



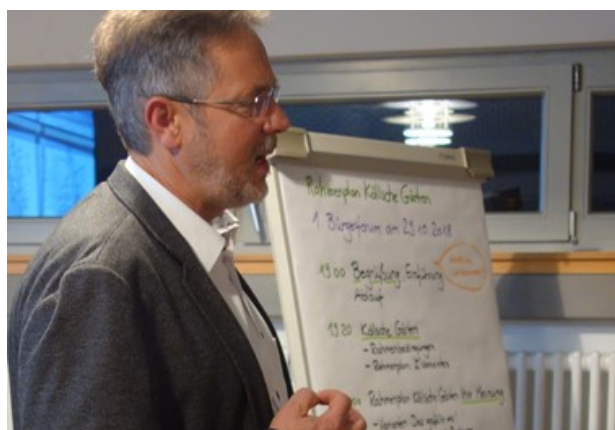
Köllsche Gärten
WOHNEN
AM KÜHKOPF

Stockstadt - Rahmenplan Köllsche Gärten

1. Bürgerforum

am 29.10.2018, 19.00 – 20.00 Uhr,

Ergebnisprotokoll

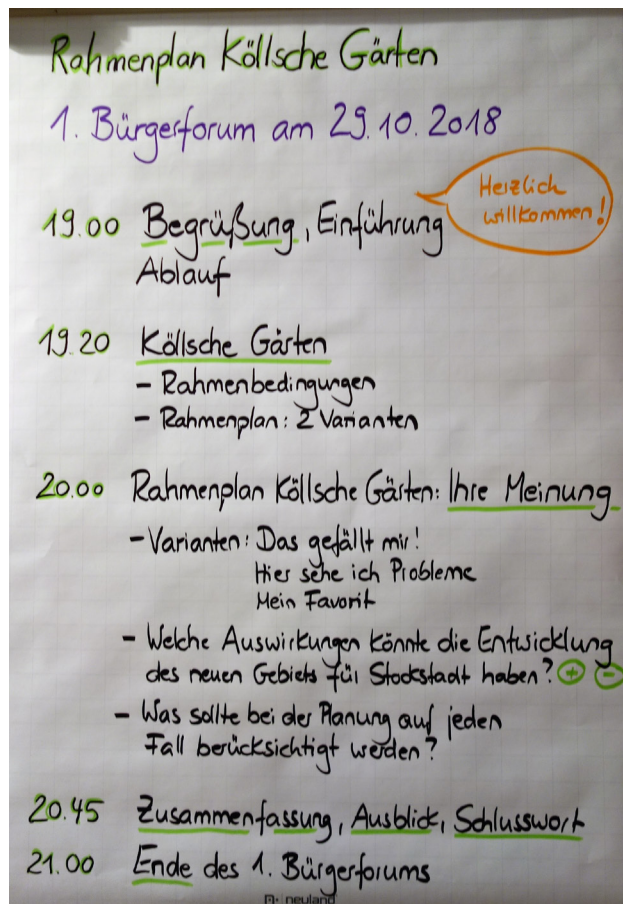


Moderation und Protokoll: Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation

1. Begrüßung und Einführung

Herr Bürgermeister Raschel begrüßt die etwa 60 Anwesenden zum ersten Bürgerforum zum Rahmenplan Köllsche Gärten und freut sich über die große Resonanz. Ziel der Veranstaltung sei es, über die Überlegungen zum geplanten neuen Wohngebiet Köllsche Gärten zu informieren und zu diskutieren. Das Gebiet sei sehr zentral gelegen und gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Durch den hohen Wohnungsdruck in den Ballungsräumen wird auch für Stockstadt ein kontinuierlicher Einwohnerzuwachs prognostiziert. Eine Herausforderung sei es, das neue und das alte Gebiet zu verbinden sowie das neue Gebiet vor dem Schienenverkehrslärm zu schützen.

Frau Heng-Ruschek (shr moderation, Frankfurt) stellt den Ablauf vor. Nach einem Input durch die beauftragte Planerin Elisabeth Schade (PlanES, Gießen) ist die Meinung der Bürger/innen gefragt: Welche Variante gefällt am besten und was sollte alles bei der Planung berücksichtigt werden?



2. Köllsche Gärten: Rahmenbedingen und Varianten

Frau Schade stellt zunächst die Einwohnerentwicklung Stockstadts vor, das zwischen 1846 und 2015 von 1.000 auf 5.900 Einwohner gewachsen ist. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Bevölkerungsanstieg von 8,2% auf dann 6.900 Einwohner gerechnet. Dabei wird das Durchschnittsalter von 44,4 auf 46,7 Jahre steigen. Ein Großteil der Gemarkungsfläche von 1.873 ha wird landwirtschaftlich (59%), 20% ist mit Wald bewachsen und die bisherige Siedlungsfläche umfasst 12%. Von den Stockstädter Arbeitnehmern pendeln mehr aus als ein (Auspendler: 1.263, Einpendler: 826), d.h. Stockstadt ist vor allem ein Wohnstandort. 1.074 Beschäftigte sind am Arbeitsort Stockstadt tätig. Bei konstanter bis moderat wachsender Bevölkerungszahl hat sich die je Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche von rund 40 m²/Einwohner auf rund 46 m²/Einwohner gesteigert. Eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung dominiert.

Um den zukünftigen Bevölkerungszuwachs aufzunehmen, ist ein neues Wohngebiet östlich der Bahnlinie geplant, die Köllschen Gärten. Darüber hinaus sind im alten Ortsbereich Innenentwicklungspotenziale vorhanden, die oft nicht leicht zu mobilisieren sind.

Frau Schade erläutert den bisherigen und weiteren Prozess zum Rahmenplan, der voraussichtlich bis April 2019 fertig gestellt werden soll:

Inhalte des Rahmenplans

Laufzeit bis April 2019

Analyse	Rahmenbedingungen, Datensammlung, Expertengespräche
Vorentwurf / Rahmenplan	Konzepte M 1: 5.000 / 1: 2.000
Scoping-Termin	Projektgruppe und Behörden (18.10.2018)
Entwurf	Ausgestaltung rd. 5-6 ha im M 1: 1.000, Modellbau
Fertigstellung	Bericht und weiterführend Controlling
Beteiligung / website	Bürgerforum und ab Dezember 2018 website



Ziel: Entwicklung eines Rahmens für die zukünftige Entwicklung in bedarfsorientierten Bauabschnitten

Plan.ES

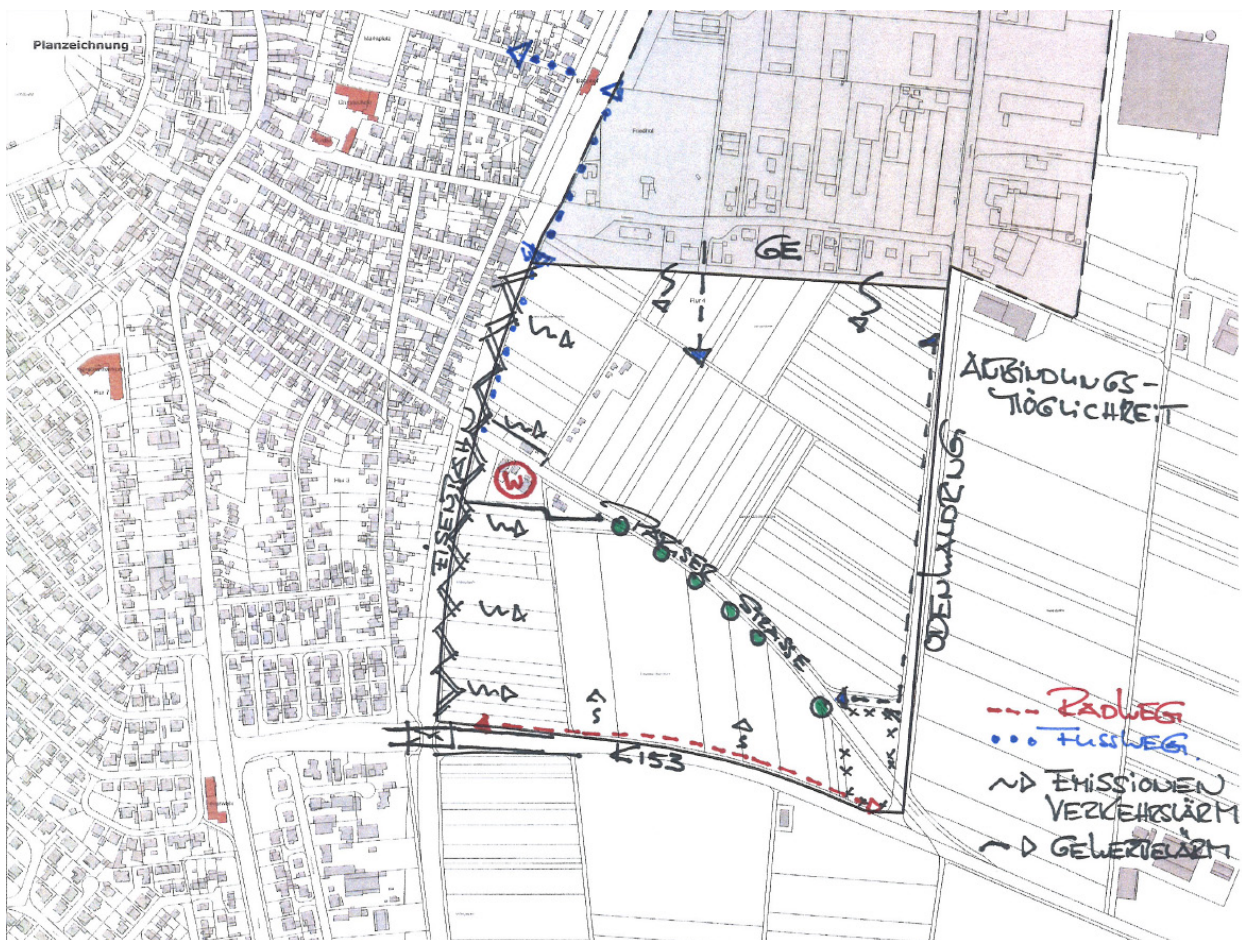
Auf dem Schwarzplan zeigt sich, dass Stockstadt bis auf das Gewerbegebiet sehr kleinteilig strukturiert ist. Diese Struktur wird sich auch in dem neuen Gebiet widerspiegeln.

Schwarzplan



Plan.ES

Frau Schade stellt die Konfliktpunkte vor: Das Gebiet ist auf allen Seiten von Lärmquellen begrenzt: Im Westen die Bahnlinie, im Norden, Süden und Osten Straßen. Der Odenwaldring als östliche Begrenzung eignet sich als Anbindung des Gebiets. Entlang der Bahnlinie wird eine Schallschutzwand oder -mauer entstehen. Durch die Lärmbelastung in den äußeren Bereichen muss sich das neue Wohngebiet nach innen orientieren, hier sind jeweils auch Grünflächen geplant. Im Osten ist eine Sukzessionsfläche, die in beiden Varianten nicht überplant wird. Auch wird jeweils die bestehende Bebauung integriert. Die Flächenzuschnitte dieser Grundstücke sind zunächst erhalten, können jedoch im Lauf des Prozesses auf Wunsch der Eigentümer an die neue Struktur angepasst werden. Auf dieser Basis wurden die zwei Varianten entwickelt, die Frau Schade vorstellt.



Folgende Aspekte müssen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Flächen für ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit ergänzendem betreutem Wohnen sind bei der Planung zu berücksichtigen
- Teilhabe am Leben und Mobilität soll u.a. durch Anbindung und Ausweitung des ÖPNV sichergestellt werden. Gegenwärtig gibt es im Bereich der „Straßengemeinde“ fünf Bus-Haltestellen. Für die Ausweitung bedarf es der Abstimmung mit dem Kreis Groß-Gerau.

- Durch die Erweiterung der Grundschule auf den Marktplatz entfällt das dort verortete Jugendhaus. Hierfür soll in den Köllsche Gärten ein Ersatz geschaffen werden.
- Zur Sicherstellung der Nahversorgung soll ein Nahversorger errichtet werden.
- Der Ausbau von Radwegen und die Erhöhung der Attraktivität durch Fahrradabstellboxen und E-Bike Ladestationen sind auch für die Köllschen Gärten wünschenswert.
- Eine Ladestation für Elektroautos für gibt es gegenwärtig in der Studentenstraße und in Zukunft auch am neuen Rathaus. Das soll weiterentwickelt werden.
- Auch die Köllschen Gärten sollen soweit möglich energieeffizient und mit Grünflächen und Bäumen in den Straßen ausgebaut werden. Das Thema Allee zieht sich durch Stockstadt am Rhein und soll sich auch hier wiederfinden. Stichwort: „Grün ist Identität“.

Aus der Projektgruppe, die sich aus Vertretern der verschiedenen Fraktionen zusammensetzt wurden folgende Wünsche für das neue Gebiet formuliert:

- Nahversorgung,
- Kindertagesstätte sowie
- Seniorenwohn- und –pflegeheim mit betreutem Wohnen Synergieeffekte sollen genutzt werden. Die Nachbarschaft von Kindern und Senioren wird unterstützt.
- Jugendhaus – eingebettet in Grünflächen?
- Ergänzender Geschosswohnungsbau (max. drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss), sonst (verdichteter) Einfamilienhausbau und partiell kleinere Hausgruppe
- Kleinere Einheiten (Wohnungen) auch für ältere Menschen, die z.B. ihr freistehendes Einfamilienhaus verkaufen möchten
- Platz als Treffpunkt und Kommunikatives Zentrum
- Verbindung von „alt“ + „neu“ – Thema „Zusammenwachsen“ (ggf. zentrale Einrichtung / (Versamlungs-) Platz als „Motor“ für das Zusammenwachsen)
- Die Bahnunterführung für Fahrrad + Fußgänger funktioniert gut. Die Zäsur durch die Bahnstrecke wird in Stockstadt selbst als kein gravierender Eingriff gewertet. Die *Notwendigkeit einer weiteren* Verbindung muss herausgearbeitet werden
- Lärmschutz ist erforderlich
- Platz zum Parken: Stockstadt am Rhein ist aufgrund seiner Lage „autoorientiert“, auch in Zukunft soll auf den Grundstücken ausreichend Raum für Stellplätze bereitgestellt werden, „künstliche Verknappungen“ von Stellplätzen werden als nicht zielführend erachtet
- Wohn-Quartiere mit Sammelparkplätzen sollen untergeordnet sein; „Versuchsfeld“.
- Die Option, dass ein Stellplatz am Gebäude und ein weitere in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht werden soll kann geprüft werden.
- Die Anbindung von Stockstadt am Rhein wird sehr gut bewertet. Stockstadt liegt in der Mitte zwischen Mannheim und Frankfurt. Die Bahnanbindung funktioniert sehr gut und soll noch ausgebaut werden. Es wird von einer hohen Nachfrage an dem Gebiet ausgegangen.

Frau Schade stellt die beiden Varianten vor:

Variante 1 zeichnet sich durch drei Cluster aus, die nacheinander (Bauabschnitte) entwickelt werden sollen. Die Anbindung erfolgt über die Odenwaldstraße. Die Grünflächen sind so angelegt, dass sie im geschützten inneren Bereich liegen und möglichst viele Gebäude daran angrenzen. Richtung Bahnhof öffnet sich das Gebiet, hier könnte Eingangssituation entstehen.



Variante 1

Variante 2 zeichnet sich durch eine keilförmige Grünstruktur, die im Norden in einen Fußweg in das angrenzende Gebiet übergeht, sowie durch eine Ringerschließung aus. Die Gebiete sind nicht so stark wie in Variante 1 voneinander getrennt.

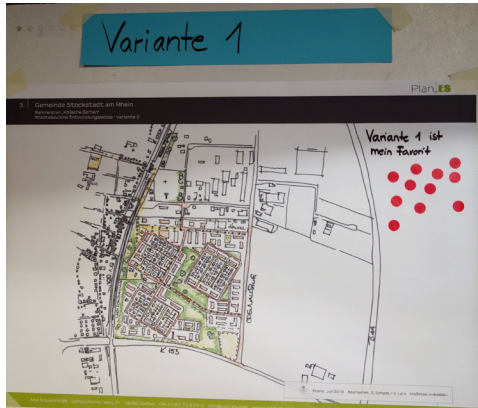
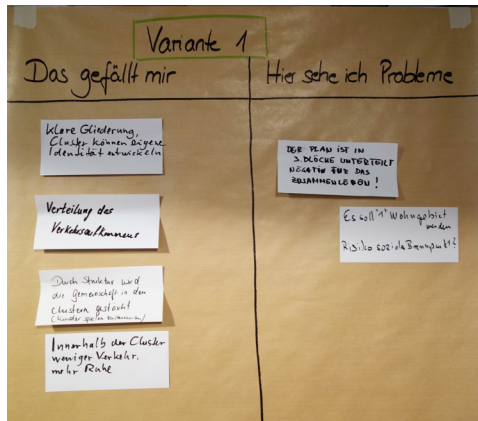
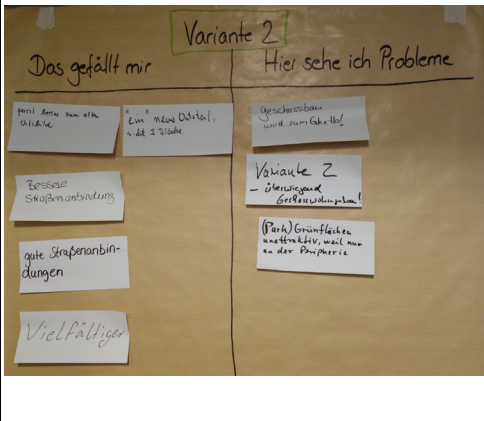


Variante 2

Die gesamte ppt-Präsentation ist als Anlage (gesonderte Datei) diesem Protokoll beigelegt.

3. Bewertung der Varianten

Die Bürger/innen haben nun Gelegenheit die beiden Varianten zu kommentieren und zu bewerten. Das Ergebnis:

	Variante 1	Variante 2
		
		
Das gefällt mir	- Klare Gliederung, Cluster können eigene Identität entwickeln - Verteilung des Verkehrsaufkommens - Durch Struktur wird die Gemeinschaft in den Clustern gestärkt (Kinder spielen zusammen) - Innerhalb der Cluster weniger Verkehr, mehr Ruhe	- Passt besser zum alten Ortsbild - Bessere Straßenanbindung - Gute Straßenanbindungen - Vielfältiger „ein“ neuer Ortsteil, nicht drei Blöcke
Hier sehe ich Probleme	- Der Plan ist in drei Blöcke unterteilt, negativ für das Zusammenleben! - Es soll „1“ Wohngebiet werden. Risiko sozialer Brennpunkt?	- Geschossbau wird zum Ghetto! - Variante 2 – überwiegend Geschosswohnungsbau! (Park) Grünflächen unattraktiv weil nur an der Peripherie

Anzahl Punkte („mein Favorit“)	11	28
--------------------------------	----	----

In der abschließenden zusammenfassenden Runde werden folgende Punkte erläutert bzw. kommentiert.

- Ist in Variante 2 tatsächlich mehr Geschosswohnungsbau vorgesehen? Antwort Frau Schade: Nein, das sieht auf den Skizzen möglicherweise nur so aus.
- Auf Nachfrage von Frau Heng-Ruschek, wer von den Anwesenden daran interessiert ist, in dem neuen Gebiet zu bauen oder wohnen meldet sich etwa die Hälfte der Teilnehmenden.
- Frau Heng-Ruschek weist darauf hin, dass derselbe Sachverhalt von den Beteiligten unterschiedlich bewertet wird (Vor- und Nachteile der Cluster, Vor- und Nachteile der Erschließung).

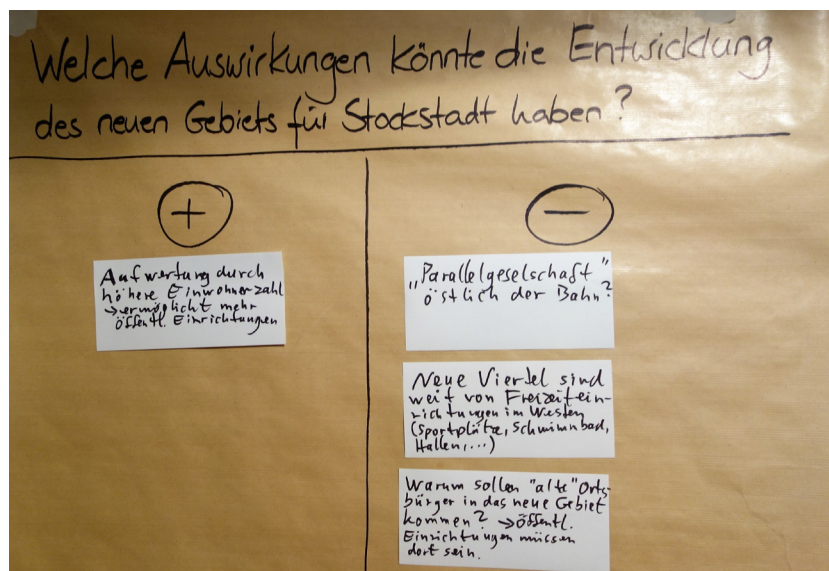
4. Welche Auswirkungen könnte die Entwicklung für Stockstadt haben?

Positiv:

- Aufwertung durch höhere Einwohnerzahl -> ermöglicht mehr öffentliche Einrichtungen

Negativ:

- „Parallelgesellschaft“ östlich der Bahn?
- Neue Viertel sind weit von Freizeiteinrichtungen im Westen (Spielplätze, Schwimmbad, Hallen,...)
- Warum sollen „alte“ Ortsbürger in das neue Gebiet kommen? -> öffentliche Einrichtungen müssen dort sein.



5. Was sollte bei der Planung auf jeden Fall berücksichtigt werden?

Wohnen und Städtebau:

- Individueller Hausbau
- Neue Formen seniorengerechten Wohnens
- Keine Vorschriften für Dachformen
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen für EFH anbieten
- Atrium
- Aktiven Lärmschutz vorsehen
- Bisher kein Einbezug Hotel und Kieselwelt
- Modulhäuser ermöglichen

Verkehr

- Fußgängerweg -> Pariser Straße
- Überquerung nicht mit Unterführung! Kinder und Frauen haben Angst (Kinder werden dann mit dem Auto zur Schule gebracht)
- Parkplätze
- Stellplätze auf dem Grundstück, nicht zentral
- ÖPNV-Anbindung: Bushalt mindestens am Odenwaldring
- Fuß-/Radweg über Bahn zur Pariser Straße
- Einbezug Brücke Kreisstraße -> Anschluss zum Altort
- Sichtschutz (für unterhalb liegende Gebäude) bei Fuß- und Radweg Pariser Straße
- Anschluss zum „Ort“
- Car-Sharing am Bahnhof

Kinder

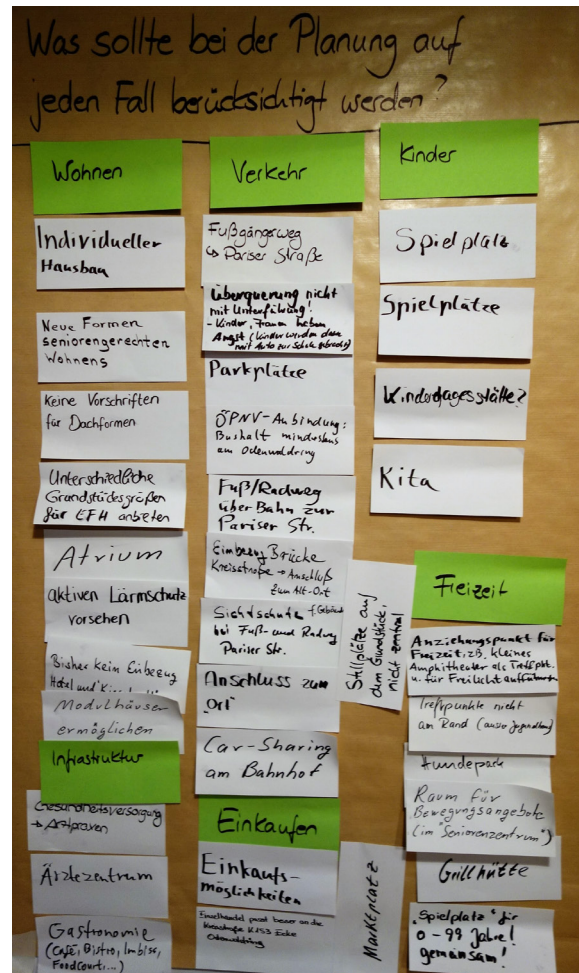
- Spielplätze (2 Kärtchen)
- Kita (2 Kärtchen)

Freizeit

- Anziehungspunkt für Freizeit z.B. kleines Amphitheater als Treffpunkt und für Freilichtaufführungen
- Treffpunkt nicht am Rand (außer Jugendliche)
- Hundepark
- Raum für Bewegungsangebote (im „Seniorenzentrum“)
- Grillhütte
- „Spielplatz“ für 0-99 Jahre! Gemeinsam!

Infrastruktur/Einkaufen

- Gesundheitsversorgung -> Arztpraxen



- Ärztezentrum
- Gastronomie (Café, Bistro, Imbiss, Foodcourt...)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Einzelhandel passt besser an die Kreisstraße K153 Ecke Odenwaldring
- Marktplatz

In der abschließenden Zusammenfassung werden folgende Punkte weiter erläutert bzw. kommentiert.

- Frau Schade: Bisher sind Parkplätze auf den Grundstücken vorgesehen, weitere im Gebiet, z.B. für Besucher, werden hinzukommen.
- Erläuterung Atrium: Frau Schade hatte diese Wohnform vorgestellt. Es handelt sich hierbei um einen Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und überdachtem gemeinsam genutzten Innenbereich (Atrium).

6. Ausblick und Abschluss

Frau Heng-Ruschek bedankt sich bei den Anwesenden für die vielen Hinweise. Herr Bürgermeister Raschel zeigt sich erfreut, über die konstruktive Beteiligung. Als nächsten Schritt werde nun die Planung weiter ausgearbeitet. Eine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist im Frühjahr 2019 vorgesehen.

Anlage: PowerPoint-Präsentation zum Rahmenplan und Varianten