

Stockstadt am Rhein VISION „KÖLLSCHE GÄRTEN“



*Köllsche Gärten*

**WOHNEN**  
AM KÜHKOPF

**BÜRGERFORUM**

29.10.2018 / 19:00 Uhr / Alte Hofreite

Die Gemeinde Stockstadt am Rhein entwickelt sich:  
Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf

Rahmenplan: Sinn und Zweck, Analyse und Ideen - PlanES, Elisabeth Schade, Gießen

Moderation: Stefanie Heng-Ruschek

## Ablauf heute



- Begrüßung
- Ablauf der Veranstaltung
- Vorstellung Planungsbüro PlanES, Gießen
- Ergebnisse der Bestandsanalyse
- Köllsche Gärten:  
Rahmenbedingungen und Varianten
- Rahmenplan Köllsche Gärten – Ihre Meinung
- Zusammenfassung
- Wie geht es weiter ?

# Wie wollen wir zukünftig leben ?

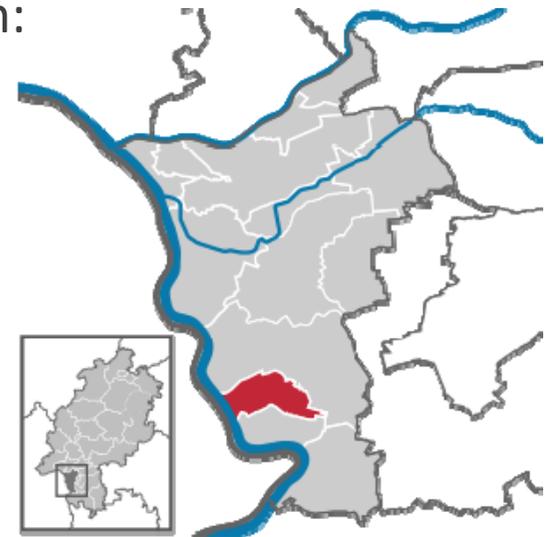
Gemeinsam mit ihren Bürgern entwickelt die Gemeinde Stockstadt am Rhein eine Vision für ein neues Wohngebiet; die „Köllschen Gärten“

Der städtebauliche Rahmenplan soll Antworten auf die Fragen finden:

Was ist notwendig ?

Was ist machbar ?

Was wollen wir ?



# Stocktadt am Rhein entwickelt sich - Geschichte

## Einwohnerzahl

1846: 1.000

1905: 1.431

erstmals um 830/850 im Reichsurbar des Klosters Lorsch genannt, erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1184

1939: 2.129

1976: 4.554

bedeutender Rheinhafen bis 1829

Bevölkerungsanstieg in der Gründerzeit

danach kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl mit weiter steigender Tendenz

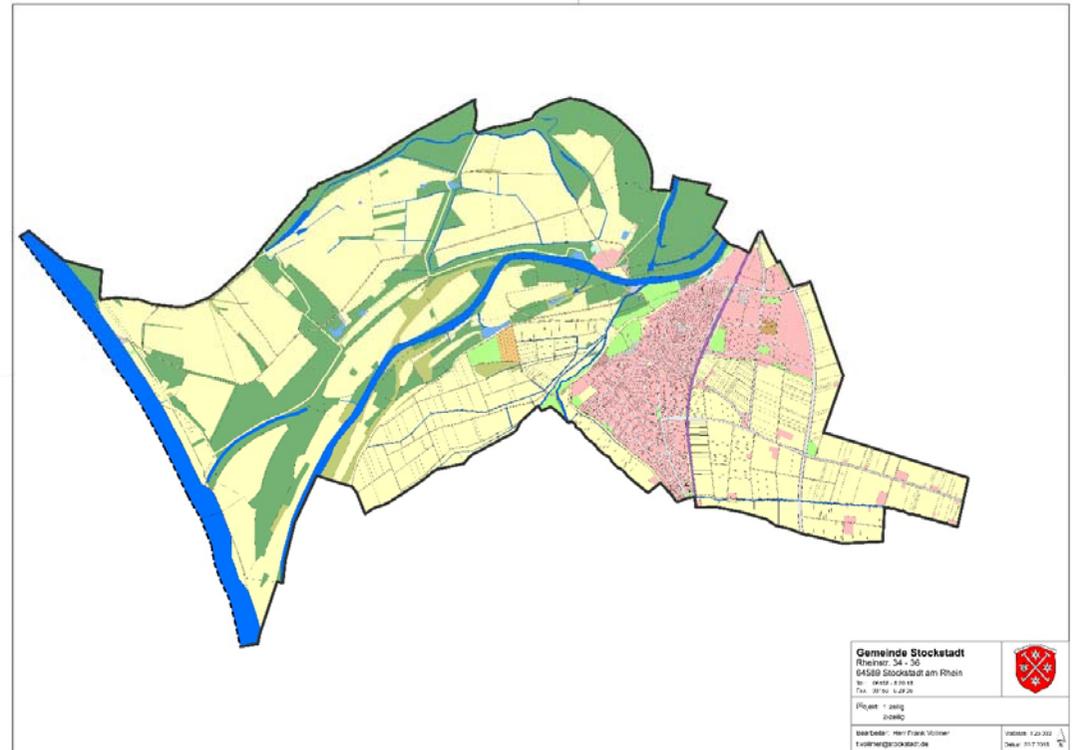
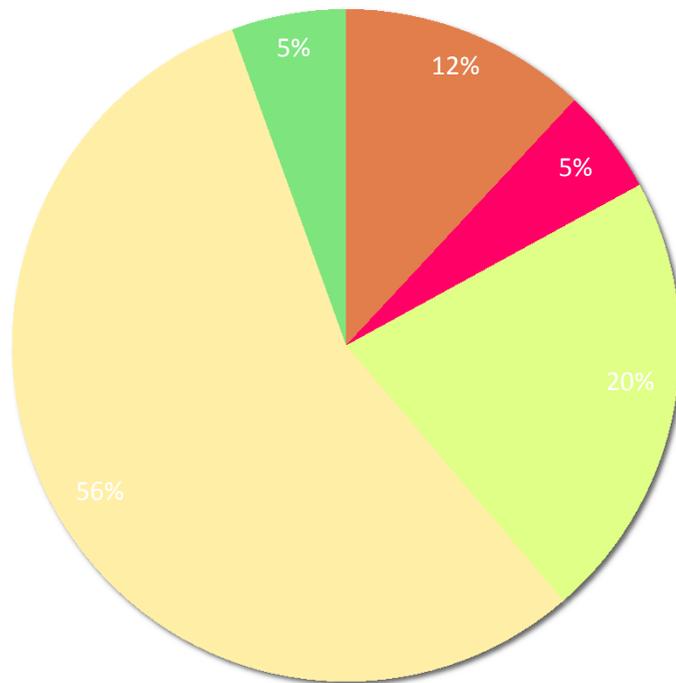
1984: 5.243

2015: 5.900

Wie geht's weiter ?

# Gemeinde Stockstadt am Rhein Flächennutzung

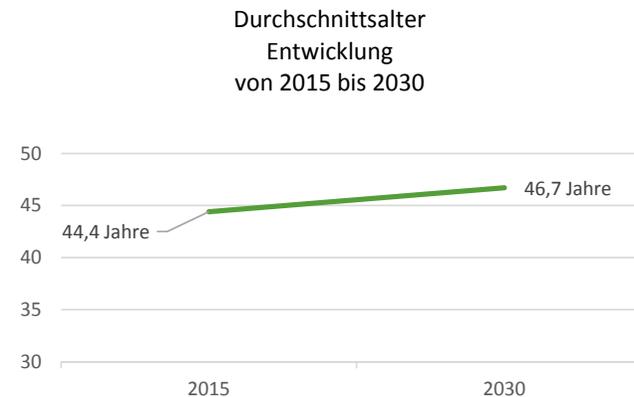
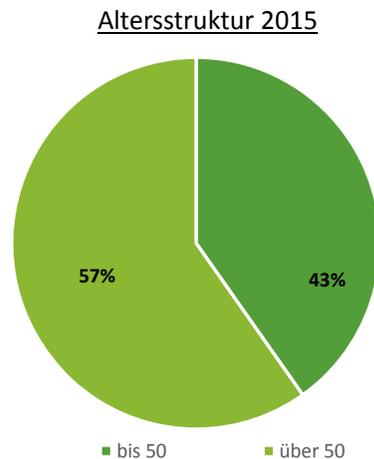
Gemarkungsfläche 1873 ha



■ Siedlungsfläche ■ Verkehrsfläche ■ Wald ■ Landwirtschaft ■ sonstige Fläche

# Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl am 31.12.2016: 5.924

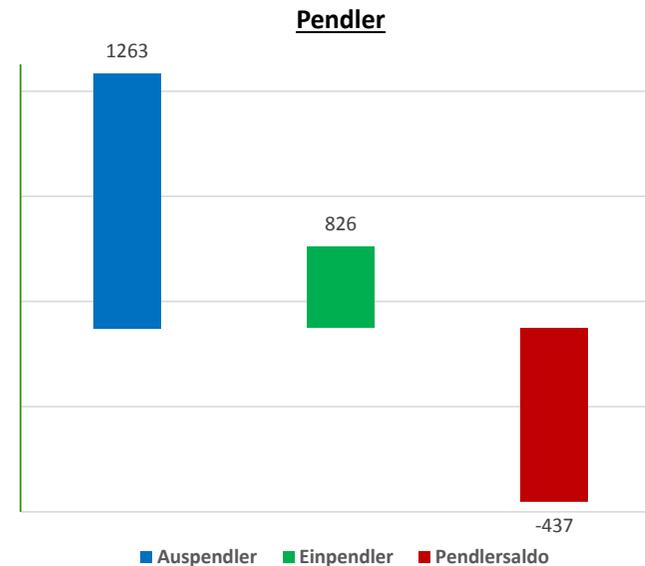
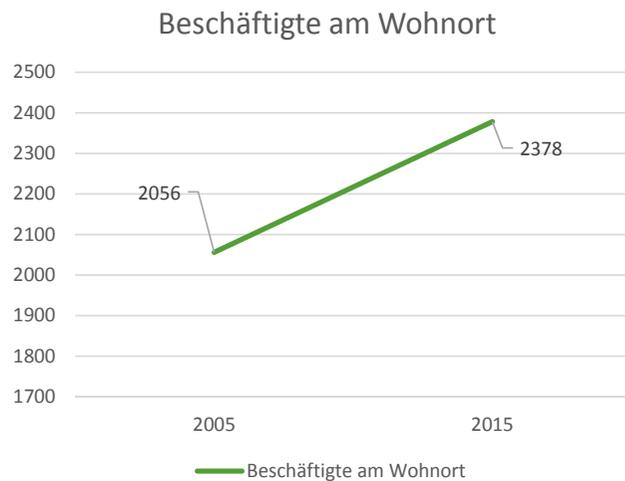


Relative Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030 (%) + 8,2

Durchschnittsalter steigt von 44, 4 auf 46,7 Jahre. Gruppe der 15- bis 65-Jährigen bildet Großteil der Bevölkerung (65,9 %)

# Wirtschaft und Beschäftigung

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



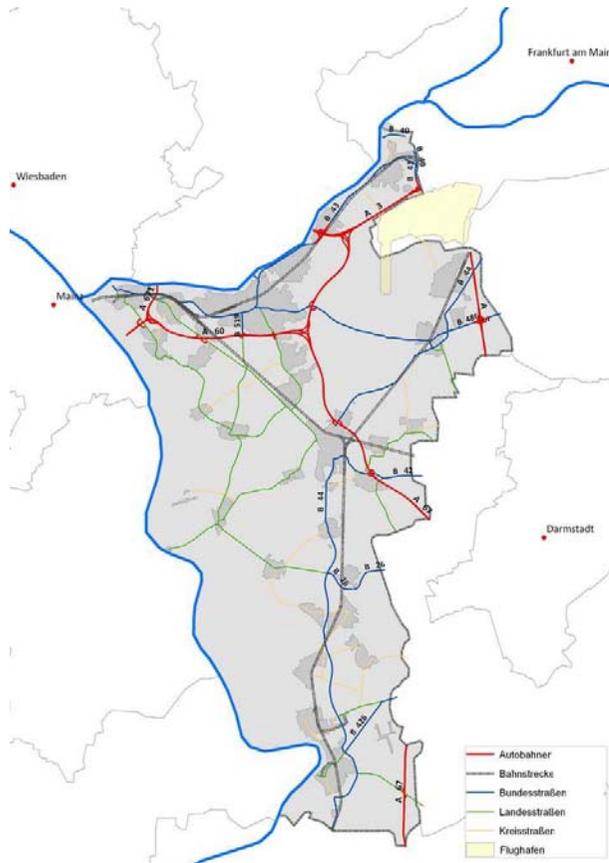
Rund 2.380 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte leben am Wohnort.

1.074 Beschäftigte sind am Arbeitsort Stockstadt tätig. Im Vergleich zu 2000 entspricht das +6,3 %

Größter Anteil: Handel, Gastgewerbe und Verkehr

826 Einpendler, 1.263 Auspendler (Stand: 2015): negativer Pendlersaldo spiegelt Bedeutung als Wohnstandort wieder

# Wohnen und arbeiten in Stockstadt



Stockstadt ist eine Gemeinde mit Wohnraumversorgungsfunktion für das Rhein-Main- und das Rhein-Neckar-Gebiet.

Trotz geringer Arbeitsplatzzentralität entwickelt sich die absolute Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort Stockstadt in den vergangenen Jahren positiv.

Der Anstieg der Beschäftigtenzahlen ist mit einem deutlichen Anstieg des Anteils der Erwerbstätigen, die älter als 50 Jahre sind, verbunden.

Bestand an Wohngebäuden, Wohneinheiten und Wohnflächen hat kontinuierlich zugenommen.

Bei konstanter bis moderat wachsender Bevölkerungszahl hat sich die je Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche von rund 40 m<sup>2</sup>/Einwohner auf rund 46 m<sup>2</sup>/Einwohner gesteigert.

Ein- und Zweifamilienhausbebauung dominiert

# Anforderungen 2040 ?

**Wie werden wir Wohnen ?**

**Wie werden wir Arbeiten und  
womit verdienen wir 2040 unser  
Geld ?**

**In welcher Gesellschaft werden  
wir leben ?**

**Wie bewegen wir uns fort ?**

Wohnformen | Digitalisierung und Vernetzung |  
Wandel der Arbeitswelt | Klimawandel | Netzwerke |  
Innovationskraft | Dynamik | Wissen | Bildung- und  
Bildungschancen | Demografischer Wandel |  
Gesundheitssystem und –bewusstsein |  
Mobilitätsverhalten | Zuzug in Ballungsräume |  
vielfältige Gesellschaft | Nachhaltigkeit |  
Bedeutungswechsel von Institutionen | Migration | Integration |  
Kulturelle Vielfalt und Angebote | Partizipation | Transparenz |  
Natur- und Landschaft | Erhalt der Artenvielfalt .....

# 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



*Köllsche Gärten*

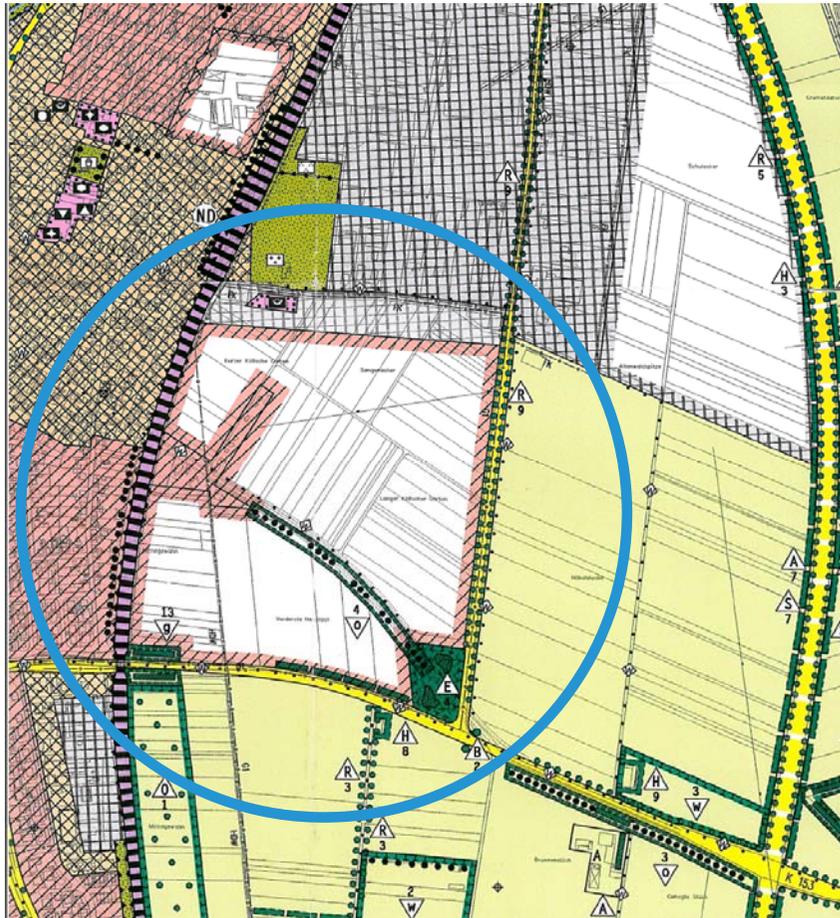
**WOHNEN**  
AM KÜHKOPF

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



# Rahmenbedingungen – FNP und Luftbild

Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF





# Ein erster Eindruck .....

Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF





Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF

## Ein erster Eindruck .....



# Schwarzplan



# Mängel, Chancen und Konflikte – ein erster Blick



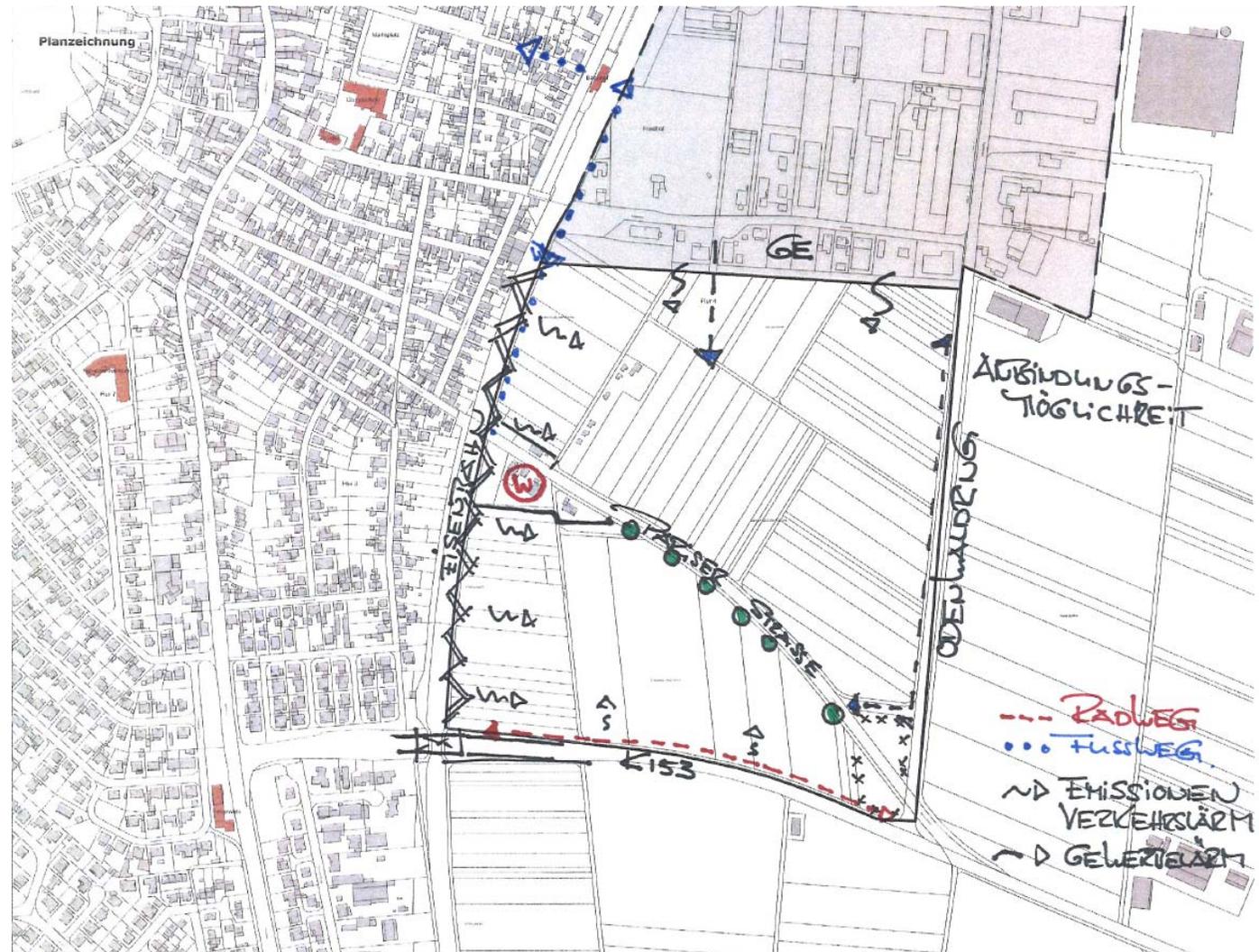
Köllsche Gärten

WOHNEN  
AM KÜHKOPF

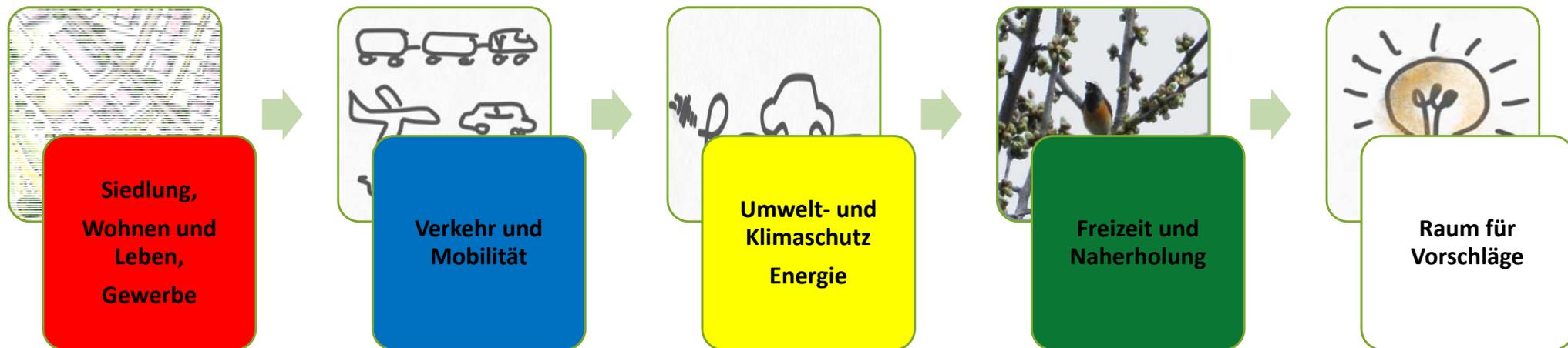
Themen:

Immissionsschutz  
Verkehr und Erschließung  
Biotop- und Artenschutz

Bauliche Entwicklung,  
Gebäudetypologie und  
Infrastruktureinrichtungen



# Handlungsfelder



# Siedlung, Wohnen und Leben

## Womit müssen wir uns befassen ?

Wohnungsbedarfsprognose bis 2020

Durchschnittsbedarf GG: 2.400 WE/a

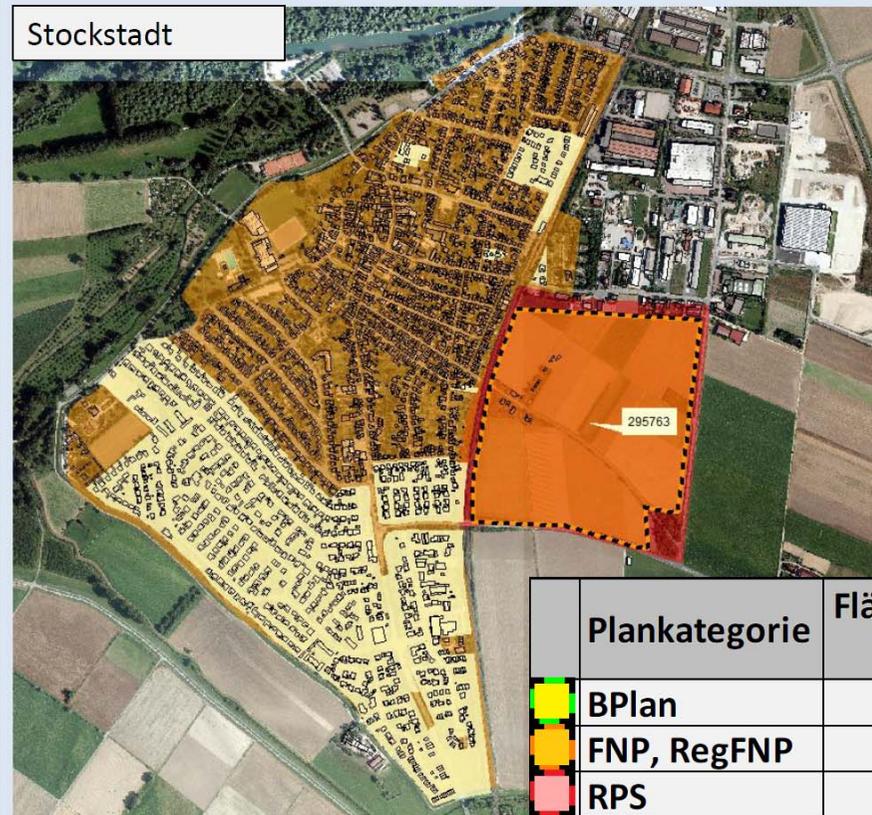
Bevölkerungsprognose: Stockstadt am Rhein für 2030 (HA) + 8,2 % (2015-2030) auf rd. 6.900 Ew., liegt über dem Durchschnitt

Wohnfläche pro Person (2005) 40 m<sup>2</sup>/Ew.

Wohnfläche pro Person (2015) 46 m<sup>2</sup>/Ew.

Innentwicklungspotenziale sind vorhanden.  
Mobilisierung erforderlich.

## Flächenpotentialanalyse in Bauleit- und Regionalplänen



	Plankategorie	Flächenpot. [ha]	Wohneinheiten [WE]
	BPlan	0	0
	FNP, RegFNP	29,6	887
	RPS	0	0

# Siedlung, Wohnen und Leben, Gewerbe

Womit müssen wir uns befassen ?

Wohnen und Leben:

Gibt es ausreichend bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur bezogen auf die demografische Situation als Einrichtungen, die dazu beitragen den Bürgern und Bürgerinnen auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Gibt es ausreichend Angebote für Jugendliche, die auch angenommen 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.
- Stockstadt am Rhein hat Kindertagesstätten und eine Grundschule. Träger der Letzteren ist der Kreis Groß-Gerau.
- Der Einzelhandelsbestand ist mehrheitlich von Angeboten des Grundbedarfs geprägt.
- Zur Sicherstellung der Nahversorgung soll ein Nahversorger errichtet werden.



# Verkehr und Mobilität

## Womit müssen wir uns befassen ?

Stockstadt am Rhein ist Pendlergemeinde. Der barrierefreie Umbau des Bahnhofpunkts Stockstadt am Rhein als Schnittstelle zwischen Altortslage und Neubaugebiet wird unterstützt und mit hohen Erwartungen verknüpft. Stockstadt am Rhein liegt auf halber Strecke zwischen Frankfurt und Mannheim ! Attraktives Bedienangebot des ÖPNV soll gestärkt werden.

Abstimmung und Optimierung der Schnittstellen und Verkehrsmittel sowie Steigerung der Attraktivität. Der Bootsvertrieb im Bereich des Naturschutzgebiets Kühkopf-Knoblochsaue verleiht gegenwärtig Fahrräder.

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 Sudentenstraße und in Zukunft auch am neuen Rathaus. Das soll weiterentwickelt werden.

Innovative Verkehrskonzepte wie z.B. Car-sharing-Modelle werden bisher für die Gemeinde Stockstadt nicht als vordringlich erachtet. Stichwort: „Nutzen statt besitzen“



# Umwelt- und Klimaschutz



## Womit müssen wir uns befassen ?

Klimafolgen sind bereits sichtbar, Klima- und somit Umweltschutz muss begreifbar gemacht werden – gezielte Öffentlichkeitsarbeit ?

Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit im Kreis Groß-Gerau wird gegenwärtig ein Klimaschutzkonzept erstellt. Außerdem gibt es die Energiegenossenschaft Ried (EGR), die u.a. die Nahwärmeversorgung durch die Nutzung von Abwärme unterschiedlicher Träger forciert.

Stadtplanung und Klimaschutz müssen zusammenarbeiten, energieeffiziente Neubaugebiete mit Grünflächen und Bäumen in Straßen

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“.

Nachhaltige Entwicklung und nachhaltiges politisches Handeln als Vorbild (Sanierung kommunaler Liegenschaften)

# Freizeit und Naherholung



## Womit müssen wir uns befassen ?

Zahlreiche Sportanlagen sind vorhanden. (Fußball, drei Großspielfelder, Bolzplätze, Tennisplätze, Mehrzwecksportfeld mit TT-Platte, Basketball (Streetball), Halfpipe, beheiztes Freibad, sowie Großsporthalle, Kegelanlage, Reitplatz, Schießplatz mit Schützenhaus etc.). Die gemeindeeigenen Sportanlagen befinden sich alle in der Insel-Kühkopf-Straße, das Mehrzwecksportfeld liegt neben der Kläranlage „Am engen Weg“. Die gebündelt angelegten Sportanlagen sind zwar etwas in die Jahre gekommen, funktionieren aber sehr gut und sind allgemein akzeptiert und gut angenommen.

Umweltschutz, Grün und dessen Freizeitwert werden insbesondere im Bereich des Naturschutzgebiets Kühkopf-Knoblochsaue umgesetzt und gelebt. Der Kühkopf zählt allerdings auch zu den beliebtesten Ausflugszielen in Südhessen.

Im Bereich der „Kiesel-Welt“ wird ein Hotel mit rd. 90 Betten errichtet, das innerhalb der Woche primär der Übernachtung von Schulungsteilnehmern dient, an den Wochenenden jedoch auch allgemeinen Besuchern der Gemeinde offenstehen soll. Andre Übernachtungsmöglichkeiten im Ort gibt es wenige und nur als Privatunterkunft.

## Weitere Themen ?

# Grundsätze für die städtebauliche Gestaltung



Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF

Als Wünsche können wir bisher mitnehmen, dass in den „Köllsche Gärten“ ein Gebiet mit einer guten Nutzungsmischung entstehen soll. Hierzu gehören

- 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 / (Versammlungs-) Platz als „Motor“ für das Zusammenwachsen)

# Grundsätze für die städtebauliche Gestaltung



Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF

- 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.



Köllsche Gärten  
WOHNEN  
AM KÜHKOPF

## Variante 1

Geltungsbereich: 29,6 ha  
Allgemeines Wohngebiet: 17,5 ha,  
Verkehrsfläche (Straßen): 4,6 ha,  
Grünflächen: 6,0 ha  
Bestand: 0,4 ha  
Sukzessionsfläche: 0,9 ha



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Wohnbaufläche</b>	175644	17,56



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Verkehrsfläche</b>	46002	4,6



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Grünfläche</b>	71661	7,17





Köllsche Gärten

WOHNEN  
AM KÜHKOPF

## Variante 2

Geltungsbereich: 29,7 ha  
Allgemeines Wohngebiet: 17,5 ha,  
Verkehrsfläche (Straßen): 4,9 ha,  
Grünflächen: 6,0 ha  
Bestand: 0,4 ha  
Sukzessionsfläche: 0,9 ha



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Wohnbaufläche</b>	200557	20,06



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Verkehrsfläche</b>	31916	3,19



	m <sup>2</sup>	ha
<b>Grünfläche</b>	60834	6,08



## Hier ist Ihre Meinung gefragt:

Variante 1 / 2:

Das gefällt mir an diesem Entwurf. Hier sehe ich Probleme.

Welche Variante wäre Ihr Favorit ?

Welche Auswirkungen könnte die Entwicklung des neuen Gebiets für Stockstadt haben ?

Positiv / negativ ?

Was sollte bei der Planung in jedem Fall berücksichtigt werden ?

..... hier sind Ihre Ideen gefragt.

**Der Dialog mit den Bürgern ist von besonderer Bedeutung für das Gelingen des Prozesses !**



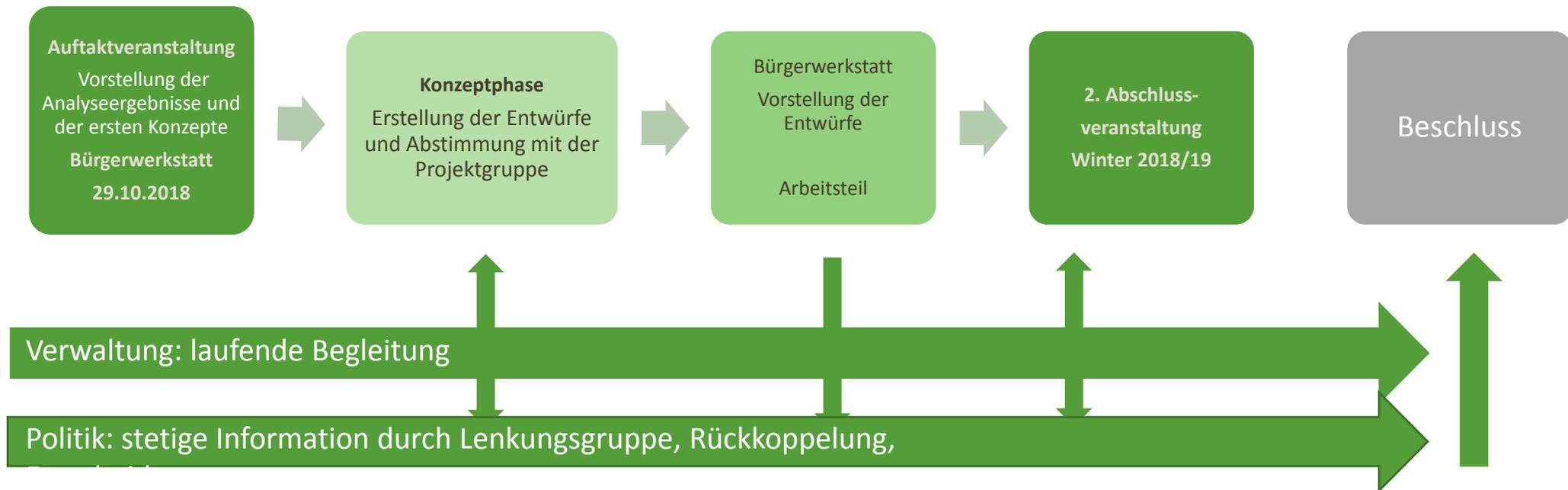
*Köllsche Gärten*

**WOHNEN**  
AM KÜHKOPF

**Machen Sie mit !**

# Ablauf des Beteiligungsprozesses

**Aufgabe:** Abgestimmte Formulierung von Zielen und Maßnahmen für die Entwicklung der Gemeinde Stockstadt bis 2030





*Köllsche Gärten*  
**WOHNEN**  
AM KÜHKOPF

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !!**

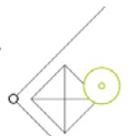


Plan|**ES**

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen

06 41/87 73 634-0  
01 51/54 70 48 19  
www.plan-es.com  
eschade@plan-es.com

St.-Nr.: 020 864 00943  
Volksbank Mittelhessen, BIC VBMHDE5f  
IBAN: DE42 5139 0000 0031 9806 07



# Planungsgrundlagen und -fortgang

**Parallel zur Erstellung des Rahmenplans werden auf der Grundlage der Konzepte folgende Untersuchungen durchgeführt und Gutachten eingeholt:**

- Vermessung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Klimaökologische Expertise
- Tierökologische Untersuchungen (weitgehend abgeschlossen)
- Umweltplanerische Bestandsaufnahme (weitgehend abgeschlossen)
- Erschließungsplanung (wird beauftragt)
- Planung der Ver- und Entsorgung (wird beauftragt)