

Drucksache 24/2018
Verfasser: Stefan Feigl
Telefon: 07033/5285-10
Datum: 03.05.2018

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 17.05.2018
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern/Schillerareal - Weiterentwicklung von Entwurfsvarianten und Nutzungskonzept

Anlagen: 2

Beschlussvorschlag:

1. Über die in Ziffer 1 – 4 des Sachvortrags dargestellten Eckpunkte des Entwurfs- und Nutzungskonzepts für den Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern/Schillerareal wird einzeln Beschluss gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend den Ergebnissen der Beschlussfassung zu den dargestellten Eckpunkten zwei weiterentwickelte Entwurfsvarianten mit Modellen bei der STEG Stadtentwicklung GmbH in Auftrag zu geben und diese nach Ausarbeitung dem Gemeinderat zur weiteren Beratung vorzulegen.



Stefan Feigl
Bürgermeister

Ergebnis:

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ___ Nein: ___ Enthaltung: ___	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
--	--

Sachdarstellung:

In der Gemeinderatssitzung am 22.02.2018 (siehe Drucksache 8/2018) hatte der Gemeinderat von den vorgelegten Entwurfsvarianten (siehe Anlage 1) für den Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern/Schillerareal Kenntnis genommen und beschlossen, die Planentwürfe sowie noch zu fertigende Modelle im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Gemeindeentwicklungskonzept bei der Perspektivenwerkstatt am 02.03.2018 der Bürgerschaft vorzustellen und anschließend über die vorliegenden Entwurfsvarianten erneut zu beraten.

Nach der Vorstellung der Entwurfsvarianten bei der Perspektivenwerkstatt und den eingegangenen Anregungen der Bürgerschaft (siehe Anlage 2) zeigt sich, dass in einigen Fragen teilweise unterschiedliche Auffassungen bestehen. Um die Entwurfsvarianten weiterentwickeln zu können, ist es deshalb notwendig, über grundsätzliche Eckpunkte der Planung und Nutzung eine Entscheidung im Gemeinderat zu treffen.

1. Festlegung der Nutzungen

a) Kindertagesstätte

Die Platzkapazitäten in den Simmozheimer Kindertageseinrichtungen (Kitas), sowohl in der Kinderkrippe (Kinder unter 3 Jahren – U3) als auch in den Kindergärten (Ü 3) sind derzeit nahezu erschöpft. Bei Realisierung des neuen Baugebiets Mittelfeld müssten neue Kapazitäten geschaffen werden. Aus heutiger Sicht würden mindestens eine weitere Krippengruppe und eine weitere Kindergartengruppe benötigt, evtl. eine zusätzliche gemischte Gruppe.

Bislang wurde im Nutzungskonzept für das Schillerareal eine zentrale Kinderkrippe favorisiert. Es war angedacht, die beiden bestehenden Krippengruppen aus der Kita Max & Moritz in die neue (dann 3-gruppige) Kinderkrippe im Schillerareal zu integrieren und in den freiwerdenden Räumlichkeiten der Kita Max & Moritz die benötigte zusätzliche Kindergartengruppe einzurichten.

Nach einem Gespräch mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) wäre eine gemischte Kita im Schillerareal eine andere sinnvolle Option. So könnte eine Einrichtung mit 1 Krippengruppe (10 Kinder) und 1 Ü3-Gruppe (25 Kinder) aus pädagogischen Gründen sogar sinnvoller sein (kein Bruch nach dem 3. Lebensjahr, Vorteile für Geschwisterkinder). Vielleicht wäre es sogar möglich, durch eine geschickte Planung unter Einbeziehung des erforderlichen Bewegungsraumes Notkapazitäten für eine weitere gemischte Gruppe (mit U3 und Ü3 Kindern) vorzusehen, um bei einem entstehenden Mehrbedarf flexibel reagieren zu können. Ziel müsste sein, zumindest die Krippengruppe und den Bewegungsraum im Erdgeschoss eines Neubaus unterzubringen.

Vorteile des Standorts Schillerareal:

- Begegnungszentrum (sozialer Mittelpunkt mit Angeboten für alle Altersgruppen, Synergien und Netzwerke zwischen Jung und Alt entstehen);
- Kosten in mehrgeschossigem Gebäude geringer als Neubau/Anbau, kein weiterer Grunderwerb notwendig, Förderung Grundstückskauf im Zuge der Ortskernsanierung bleibt teilweise erhalten;

- Bei gemischter Einrichtung kein Umbau in Kita Max- und Moritz durch Verlagerung der Krippengruppe notwendig (keine Förderproblematik), entstehender zusätzlicher Bedarf U3 - Ü3 kann flexibel abgedeckt werden;
- Nach-/Umnutzung der Räumlichkeiten (bei evtl. Rückgang der Kinderzahlen in der Zukunft) ist im Gebiet gesichert, da Bedarf Senioren in Zukunft zunimmt;
- Kinderzahl von 35 (10 Kinder U 3 + 25 Kinder Ü3) führt zu keinem nennenswerten Verkehr (dieser entstünde im Übrigen anderswo auch ggf. zusätzlich zur schon vorhandenen „Belastung“).

Ins Feld geführte Nachteile:

- Geräuschemissionen durch Kinder
- Verkehrsaufkommen/Parkplatzsituation
- Betriebskosten z.B. bei Angliederung an die Kita Schillerfalter günstiger
- zu geringer Belegungseffekt im Areal

Beschlussvorschlag:

Im Nutzungskonzept für das Schillerareal wird eine Kindertageseinrichtung mit einer Krippengruppe, einer Kindergartengruppe und Notkapazitäten für eine zusätzliche altersgemischte Gruppe unter Einbeziehung eines multifunktional zu nutzenden Bewegungsraumes vorgesehen.

b) Betreute Wohn- und (Tages-)pflegeangebote für Senioren

Aufgrund der demographischen Entwicklung wird der Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen in der Zukunft stark ansteigen. Beide vorliegenden Entwurfsvarianten sehen deshalb Wohnangebote für Senioren mit abgestuften Pflegeangeboten und einer Tagespflege vor. Aufgrund der Nähe zu den Versorgungsangeboten ist die Lage im Ortszentrum optimal. Hinsichtlich der Parkplatzsituation sind seniorengerechte Wohnformen vorteilhaft, da der Stellplatzbedarf um mindestens ca. 50 % geringer ist.

Beschlussvorschlag:

Im Nutzungskonzept für das Schillerareal werden Wohnangebote für Senioren mit abgestuften Pflegeangeboten sowie eine Tagespflege vorgesehen. Das Wohn- und Pflegekonzept ist unter Beteiligung interessierter Betreiber zu gegebener Zeit im Einzelnen auszuarbeiten. Eine wirtschaftliche Größe (Platzzahl) der Tagespflegeeinrichtung ist ebenso anzustreben wie nahegelegene Parkmöglichkeiten für den Bring- und Abholverkehr von Tagespflegegästen.

c) Café mit Mittagstisch und Veranstaltungsraum

Versorgungseinrichtungen mit Aufenthaltsqualität (Außenbewirtung) fehlen in der Ortsmitte von Simmozheim. Dies wird auch von der Bevölkerung schmerzlich vermisst. Dieses Manko wird noch deutlicher zu Tage treten, wenn neben der bereits fertiggestellten Wohnanlage für das Betreute Wohnen am Bohnenberger-Areal auch

die im Nutzungskonzept vorgesehenen Seniorenwohnungen im Schillerareal fertiggestellt und bezogen sind. Dann werden solche auf möglichst kurzen (Fuß-)wegen erreichbare Einrichtungen auch für die dort lebenden Senioren nicht nur wünschenswert, sondern aufgrund der nachlassenden Mobilität existenziell notwendig sein, um ihren Lebensabend abwechslungsreich und sozial integriert gestalten zu können.

Dazu gehört auch ein kulturelles Angebot. Geeignete kleinere Räumlichkeiten mit Bewirtungsmöglichkeit für Veranstaltungen wie Konzerte, Kabarett, Kleinkunst, Kinomobil, Kunstausstellungen oder Vorträge fehlen in Simmozheim.

Daher sehen beide Entwurfsvarianten für das Schillerareal ein Café/Mittagstisch mit separatem Veranstaltungsraum für rund 80-100 Personen vor. Allerdings erscheint es auch aus Kostengründen sinnvoll, Gastraum und Veranstaltungsraum zu einer Räumlichkeit zusammenzulegen.

Beschlussvorschlag:

Im Nutzungskonzept für das Schillerareal werden ein Café/Mittagstisch mit einem Gastraum für ca. 80 Personen, der auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, vorgesehen. Die Kapazität der Küche muss auch die Bedarfe der Kita und der Senioren berücksichtigen.

d) Neubau einer Mediathek, Bürgerbüro Rathaus

Die bisherige Bücherei (Nutzfläche ca. 100 m²) ist im Erdgeschoss des Rathauses untergebracht. Aufgrund der beschränkten Raumkapazität können dort neue Medien nicht angeboten werden. Für eine zeitgemäße Bibliothek/Mediathek werden ca. 250 m² Fläche benötigt. Ein Anbau an das Rathaus zur Vergrößerung der Bücherei scheiterte vor einigen Jahren aus urheberrechtlichen Gründen. Eine Anfang des Jahres von der Verwaltung an die Architekten gerichtete Anfrage blieb bis heute unbeantwortet.

Beide Entwurfsvarianten sehen für den Ausbau der Bücherei zur Mediathek einen Anbau an das Rathaus vor. Die erwünschten Synergien könnten aber auch erreicht werden, indem die Mediathek in den Komplex mit dem Café/Veranstaltungsraum einbezogen wird. Ein Anbau an das Rathaus wäre dann entbehrlich. Die bisherige Bücherei könnte anschließend zu einem Bürgerbüro umgestaltet werden.

Beschlussvorschlag:

Im Nutzungskonzept für das Schillerareal wird eine neue Mediathek im Komplex mit Café/Veranstaltungsraum vorgesehen. In der bisherigen Bücherei kann dann das Bürgerbüro des Rathauses untergebracht werden.

e) Ladengeschäfte

Die beiden Entwurfsvarianten sehen die Möglichkeit vor, an geeigneter Stelle ein Ladengeschäft (Schreibwaren/Postfiliale/Toto-Lotto) einzurichten. Kleinere Geschäfte wären im Schillerareal wünschenswert.

Beschlussvorschlag:

Im Nutzungskonzept für das Schillerareal wird nach Möglichkeit im südlichen Bereich eine Fläche für ein oder zwei Ladengeschäfte vorgesehen, sofern dies wirtschaftlich realisierbar ist und dafür noch Platzkapazitäten bestehen. Dort wären für diesen Fall dann auch einige Stellplätze außerhalb des verkehrsfreien / verkehrsberuhigten Abschnitts einzuplanen.

2. Ansprüche an den Verkehr

Die beiden Entwurfsvarianten sehen keine Tiefgaragen im Schillerareal vor. Stellplätze sind oberirdisch geplant. Dies hat gestalterische, aber auch erhebliche wirtschaftliche Vorteile. Bereits heute stehen um das Schillerareal Parkflächen zur Verfügung (Friedhofsparkplatz an der Hölderlinstraße, an der Aussegnungshalle, an der Seniorenwohnanlage Hauptstraße 3, am Rathaus). Zusätzlich könnte hinter dem Gebäude Hauffstraße 8 zwischen Friedhof und Schillerareal eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe zum Areal geschaffen werden.

Bei Verzicht auf Tiefgaragen wäre es zudem möglich, den Bereich Schillerareal verkehrsfrei (mit Ausnahme der Zufahrt für Berechtigte) auszugestalten.

Beschlussvorschlag:

In der weiteren Planung für das Schillerareal werden notwendige Stellplätze soweit als möglich außerhalb des verkehrsfreien/verkehrsberuhigten Bereichs des Schillerareals oberirdisch vorgesehen. Auf Tiefgaragen wird verzichtet. Vom Parkplatz Rathaus ist eine direkte fußläufige Verbindung zum Schillerareal zu planen. Über die Frage der Verkehrsfreiheit/Verkehrsberuhigung wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

3. Ansprüche an den Städtebau

a) Lage des Dorfplatzes

In beiden Entwurfsvarianten wird die beachtliche Fläche des Dorfplatzes mit ca. 800 bis 900m² durch ein Zurückversetzen der heutigen Gebäudelinie Schillerstraße 4-6 nach Norden erreicht. Dies erscheint günstig, da so auch die Möglichkeit besteht, die Kirchentreppe gestalterisch freizustellen.

Verschiedentlich wird vorgebracht, das heute brach liegende Grundstück Schillerstraße 7 der Platzgestaltung zuzuschlagen, wobei die städtebauliche Einfassung des Platzes bei einer solchen Lösung eine Herausforderung darstellen würde. Andererseits bestünde so die Möglichkeit, auf dieser zusätzlichen Fläche einen attraktiven Mehrgenerationenplatz (z.B. Wasserspielplatz für Kinder, evtl. Boulder-Wand als Einfassung, Boule-Platz, Bewegungsgeräte etc.) anzulegen und zu gestalten.

Beschlussvorschlag:

In der Planung für das Schillerareal wird die Lage des Dorfplatzes im rückwärtigen Bereich von Kirche und Rathaus vorgesehen. Es ist eine weitere Variante zu erarbeiten, die das brach liegende Grundstück Schillerstraße 7 in die Platzgestaltung einbezieht.

b) Lage Café/Mittagstisch mit Gast-/Veranstaltungsraum, Mediathek

Die Anordnung des Cafés/Mittagstisch mit Veranstaltungsraum in Entwurfsvariante 1 an der Südseite des Dorfplatzes erscheint ungünstig. Unter anderem sind die

Besonnungsverhältnisse nicht optimal und der Baukörper wirkt an dieser Stelle zu klobig. Eine Anordnung an der Nordseite des Platzes wäre wünschenswert. Die Mediathek sollte in diesen Komplex möglichst im Erdgeschoss einbezogen werden (siehe Ziffer 1 d).

Beschlussvorschlag:

In der weiteren Planung für das Schillerareal wird das Café/Mittagstisch mit Gast-/Veranstaltungsraum an der Nord-/Westseite des Dorfplatzes geplant und die neue Mediathek funktional zugehörig angeschlossen.

c) Gebäude Schillerstraße 12 mit „Winkele“

Die Anordnung der Gebäude in Entwurfsvariante 2 mit dem kleinen Kellerhaus Schillerstraße 12 und dem verwinkelten Übergang zur Hauffstraße ist für viele Bürgerinnen und Bürger Ausdruck eines identitätsstiftenden Ortsbildes. Allerdings ist ein Erhalt des Gebäudes Schillerstraße 12 nicht nur unwirtschaftlich, sondern schafft durch seine Lage auch Probleme für die Rettungs- und Feuerwehrezufahrt. Hier muss versucht werden, einen Kompromiss zu finden.

Beschlussvorschlag:

In der weiteren Planung für das Schillerareal wird die traditionelle Hof- und Gebäudestruktur („Winkele“) im westlichen Bereich so weit als möglich aufgenommen. Der hohe Gestaltwert des Gebäudes Schillerstraße 12 soll dabei besonders berücksichtigt werden.

4. Ansprüche an die Gestaltung der öffentlichen Räume und der Gebäude

In den vorliegenden Entwürfen wird die Freistellung der Kirchentreppe ganz überwiegend als positives Element betrachtet. Sie kann bei geschickter Planung auch als Sitzmöglichkeit bei Veranstaltungen auf dem Dorfplatz oder im Bereich vor dem Café dienen. Als sehr wichtig für die künftige Attraktivität des Schillerareals sehen die Bürgerinnen und Bürger auch eine optimale Gestaltung der öffentlichen Platzflächen (z.B. Wasserspielplatz für Kinder, Bewegungsangebote auch für Senioren, Beleuchtungs- und Bepflanzungskonzept, veranstaltungsgerechte Ausgestaltung). Die Gebäude im Schillerareal sollten sich in Gestalt, Höhe und hinsichtlich der Dachform am heutigen Bestand orientieren.

Beschlussvorschlag:

In der weiteren Planung für das Schillerareal wird eine Freistellung der Kirchentreppe angestrebt, so dass diese auch als Sitzmöglichkeit bei Veranstaltungen auf dem Dorfplatz oder vor dem Café genutzt werden kann. Der Gestaltung der öffentlichen Platzflächen (z.B. Wasserspielplatz für Kinder, Bewegungsangebote auch für Senioren, Beleuchtungs- und Bepflanzungskonzept, veranstaltungsgerechte Ausgestaltung) ist bei der späteren Detailplanung eine hohe Priorität einzuräumen. Die Gebäude im Schillerareal sollen sich in Gestalt, Höhe und hinsichtlich der Dachform am heutigen Bestand orientieren.


Stefan Feigl
Bürgermeister