

## Rahmenplan – Weiterentwickelter Entwurf in zwei Varianten

### Prozessstand

Nachdem in der Perspektivenwerkstatt im März 2018 zwei erste Entwürfe zum Rahmenplan Ortskern/ Schillerareal mit Plänen und Modellen vorgestellt wurden, hat sich der Gemeinderat mit den Bürgeranregungen und den grundsätzlichen Eckpunkten der Ortskerngestaltung in einem Gemeinderatsworkshop am 26. April nochmals auseinandergesetzt. Im Mai 2018 hat der Gemeinderat daraufhin die Weiterentwicklung der Entwurfsvarianten und des Nutzungskonzeptes auf Grundlage eines Eckpunktepapiers beschlossen. Nachfolgend werden die zwei städtebaulichen Rahmenplanentwürfe vorgestellt, die von der STEG/ planbar<sup>3</sup> weiterentwickelt und ausgearbeitet wurden.

### Ausgangslage

Beide Varianten gehen von einer vollständigen Neuplanung des Areals aus, die jedoch in den städtebaulichen Anordnungen und der Gestaltung Bezüge zu den alten Strukturen schaffen. Damit soll in beiden Entwürfen eine charakteristische, kleinteilige Ortsmitte mit einem großen Hauptplatz entstehen. (s. Planteil)

### Verkehrs- und Parkkonzept

Damit der neu gestaltete Bereich attraktiv genutzt werden kann, soll dieser verkehrsberuhigt oder verkehrsfrei ausgeführt werden. Ob die Schillerstraße weiterhin verkehrsberuhigt durch das Areal fortgeführt wird oder für den Individualverkehr an der Schillerstraße 14 enden soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt vom Gemeinderat entschieden. Die dortigen vier öffentlichen Parkplätze bleiben bestehen. Der Anlieferungs- und Rettungsverkehr ist in beiden Varianten ohne Probleme möglich.

Die notwendigen Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe, aber außerhalb des Areals, auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Flurstück 2030) im Nordwesten geschaffen werden. Eine Erschließung von Norden entspannt die Verkehrssituation in der künftigen Ortsmitte sehr. Die aktuell dort platzierten Wohn-Container können mittelfristig bestehen bleiben. Langfristig könnten auf dem Grundstück entweder zusätzliche Parkplätze geschaffen oder ein Gebäude ergänzt werden.

Eine direkte Fußwegeverbindung vom Parkplatz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit in beiden Entwürfen. Der Geländesprung wird mit einer Treppe/ Rampe im öffentlichen Raum überwunden. Die Durchwegung für Fußgänger und der Anschluss an die umliegenden Quartiere bleiben erhalten und die Ortsmitte wird im Vergleich zur Bestandssituation weiter geöffnet bzw. vernetzt. Vom Parkplatz des Rathauses wird in beiden Varianten eine direkte Wegeverbindung mit einer Treppe (Variante 1) bzw. einer Rampe (Variante 2) ermöglicht.



untergebracht werden. Auf dem Platz besteht die Möglichkeit für das Café, im Außenraum saisonal zu bestuhlen. Im Obergeschoss müssen einerseits die Nebenräume der Gastronomie und des Veranstaltungsraumes untergebracht werden, andererseits ist hier die öffentliche Bibliothek/ Mediathek angedacht. Durch die Unterbringung dieser vier Nutzungseinheiten in einem Komplex können die Synergieeffekte genutzt werden (z.B. Sanitärräume, Küche, Personal). Ebenfalls durch einen eingeschossigen Zwischenbau mit diesen Gebäuden verbunden ist in der ersten Variante das Gebäude für die Tagespflege (ca. 10 Plätze) beziehungsweise für die Pflegewohnenrichtung (Nr.4) im Nordwesten (ca.15 Plätze zusammen in Nr. 4 und 7). Der ebenerdige Gebäudezugang (EG) vom Platz aus und der direkt anfahrbare Zugang (OG) vom Parkplatz sind vorteilhaft für diese Nutzung. Im Westen des Areals ist die Kindertagesstätte (Nr. 5) für eine Krippengruppe im Erdgeschoss (ca. 10 Kinder unter 3 Jahre) und eine Kindergartengruppe (ca. 25 Kinder über 3 Jahre) platziert. Der hier leicht ansteigende Geländeverlauf des rückwärtigen Gartens könnte für eine spielgerechte Gestaltung im Außenraum genutzt werden. Im Dachgeschoss sind ca. zwei Wohneinheiten möglich. Der multifunktional nutzbare Bewegungsraum (Nr. 6) für die Kindertagesstätte ist direkt angeschlossen. Dieser könnte notfalls für eine dritte Kindergruppe umgenutzt werden. Ein letzter Neubau (Nr. 7) an der Stelle der heutigen Schillerstraße 14/2 schließt das Areal ab. Hier könnten entweder Wohneinheiten, weiteres Pflegewohnen oder Betreutes Wohnen eingerichtet werden. Private und öffentliche Nutzungen liegen in diesem Entwurf in einzelnen Baukörpern, diese sind jedoch zur besseren Alltagstauglichkeit zum Teil baulich verbunden.

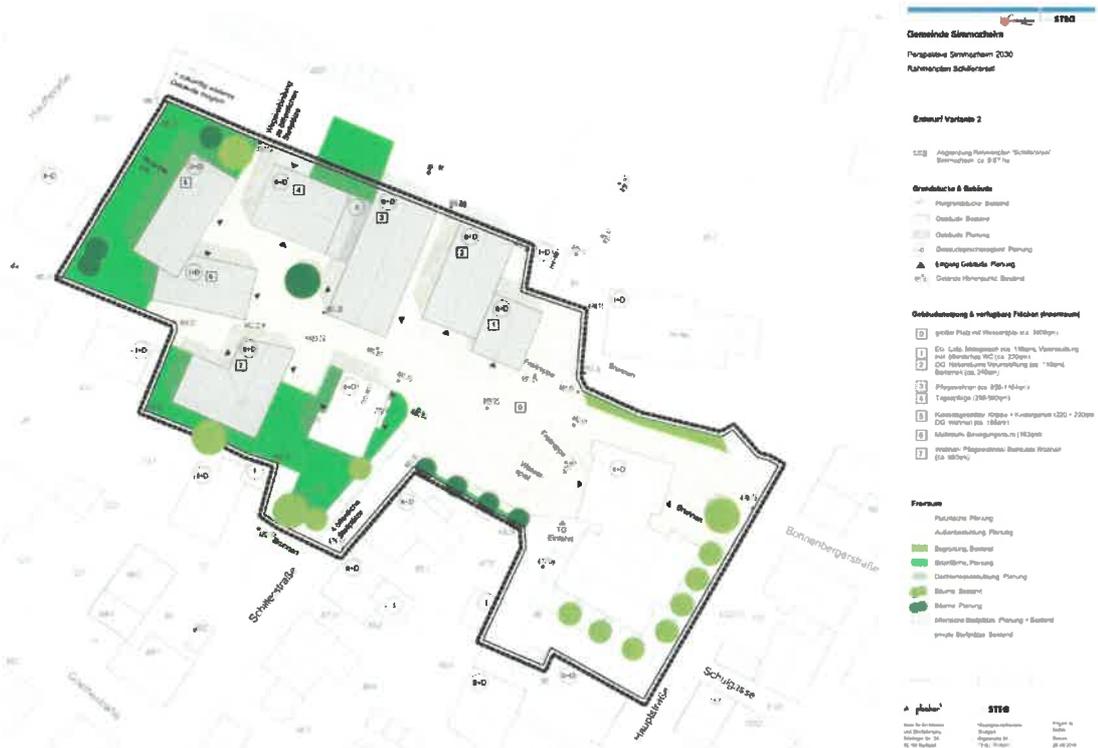
## Städtebauliche Struktur - Entwurf 1

Von der bestehenden städtebaulichen Struktur werden in diesem Entwurf vor allem räumliche Bezüge im westlichen Bereich geschaffen, indem hier die dreiseitige Hofsituation und in Ansätzen das „Winkeler“ nachgebildet werden. Es werden - bis auf das private Wohnhaus (Schillerstraße 14) - keine historischen Gebäude erhalten. Die Fassadenansicht des Bewegungsraumes zum Platz hin kann gestalterisch als „Zitat“ des ursprünglichen Kellerhäuschen (Schillerstraße 12) ausgebildet sein. Die Baukörper sind in der Körnung und im Volumen zum Teil größer als die Scheunen im Bestand, um die Nutzungen in geplantem Umfang zu fassen und einen großzügigen Platz zu schaffen. Die Gebäude im südlichen Areal sind freistehend angeordnet und schließen die Ortsmitte zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Bauten im nördlichen Bereich liegen mit dem Erdgeschoss am Geländesprung. Die bestehende Raumkante ist hier nach Norden verschoben, um dem großen Platz Raum zu geben. In der Gebäudehöhe und der Dachform (steile Satteldächer) sollen sich die Baukörper stark an das ursprüngliche Ortsbild anlehnen. Die Gebäudeerschließung sollte möglichst über den öffentlichen Raum erfolgen.

## Öffentlicher Raum und Grünstruktur - Entwurf 1

In der ersten Entwurfsvariante liegt der große Platz zentral im Areal. Dieser Dorfplatz (ca. 35m x 22m, 750qm) bietet Raum für Alt und Jung und deren direkte Begegnung. Das Gelände zur Kirche wird für eine Freitreppe mit einzelnen Sitzstufen genutzt. Eine barrierearme Rampe könnte integriert werden. Die Stufen sollten sich hierbei nach Westen orientieren. Von hier aus können Open-Air-Veranstaltungen, die vor dem Veranstaltungsgebäude (Nr. 3) auf dem Platz stattfinden, betrachtet werden oder die Treppe selbst kann als Aufführungsfläche z.B. für Chordarbietungen genutzt werden. Der Platzbereich zwischen Freitreppe und Gastronomieaußenraum soll für ein großzügiges Wasserspiel genutzt werden. Auch die Ladengeschäfte liegen in dieser Variante direkt am Platz und beleben diesen zusätzlich. Ergänzt wird dieser Freibereich durch eine direkt anschließende Freifläche in Richtung Kirche im oberen Gelände. Der Eingangsbereich zu Friedhof und Kirche wird dadurch vergrößert und aufgewertet. Der Aufenthaltsplatz vor dem Rathaus an der Hauptstraße soll in die zukünftige Freiraumgestaltung mit einbezogen werden. Die Dächer der eingeschossigen Zwischenbauten im Nordteil könnten als Dachterrassen bespielt werden. Das Pfliegewohnen bzw. die Tagespflege hat in diesem Entwurf einen großen Außenbereich, der sich nach Norden orientiert. Die Kindertagesstätte erhält auch einen großzügigen Gartenbereich. Die befestigte kleine Hoffläche im westlichen Teil ist v.a. für die anliegenden Nutzungen und Bewohnern gedacht sowie als öffentliche Fußwegeverbindung. Das neue Wohngebäude (Nr. 7) erhält eigene Freiflächen und das Bestandsgebäude in der Schillerstraße 14 behält einen umlaufenden privaten Freibereich. Einige markante Bäume können aus dem Bestand erhalten bleiben.

## Entwurfsvariante 2



Plan des Rahmenplangentwurfes für das Schillerareal – Variante 2 (Maßstab 1:250; planbar<sup>3</sup>)

### Nutzungsverteilung - Entwurf 2

Auch in der zweiten Variante soll das Bürgerbüro im Rathaus untergebracht sein. Auf der heutigen Brache (Flurstück 87/2) soll an die Rückseite des Rathauses der große Platz anschließen. Nördlich des Platzes grenzen zwei Gebäudeteile an (Nr. 1 und 2), in denen im Erdgeschoss das Café bzw. der Mittagstisch mit der Möglichkeit als Veranstaltungsraumnutzung (max. 80 Personen) und ein öffentliches WC untergebracht sind. Nach Süden ausgerichtet kann hier die Gastronomie am Platz bestuhlen. Im Obergeschoss müssen wie im ersten Entwurf einerseits die Nebenräume der Gastronomie und des Veranstaltungsraumes untergebracht werden, andererseits ist hier die öffentliche Bibliothek/ Mediathek untergebracht. Durch die Unterbringung diese vier Nutzungseinheiten in einem Komplex können ebenfalls die Synergieeffekte genutzt werden. Weiter nordwestlich stehen zwei mit einem Zwischenbau verbundene Gebäude (Nr. 3 und 4), in denen das Pflgewohnen (ca. 12 – 15 Plätze) und die Tagespflegeeinrichtung (ca. 8-16 Plätze) untergebracht sind. Der eingeschossige Zwischenbau verbindet diese zwei Nutzungseinheiten und unterstützt aber die Gliederung der Nutzungseinheit in mehrere Baukörper. Die Tagespflegeeinrichtung ist auch in diesem Entwurf sowohl vom Platz, als auch vom Parkplatz zugänglich. Im Westen schließen die

Kindertagesstätte (Nr. 5: Krippe im EG und Kindergarten im OG) und der multifunktionale Bewegungsraum (Nr. 6) mit derselben Dimension und Ausrichtung wie im ersten Entwurf das Areal ab. Im Dachgeschoss gibt es auch hier die Möglichkeit für ca. zwei Wohneinheiten. Weitere Wohnungen können mit dem gewinkelten Neubau (Nr. 7) im Südwesten erstellt werden. In diesem Entwurf können keine Ladengeschäfte und kein separates Lager integriert werden. Private und öffentliche Nutzungen sind hier in baulich separaten Gebäuden realisierbar. Eine bauliche Verbindung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der geplanten Kleinteiligkeit nicht zu empfehlen.

## **Städtebauliche Struktur - Entwurf 2**

Der zweite Entwurf nimmt ebenfalls die dreiseitige Raumstruktur des heutigen Hofes im Westen auf. Auch hier könnte die Front des Bewegungsraumes (Nr. 6) in ihrer Gestaltung an das Kellerhäuschen (Schillerstraße 12) erinnern. Jedoch ist das „Winkeln“ durch die Gebäudeposition des neuen Wohnhauses (Nr. 7) fast nicht mehr spürbar. Es werden auch in der zweiten Variante keine historischen Gebäude erhalten (bis auf das Privatgebäude Schillerstraße 14). Die heutige markante Raumkante mit den giebelständigen Handwerks Häusern (Schillerstraße 4 - 8) wird mit der Gebäudestellung in diesem Entwurf (Nr. 1 - 3) nachempfunden. Die Brache bleibt „unbebaut“ und wird vollständig als Platzfläche genutzt. Zu dem Wohngebäude Schillerstraße 11 kann keine Raumkante mit einem Gebäude ausgebildet werden. Der offene Platz kann nur durch freiraumplanerische Gestaltungselemente oder Stadtmöbel im Süden „gefasst“ werden (z.B. Bäume, Steinelemente, Tafeln, Wände, etc.). Die Gebäudevolumen und Körnung sind ähnlich groß wie im ersten Entwurf, um die Nutzungen zu fassen. Auch in diesem Entwurf sollen sich die Gebäude in ihrer Höhe und Dachform in die Umgebung einfügen. Die Gebäudeerschließung sollte möglichst über den öffentlichen Raum erfolgen.

## **Öffentlicher Raum und Grünstruktur - Entwurf 2**

In der zweiten Entwurfsvariante liegt der große Dorfplatz südlich angrenzend an das Rathaus und ist etwas größer dimensioniert (41m x 24m, ca. 1000qm). Um das Gelände auf dem Flurstück 87/2 nicht zu umfangreich aufschütten zu müssen, sondern den kleinen Geländeverlauf nutzen zu können, ist hier ein Treppenübergang inkl. Sitzstufe angedacht. Diese verläuft sich in der leicht geneigten Platzfläche. Das große Wasserspiel liegt zentral auf dem Platz. Open-Air-Veranstaltungen können entweder auf der unteren Platzfläche oder direkt vor dem Rathausgebäude auf der Zwischenebene stattfinden. Zuschauer können dann außerdem auf der großen Freitreppe zur Kirche platznehmen. Auch hier sind Sitzstufen und eine barrierearme Rampe integriert. Der Kirchenvorplatz wird bis zu dem anschließenden Neubauten (Nr. 1 und 2) erweitert und schließt im dortigen Obergeschoss an die Mediathek an.

Der Aufenthaltsplatz an der vorderen Seite des Rathauses an der Hauptstraße soll in die zukünftige Freiraumgestaltung mit einbezogen werden. Der schmale Zwischenraum zwischen den öffentlichen Gebäuden (Nr. 1 und 2) an der Nordseite und dem Pflegewohnen (Nr. 3) kann als weitere Fußwegeverbindung zum Friedhof ausgebaut werden. Diese gliedert v.a. die Gebäude für eine angemessene Körnung. Der baulich geschlossene Verbindungskörper zwischen dem Pflegewohnen (Nr. 3) und der Tagespflege (Nr. 4) kann im Obergeschoss als Dachterrasse aktiviert werden. Beide Einrichtungen profitieren wie im ersten Entwurf von dem großen Grünraum im hinteren Bereich. Wie im anderen Entwurf ist auch der Garten der Kindertagesstätte ausgebildet. Die kleinteiligeren, befestigten Freiflächen zwischen den Gebäuden dienen sowohl als Fußwegeverbindung, als auch als Hof für die Anwohner und anliegenden Nutzungen. Die südlichen Wohngebäude, Neubau (Nr. 7) und das Bestandsgebäude (Schillerstraße 14), erhalten bzw. behalten einen privaten Freiraum. Auch hier können einige Bestandsbäume erhalten werden.

