

Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Städtebaulicher Rahmenplan „Schillerareal“



Städtebaulicher Rahmenplan „Schillerareal“

Bearbeitung:



Büro für Stadtplanung und Architektur
Böblinger Str. 59, 70199 Stuttgart

Dörte Meinerling, Architektin und Stadtplanerin
Natalie Maierhofer, Architektur und Stadtplanung M.Sc.



In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Simmozheim

Stand: November 2020

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Lage und Abgrenzung	2
2 Voraussetzungen im Bestand	3
2.1 Eigentumsverhältnisse.....	3
2.2 Städtebauliche Situation - Bestandsaufnahme.....	4
3 Eine neue Ortsmitte als Treffpunkt	7
3.1 Bedarfsanalyse - Gemeinderat und Bürgerschaft.....	7
3.2 Konkrete Flächenbedarfe für die geplanten Nutzungen	9
3.3 Planungsumfang und Grad der strukturellen Veränderung	10
3.4 Stellungnahme Denkmalamt.....	11
4 Rahmenplan - Entwurf in Varianten	12
4.1 Prozessschritte Rahmenplanentwurf	12
4.2 Verkehrs- und Parkkonzept	14
4.3 Entwurfsvariante 1	15
4.4 Entwurfsvariante 2	19
4.5 Gestaltungshinweise	22
4.6 Abstimmung mit der Bürgerschaft und dem Gemeinderat	23
5 Rahmenplan – Beschluss und weiteres Vorgehen	27
5.1 Die Beschlussfassung des Rahmenplans	27
5.2 Das weitere Vorgehen	28
6 Anhang	29
Planteil: Rahmenplan „Schillerareal“	29
Weiterführende Dokumente.....	29

Vorwort

Die Gemeinde Simmozheim hat bereits in den vergangenen Jahren gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg erfolgreich die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ Simmozheim durchgeführt. Diese Sanierungsmaßnahmen sollen nun auf einem engeren Gebiet der Ortsmitte im Sinne einer gesamtörtlichen Entwicklung weitergeführt werden. Handlungsgrundlage sind das 2018 erstellte „Gemeindeentwicklungskonzept“ sowie das „Integrierte gebietsbezogene Entwicklungskonzept“ zum „Ortskern/ Schillerareal“. Die Gemeinde Simmozheim hat für eine zielgerichtete Ortskernentwicklung einen Antrag auf Aufnahme in ein Bundes-Länder-Förderprogramm gestellt, der mit dem Zuwendungsbescheid vom 21.09.2018 für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ bewilligt wurde. Die Gemeinde erhält damit über den Förderzeitraum zwischen 2018 und 2026 eine Finanzhilfe von rund 773.000 Euro für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Diese sollen vorrangig in die Entwicklung eines der Schlüsselprojekte der Gemeindeentwicklung fließen, in die Erstellung einer neuen Ortsmitte im „Schillerareal“.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen zusammengefasst auf, dass im Ortskern weiterhin städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die unter anderem mit den Entwicklungsmaßnahmen im „Schillerareal“ behoben werden sollen. Der Grunderwerb einer größeren, zusammenhängenden Fläche durch die Gemeinde im „Schillerareal“ in den letzten Jahren veränderte die Grundlage und ermöglicht nun die aktive Neuentwicklung des Areals. Die Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinderat wünschen sich im Ortskern von Simmozheim vorrangig eine neue Ortsmitte als Treffpunkt für Jung und Alt. Die konkreten Entwicklungsmaßnahmen sollen mit dem Planungsinstrument „städtebaulicher Rahmenplan“ vorbereitet werden, in dem die räumlich, strukturellen und funktionalen Leitlinien für zukünftige öffentliche und private Investitionen beziehungsweise Baumaßnahmen festgelegt sind. In enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Verwaltung sowie mit einer umfangreichen Bürgerbeteiligung wurden zwei Varianten für einen städtebaulichen Rahmenplan ausgearbeitet. Dieser Bericht mit Planteil dient als konkrete Grundlage für die vertiefenden Planungen und die weitere Projektentwicklung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Gemeinde Simmozheim, dem engagierten Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgerinnen und Bürgern für die Unterstützung bei der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanentwürfe bedanken.

1 Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des Rahmenplanes umfasst das gesamte sogenannte „Schillerareal“ im nördlichen Abschnitt der Schillerstraße (s. Abb. 1). Das Rathaus wird bezüglich eines späteren Nutzungsverbundes mit in die Betrachtungen einbezogen. Die Verkehrsflächen der Schillerstraße sind ebenfalls in den Rahmenplan eingeschlossen. Eine Anpassung der Straßen- und Wegeführung wurde für die Rahmenplanerstellung zur Diskussion gestellt (s. Kapitel 4.2).

Die Abgrenzung umfasst insgesamt 6.704 Quadratmeter (0,67ha), von denen rund 4.800 Quadratmeter für eine Neuplanung zur Verfügung stehen (s. Kapitel 2.1). Im Flächennutzungsplan sind die meisten Grundstücke als „Mischbaufläche“ ausgewiesen, nur das Flurstück 2031 im Nordwesten ist aktuell eine „Wohnbaufläche“ und das Rathausgrundstück (86) zählt zu den „Flächen für den Gemeinbedarf“.

Für das Schillerareal gibt es noch keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Das Areal ist als Innenbereich einzuordnen, sodass sich die zukünftigen baulichen Maßnahmen nach §34 des BauGBs bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen müssen.

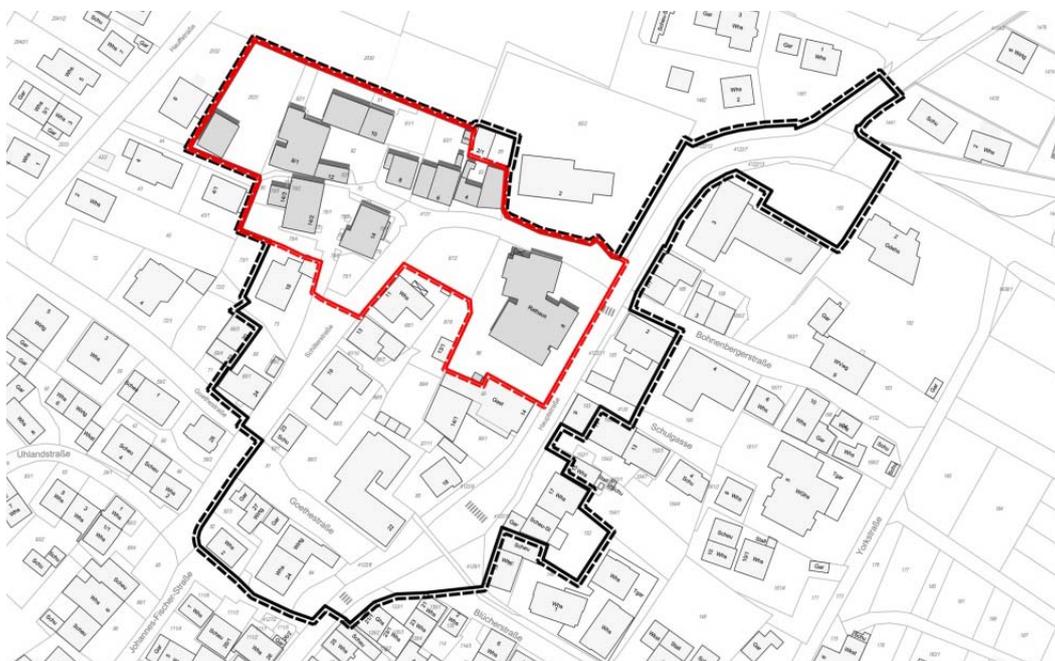


Abb. 1: Lage des Rahmenplanbereiches „Schillerareal“ (0,67ha) im Sanierungsgebiet „Ortskern/ Schillerareal“ (1,9 ha) (eigene Darstellung)

2 Voraussetzungen im Bestand

2.1 Eigentumsverhältnisse

Ein sehr großes Potenzial des Schillerareals stellen die klaren Eigentumsverhältnisse der Grundstücke dar. Von den insgesamt 27 Flurstücken sind inzwischen 18 Grundstücke in Gemeindeeigentum und bei weiteren vieren ist die Gemeinde Simmozheim Mit-Eigentümer (s. Planteil). Diese Ausgangslage ermöglicht es, die Grundstücke der Entwicklungsfläche neu zu ordnen. So können die zukünftigen privaten und öffentlichen Nutzungen und Freiräume funktional und strukturell als Ortsmitte neu geplant werden. Auf den privaten Grundstücken steht ein denkmalgeschütztes Wohngebäude in Fachwerkkonstruktion, das unberührt bleibt und in der Rahmenplanung berücksichtigt wurde. Eine geringfügige Neuordnung der Flurstücke um dieses Wohngebäude in der Schillerstraße 14 wäre im Zuge der Neugestaltung des Areals ebenfalls sinnvoll.

Adresse Hausnummer	Flurstück Katastrnummer	Eigentümer P: Privat, G: Gemeinde P + G: Gemeinschaftseigen- tum	Fläche in m ²
Schillerstraße			
Straßenfläche	70 4131 (Abschnitt!)	G G	114,37 776,11
4	83	G	240,59
6	83/1	G	360,65
8	83/2	G	173,90
8/1	82/1	G	353,91
	2031	G	786,33
	81	G	51,76
10	81/1	G	529,91
	82	G	243,28
12	82/2	G	55,46
14 (Kulturdenkmal)	70/1	P	56,38
	78/1	G + P	284,29
	78/2	G + P	2,93
	78/3	G	3,92
	78/4	P	5,29
	78/5	P	5,60
	78/6	G + P	5,60
	79	P	166,72
	75/1	P	113,41
14/2 (Kulturdenkmal)	78/7	G	3,84
	79/2	G	167,49
	79/4	G	184,51
14/3	79/3	G	36,50
	80	G	54,76
	87/2	G	410,04

Hauptstraße			
8 (Rathaus)	86	G + P	1.524,55
Gesamtes Schillerareal	alle Flurstücke	ca. 6.704,15 m² = 0,67ha	

Tabelle 1: Übersicht zu den Eigentumsverhältnisse im Schillerareal (eigene Aufstellung, Datengrundlage: Gemeinde Simmozheim)

2.2 Städtebauliche Situation - Bestandsaufnahme



Abb. 2- 5: Bestandssituation im Schillerareal (eigene Aufnahmen)

Simmozheim war ursprünglich ein Hafendorf für Kleinbauern und Handwerker. Dies prägt bis heute die Siedlungsstruktur (s. Planteil). Vor allem im Schillerareal ist die Struktur mit den großen Scheunen, Hofsituationen (Nr. 8/1, 10, 12 sowie 14, 14/2) und aufgereihten Handwerkhäusern (Nr. 4, 6, 8) noch ursprünglich erhalten. Unter ihnen sind zwei Kulturdenkmäler (Schillerstraße 14, 14/2) und drei ortsbildprägende Baukörper. Die Gebäude bilden prägnante Raumkanten für den Bereich aus. Die traufständigen, leicht verspringenden Handwerkhäuser sind als Baukörper genauso markant, wie der Dreiseit- Hof im hinteren Bereich (s. Abb. 2- 5).

Alle Gebäude in diesem Umfeld haben Satteldächer (Neigung ca. 50 Grad) und meist zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss. Im rückwärtigen Bereich sind häufig Anbauten und Nebengebäude anzutreffen. Die Grundstückszuschnitte sind verwinkelt, oft bis zur Grenze hin bebaut und zum Teil schlecht erschlossen. Die Gebäude sind alle hof- und straßenseitig zugänglich. Die Bebauungsdichte ist hoch und ermöglicht keine zeitgemäßen Wohn- und

Belichtungsverhältnisse mehr. Die Bausubstanz weist zudem – abgesehen von dem privaten Wohnhaus in der Schillerstraße 14 und dem Rathaus – erhebliche bis substanzielle Mängel auf und diese Gebäude stehen leer (s. Abb. 6).

Die Brachfläche auf Grundstück 87/2 isoliert den Rathauskomplex vom Areal. Eine stark trennende Raumwirkung haben auch die Stützmauer der höher gelegenen Kirche. Während im östlichen Bereich der Geländeverlauf angeglichener und fast eben ist, steigt die Topographie sowohl nach Westen, als auch nach Norden um bis zu fünf Meter an. Hinter den Gebäuden Nummer 4, 6 und 8 sind zum Friedhof hin weitere Stützmauern vorzufinden und das Gelände verspringt hier um bis zu vier Meter.

Im Abgrenzungsbereich und direkt anschließend sind drei historische Brunnenstandorte erhalten. Einige markante Bäume sind im Gebiet zu finden. Vor und hinter dem Rathaus sind kleine Plätze gestaltet, die jedoch im aktuellen Zustand nicht zeitgemäß sind und wenig Aufenthaltsqualität bieten. Die Freiräume und Beläge sind Großteils in schlechtem Pflegezustand.

Die enge Fußpassage zwischen den Scheunen Nr. 8/1, 14/2, 14/3 und dem Kellerhaus in der Schillerstraße 12 ist als „Winkeler“ bekannt. Durch diese führt eine wichtige Wegeverbindung in das benachbarte Wohnquartier. Die verkehrsberuhigte Schillerstraße ist in gutem baulichem Zustand und quert als einzige Straße den Bereich. Elf öffentliche Parkplätze und zwei private Stellflächen sind aktuell an die Straße angelagert. (s. Planteil: Bestandsaufnahme).

Die teilweise schwerwiegenden baulichen, strukturellen und funktionalen Mängel in diesem Bereich des Ortskerns sind bereits im „Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzept“ (Juni 2018) festgestellt worden (s. Abb. 6). Diese sollen mit einer Neuplanung behoben werden. Der städtebauliche Rahmenplan bildet dafür die Grundlage.



Gebäudenutzung

- Leerstand
- Teilleerstand

Grundstücksverhältnisse

- erschwerte/ keine Erschließung
- schwierige Grundstücksverhältnisse (ungünstiger/ kleiner Zuschnitt, schwierige Belichtungsmöglichkeit)
- Lücke im Ortsgrundriss
- fehlende Raumkante

Ortsbild und Freiräume

- mangelnde Attraktivität von privaten Freiflächen durch sehr hohen Versiegelungsgrad
- mangelnde Attraktivität von (nicht öffentlich zugänglichen) gemeindeeigenen Flächen durch sehr hohen Versiegelungsgrad
- fehlende zeitgemäße Gestaltung von öffentlichen Grün- und Platzflächen/ geringe Aufenthaltsqualität
- schlechter Pflegezustand von (nicht öffentlich zugänglichen) gemeindeeigenen Grünflächen
- Gebäudegestaltung nicht ins Ortsbild passend
- heterogenes Ortsbild
- fehlende Ortsmitte als Treffpunkt

Verkehr, Straßen und Wege

- (hohes) Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten
- erschwerte Straßenquerung
- öffentliche Stellplätze
- private Stellplätze im halböffentlichen Raum
- Parksuchverkehr
- Bushaltestelle, Buslinienverkehr mit geringer Taktung
- Mängel in der Gestaltung/ Funktion von Straßen und Wegen
- mangelnde Aufenthaltsqualität von Straßen und Wegen

Abb. 6: Plan zu den Defiziten und Konflikten aus dem „Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzept“ (Ausschnitt, eigene Darstellung)

3 Eine neue Ortsmitte als Treffpunkt

3.1 Bedarfsanalyse - Gemeinderat und Bürgerschaft

Im Zuge der Erarbeitung des „Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes“ (Juni 2018) wurde eine Bürgerbefragung durchgeführt. Dabei wurde unter anderem speziell nach den Vorstellungen für die Gestaltung des Schillerareals gefragt. Danach wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger überwiegend einen attraktiv gestalteten Ort zum Verweilen, einen lebendigen Treffpunkt mit Gastronomie sowie eine Mitte für alle Generationen. Die Themen Versorgung, Kulturangebote, Identität sowie Gesundheit und Pflege wurden weniger häufig angesprochen (s. Abb. 7).

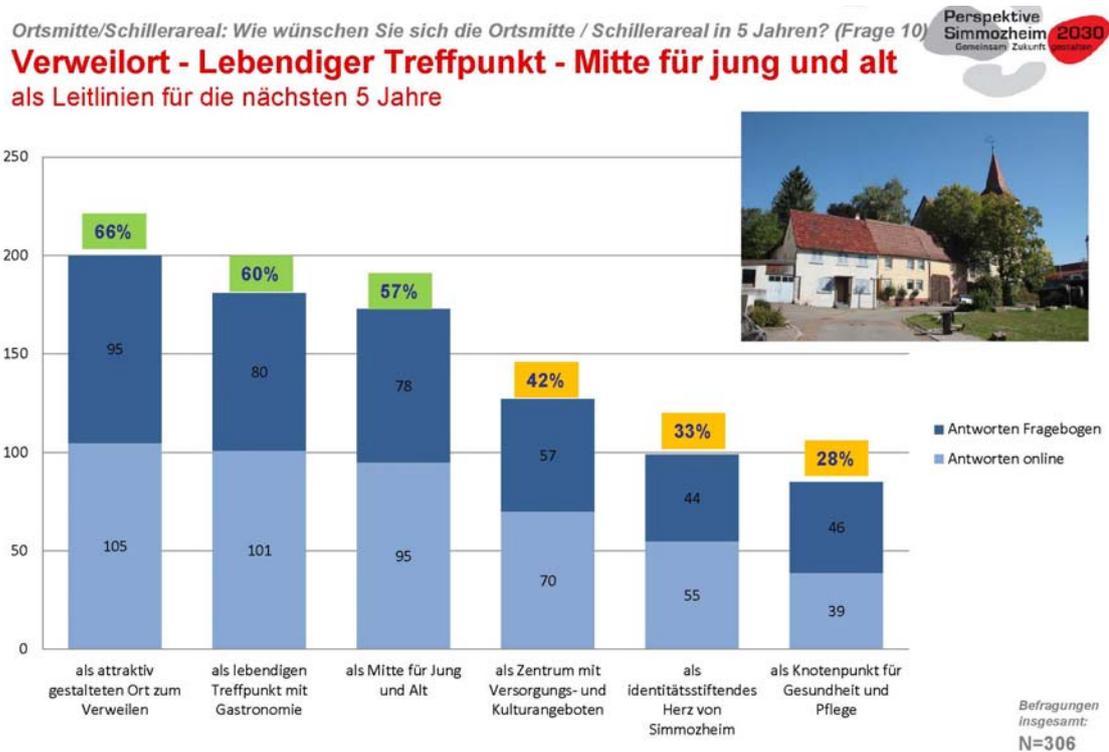


Abb. 7: Antworten-Verteilung aus der Bürgerbefragung bezüglich der Wünsche für das Schillerareal (Auswertung und Grafik: I. Neumann, die STEG)

Bei der offenen Frage nach weiteren Vorschlägen für die Gestaltung des Schillerareals wurden sehr viele Nennungen (220 Stück) vorgebracht. Die Bürgerinnen sind somit sehr an der zukünftigen Ortsmitte und der konkreten Entwicklung interessiert (s. Abb. 8).

Ortsmitte/Schillerareal: Wie wünschen Sie sich die Ortsmitte / Schillerareal in 5 Jahren? (Frage 10)

Welche weiteren Vorschläge haben Sie zur Gestaltung der Ortsmitte?

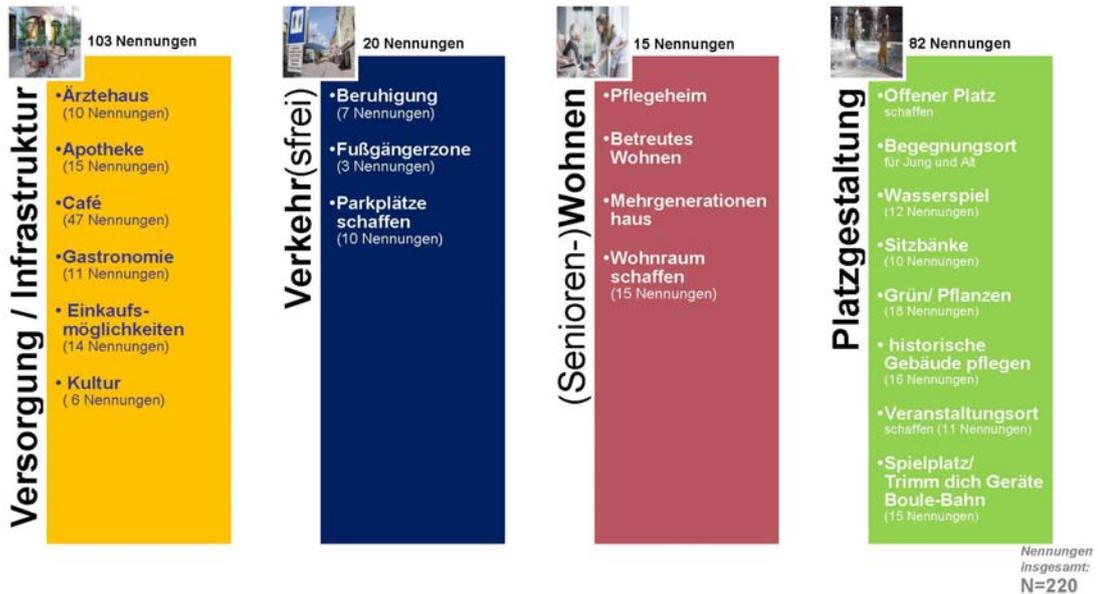


Abb. 8: Freie Antworten aus der Bürgerbefragung bezüglich weiterer Vorschläge für die Gestaltung des Schillerareals (Auswertung und Grafik: I. Neumann, die STEG)

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus der Befragung und aus mehreren Planungs-/ Bürgerwerkstätten zum Entwicklungsprozess „Perspektive Simmozheim 2030“, erarbeitete der Gemeinderat im November 2017 bereits einen ersten Nutzungskatalog, der die Grundlage für die planerische Entwicklung des Schillerareals darstellte. Dieser wurde im Zuge der Rahmenplanentwürfe mehrmals geprüft und daraufhin angepasst.

Ein besonders wichtiger Punkt darin stellte die Schaffung eines Dorfplatzes als sozialer Mittelpunkt beziehungsweise als Treffpunkt dar, der multifunktional für Veranstaltungen nutzbar sein soll und mit einem (Wasser-) Spielplatz, einer Freilichtbühne und beispielsweise mit einem Boule-Platz bespielt werden soll.

Die Nutzungsvorstellungen für das Schillerareal (Stand April 2018) beinhalten weiter eine Kindertagesstätte für circa 10 Krippenkinder, 25 Kindergartenkinder und mit einem Bewegungsraum als Multifunktionsraum für Familien-, Senioren- und Bildungsangebote. Auch neue Gastronomieangebote sollen hier etabliert werden. Angedacht ist ein Café mit Mittagstischangebot und einer Außenbewirtung. Ein Veranstaltungsraum für private oder Kultur- und Kunstveranstaltungen soll Teil des Areals werden. Neue, vielfältige Wohn- und Pflegeangebote für Senioren und kleinere Haushalte werden genauso in die Nutzungsüberlegungen einbezogen, wie der konkrete Wunsch nach einer Tagespflegeeinrichtung. Ergänzende Ladengeschäfte (Schreibwarenladen mit Postfiliale, Blumengeschäft, o.ä.) sollen möglichst

ebenfalls in die neue Ortsmitte integriert werden. Mit einer neuen Bücherei/ Mediathek sollen die öffentlichen Nutzungen im Ortskern erweitert werden. In den Räumen der jetzigen Bücherei im Rathaus kann dann zukünftig das Bürgerbüro neu eingerichtet werden. Eineverkehrliche Beruhigung im Areal wird prinzipiell angestrebt (s. Kapitel 4.2), die notwendigen Parkplätze für die Nutzungen müssen jedoch vorgesehen werden.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern mehrfach gewünschte Apotheke beziehungsweise das Ärztehaus können als einzige neben den zahlreichen vorgesehenen Nutzungen nicht im Schillerareal realisiert werden. Jedoch sieht der Gemeinderat diese als optionalen Baustein für die Zukunft, der nach Möglichkeit auch in der Ortsmitte verortet werden soll.

3.2 Konkrete Flächenbedarfe für die geplanten Nutzungen

Ausgehend von den Nutzungsbedarfen und Wünschen der Bürgerschaft und des Gemeinderats wurden die jeweils benötigten Flächen und Raumprogramme für die einzelnen Nutzungen anhand bestehender Verordnungen und Projektbeispiele überschlägig ermittelt:

Nutzung	Nutzungsbeschreibung	Beschaffenheit der Räume	Flächenbedarf(m ²) ohne Außenbereiche und Stellplätze
Dorfplatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ als sozialer Mittelpunkt/ Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität ▪ Freitreppe mit Sitzstufen ▪ multifunktional nutzbar für Veranstaltungen (Möglichkeit für eine Freilichtbühne) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mit Wasserspiel (-platz) ▪ evtl. mit Boule-Platz o.a. Freiluftangeboten ▪ Gestaltung bleibt zunächst offen ▪ verkehrsberuhigt oder verkehrsfrei 	450- max. 1000m²
Kinderkrippe/ Kindergarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 Plätze Krippe (U3 J.) ▪ 25 Plätze Kindergarten (Ü3 J.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer Außenbereich ▪ möglichst über max. 2 Geschosse ▪ Kiss & Fly Parkmöglichkeiten ▪ Anschluss zum Bewegungsraum 	440m²
Multifunktionsraum/ Bewegungsraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für Familien-/ Seniorenangebote (Familienzentrum) ▪ für ca. 20 Personen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportwände etc. ▪ Notkapazität für gemischte Kindergruppe ▪ größere Raumhöhe 	125m²
Café/ Mittagstisch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auch für Pflege und evtl. Kita ▪ am Platz für eine Außenbestuhlungsmöglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gastraum = Veranstaltungsraum ▪ max. 80 Plätze ▪ Küche für ca. 100 Essen 	zusammen rund 400m²

Veranstaltungsraum	<ul style="list-style-type: none"> für Kultur- und Kunstveranstaltungen (max. 80 Plätze an Tischen) ohne Küche (s. oben) Möglichkeit für eine Bühne (Richtung Platz orientiert) 	<ul style="list-style-type: none"> mit direktem Bezug zur Gastronomie mit direktem Bezug zum Dorfplatz bzw. Freilichtbühne kann evtl. privat gemietet werden 	
Senioren-Wohnen/ Pflegeangebote	<ul style="list-style-type: none"> Pflegekonzept mit späterem Betreiber/ Investor erarbeiten ca. 12-15 Plätze 	<ul style="list-style-type: none"> Barrierefreiheit Möglichst in einem Gebäudekomplex 	1000 - 1500m² (je nach Pflegekonzept)
Tagespflege	<ul style="list-style-type: none"> ambulante Pflege, Aufenthalt von Pflegepersonen während des Tages ca. 8-15 Plätze Parkplätze Bring-/ Holverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> Barrierefreiheit Möglichst ebenerdig (EG) direkt anfahrbar 	240-345m²
Kleine Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> 1-2 Personenhaushalte mit 1,5 bis 2 Zimmer Wohnungen auch als Betreute Wohnungen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Separater Zugang möglichst altersgerecht bis barrierefrei 	45-55m² je Wohnung
Ladeneinheit	<ul style="list-style-type: none"> Post / Schreibwaren, o.ä. 	<ul style="list-style-type: none"> Anlieferung beachten Stellplätze vor Ort 	65-100m²
Bücherei/ Mediathek	<ul style="list-style-type: none"> ca. 6.000 -8.500 Medien 	<ul style="list-style-type: none"> Bezug zum Café (Personal- Synergien) 	ca. 290m²
Bürgerbüro	<ul style="list-style-type: none"> in das Rathaus (Bestand) integriert 	<ul style="list-style-type: none"> Umnutzung der vorhandenen Räume (heutige Bücherei) 	ca. 70 m² (im Bestand)
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Mind. Anzahl an vorzuweisenden Stellplätzen nach LBO 	<ul style="list-style-type: none"> Zeitliche Doppelbelegung möglich Umlegung z.T. auf Parkflächen in der näheren Umgebung möglich 	> 12 Stück = 300m²

Tabelle 2: Aufstellung der überschlägig benötigten Flächen und deren Beschaffenheit für die vorgesehenen Nutzungen (Stand: April 2018; erstellt: planbar³).

3.3 Planungsumfang und Grad der strukturellen Veränderung

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Bedarfsanalyse zeigt auf, dass die geplanten Nutzungen der neuen Ortsmitte nicht in den alten Gebäudestrukturen realisierbar sind. Zudem ist ein Erhalt bei den meisten Gebäuden, deren Substanz durch den jahrelangen Leerstand mangelhaft ist, nicht verhältnismäßig zu den dafür benötigten Aufwendungen. Deshalb

hat der Gemeinderat einen Abbruch mit einer anschließenden kompletten Neuplanung des Areals angestrebt (Beschluss und Vergabe im Oktober 2018, Beginn November 2018, ausgenommen Schillerstraße 14). Als städtebauliche Leitlinie für den Rahmenplan wird trotzdem eine dörfliche Struktur mit Bezügen zum alten Bestand gesetzt.

3.4 Stellungnahme Denkmalamt

Eines der zwei Kulturdenkmäler im Schillerareal, die Scheune in der Schillerstraße 14/2, weist substanzielle Mängel auf und wird nur noch teilweise genutzt. Zumal ist eine Wiedernutzbarmachung und Umnutzung eines solch großen Bauvolumens schwierig und mit unverhältnismäßigen Aufwendungen verbunden. Auf Grund der Entwicklungen im Schillerareal musste ein Entschluss für den Umgang mit dem Denkmal getroffen werden. Deshalb wurde das zuständige Denkmalamt um eine aktuelle Stellungnahme gebeten. Darin stellt die Behörde auf Grund der Unverhältnismäßigkeit zur Erhaltung keine Ansprüche mehr an das Denkmal. Jedoch verpflichtet das Landesamt zu einer umfangreichen Dokumentation vor dem Gebäudeabbruch. Nach dieser Stellungnahme hat die Gemeinde das Grundstück für eine weitere Entwicklung in dem Bereich erworben und die zeichnerische Bestandsdokumentation des Gebäudes inklusive Fotodokumentation vergeben.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Schillerstraße 14 bleibt von den Planungen unberührt.

4 Rahmenplan - Entwurf in Varianten

4.1 Prozessschritte Rahmenplanentwurf

Auf Grundlage der Handlungsfelder aus dem „Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzept“ für den Bereich, sowie der ermittelten Bedarfe des Gemeinderats und der Bürgerschaft, wurden städtebauliche Rahmenplanvarianten für das Schillerareal entwickelt. Dabei wurden die Anregungen und Hinweise aus der Bürgerbefragung, der Bürgerwerkstatt zum Gemeindeentwicklungskonzept und die dort vorgestellten Ideen der Kinder und Jugendlichen möglichst berücksichtigt.

Als Planungszwischenschritt wurden zahlreiche Varianten für räumliche Anordnungen und Verteilungsmöglichkeiten der Nutzungen im Untersuchungsgebiet getestet und durchgespielt (s. Abb. 9, 10).



Abb. 9: Variante: ein großer Hauptplatz mit angrenzendem Veranstaltungsraum, Café, Bücherei und Betreutem Wohnen, Parken im Gebiet (erstellt: planbar³)

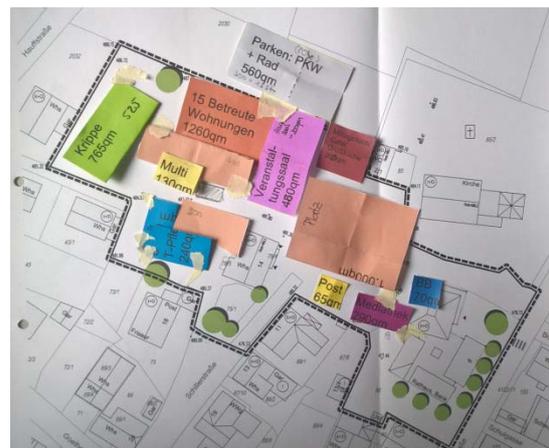


Abb.10: Variante: Mehrere hierarchisierte Plätze, Erhalt des Kellerhauses und des „Winkels“, Parken nördlich des Gebietes (erstellt: planbar³)

Zwei Rahmenplanentwürfe wurden detailliert ausgearbeitet (s. Abb. 11- 14), bei der Planungswerkstatt im März 2018 der Bürgerschaft mit Plänen und Modellen präsentiert und deren Hinweise, Kritikpunkte und Anmerkungen genau aufgenommen (s. Protokoll Perspektivenwerkstatt 02.03.2018).

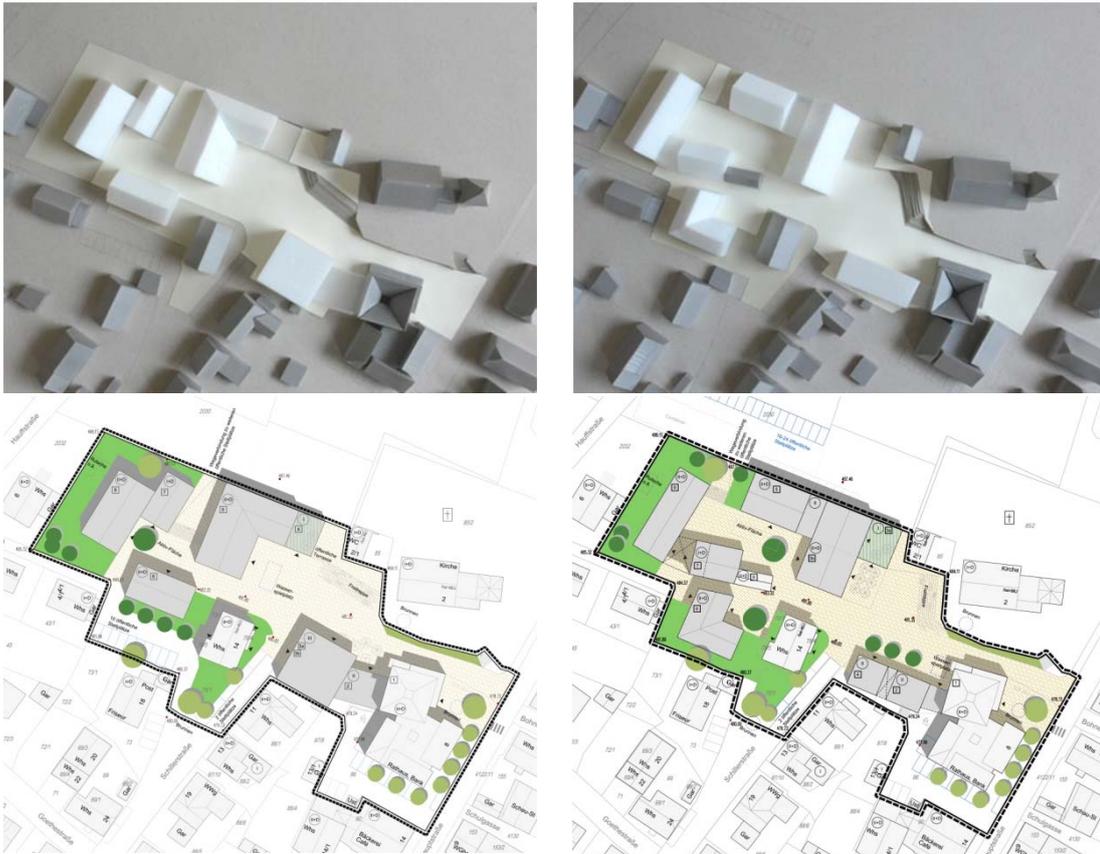


Abb. 11/ 12: Die erste Variante für den Rahmenplan „Schillerareal“ entwirft in einer vollständigen Neuplanung eine moderne und großzügige Ortsmitte mit geradlinigen Nutzungs- und Raumstrukturen (s. Planteil).

Abb.13/ 14: In der zweiten Rahmenplanvariante für das Schillerareal wurden teilweise bestehende räumliche Strukturen und ein Gebäude erhalten. Damit sollte eine charakteristische, kleinteiligere Ortsmitte mit hierarchisierten Freiräumen entstehen, zu denen die vielfältigen Nutzungen zugeordnet sind (s. Planteil).

Da im Prozess offensichtlich wurde, dass bei grundlegenden Thematiken noch Diskussionsbedarf besteht, hat sich der Gemeinderat nach der Perspektivenwerkstatt mit den Bürgeranregungen befasst und die grundsätzlichen Eckpunkte im April 2018 geprüft. Folgende Inhalte wurden im Vergleich mit den ersten Rahmenplanentwürfen konkretisiert:

- Der zukünftige Dorfplatz soll im rückwärtigen Bereich von Kirche und dem Rathaus liegen.
- Eine Rahmenplanvariante, bei der der Platz die jetzige Brachfläche (ehemals Schillerstraße 7) einnimmt, soll erarbeitet werden.
- Die Kirchentreppe soll freigestellt und als Freitreppe mit Sitzstufen gestaltet werden.
- Ein Anbau an das Rathaus wird verworfen.
- Das kleine Kellerhaus (Schillerstraße 12) kann nicht erhalten werden. Eine neue Bebauung soll die traditionelle Hof- und Gebäudestruktur („Winkele“) im westlichen Bereich so weit als möglich wieder aufnehmen.

- Der Veranstaltungsraum bildet mit dem Café/ dem Mittagstisch zukünftig eine Nutzungseinheit an der Nord-/ Westseite des Dorfplatzes. Die Bücherei soll funktional zugehörig angeschlossen werden.
- Die Kindertagesstätte soll eine Krippen- und auch eine Kindergartengruppe umfassen.
- Die Tagespflege und das Pflegewohnen sollen sich direkt zu den Parkplätzen im Norden des Areals orientieren.
- Die nachzuweisenden Stellplätze können angrenzend zur Abgrenzung im Nordwesten auf dem Flurstück 2030 errichtet werden.
- Eine direkte Wegeverbindung zwischen dem neuen Dorfplatz und dem bestehenden Parkplatz südlich des Rathauses soll zudem geschaffen werden.

Im Mai 2018 hat der Gemeinderat daraufhin die Weiterentwicklung der Entwurfsvarianten und des Nutzungskonzeptes auf Grundlage eines Eckpunktepapiers beschlossen. Im Oktober konnten die zwei „neuen“ Entwurfsvarianten (s. Kapitel 4.2 – 4.4) zunächst dem Gemeinderat und anschließend erneut in einer Bürgerwerkstatt mit Plänen und Modellen vorgestellt werden (s. Kapitel 4.5 und Planteil).

4.2 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.

4.3 Entwurfsvariante 1

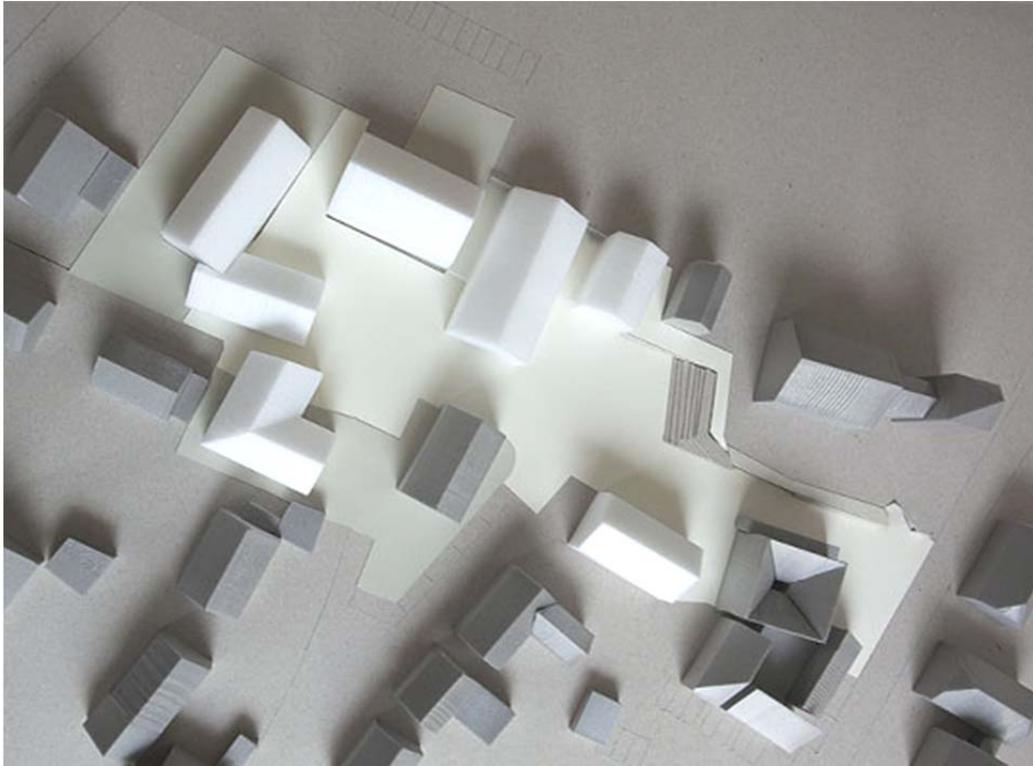


Abb. 15: Rahmenplanmodell für das Schillerareal – Variante 1 (eigene Aufnahme, planbar³)



Abb. 16: Rahmenplan für das Schillerareal – Variante 1 (Plan, planbar³)

4.3.1 Nutzungsverteilung - Entwurf 1

Im Rathaus soll in den Räumen der heutigen Bücherei zukünftig das Bürgerbüro untergebracht werden. Neben dem Rathaus wird in der ersten Entwurfsvariante ein Baukörper auf der heutigen Brache (Flurstück 87/2) eingeplant (Nr. 1, s. Planteil). Ein direkter Anbau an das Rathaus wurde verworfen. In dem separaten Baukörper können im Erdgeschoss Ladengeschäfte (Schreibwaren, Post, o.ä.) und im Obergeschoss voraussichtlich zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Dafür sind drei Stellplätze Richtung Schillerstraße vorgesehen. Dieses Gebäude bildet die wichtige Raumkante zum dem anschließenden großen Platz aus und schließt diesen zu dem Privatgrundstück der Schillerstraße 11 klar ab.

Vor dem kleinen Gebäude neben der Kirche wird die Platzfläche auf der oberen Geländeebene etwas erweitert, wodurch im Erdgeschoss auf Platzniveau Raum für ein Lager (Nr. 2b) entsteht, in dem beispielsweise Bestuhlungsmöbel untergebracht werden können. Anschließend wird der Platz durch zwei zusammenhängende Baukörper (Nr. 2a und 3) mit einem Winkel gefasst, die durch einen eingeschossigen Zwischenbau verbunden werden. Der Zwischenbau sollte sich gestalterisch unterordnen und möglichst transparent ausgeführt werden. In den Hauptgebäudeteilen sollen das Café bzw. der Mittagstisch, mit der Möglichkeit als Veranstaltungsraumnutzung (max. 80 Personen) sowie das öffentliche WC im Erdgeschoss 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 Pflegewohnrichtung (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.

4.3.2 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.

4.3.3 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

pe 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 Pflegewohnen 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 Bewohner 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.

4.4 Entwurfsvariante 2

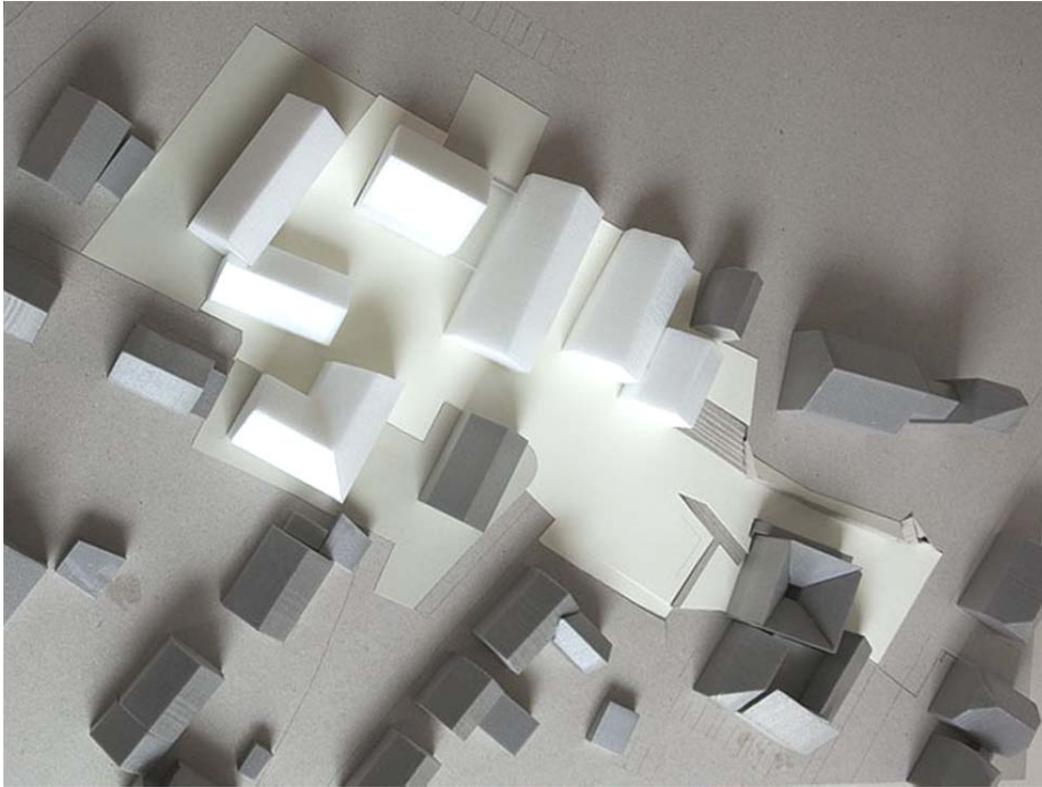


Abb. 17: Rahmenplanmodell für das Schillerareal – Variante 2 (eigene Aufnahme, planbar³)



Abb. 18: Rahmenplan für das Schillerareal – Variante 2 (Plan,planbar³)

4.4.1 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, s. Planteil), 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 dieser 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.

4.4.2 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 „Winkeler“ 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 Handwerkshäusern

(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.

4.4.3 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 den 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 Tagespflanze (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.

4.5 Gestaltungshinweise

Da die Entwürfe nur in geringem Maß historische Bezüge aufnehmen können und das Areal großteils neu geordnet und bebaut wird, muss bei der Gestaltung der Gebäude und der Freiräume besonders auf das umliegende Ortsbild des Siedlungskerns geachtet werden. Folgende „Kriterien“ sollten deshalb bei der zukünftigen Projektentwicklung und Ausbildung der Architektur berücksichtigt werden:

Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben, um die identitätsstiftende Wirkung der neuen Ortsmitte für die Bürgerschaft zu ermöglichen. Deshalb sollten die Gebäude grundsätzlich mit Satteldächern (Neigung ca. 40-50 Grad) ausgestattet werden. Eine bewusste Gliederung von großen Gebäudekubaturen beispielsweise mit gläsernen Zwischenbauten erhält die typisch kleinteiligere Körnung. Die in den Rahmenplanentwürfen vorgegebene Geschossigkeit sichert auch eine Eingliederung in die Umgebung.

Besonders bei der Gestaltung und Bespielung der Freiflächen ist auf eine hohe Aufenthaltsqualität und differenzierte Nutzungsmöglichkeiten zu achten, um einen lebendigen Treffpunkt für Jung und Alt zu schaffen. Ein Wasserspielplatz kann hier unter anderem ein wichtiges identitätsstiftendes Element sein, das eine Verbindung zu den historischen Brunnen in Simmozheim aufbaut.

Die große Freitreppe soll in beiden Entwürfen als ein Verbindungselement zwischen dem großen Dorfplatz und dem Kirchenbereich dienen. In dieser Geländeüberwindung können Sitzstufen, ins Gelände verlaufende Stufen oder barrierearme Rampenteile integriert gestaltet werden.

4.6 Abstimmung mit der Bürgerschaft und dem Gemeinderat

In der Bürgerwerkstatt im Oktober 2018 wurden im erneuten Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern die weiterentwickelten zwei Entwurfsvarianten des Rahmenplans (s. Kapitel 4.2 – 4.4) in Plänen und Modellen präsentiert und erläutert. Anschließend konnten beide Varianten in kleinen Bürgergruppen diskutiert werden und Hinweise sowie Anregungen wurden genau aufgenommen (s. auch Protokoll Bürgerwerkstatt Rahmenplan):

Themenbereiche	Einschätzungen, Kritikpunkte und Anregungen
Rahmenplan – Städtebauentwurf 1	
Gebäudeanordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der ehemaligen Aussegnungshalle neben der Kirche mit in die Planungen einbeziehen • frühzeitige Gespräche mit der Kirche und dem Denkmalamt zur ehemaligen Aussegnungshalle führen • Abstand zwischen dem geplanten Gebäude Nr. 7 und der Bestandsbebauung ist zu eng • Entwurf 1 ist besser
Nutzungsverteilung	<ul style="list-style-type: none"> • mehr Fläche für Pflegewohnen
Plätze und Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Boule-Bahn auf dem Platz vor dem Ladengeschäft (Gebäude Nr. 1) einrichten
Straßen und Wege	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrsfreie Platzbereiche schaffen • Doppelnutzung der Parkplätze (z.B. hinter/ unter dem Rathaus) • Zugang von neuen Parkplätzen im Norden zum Friedhof ermöglichen

Tabelle 3: Ergebnisse der Gruppendiskussionen zur Rahmenplanvariante 1 aus der Bürgerwerkstatt (Protokollauszug vom 26.10.2018)

Rahmenplan – Städtebauentwurf 2	
Gebäudeanordnung	<ul style="list-style-type: none"> • langer Gebäuderiegel des Pflegewohnens (Nr. 3) ist zu dominant • zwei Gebäudeteile mit Café/ Mittagstisch, Veranstaltungsraum und Bibliothek (Nr. 1 und 2) nach Norden in den Hang schieben (ehemalige Aussegnungshalle dafür evtl. abbrechen), um mehr Raum für den Platz im Süden zu erhalten • Platz ist für Simmozheim zu groß • Gestaltung am südlichen Platzenende als „Abschluss“ ist schwierig • die Kirche wird mit dieser Form der Freitreppe weniger freigestellt/ weniger schön exponiert • Freitreppe nach Süden „um die Ecke“ ziehen, um den Blick auf die Stützmauer zu vermeiden. • städtebaulicher Entwurf ist „unausgewogen“: großer freier Platz im Osten, viele Gebäude im Westen • kleinteiliger Hofbereich im Westen ist positiv

	<ul style="list-style-type: none"> • Ecken der Gebäude Nr. 6 und 7 stoßen im „Winkel“ ungunstig zusammen • die Abstände um das Gebäude Nr. 7 zur umliegenden Bebauung sind mit den Nachbarn/ Betroffenen abzustimmen
Nutzungsverteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschläge für die kleine ehemalige Aussegnungshalle neben der Kirche: Umnutzung des Gebäudes als Lagerraum, Erhalt des öffentlichen WCs (Kirchenniveau) trotz des neuen öffentlichen WCs im Veranstaltungsgebäude (Platzniveau), Gebäude wird durch Neubau (Nr. 1) verdeckt und muss nicht besonders gestaltet werden, Abbruch des Gebäudes und Verschiebung der Gebäude Nr. 1 und 2 nach Norden (größerer Platz). • Die Gebäudeteile mit Café/ Mittagstisch, Veranstaltungsraum und Bibliothek (Nr. 1 und 2) im Volumen vergrößern und hier im Erdgeschoss den Laden/ die Post unterbringen • den Laden im Erdgeschoss des Wohngebäudes (Nr. 7) unterbringen • Diskussion zur räumlichen Nähe von Pflegewohnen und Kindertagesstätte: Passen die Nutzungen zusammen? Der soziale Austausch ist gewünscht! Kindergeräusche gehen eher Richtung Westen. Gibt es umgesetzte, funktionierende Projektbeispiele? • Integration der Flüchtlinge aus den Containern in das neue Areal, evtl. Raum in den neuen Wohneinheiten schaffen
Plätze und Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Eine flexible Nutzung der Platzfläche ermöglichen und deshalb die Fläche „frei“ halten von Gestaltungselementen • Bänke aufstellen • schattenspendende Bäume pflanzen
Straßen und Wege	<ul style="list-style-type: none"> • eine verkehrsfreie Fußgängerzone in der Ortsmitte wird bevorzugt • nur Anlieferungsverkehr und kein Durchgangsverkehr • Durchfahrtmöglichkeit nicht komplett verwerfen • Wie ist die Wendemöglichkeit für die vier bestehenden Stellplätze vor der Schillerstraße 14, wenn die Straße hier eine Sackgasse wird? • Vier bestehende Stellplätze vor der Schillerstraße 14 „entfernen“, da in der Umgebung ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen • eine barrierearme Rampe in der Freitreppe zur Kirche hoch ist sehr wichtig

Tabelle 4: Ergebnisse der Gruppendiskussionen zur Rahmenplanvariante 2 aus der Bürgerwerkstatt (Protokollauszug vom 26.10.2018)

Neben der städtebaulichen Situation konnten an einer dritten Station Gestaltungsideen für die neue Ortsmitte aus vorangegangenen Beteiligungen diskutiert und ergänzt werden. Auch ein intensives bürgerschaftliche Engagement wurde angeregt, um zukünftig eine gemeinschaftliche Gestaltung, Belebung und Pflege der Ortsmitte durch die Gemeinde und die Bürgerschaft zu sichern.

Gestaltung der neuen Ortsmitte – Ideensammlung	
Hinweis: Ein Großteil der Nennungen wurde bei den vergangenen Teilnehmungsformaten gesammelt. Diese wurden in der Bürgerwerkstatt diskutiert und ergänzt.	
Bereits in den Rahmenplanentwürfen angedachte Elemente	<ul style="list-style-type: none"> • große Freitreppe mit barrierearmer Rampe und Sitzstufen • Wasserspiel • Bäume • Außenbestuhlung für Café/ Mittagstisch • große Freifläche für Veranstaltungen
Hinweise zur Baukultur	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechende Architektur • Steile Satteldächer • Fachwerk erhalten/ einplanen • Dörflicher Charakter
Freiraumangebote/ Gestaltungselemente	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Beleuchtung mit LED • Spielgeräte für Kinder • Rathausbrunnen aufwerten • „Lesehof“ erhalten/ aufwerten • Barrierefreiheit beachten • Öffentliche Grünfläche oder Wiese • Öffentliches W-Lan • Bänke, Hängematten, Hollywood-Schaukel, Holzliegen, o.ä. • Trinkbrunnen • Vorschläge für einen Laden: Schreibwaren, Post/ Versand, Blumen, Geschenkartikel, Reinigung, Spielzeug, Drogerie, Bioladen, Handwerk
Für Bürger und mit Bürgern: Angebote, Veranstaltungen, ...	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur-Events: Ausstellungen, Lesungen, Live-Musik, Theater, Kleinkunst • Open-Air Kino (mobil) • Open-Air Gottesdienst • Seniorentreff mit Mittagessen • Feste und Märkte auf dem Platz: Weihnachtsmarkt, Flohmarkt, Wochenmarkt, Dorfhocketse, Sonnwendfeuer • Repair-Café • Instrumentalunterricht • Double-Dutch (Seilspringen) • Freiluftsingern
Ihr Engagement bei der Gestaltung, Belebung und Pflege	<ul style="list-style-type: none"> • Boule-Bahn > engagierte Gruppe mit einem konkreten Ansprechpartner wurde gefunden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Schachspielfeld • Murrfeld • Infostelle über Simmozheim • Informationstafeln zu historischen Gebäuden/ Plätzen • News-Bildschirm, Schaukasten • Schattenspendende (Obst-) Bäume • Bepflanzung: Kastanien, Dorf-Linde, Blumen • Beschilderung zu Radwegen/ Wanderwegen • Bewegungsgeräte für Senioren • Chill-Ecke für Jugendliche • Feuerstelle zum Grillen • Kirchenmauer zur Hauptstraße hin verschönern
--	---

Tabelle 5: Ergebnisse der Gruppendiskussionen zur Gestaltung der neuen Ortsmitte aus der Bürgerwerkstatt (Protokollauszug vom 26.10.2018)

Weiter hat sich der Gemeinderat mit dem wichtigen Nutzungsbaustein „Pflege“ intensiver beschäftigt. Zwei potenzielle Betreiber beziehungsweise Investoren haben auf Grundlage der zwei städtebaulichen Rahmenplanentwürfe jeweils mögliche Pflegekonzepte für ein kombiniertes Pflegeangebot von betreuten Pflegewohnheiten und Tagespflege vorgestellt. Die baulich- funktionale Realisierbarkeit innerhalb der jeweiligen Rahmenplanentwürfe sowie wirtschaftliche Überlegungen wurden geprüft und dargelegt. Während einer der angehörten Anbieter ein Pflegekonzept vorstellte, welches auch gut mit einer funktionalen Aufteilung in zwei Gebäudekomplexen umsetzbar wäre, bevorzugte der zweite Betreiber - vor allem aus wirtschaftlichen Gründen - eine Variante mit einer großen Pflegeanlage.

In der weiteren Projektentwicklung muss sich der Gemeinderat mit den verschiedenen Pflegekonzepten beschäftigen und zwischen den wirtschaftlichen Belangen und den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten abwägen. In beiden Rahmenplanvarianten sind unterschiedliche Pflegekonzepte realisierbar.

5 Rahmenplan – Beschluss und weiteres Vorgehen

5.1 Die Beschlussfassung des Rahmenplans

Die zwei ausgearbeiteten Rahmenplanentwürfe hatten gezeigt, wie das sehr komplexe Gebiet im Ortskern von Simmozheim entwickelt werden konnte und stellten ein städtebauliches Konzept für das Schillerareal dar. Dabei wurden die bestehenden Voraussetzungen, wie der Geländeverlauf, die Umgebungsbebauung und -nutzungen, das prägnante Ortsbild oder die räumliche Struktur des Bestandes analysiert. Die verkehrstechnischen Anforderungen, die Qualität und Differenzierung von Aufenthaltsflächen und das vielfältige und flächenintensive Nutzungskonzept für das Schillerareal wurden in Einklang gebracht. Die Anregungen, Wünsche und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger aus den verschiedenen Veranstaltungen wurden ebenso einbezogen, wie die bindenden, fachlichen Vorgaben aus Verordnungen und rechtlichen Vorschriften.

Die zwei städtebaulichen Entwürfe zeichneten in zwei Varianten den Rahmen für mögliche Zukunftsbilder von einer neuen Ortsmitte in Simmozheim, als Treffpunkt und Begegnungsraum für Jung und Alt. Der Gemeinderat musste sich nun für eine Rahmenplanvariante entscheiden, die mit der Fortführung des Planungsprozesses weiterentwickelt werden sollte. Den ersten Schritt zur Umsetzung einer neuen Ortsmitte hatte der Gemeinderat bereits mit dem Beschluss zum Abbruch der Bestandsgebäude am 17.05.2018 getan. Im November 2018 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen.

In einer Gemeinderatsklausur am 17.11.2018 wurden die beiden Varianten des Rahmenplans nochmals intensiv diskutiert. Die Anregungen der Bürgerschaft wurden aufgenommen und daraus Rückschlüsse für die Gestaltung der neuen Ortsmitte gezogen. Bebauungsstruktur, Höhenverhältnisse und Dichte wurden am Modell erörtert. Anhand von Beispielen für Platzgestaltungen zu beiden Varianten wurden positive und negative Aspekte der unterschiedlichen Varianten betrachtet. Außerdem wurde erläutert, dass einige wichtige Inhalte und Details in den vorliegenden Rahmenplanvarianten noch nicht festgelegt sind und im weiteren Prozess noch entwickelt werden müssen. Zusammenfassend wurde ausgeführt, welche Leitlinien die Rahmenpläne in beiden Varianten vermitteln und definieren, beziehungsweise welche Inhalte hier noch nicht bestimmt wurden und in einer detaillierten Gestaltung ausgearbeitet werden müssen:

Was beinhaltet der städtebauliche Rahmenplan?

- Nutzungsbereiche und –verteilung für Gebäude und Freiräume/ Plätze
- Flächenbedarfe für Nutzungen > ca. Gebäudevolumen
- Gebäudestandort und –orientierung, wichtige Raumkanten > städtebauliche Anordnung
- Dachformen und Geschossanzahl > Ortsbild!
- Überlegungen zu Straßenführung und Parkierung
- Gestaltungsrahmen für mögl. Architekturwettbewerb

Was wird darin noch nicht festgelegt?

- Keine Architektur/ Gebäudegestaltung (Fassaden, Baukörpergliederung, Grundrisse, etc.)
- keine Ausgestaltung der öffentlichen Räume (Freitreppe, Möblierung, Materialität, Bepflanzung, etc.)

Auf die ausführliche Diskussion in der Klausur folgte in der Gemeinderatssitzung am 13.12.2018 der Gemeinderatsbeschluss für die Auswahl der Rahmenplanvariante 1 als Grundlage für die weitere Entwicklung der neuen Ortsmitte.

5.2 Das weitere Vorgehen

Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde ein Auswahlverfahren für die Investoren und Betreiber der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung sowie für das zukünftige Wohn- und Geschäftshaus im Areal durchgeführt. Nach einer Vorstellung der Betreiber- und Architekturkonzepte der Wohnbau Paulus GmbH mit Architektur 6H sowie der Baugenossenschaft Sindelfingen mit der Stiftung Innovation & Pflege und Schneck Architekten und Ingenieure entschied sich der Gemeinderat am 04.04.2019 dafür, mit der Baugenossenschaft Sindelfingen in weitere Verhandlungen zu gehen.

Zur Gestaltung der öffentlichen Gebäude wurde der städtebauliche Rahmenplan als Basis für ein Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach §17 VgV gewählt, das von Dezember 2019 bis Juli 2020 durchgeführt wurde. Mit diesem Verfahren wurde der Gestaltungsentwurf der Bietergemeinschaft Hähmig/Gemmeke Architekten mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten für die neue Ortsmitte ausgewählt und die Planungsleistungen für die zu gestaltenden Gebäude sowie für den neuen Dorfplatz vergeben.

6 Anhang

Planteil: Rahmenplan „Schillerareal“

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (M1:500)
- Eigentumsverhältnisse (M1:500)
- Bestandsanalyse (M1:500)
- Rahmenplanentwurf Variante 1 (Stand: 28.02.2018; M1: 500)
- Rahmenplanentwurf Variante 2 (Stand: 28.02.2018; M1: 500)

- Rahmenplanentwurf Variante 1 (Stand: 26.09.2018; original M1: 250)
- Rahmenplanentwurf Variante 2 (Stand: 26.09.2018; original M1: 250)

Weiterführende Dokumente

- Gemeindeentwicklungskonzept Simmozheim (planbar³)
- Protokolle Beteiligungsveranstaltungen (verfügbar unter www.simmozheim.de):
 - > Offene Bürgerwerkstatt (19.01.2018, planbar³)
 - > Perspektivenwerkstatt (02.03.2018, planbar³)
 - > Bürgerwerkstatt Rahmenplan (26.10.2018, planbar³)

Die Abbildungen, Fotos, Pläne, Tabellen und das Prozesslogo (Titelblatt) in diesem Bericht sind eigene Aufnahmen und Darstellungen. Für die Abbildungen beziehungsweise Darstellung zur Bürgerumfrage (Abb. 7+ 8) liegen die Rechte bei I. Neumann von *die steg*. Alle weiteren Bildrechte liegen bei dem Büro planbar³. Die Datengrundlagen für die Pläne wurden ebenso von der Gemeinde Simmozheim zur Verfügung gestellt, wie deren Gemeindelogo.