

# Stadt Eppingen

## Integriertes Ortsentwicklungskonzept für den Stadtteil Rohrbach Protokoll Rückkopplungsveranstaltung zu den Ergebnissen von PINmit



### Überblick

Teilnehmer ca. 50 Bürgerinnen und Bürger

Moderation Herr Sippel, Frau Wilhelm, Frau Beßlich

Netzwerk für Planung und Kommunikation,

Bürogemeinschaft Sippel | Buff, Stuttgart

Herr Hiller Büro IDEE<sup>n</sup>, Stuttgart

## 1. Information über die Ergebnisse der digitalen Beteiligung PINmit

Frau Faber begrüßt die Bürgerinnen und Bürger, gibt einen kurzen Überblick über die bisherige Vorgehensweise im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Rohrbach und über den Ablauf des Abends.

Herr Sippel stellt in der Folge zunächst die Ergebnisse der digitalen Beteiligung über die Plattform PINmit dar. Im Ergebnis haben sich 124 Autorinnen und Autoren beteiligt und es wurden 146 Beiträge eingereicht, welche teils sehr intensiv kommentiert und bewertet wurden. Herr Sippel zeigt sich sowohl quantitativ wie qualitativ sehr zufrieden mit den Rückläufen. Diese geben ein gutes Bild zu der im Stadtteil Rohrbach vorhandenen Ausgangssituation und den damit Handlungserfordernissen für die zukünftige Ortsentwicklung geben. Auch decken sich die Ergebnisse mit den beim Ortsrundgang vorgebrachten Anregungen und auch mit den Analysen und Vorstellungen des Ortschaftsrates zur weiteren Entwicklung.

Herr Sippel gibt anhand der beiliegenden Präsentation einen Überblick über die wichtigsten inhaltlichen Ergebnisse und reflektiert die Ergebnisse im Hinblick auf die daraus resultierenden wichtigen Entwicklungsbausteine für die weitere Entwicklung im Stadtteil Rohrbach.

**Auf die beiliegende Präsentation wird verwiesen.**



## 2. Dialog zu Standorten für besonderer Entwicklungsbausteine

Betrachtet man die Ergebnisse der digitalen Beteiligung der Plattform PINmit, so kristallisieren sich zentrale Entwicklungsbausteine heraus, welche sowohl räumlich wie auch funktional für die weitere Ortsentwicklung von zentraler Bedeutung sein könnten:

### **Dorfgemeinschaftshaus**

Aus den Beiträgen von PINmit bildet sich sehr stark der Wunsch nach einem möglichst multifunktional ausgerichteten Dorfgemeinschaftshaus ab, in welchem unter anderen Vereinsräume, die Einbeziehung des Musikerheims, ein Café, Räume für Musik- / Kulturevents / Ausstellungen, Familienfeiern bis hin zu Shared-Office-Flächen gesehen werden. Darüber hinaus resultiert aus PINmit auch der Wunsch, das Dorfgemeinschaftshaus als einen Ort der Kommunikation und Begegnung auszubilden und einen Bezug zwischen Innenraum und einem komplementär nutzbaren Außenraum herzustellen.

### **Kindergarten**

Der Standort des Kindergartens wird in Zuge von PINmit einerseits im Hinblick auf die bauliche Substanz und die damit verbundenen Modernisierungserfordernisse, aber auch im Hinblick auf Wünsche der Erweiterung und zusätzlicher funktionaler Nutzungsangebote beleuchtet. Gleichmaßen steht die räumliche Lage des Kindergartens an der Kreuzung Gochsheimer Straße / Dorfwiesen und die damit verbundenen Erschließungs- / Parkierungssituation des Kindergartens durchaus in der Kritik. Vor diesem Hintergrund wird in einigen Beiträgen im Zuge PINmit auch eine Verlagerung des Kindergartens an einen anderen Standort mit besseren räumlichen Ausgangsvoraussetzungen angesprochen.

### **Sonderwohnformen**

Im Ergebnis von PINmit steht zunächst die Erkenntnis, dass im Stadtteil Rohrbach derzeit keine Angebote an (Sonder-)Wohnformen für Senioren (bspw. barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen, Senioren-WG, Tagespflege etc.) existieren. Gleichzeitig besteht aber der Wunsch, ein solches Angebot zu entwickeln, um das Alt-Werden in Rohrbach zu unterstützen. Damit verbunden ist auch die Vorstellung, durch ein kleinteiliges Wohnangebot für Senioren eventuell im Zuge einer Rochade Wohnraum in bestehenden Einfamilienhäusern zu generieren. Neben der Frage des Seniorenwohnens wird in PINmit aber auch die Frage nach einem generationenübergreifenden Wohnen mit entsprechenden Synergiewirkungen gestellt. In der Summe kristallisiert sich damit ein Entwicklungsbaustein des „Sonderwohnens“ mit durchaus vielfältigen inhaltlichen Facetten heraus.

### **Standorte für das „klassische“ Wohnen**

Neben den Sonderwohnformen steht in PINmit aber auch ein „klassisches“ Wohnangebot im Fokus, was sich einerseits auf weitere bauliche Angebote in Form eines Individualwohnens bezieht, aber auch auf kleinteilige Wohnangebote im Geschößwohnungsbau, auch um ein kostengünstiges Wohnangebot bspw. für haushaltsgründende junge Menschen zu schaffen.

## Dorfplatz

Vor dem Hintergrund des Fehlens eines zentralen „Dorfplatzes“ in Rohrbach steht im Zuge von PINmit die Entwicklung eines attraktiven Aufenthaltsortes im Freien in der Diskussion, welcher über eine attraktive Aufenthaltsqualität verfügt und möglichst multifunktional genutzt werden kann.

## Spielplätze / besondere Orte der Freiraumentwicklung / Aufenthaltsqualität

Schließlich besteht in vielen Beiträgen von PINmit der Wunsch nach einem erweiterten Freiraumangebot einerseits im Kontext einer Aufwertung bestehender Spielplätze, andererseits aber auch in Verbindung mit der Rohrbachau und dem Verlauf des Rohrbachs

Für diese oben dargestellten besonderen Entwicklungsbausteine werden im Zuge von PINmit bereits eine Vielzahl an Standortvorschlägen gemacht, die sich jedoch naturgemäß teilweise überlagern. Als Beispiel wurde der Standort an der Dreschhalle im Zuge von PINmit mit mehrfachen Standortvorschlägen für den Kindergarten, das Dorfgemeinschaftshaus oder auch ein Sonderwohnen belegt.

Vor diesem Hintergrund soll in der Dialogphase eine gemeinsame Diskussion über mögliche Standorte für die besonderen Entwicklungsbausteine geführt und das Für und Wider einzelner Standorte für die entsprechenden Nutzungen erörtert werden. Ziel ist es, die besonderen Entwicklungsbausteine in ihrer Summe zu platzieren und damit in sich abgestimmte Entwicklungsvarianten zu generieren. Hierzu werden vier Dialoggruppen gebildet. Die besonderen Entwicklungsbausteine werden dabei exemplarisch mit Duplo-Bausteine symbolisiert, welche in der Diskussion aktiv auf einem Luftbild der Ortslage von Rohrbach an unterschiedliche Standorte geschoben werden können, um die Vor- und Nachteile einzelner Standorte und ggfs. auch Abhängigkeiten und Synergieeffekte zu diskutieren.



## Ergebnisse der Dialoggruppe 1



### Die Dialoggruppe 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verlagerung des Kindergartens an den Standort hinter der Dreschhalle (Nutzen der Hanglage ggfs. kombiniert mit weiteren Nutzungen in den Obergeschossen)
- Entwicklung eines Dorfgemeinschaftshauses am Standort der heute abgängigen Scheune am der Straße Dorfwiesen mit räumlichem Bezug auf die von Osten her angrenzende Rohrbachau (Stärkung des Kontextes zur Rohrbachau, Frage des Umgangs mit der Straße Dorfwiesen)
- Entwicklung von Sonderwohnen am heutigen Standort des Kindergartens an der Gochsheimer Straße mit einem räumlichen Kontext rückwärtig in Richtung Kindergarten / Dreschhalle (Synergiewirkungen Kindergarten / Seniorenwohnen / Generationenwohnen)
- Vorsehen eines Dorfplatzes im räumlichen Kontext des Dorfgemeinschaftshauses als Kopf / Endpunkt der Rohrbachau
- Entwicklung eines Geschoßwohnungsbaus als Arrondierung am westlichen Rand der Inselstraße (Optimierung der städtebaulichen Ausrichtung zur Vermeidung von Konfliktwirkungen zu den angrenzenden Sportfreianlagen)
- Eher zurückhaltender und möglichst kleinteiliger Individualwohnungsbau im Bereich der Freiflächen westlich des Friedhofs verbunden mit dem Ziel der Aufrechterhaltung der Erlebbarkeit und Sicherung des dortigen Freiflächencharakters / grüne Lunge
- Option der weiteren wohnbaulichen Innenentwicklung in den Blockinnenräumen bspw. Mönchstraße / Bruchsaler Straße oder auch Büchenstraße / Sommerweg
- Entwicklung eines ergänzenden Freiraumangebotes in der zentralen Rohrbachau, jedoch ohne Eingriff in den ökologisch gestalteten und renaturierten Rohrbach

## Ergebnisse der Dialoggruppe 2



### Die Dialoggruppe 2 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verlagerung des Kindergartens an den Standort unterhalb des Spielplatzes Schulpfad (mögliche Synergien mit der benachbarten Grundschule, Anfahrbarkeit aus mehreren Richtungen, Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen, Abrücken des Gebäudes vom Friedhof erforderlich)
- Entwicklung eines Dorfgemeinschaftshauses am heutigen Standort des Kindergartens an der Gochsheimer Straße (Unterbringen möglichst vieler Nutzungen in zentraler Lage, Nähe zur Dreschhalle)
- Sonderwohnen am Standort der heute abgängigen Scheune an der Straße Dorfwiesen gegenüber des Standortes des Dorfgemeinschaftshauses (alternativ im Bereich zwischen Dorfwiesen und Bruchsaler Straße; Frage des Umgangs mit der Straße Dorfwiesen; kurze Wege, z.B. zum Dorfgemeinschaftshaus und zum Freiraum der Rohrbachau)
- Dorfplatz an der Inselstraße eingerahmt vom Dorfgemeinschaftshaus und der Dreschhalle (zentraler Treffpunkt, Möglichkeit zur Schaffung von Freibereichen für das Dorfgemeinschaftshaus)
- Entwicklung von Geschößwohnungsbau in der Baulücke oberhalb der Dreschhalle an der Büchenstraße (Nutzen der Hanglage) und/oder am Mönchsberg / ehemaliger Gasthof Löwen
- Option einer Nahversorgung am Standort des ehemaligen Gasthof Löwen (z.B. im Erdgeschoss eines Geschößwohnungsbaus)
- Individualwohnungsbau eher auf bestehenden nicht genutzten Standorten im Innenbereich, Nutzung vorhandener Baulücken vor einer Entwicklung in den Außenbereich (bspw. im Vorfeld Spielplatz Herrenäcker, am Birkenweg, am Kappellenweg, in der Mönchstraße etc.)

## Ergebnisse der Dialoggruppe 3



### Die Dialoggruppe 3 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verlagerung des Kindergartens an den Standort hinter der Dreschhalle in Kombination mit Räumen als Ersatz für das Musikerheim
- Denkbare Versetzen / Auslagerung der Dreschhalle an den Standort der Sportanlagen (weniger Konfliktwirkungen zur angrenzenden Wohnbebauung, Synergien mit Sportinfrastruktur – wird in der Gruppe durch aus kontrovers diskutiert)
- Entwicklung eines Dorfgemeinschaftshauses (ggf. mit Nahversorgungs- oder Gastro-Angebot, z.B. Café im EG) am heutigen Standort des Kindergartens an der Gochsheimer Straße mit kultureller Infrastruktur in der Ortsmitte
- Sonderwohnen am Standort der heute abgängigen Scheune am der Straße Dorfwiesen gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus
- Entwicklung von Geschößwohnungsbau als Arrondierung am westlichen Rand der Inselstraße und im Bereich des ehemaligen Gasthofes Löwen
- Individualwohnungsbau im Bereich der Freiflächen westlich des Friedhofs
- Entwicklung von Freiraumangeboten zwischen dem Standort des Dorfgemeinschaftshauses und dem Kindergarten sowie in der zentralen Rohrbachaue (Grün belassen / Wasser erlebbar machen)
- Ergänzende Öffnung des Rohrbachs im Verlauf entlang der Inselstraße (ebenfalls kontrovers diskutierter Vorschlag)

## Ergebnisse der Dialoggruppe 4



### Die Dialoggruppe 4 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verlagerung des Kindergartens an den Standort hinter der Dreschhalle (Vergrößerung des Raumangebotes (z.B. Turnraum), Kombination mit Wohnungen denkbar. Anbindung von Norden über die Büchenstraße, sowie südlich über die Inselstraße möglich, Mitnutzung des vorhandenen Parkplatzes der Dreschhalle)
- Entwicklung eines Dorfgemeinschaftshauses im Kontext des vorhandenen Pfarrhauses als Nachnutzungsoption: Prüfung der Nutzbarkeit von vorhandenen Räumlichkeiten
- Sonderwohnen am Standort des heutigen Kindergartens an der Gochsheimer Straße (Lärmpegel bei Veranstaltungen in der Dreschhalle berücksichtigen, Erforderlichkeit einer Prüfung des tatsächlichen Bedarfs)
- Vorsehen eines Dorfplatzes am Standort der heute abgängigen Scheune an der Straße Dorfwiesen gegenüber dem Standort des Sonderwohnens
- Wenn Geschosswohnungsbau notwendig, dann nur als Arrondierung am westlichen Rand der Inselstraße (Nachfrage nach finanzierbarem Wohnraum für junge Menschen vorhanden)
- Individualwohnungsbau im Bereich der Freiflächen (Pferdekoppel) westlich des Friedhofs, Beibehaltung und Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung
- Bauliche Erweiterung südlich des Wohngebietes Dorfwiesen / Herrenäcker
- Füllern der Baulücken innerhalb des Ortes mit Individualwohnungsbau
- Kein großer zentraler Spielplatz notwendig, stattdessen Qualifizierung des Spielplatzes Schulpfad und Entwicklung eines ergänzenden Freiraumangebotes in der zentralen Rohrbachau (Wasserspielplatz), Ergänzung und Aufwertung von Spielgeräten vor allem für Kleinkinder auf dem Spielplatz Herrenäcker, sowie Verbesserung des Sonnenschutzes



Im Nachgang zu den vier Dialoggruppen wird im Plenum ein gemeinsamer Rundgang an den Dialogtischen vollzogen, im Rahmen dessen die Moderator\*innen einen Überblick über die Ergebnisse und die wichtigsten Diskussionsinhalte geben.

Im Ergebnis dieses Rundgangs zeigt es sich, dass die vier Dialoggruppen durchaus unterschiedliche räumliche Entwicklungsvarianten aufgezeigt haben, welche die räumlichen Entwicklungsbausteine an unterschiedlichen Standorten im Siedlungsgefüge von Rohrbach positionieren und bei denen sich auch durchaus differenzierte Haltungen zu den Standortoptionen herauslesen lassen.



### 3. Zusammenfassung und Ausblick auf weiteres Vorgehen

Herr Sippel gibt zum Abschluss der Veranstaltung einen Überblick über das weitere Vorgehen. In diesem Rahmen werden nun von Seiten des Büros Sippel.Buff ausgehend von den Ergebnissen der Dialogtische unterschiedliche städtebauliche und freiraumplanerische Skizzen für die Ortsentwicklung von Rohrbach erarbeitet. In diesen Skizzen werden dabei auch die Umsetzungsoptionen der Entwicklungsbausteine an den einzelnen Standorten in einem ersten Schritt näher untersucht und bewertet. Die Ergebnisse wiederum werden in einem weiteren Schritt dem Ortschaftsrat Rohrbach vorgestellt und durch diesen bewertet.

Frau Faber dankt zum Anschluss allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern und zeigt sich sehr zufrieden über die Resonanz, die Form des Dialogs und über die Unterschiedlichkeit der Ergebnisse der vier Dialogtische. Frau Faber dankt allen Beteiligten und wirbt mit Blick auf das kommende Jahr für die Beteiligung an der Kommunalwahl 2024 und der Mitwirkung im Ortschaftsrat Rohrbach.