

Gemeinde Schallstadt

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald



Landessanierungsprogramm (LSP) Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt (GOM)

Arbeitskreis Ortsmitte



Protokoll der dritten Sitzung des Arbeitskreises Ortsmitte am 2. Dezember 2013, 18:30 – 23:30 Uhr

Herr Unseld hält es für sinnvoll, beim Thema Ortsmitte auch mögliche Standorte für ein neues Rathaus und für Wohnen im Alter mitzubedenken. Er weist darauf hin, dass wenn Mittel aus dem Landessanierungsprogramm in Anspruch genommen werden sollen, die Maßnahmen Bestandteil eines schlüssigen städtebaulichen Konzepts sein müssen, das sich seinerseits in ein Gesamtkonzept für Schallstadt einfügt.

Dr. Fahle stellte die von ihm auf der Grundlage des Diskussionsstandes der letzten Sitzung erarbeiteten Szenarien vor (siehe Anlage). Die vorgeschlagenen Bewertungskriterien wurden grundsätzlich für geeignet angesehen. Ihre Anwendung auf die Szenarien legte nahe, die weitere Diskussion auf die Szenarien 4 und 5 einschließlich ihrer Ausprägungen in den Szenarien 6 und 7 zu fokussieren, ohne aber die anderen Szenarien auszuschneiden.

Konsens besteht grundsätzlich für die Nutzungen „Wohnen im Alter“ und Wohn- und Geschäftshaus auf dem Alten Sportplatz bzw. dem Böttchegelände.

Für die nächste Sitzung am 21. Januar 2014 wird Herr Dr. Fahle die beiden genannten Szenarien für eine vertiefte Betrachtung visualisieren und konzeptionell weiterentwickeln.

Helmut Unseld

Szenarien und Bewertungskriterien für die funktionale und städtebauliche Entwicklung des Alten Sportplatzes inklusive Böttche-Grundstück in Schallstadt zur „Gemeinsamen Neuen Mitte“

Entwicklungsszenarien

1. „Öffentliche Grünfläche / Nachbarschaftswiese“

Erhaltung des Alten Sportplatzes als öffentlichen Grünraum. Fokussierung und Begrenzung der Nutzung des Alten Sportplatzes auf nachbarschaftliche Aktivitäten, Freizeit, Naherholung und Kommunikation sowie auf gemeinschaftsorientierte Ereignisse und Veranstaltungen. Eventuell parkartige, grüngestalterische Maßnahmen. Mischnutzung auf dem Böttche-Grundstück (Versorgung, Dienstleistungen, Wohnen, auch Senioren-Wohnen).

2. Schwerpunkt Wohnungsbau, insbesondere für Senioren

Alter Sportplatz und Böttche-Grundstück vollständig als Wohnbauland entwickeln. Damit privat-wirtschaftliche Nutzung ohne Gemeinbedarfseinrichtungen. Untergeordnet eventuell Versorgung und Dienstleistungen. „Neue gemeinsame Mitte“ an einem anderen geeigneten Standort entwickeln (zum Beispiel im Bereich Schule / Halle / Markt oder im Bereich Weihermatten / Sportareal). An diesen alternativen Standorten Synergien schaffen zwischen vereins- und gemeinschaftsorientierten Bestandsnutzungen und neuen Gemeinbedarfseinrichtungen (inklusive Neues Rathaus).

3. Neue Ortsmitte ohne Rathaus als „Dorfhaus“ mit Dorfplatz

Neue Ortsmitte auf circa 1/3 bis 1/2 der Gesamtfläche des Alten Sportplatzes. Bauliche Einrichtungen für Dorfgemeinschaft, Vereine, Ausstellungen („Museum“), kommunale Veranstaltungen. Dazu Gastronomie (eventuell bürgerschaftlich / ehrenamtlich organisiert). Dorf- und Marktplatz als weitgehend befestigter, öffentlicher Raum und Mittelpunkt für Kommunikation und Freiraumaktivitäten. Mischnutzungen auf dem Böttche-Grundstück (Versorgung, Dienstleistungen, Wohnen). Restfläche auf Altem Sportplatz für Allgemeinen Wohnungsbau mit Schwerpunkt Seniorenwohnen einschließlich Betreuungseinrichtungen.

4. Neue Ortsmitte mit Rathaus in der engeren Umgebung

„Dorfhaus“- Konzept wie Variante 3. Entwicklung eines neuen Rathausstandorts in der engeren Umgebung zur Förderung gemeinschaftsorientierter Nutzungssynergien. Mögliche Standorte: Westlich der Katholischen Kirche (wenn die Fläche ausreicht?!), „Zirkuswiese“ zwischen Wald-seemüllerstraße, Mühlbach und Sportareal oder Bereich südliche Weihermatten. Attraktive Wegebeziehungen und verbindende Grünräume (Mühlbachauen, Gestaltung von „shared-space“ Straßenräumen)

5. Bündelung und Integration von Dorfhaus und Rathaus

Neue zeitgemäße Form der (räumlichen und funktionalen) bürgerschaftlichen Zusammenführung bürgerschaftlicher Aktivitäten und Kommunikation mit Verwaltungsaktivitäten („Governance / Gemeinschaftliche Mitte“) auf circa der Hälfte der Fläche. Besondere Bedeutung eines attraktiven Dorf- / Markt- / Rathausplatzes als Kommunikations- und Begegnungsraum. Auf der restlichen Fläche des Alten Sportplatzes Wohnungsbau, auch für Sonderwohnformen (insbesondere für Senioren). Böttche-Grundstück für Mischnutzungen (Versorgung, Dienstleistungen, Wohnen). Achtung: Sperrwirkung Bürgerentscheid.

6. Zeitnahes Entwicklungsprojekt Seniorenwohnen, Gemeinbedarf später

Städtebauliche Entwicklung des Alten Sportplatzes in zeitlicher Staffelung. Politische und bürgerschaftliche Diskussion und Abwägung der Entwicklungspotentiale des Alten Sportplatzes für Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorfhaus - Rathaus, weitere ortszentrale Angebote) ohne Zeitdruck. Zeitnahe Realisierung des Projekts „Seniorenwohnen“ auf circa 1/3 der Gesamtfläche im hierfür städtebaulich geeigneten westlichen Bereich des Alten Sportplatzes. Ebenso möglich ist eine zeitnahe Realisierung des Projekts „Mischnutzung“ (Versorgung, Dienstleistungen, Büros, Wohnen) auf dem Böttche-Grundstück.

7. Strukturkonzept mit Kernnutzung für zukünftige, bedarfsgerechte Entwicklung

Zukunftsoffenes, flexibles, „resilientes“ städtebauliches Entwicklungskonzept für unterschiedliche Nutzungsentwicklungen. Zeitlich offene Entwicklungsabschnitte für bedarfsgerechte (städte-)bauliche Einheiten. Entsprechend offene, robuste, bauliche und freiflächengestalterische Strukturen (Plätze, Grünräume, shared-space Straßen). Multifunktionales Dorfhaus mit Kernversorgungen.

Bewertungskriterien der Szenarien

1. Stärkung der Bürgergesellschaft, des Bürgerdialogs und der Ortsgemeinschaft
2. Konzentration und Synergien wesentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen
3. Bürgerschaftliche Akzeptanz und Identität eines neuen Ortsmittelpunkts
4. Nutzungsfrequenz, Belebung und Kommunikationsqualität der Neuen Ortsmitte
5. Ausschöpfung von Fördermitteln im Landessanierungsprogramm
6. Kommunale Finanzierbarkeit und Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen
7. Verwertung gemeindeeigener Flächen für privatwirtschaftlichen Nutzen
8. Flexible, nutzungsoffene und bedarfsgerechte Bau- und Freiraumstrukturen
9. Räumliche Zugänglichkeit und kurze Wege möglichst aus allen Ortsquartieren
10. Vorrang für Innenentwicklungsflächen und Bestandsqualifizierung
11. Lösung für Rathausstandort