


# Ortsentwicklungskonzept Stebbach

## Bürgerversammlung

### zur Ortsmitte Stebbach am 19.07.2022

## Protokoll



  
**Netzwerk für Planung und Kommunikation**  
**Bürogemeinschaft Sippel | Buff**

Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart  
Tel. (0711) 411 30 38  
sippel@sippelbuff.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

## Bürgerversammlung zur Ortsmitte Stebbach am 19.07.2022

|            |   |
|------------|---|
| Teilnehmer | ca. 70 Bürgerinnen und Bürger, Gemeinderätinnen und Gemeinderäte            |
| Moderation | Herr Sippel und Frau Wilhelm, Bürogemeinschaft Sippel   Buff, Stuttgart     |
| Verwaltung | Bürgermeister Timo Wolf, Gemeinde Gemmingen<br>Frau Echle, Bauamt Gemmingen |
| Ort        | Rundgang Ortsmitte / Turn- und Festhalle Stebbach                           |
| Uhrzeit    | 17:30 Uhr – 21.00 Uhr   |

### Ablauf

- Gemeinsamer Rundgang durch die Ortsmitte Stebbach
- Begrüßung, Herr Bürgermeister Wolf
- Kurze Einführung zur bisherigen Ortsentwicklung Stebbach, Herr Sippel
- Präsentation der aktuellen Planungen zur Ortsmitte und zum Dorfplatz in Stebbach, Herr Heitz, Kraichgau Immobilien; Herr Burkhardt, büro für gestaltung
- Gemeinsamer Dialog und Austausch an zwei Stationen
- Rückkopplung und Ausblick

## Vorgelagerter gemeinsamer Spaziergang durch die Stebbacher Ortsmitte

Herr Bürgermeister Wolf begrüßt rund 70 Bürgerinnen und Bürger bei hochsommerlichen Temperaturen in der Stebbacher Ortsmitte, leitet in die Thematik ein und legt Wert darauf, vor einer Info über die Planungsabsichten gemeinsam zunächst nochmals die Ortsmitte im Zuge eines Spaziergangs zu begehen und vor Ort einen gemeinsamen Blick auf die Ausgangssituation, die Defizite und Potenziale zu werfen.

Herr Sippel führt im weiteren Fortgang durch einzelne Stationen innerhalb der Ortsmitte, gibt einen Einblick in den historischen Werdegang und die im Zuge der Ortsentwicklung bereits in den Jahren 2015/2016 diskutierten Themen für eine Qualifizierung innerhalb der Stebbacher Ortsmitte.

- Im Fokus stand damals die Erkenntnis, dass mit der Dorfsanierung (Demonstrativbauvorhaben des Bundes) der Charakter der historischen Ortsmitte grundlegend abgelöst und eine dem damaligen Zeitgeist entsprechende städtebauliche Struktur entwickelt wurde, welche in den ersten Jahren und Jahrzehnten insbesondere durch funktionierende Erdgeschossnutzungen Bestand und Qualität innehatte.
- Mit einer zunehmenden Aufgabe von Nutzungen veränderte sich jedoch dieser positive Grundcharakter hin zu einer heute eher untergenutzten Grundsituation, in deren Rahmen die Vorfelder vor den Gebäuden mit Ausnahme der Pizzeria kaum mehr bespielt werden, die Aufenthaltsqualität stark gelitten hat und die Ortsmitte nicht mehr als Zielort und Identitätsanker in Stebbach eine Rolle spielt.
- Die vorhandene städtebauliche Grundstruktur ist dabei stark introvertiert und bildet kaum eine Adresse nach Außen. Zur Rathausstraße hin bilden sich Rückseiten aus, die historische Bebauung an der Schulstraße ist durch die Lage und den Charakter der Straße nicht als Teil des Platzraums erfahrbar.
- Hinzu kommt ein in die Jahre gekommener öffentlicher Freiraum, der zwar mit den Baumstandorten und Freiflächen Qualitäten aufweist, jedoch kaum mehr zum Aufenthalt einlädt.
- Schließlich stehen größere Teile der Bestandsgebäude und Bestandsnutzungen zur Disposition, hier insbesondere das Verwaltungsgebäude und das Feuerwehrgerätehaus.
- In der Summe wurde in der Ortsentwicklungsplanung 2015/16 eine grundlegende Neuordnung der Ortsmitte angedacht und als ein wichtiger Projektbaustein für die weitere Ortsentwicklung von Stebbach benannt.



## Einführung und Präsentation der Planungen zur Stebbacher Ortsmitte

Nach Ankunft in der Festhalle gibt Herr Sippel zunächst nochmals einen kurzen Überblick über die im Zuge der Ortsentwicklung 2015/26 erarbeiteten Pläne und Überlegungen zur Umgestaltung der Ortsmitte.

Im Weiteren erläutert Herr Burkardt vom büro für gestaltung die aktuellen Überlegungen zu einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung für die Stebbacher Ortsmitte. Herr Burkardt ist dabei in Abstimmung mit der Gemeinde Gemmingen von der Kraichgau Immobilien für eine städtebaulich-architektonische Planung beauftragt. Die Kraichgau Immobilien hat in der Ortsmitte Stebbach mit der dortigen Volksbank Filiale Grundbesitz und ein Interesse an einer durchgreifenden Neustrukturierung und Umgestaltung der Ortsmitte und hat im Vorfeld bereits mit wichtigen Eigentümern Kontakt aufgenommen.

Herr Burkardt erläutert die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung anhand von zwei grundsätzlichen Varianten: Eine Variante, welche sich eher an dem historischen Bestand orientiert und mit zweigeschossigen Gebäudekörpern mit Satteldach ausgestattet ist und einer Variante einer dreigeschossigen Flachdachbebauung.

*Auf die beiliegende Präsentation von Herrn Burkardt vom büro für gestaltung wird verwiesen*

Herr Heitz von den Kraichgau Immobilien erläutert nachfolgend die Rolle und Aufgabe der Kraichgau Immobilien und die Absicht der gemeinsamen Projektentwicklung mit Eigentümer\*innen und Investoren aus Stebbach und Gemmingen.



## Anregungen und Hinweise zu den vorgestellten Varianten für eine Neuordnung und Neugestaltung der Stebbacher Ortsmitte

Im Rahmen der weiteren Veranstaltung wird ein direkter persönlicher Dialog mit den Planern angeboten. Dieser wird an zwei Stationen vollzogen, zur Übersichtlichkeit und Vermeidung von Überschneidungen und Dopplungen sind die Anregungen und Hinweise in der Folge in der Übersicht dargestellt. Folgende Anregungen und Hinweise wurden gegeben:

- Grundsätzlich besteht ein großes Interesse, in der Stebbacher Ortsmitte eine durchgreifende Neuordnung durchzuführen, Wohnraum zu schaffen, den Ort zu beleben und der Stebbacher Ortsmitte ein neues und positives Gesicht zu geben.
  
- Die entstehenden Wohngebäude sollen durchgängig barrierefrei erschlossen sein.
- Nicht nur Seniorenwohnen, sondern auch klassisches Wohnen für junge Familien oder sich gründende Haushalte soll angeboten werden: Die junge Generation führt zur Lebendigkeit in der Ortsmitte.
- Die noch verbleibenden Wohngebäude sollten im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsmitte ebenfalls aufgewertet werden.
- Neben und mit dem natürlich erforderlichen Thema der Wirtschaftlichkeit sollten aber auch die Themen Nachhaltigkeit / Ressourcenschutz aktiv bei der Neugestaltung der Ortsmitte betrachtet werden.
  
- Das Kopfgebäude braucht eine starke und einladende Architektur: Attraktiv an Variante 1 ist die gerundete Gebäudeform, die das Vorne und Hinten gut löst.
  
- Die Verlegung der Pizzeria in das Kopfgebäude macht Sinn, muss aber auch mit dem heutigen Pächter funktionieren, die Pizzeria muss auf jeden Fall in der Ortsmitte gehalten werden.
- Der Stebbacher Bäcker ist mit seiner Backstube derzeit noch ein Alleinstellungsmerkmal für die Ortsmitte.
- Den Bäcker mit Backstube vor Ort möglichst erhalten und nicht in Supermarkt integrieren
- Die Zukunft der Filiale der Volksbank in der Ortsmitte ist und bleibt fraglich, wenigstens ein Geldautomat sollte erhalten bleiben.
- Die Krankenpflege Gemmingen / Stebbach e.V. soll und will am Standort bleiben und in die Planungen eingebunden werden.
  
- Der Dorfplatz und die Ortsmitte als solches sollte Stebbacher Familien wieder etwas bieten und eine Dorfmitte mit Qualität darstellen.
- Der Charakter des Dorfplatzes sollte mehr durch Grün statt durch versiegelte Flächen geprägt werden.
- Das Element Wasser sollte in die Gestaltung des Dorfplatzes aufgenommen werden (bspw. Sprudler wie auch auf dem Marktplatz Eppingen): Schatten und Wasser ist gerade bei zukünftigen Hitzeperioden ein Kernthema zur Sicherung der Nutzung im Sommer.
- Es wird begrüßt, dass die Bäume erhalten werden sollen (Beitrag zum grünen Charakter, grünes Volumen, dreidimensionale Wirkung).

- Über die Sitzstufen hinaus ist im aktuellen Planungsstand bislang noch keine Aussage zu konkreten Angeboten für Jugendliche enthalten. Angebote für Jugendliche fehlen jedoch im Bereich der Ortsmitte und sollten aktiv eingebunden werden.
- Es wird eine Jugendbeteiligung im Zuge der weiter zu vertiefenden Planungen der Freifläche angeregt.
- Bei zusätzlichen Veranstaltungen auf dem Dorfplatz wird ein Mehr an Lärm für bestehende und zukünftige Anwohner\*innen befürchtet.
- Die tatsächlich zu erwartende Intensität / Frequenz der zukünftigen Veranstaltungen wird kritisch hinterfragt.
- Lärmbelästigungen für vorhandene Wohnungen werden auch durch zusätzliche Gastronomie befürchtet.
  
- Die Erschließung / Lage der Zufahrt wie auch die Gestaltung des Parkierungsbauwerkes sollte nochmals überdacht werden, das Parkierungsbauwerk darf nicht zu massiv und als Infrastrukturelement auf den Straßenraum wirken.
- Parkierungsbauwerk: Auch das Thema Tiefgarage sollte nochmals geprüft werden
- Das Parkierungsbauwerk sollte zur Unterstützung der E-Mobilität mit einer Pergola und Photovoltaikmodulen belegt werden
  
- Es werden grundsätzlich mehr Variationen in der Gebäudegestaltung und konkurrierende Lösungsansätze gewünscht:
  - Grundsätzliche Kritik an städtebaulicher Grundstruktur: Die neue Struktur der Ortsmitte präsentiert sich wieder als geschlossen und wenig transparent, kein echter Mehrwert gegenüber heutiger Situation
  - Grundsätzliche Kritik am Umgang mit der Ortsmitte: Abriss folgt auf Abriss
  - Abriss von Rathaus / Feuerwehr gehen in Ordnung, die weiteren bestehende Gebäude sollten jedoch eher modernisiert statt abgerissen werden: Frage des Ressourcenschutzes
  - Keine Neuordnung: Es soll so bleiben, wie es ist; es ist schön, wie es ist
  
- Beim zeitlichen Ablauf ist klar, dass das Verwaltungsgebäude und das Feuerwehrgerätehaus einen Startpunkt in der Umgestaltung der Ortsmitte darstellen werden
- Vor diesem Hintergrund muss zunächst zwingend eine Lösung und ein Konsens mit der Feuerwehr zur Unterbringung gefunden werden

### **Argumente zur Neuordnung des Verkehrs und Aufbau einer Einbahnregelung**

- Argumente FÜR eine Einbahnstraßenlösung:
  - Die Idee einer Einbahnlösung ist grundsätzlich charmant und könnte zusammen mit der Gestaltung des Kopfgebäudes zur besseren Adressbildung in der Ortsmitte beitragen.
  - Eine Einbahnstraße ist durchaus eine denkbare Variante!
  - Durch eine Einbahnlösung bieten sich bessere Querungsoptionen der Hauptstraße
  - Ein halbiertes Verkehrsaufkommen verteilt Belastungen

- Argumente GEGEN eine Einbahnstraßenlösung:
  - Es entstehen zusätzliche Probleme in der Erreichbarkeit und Umwegefahrten
  - Es wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der noch ruhigen und von Durchgangsverkehr derzeit nicht belastete Ortsmitte geben und die dortige Wohnqualität wird negativ beeinflusst
  - Es wird eine zusätzliche Lärmbelastung in heute noch ruhigen Wohnlagen befürchtet
  - Es wird eine 2. Bushaltestelle benötigt

## Argumente zur Frage der Dachform

- Argumente FÜR ein Satteldach
  - Ein Satteldach entspricht dem dörflichen Charakter von Stebbach und gehört zum Dorf
  - Das Satteldach nimmt die Historie des Ortskerns wieder auf und interpretiert diese mit einer modernen Architektur
  - Photovoltaik ist auch auf Satteldach möglich und sollte nicht als Ausschlussargument gegen Satteldächer gebraucht werden
- Argumente GEGEN ein Satteldach
  - Die entstehende Front zur Rathausstraße wirkt bei einer Bebauung mit Satteldach massiver
  - Eine Bebauung mit Satteldach beeinflusst durch die höheren Firstlinien die Blickbeziehung zur Kirche stärker
- Argumente FÜR ein Flachdach
  - Flachdach besser, weil der Blick zur Kirche möglichst freigehalten wird
  - Flachdach wirkt leichter
  - Die PV kann optimiert werden
  - Ein Flachdach ermöglicht eine optimale Grundrissausnutzung
  - Bei Variante Flachdach sollte Photovoltaik mit Dachbegrünung kombiniert werden
- Argumente GEGEN ein Flachdach
  - Ein Flachdach sieht eher nach Stadt aus
  - Flachdächer auf allen Dächern wirkt in der Summe in der Ortsmitte als Fremdkörper; punktuell (bspw. bei Kopfgebäude) jedoch denkbar, um einzelnes Gebäude zu akzentuieren

## Themenspeicher:

- Hinweis: in Gemmingen ist der BUND aktiv, nicht der NABU
- Hinweis auf möglicherweise hohen Grundwasserstand und Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen

## Ausblick und weiteres Vorgehen

Herr Bürgermeister Wolf bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die rege Teilnahme und das Engagement für die Weiterentwicklung der Ortsmitte in Stebbach. Herr Bürgermeister Wolf stellt nochmals klar, dass eine bauliche Weiterentwicklung in der Ortsmitte erst dann vollzogen werden kann, wenn mit der Feuerwehr ein Konsens für die Unterbringung gefunden wurde und dass die Entwicklung auf einem möglichst breiten Fundament und einer möglichst breiten Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer und zukünftigen Nutzer\*innen aufbauen sollte.

Der Gemeinderat wird sich im Herbst mit den Ergebnissen und dem Meinungsbild der Einwohnerversammlung befassen und das weitere Vorgehen zur Entwicklung der Ortsmitte von Stebbach beraten.