

 Stadt Crailsheim	Dezernat II		Sitzungsvorlage 2019/401
Gremium	Öffentlichkeit	Beratungstag	Beratungsart
Bau- und Sozialausschuss	Öffentlich	09.12.2019	Vorberatung
Gemeinderat	Öffentlich	12.12.2019	Entscheidung

Masterplan "Östliche Innenstadt" - Vorstellung der Überarbeitung

Anlagen:

- Plansatz Überarbeitung Masterplanung
- Modellfotos

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt den überarbeiteten Masterplan „Östliche Innenstadt“ als maßgebliches Neuordnungskonzept für die weiteren Planungsschritte.

II. Sachverhalt und Begründung

Bisheriger Verlauf

Im März dieses Jahres wurden dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung auf Basis der vier ursprünglichen Masterplanentwürfe der Mehrfachbeauftragung die Beteiligungsergebnisse aus den vorangegangenen Beteiligungsprozessen vorgestellt (SiVo-Nr. 2019/066). Das Auswertungsergebnis war eindeutig: Der Entwurf des Büros Humpert & Kösel-Humpert überzeugte bei allen Beteiligten – Bürgerschaft, Verwaltung und Gemeinderat – und wurde in der Konsequenz vom Gemeinderat zur weiteren Überarbeitung ausgewählt.

Überarbeitungsprozess

Verbunden mit der Auswahl ergaben sich aus den verschiedenen Beteiligungsformen eine Vielzahl von Anregungen und Überarbeitungswünschen, die im Überarbeitungsprozess geprüft und, soweit sachgerecht, eingearbeitet wurden. Hierzu fanden mehrere intensive Arbeitstermine zwischen dem Ressort Stadtentwicklung und dem Büro Humpert & Kösel-Humpert statt. Da die gesamte Planung eine Vielzahl unterschiedlichster, voneinander abhängiger Themen betrifft, wurden darüber hinaus Arbeitsgespräche mit folgenden Ressorts und Akteuren geführt:

- Ressort Bildung & Wirtschaft
- Ressort Digitales & Kommunikation
- Ressort Soziales & Kultur“ und Vertreterinnen des Jugendbüros
- Ressort Sicherheit & Bürgerservice
- Ressort Bauen & Verkehr
- Stadtwerke Crailsheim GmbH
- Team des Jugendzentrums sowie des Jugendgemeinderats

Durch den themenübergreifenden und konstruktiven Austausch konnten abgestimmte Lösungen erarbeitet werden, die so auch die Chance haben, zukünftig tragfähig und funktional zu sein. Im Mittelpunkt standen dabei die Überarbeitungspunkte, die im Zuge der Entwurfsauswahl von Humpert & Kösel-Humpert formuliert wurden.

Diese waren im Folgenden:

- Überarbeitung der Gestaltung des Festplatzes
- Überarbeitung der Fläche des heutigen Finanzamts
- Überprüfen der städtebaulichen Ausrichtung der Stadthalle
- Prüfung der Möglichkeit und Sinnhaftigkeit zur Realisierung einer Tiefgarage im vorderen Festplatzbereich
- Prüfung einer möglichen Verlagerung der Feuerwache I an den Volksfestplatz
- Integration von Freizeit/Sportbereichen
- Prüfung einer verdichteten Wohnbebauung im Bereich RFC/TSV

Überarbeitungsergebnis

Die nun vorgestellte überarbeitete Masterplanung „Östliche Innenstadt“ ist das Ergebnis aus dem intensiven Bearbeitungsprozess. Dabei wurden alle Teilbereiche – je nach Erfordernis – in unterschiedlichen Tiefen überarbeitet. Aus dem Vergleich des ursprünglichen Masterplanentwurfs mit der überarbeiteten Fassung lässt sich bereits der Fokus ablesen: Vor allem der Festplatz, der geplante Kubusbau auf der Fläche des heutigen Finanzamts und der Bereich im Nordosten wurden deutlich überarbeitet. Insbesondere letzteres wurde – wie auch bei den gesamten Seitenbereichen – unter der Maßgabe einer Wohnverdichtung planerisch angepasst.

Ursprünglicher Masterplanentwurf



Überarbeitete Masterplanung



Das Überarbeitungsergebnis wurde vorab in einer Info-Veranstaltung am 05.11.19 der Bürgerschaft detailliert vorgestellt. Insgesamt wurde die Planung sehr wohlwollend aufgenommen. Das Votum der anwesenden Bürger war eindeutig, auf Basis der vorgestellten Planung den weiteren Prozess zu beschreiten.

Die wesentlichen Überarbeitungspunkte werden in der Folge einzeln vorgestellt:

1) Fläche Finanzamt

Der Umgang mit der **Fläche des Finanzamts** stellt sowohl bei dem ursprünglichen Masterplanentwurf als auch in der überarbeiteten Fassung ein wesentliches Element der Planung dar. Insbesondere durch die Öffnung des Festplatzes, der Freistellung des Diebsturms und die Bildung der Abfolge Auftakthochhaus Schönebürgstraße als Stadteingang – Kubusbau mit freigestelltem Diebsturm als Eingang zur Kernstadt, konnte der Entwurf bei allen Beteiligten überzeugen. Unmittelbar mit diesem städtebaulichen Vorschlag ist allerdings die Fragestellung zur Zukunft des Finanzamts in Crailsheim (Außenstelle Schwäbisch Hall) verknüpft. Die Fläche des Finanzamts befindet sich in Besitz des Landes Baden-Württemberg. Bemühungen seitens der Stadt zum Erwerb liefen bereits und werden unverändert fortgeführt. Gleichzeitig muss es oberstes Ziel sein, die Außenstelle mit seinen mehr als 100 Arbeitsplätzen in Crailsheim zu halten. Aufgrund der Unsicherheit über die Verfügbarkeit der Fläche wurden in diesem Bereich zwei Planvarianten erarbeitet. Die Zielvariante mit neu geplante Kubusbau und die Bestandsvariante mit dem Erhalt des Gebäudekomplexes:

Zielvariante:

Die Zielvariante wurde in Bezug auf die Dimensionierung überarbeitet. Wunsch war es, eine möglichst große Verkaufsfläche für eine potenzielle Einzelhandelsnutzung vorzusehen. Dies wurde durch eine Vergrößerung der Grundfläche des Kubusbaus erreicht. Gleichzeitig wurde auch die Höhenentwicklung auf fünf Geschosse plus Dach-/Staffelgeschoss angepasst. Die eigentliche Stärke dieses Ansatzes, mit der Freistellung des Diebsturms, der Öffnung des Festplatzes mit der gleichzeitig verbesserten Verknüpfung zur Innenstadt sowie der Planung eines städtebaulichen Highlights, bleibt unverändert erhalten.

Bestandsvariante:

In der Bestandsvariante wird vom Erhalt des heutigen Gebäudekörpers ausgegangen. Untersucht wurde aber, inwiefern durch die Neuplanung der Außenbereichsflächen eine positive Entwicklung erzielt werden kann. Sowohl ein Ansatz für einen neuen freiraumgestalterischen Umgang mit der Freifläche als auch mögliche Nachverdichtungsansätze lösen das eigentliche Problem nicht: das heutige Gebäude schließt den Festplatz von der Innenstadt ab und bildet auf seiner straßenabgewandten Seite einen „Hinterhof“. Anhand der Umgestaltung der Freiflächen durch die Verlagerung der heutigen Stellplätze kann nichtsdestotrotz eine gewisse Aufwertung erzielt werden.

2) Fläche RFC/TSV

Auf der Fläche des RFC/TSV wurde geprüft, inwieweit **verdichteter Wohnungsbau** möglich und umsetzbar ist. Die Überarbeitung sieht dementsprechend auf der heutigen RFC-Fläche sowie auf dem Kunstrasenplatz des TSV verdichteten Wohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Grundsätzlich ist eine Wohnbaunutzung in einer solch zentralen Lage mit den bereits vorhandenen Infrastrukturen gewichtiger einzuschätzen als die heutige Sportnutzung. Voraussetzung ist allerdings, dass dem TSV zuvor Ersatzflächen in geeigneter Lage bereitgestellt werden können und der Kunstrasenplatz auf Kosten der Stadt hergestellt wird. Erste Gespräche wurden bereits geführt und sollen im Weiteren noch vertiefter fortgeführt werden. Eine weitere Folge einer Bebauung in diesem Bereich würde das Volksfest indirekt betreffen, indem Abstellflächen für Schausteller entfallen würden und diese in andere Bereiche verlagert werden müssten. Hier würde in der Folge eine Umorganisation notwendig werden.

3) Gliederung Volksfestplatz

Der **Volksfestplatz** soll optisch und verkehrstechnisch in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Der vordere Bereich mit Zufahrtsmöglichkeit über die Beuerlbacher Straße wird durch einen querlaufenden Platzbereich zwischen zukünftiger Stadthalle und Karlsberghalle von dem hinteren Bereich abgetrennt – eine Durchfahrtmöglichkeit für PKW besteht nicht. Der hintere Bereich wird separat über die nun bis zur Beuerlbacher Straße verlängerte Straße „Am Volksfestplatz“ erschlossen. Gleichwohl werden die beiden Platzflächen, für Fußgänger und Radfahrer durchlässig, über die mittig verlaufende zentrale Achse und den am nördlichen Rand verlaufenden Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Beide Verbindungen münden im Eingangsbereich des Festplatzes auf dem Vorplatz. Der **Vorplatz** wurde grundlegend überarbeitet. Im Bemühen, entsprechend der Bürgerwünsche „mehr Grün“ vorzusehen, wird eine rasterhafte Grünstruktur vorgesehen. Die dichte Vegetation des Ehrenfriedhofs und des Lammgartens wird so in den vorderen Festplatzbereich verlängert. Die verbesserte Verknüpfung zwischen Festplatz und Innenstadt wird damit auch optisch verdeutlicht. Gleichzeitig entwickelt der Vorplatz durch die entsprechende Gestaltung und Möblierung eine Aufenthaltsqualität und kann bspw. als Treffpunkt im Stadtraum fungieren.

Im Vorplatzbereich des Festplatzes ist eine zweigeschossige **Tiefgarage** mit rund 160 Stellplätzen vorgesehen. Die Tiefgarage wird in erster Linie für eine mögliche Einzelhandelsnutzung auf der Fläche des heutigen Finanzamts notwendig, um möglichst zentral zahlreiche Stellplätze anbieten zu können. Zur Gewährleistung kurzer Wege soll es darüber hinaus eine unterirdische Verbindung zwischen Tiefgarage und Kubusbau geben. Die Tiefgarage ist aufgrund ihrer Dimensionierung aber auch für öffentliche Stellplätze ausgelegt. Sollte die Zielvariante mit dem Neubau des Kubus und der Einzelhandelsnutzung jedoch nicht weiterverfolgt werden können, müsste der Bau einer Tiefgarage vertieft geprüft werden.

Eine Fragestellung, die sich im Zusammenhang mit den neu angelegten Stellplatzflächen, spätestens aber zusammen mit der angedachten Tiefgarage eröffnet, ist die Frage nach einer **Parkraumbewirtschaftung** auf dem Volksfestplatz. Tiefgaragen werden aufgrund ihrer kostenintensiven Herstellung und der Unterhaltskosten in der Regel kostenpflichtig bewirtschaftet. Auch unabhängig von der Realisierung der Tiefgarage ist zu klären, ob weitere Teilbereiche des Volksfestplatzes bewirtschaftet werden sollen und in welcher Form das geschehen kann. Dies bleibt aber einer gesonderten Beratung im Gemeinderat vorbehalten.

4) Stadthalle

Die **Stadthalle und der Neubau einer zwei- bis dreigliedrigen Sporthalle** (Ersatzbau Jahnhalle und Kistenwiesenhalle) wurden nochmals hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ausrichtung geprüft. Eine wesentliche Änderung ergab sich hieraus nicht. Der Haupteingang der Stadthalle wird gemäß seiner Gebäudeausrichtung in Richtung Festplatz vorgeschlagen. Der Nebeneingang der Stadthalle und der Eingang zur Sporthalle werden in Richtung des Jugendzentrums vorgesehen. Der Masterplan lässt für eine weitere Konkretisierung im Rahmen eines angedachten Architekturwettbewerbs noch eine relativ hohe Flexibilität zu. In dem weiteren Konkretisierungsprozess werden auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Stadthalle eine wesentliche Rolle spielen.

5) Feuerwache I

Die **Verlagerung der Feuerwache I an den Volksfestplatz** wurde an zwei Standorten detailliert geprüft; an der Schönebürgstraße unmittelbar westlich neben der Stadthalle und an der Blaufelder Straße unmittelbar südlich des Berufsschulzentrums. Beide Varianten wurden aus den sich hieraus ergebenden negativen städtebaulichen Auswirkungen (Nutzungskonflikt, Maßstabssprung) jedoch nicht weiterverfolgt und somit nicht in den Masterplan aufgenommen.

6) Lammgarten

Auf Antrag aus dem Gemeinderat wurde der **Lammgarten** mit in den Bearbeitungsbereich der Masterplanung integriert. Vorgeschlagen wird eine abschnittsweise Umgestaltung, die sich thematisch und in ihrer Nutzung voneinander abgrenzen (Wildblumenwiese, Sportbereich, Spielplatz etc.). Der Wunsch nach einer Situierung von Bühnen- und Veranstaltungsflächen in diesem Bereich wurde zunächst bis zur Vorlage des Konzepts für Veranstaltungen auf öffentlichen Flächen in der Innenstadt nicht weiterverfolgt. Eine solche Einrichtung würde hier auch zu Spannungen mit der bestehenden Wohnnutzung führen.

7) Sport- und Freizeitnutzung

Die Integration von **Sport- und Freizeitnutzungen** war weiterhin ein Vielfach geäußerter Wunsch im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Durch die Überarbeitung des Grünzugs im Bereich der Hakro-Arena wurde diesem Wunsch entsprochen.

Nächste Schritte/Umsetzung

Der Masterplan dient als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung in dem Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“. Die Planung muss aber nicht zwangsläufig nur von der Stadt umgesetzt oder initiiert werden, denn es befinden sich viele private Eigentumsflächen im Plangebiet. Sowohl seitens des Landes und des Bundes als auch seitens der Stadt bestehen private Fördermöglichkeiten (z.B. Steuervergünstigungen, Zuschuss zu den Abrisskosten). Bei der Überarbeitung der Masterplanung wurde daher darauf geachtet, dass eine grundstücksbezogene Umsetzung realisierbar ist. So lässt sich bei entsprechender Entwicklung (im Falle von Grundstücksverkäufen, Eigeninitiativen der Eigentümer etc.) eine sukzessive, blockweise Umsetzung sicherstellen. Im Falle des Dreiecksgrundstücks zwischen Stadion und Kaufland gibt es beispielsweise bereits einen privaten Bauträger, mit dem mehrere Gespräche geführt wurden und der bereit ist, drei Gebäude entsprechend des Masterplans umzusetzen. Hier gilt es aber zunächst – wie in allen Randbereichen – das entsprechende Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen zu entwickeln.

Darüber hinaus sind auf dieser Basis die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu überarbeiten und die Grenzen des Sanierungsgebietes, letzteres einhergehend mit einer gesonderten Beratung im Gemeinderat sowie einer Antragstellung beim Land, anzupassen.

Aufgestellt:

Crailsheim, 20.11.2019

Ressort Stadtentwicklung

Für das Dezernat II

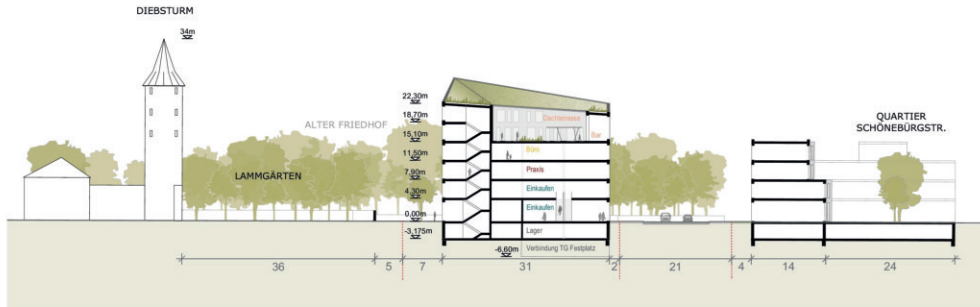
Stefan Markus

Jörg Steuler
Bürgermeister

Übersichtsplan: Überarbeiteter Masterplan „Östliche Innenstadt“







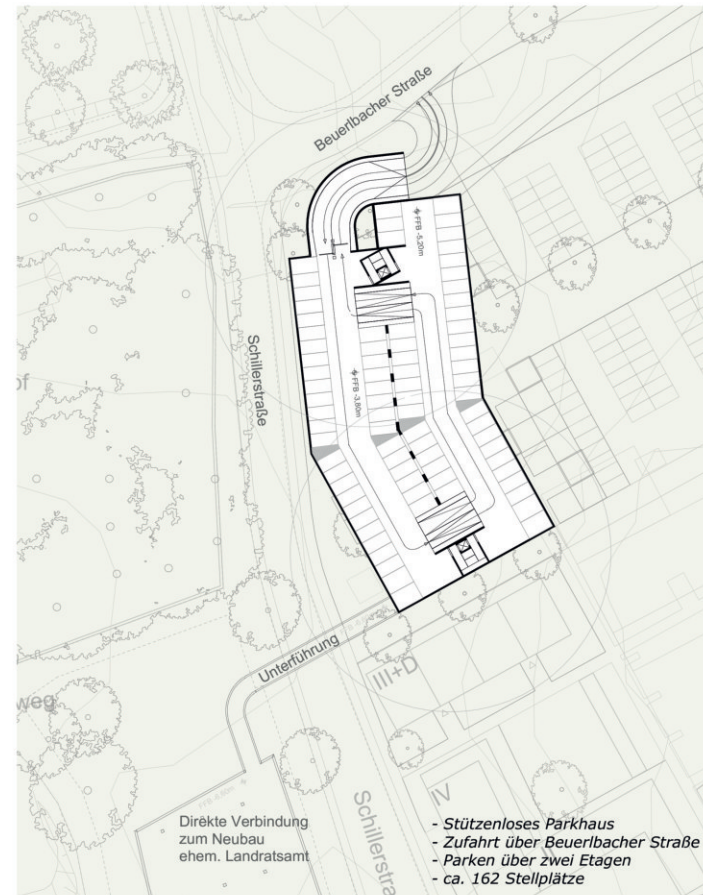
EHEMALIGES LANDRATSAMT M 1:500

BEREICH 7: EHEMALIGES LANDRATSAMT KARLSTRASSE:

Das Gebäude soll durch einen Solitärbau ersetzt werden, der ein Pendant zum gegenüber liegenden Gebäude bildet. Zur Karlstraße wird eine der Innenstadt zugewandte Platzsituation als Entspannung/ Entschärfung der Ecksituation vorgeschlagen. Die Nordseite wird zurückgenommen und dem Übergang Lammgarten mehr Raum gelassen. Langfristig könnte über einen Abriss der Gebäude FLST. NR. 62/1 und 62/4 nachgedacht werden und so der ehemalige Stadtraben wieder bis an die Karlstraße herangeführt werden. Die Lücke zwischen Gebäude FLST. NR. 58/2; 58/3 und dem Neubau sollte so groß sein, dass der Diebsturm an der Stadtmauer für den über die Schönebörgstraße einfallenden Verkehr sichtbar wird. Die Mauer, welche die Lammgärten umfasst, die durch ihre Höhe eine Sichtverbindung zu jenen erschwert, könnte "perforiert" werden. Die Wahrnehmbarkeit des ehemaligen Stadtgrabens und des Diebsturms wird somit wieder hergestellt.

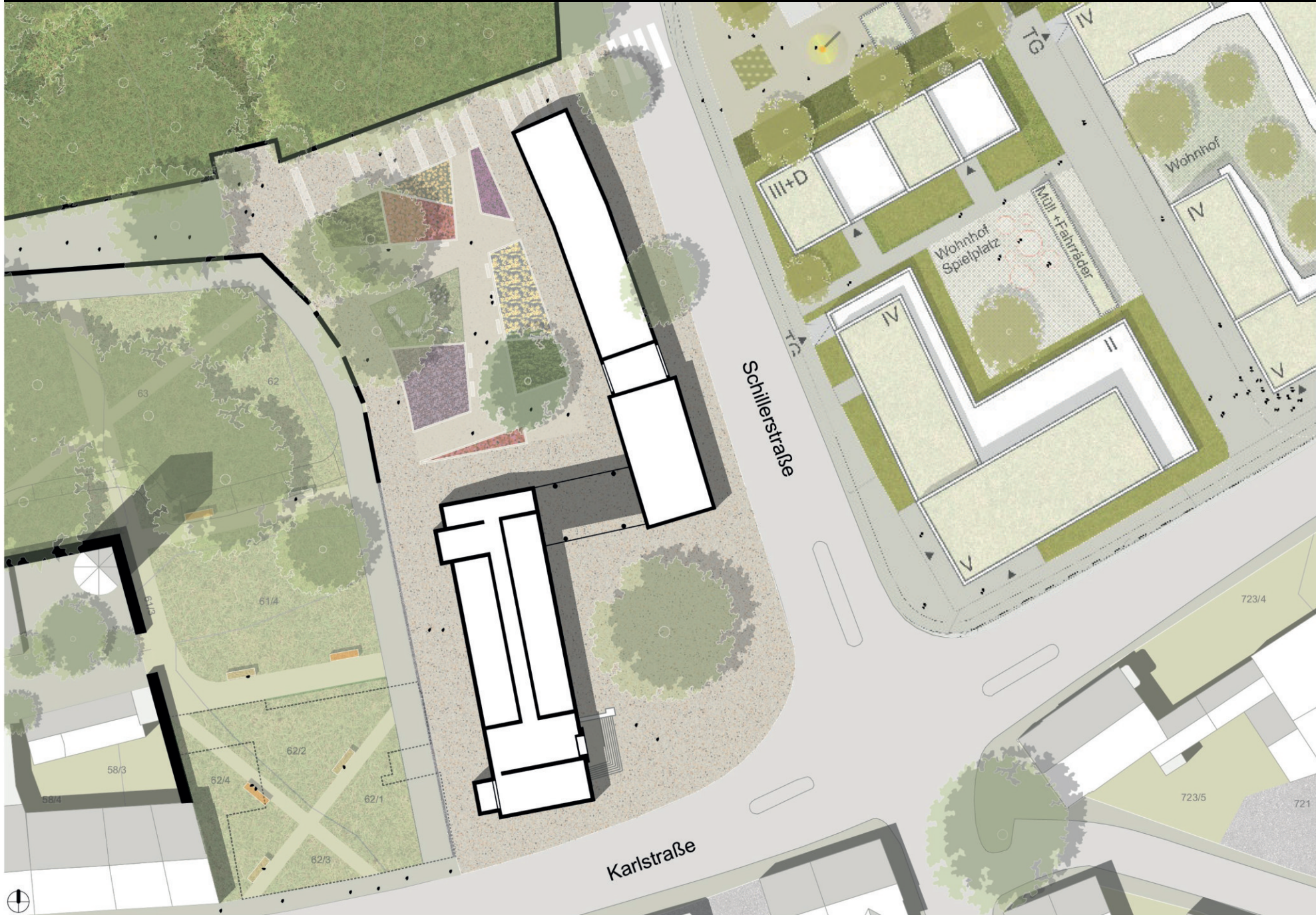


EHEMALIGES LANDRATSAMT M 1:500



TIEFGARAGE UNTER FESTPLATZ M 1:500



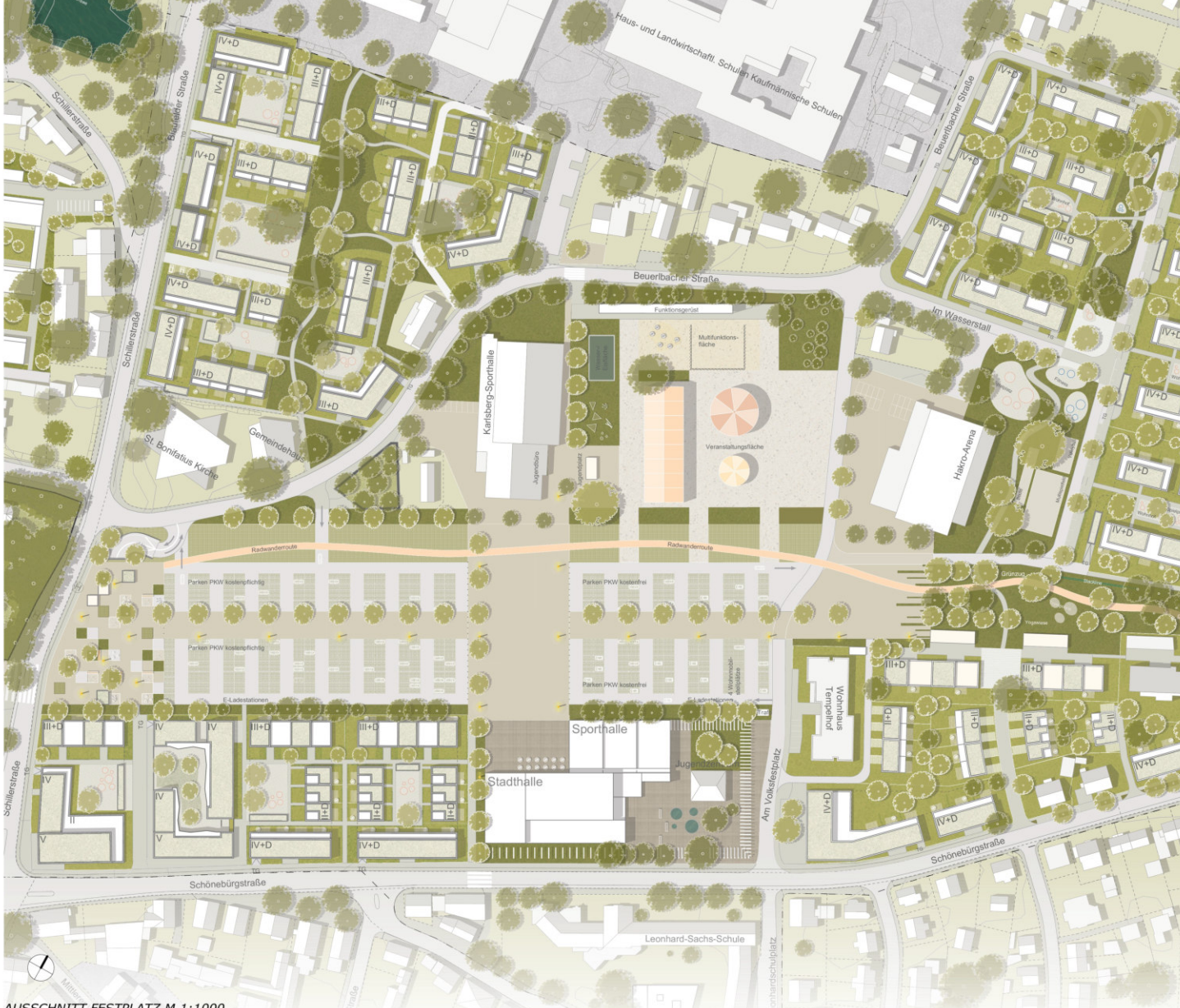






Quartier "Im Wasserstall", östlich von Beuerlbacher Straße M 1:500

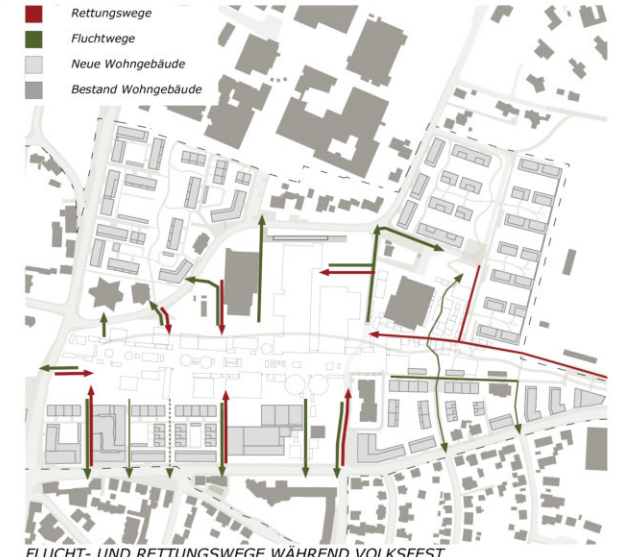
Neustrukturierung Festplatzfläche



AUSSCHNITT FESTPLATZ M 1:1000



BEISPIELE



FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE WÄHREND VOLKSFEST

BODENBELÄGE

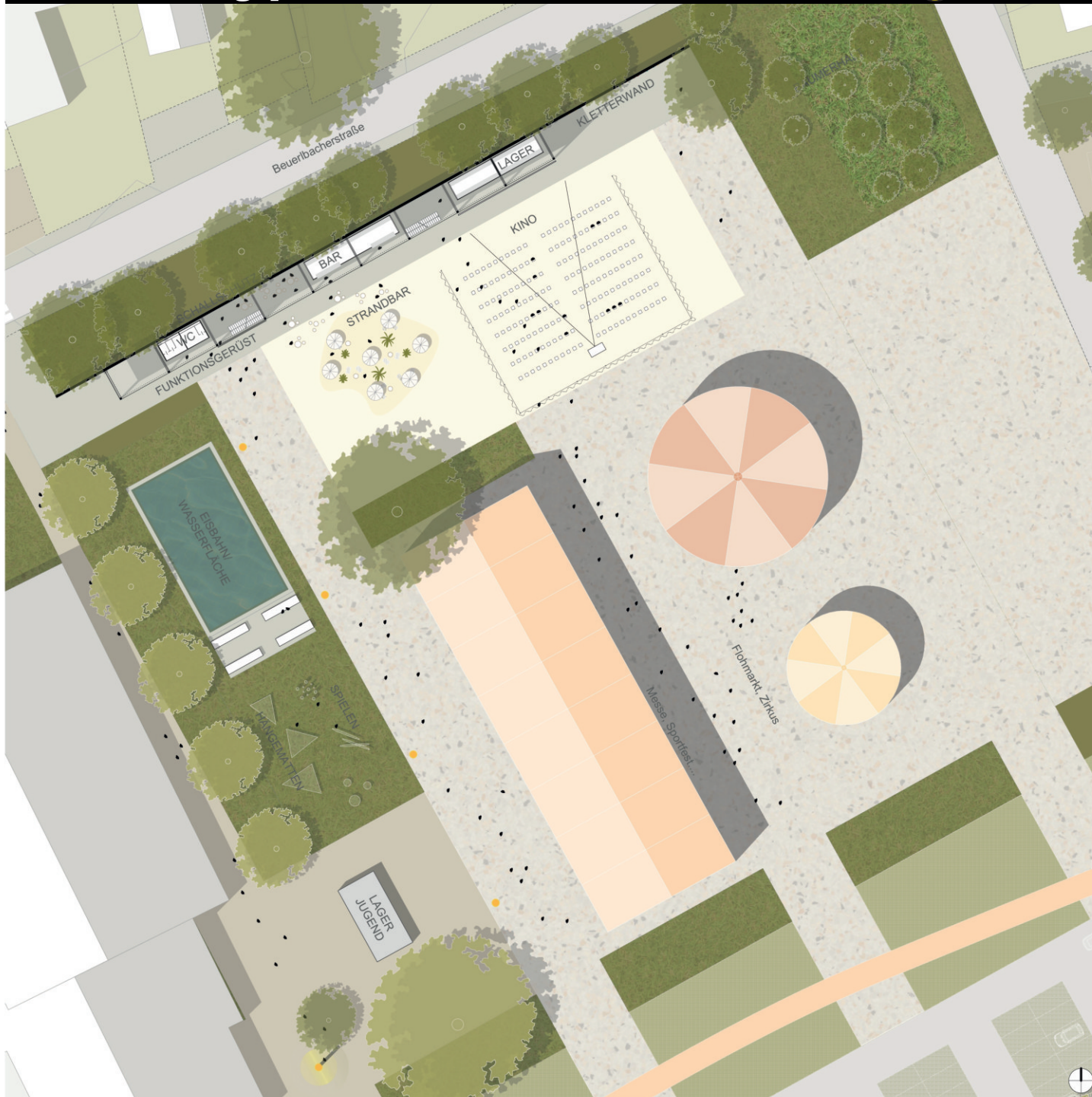












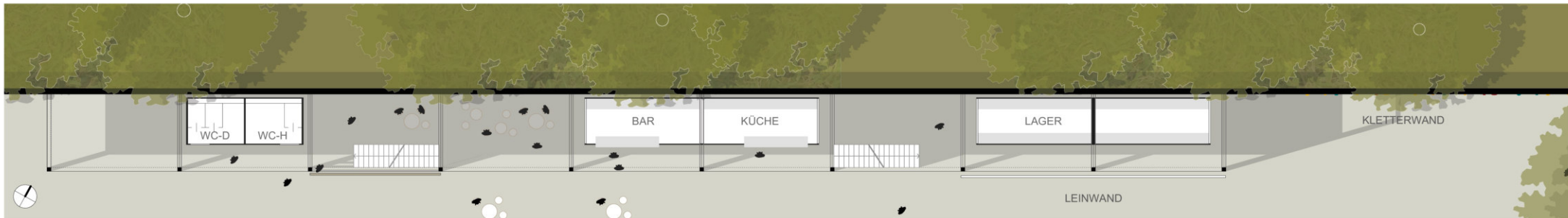
MÖGLICHE BESPIELUNG

BEREICH 9: VERANSTALTUNGSPLATZ:

Dem Veranstaltungsplatz wurde die Fläche zwischen Karlsberghalle und Hako-Arena zugewiesen. Als Begrenzung zur Beuerbach Straße schlagen wir eine fest installierte Rahmenstruktur vor, die als Funktionsgrundgerüst für Versorgungseinrichtungen wie WC-Anlagen, Wasserversorgung, usw. dient, aber an der auch die Leinwand und Lautsprecheranlagen für ein Sommerkino angebracht werden können. Durch das Schließen der Rückwand kann auch ein Lärmschutz zur benachbarten nördlichen Bebauung hergestellt werden. Die Einfassung aus einer Pergola definiert die verschiedenen großen Bereiche, die mit unterschiedlichen Nutzungen belegt werden können. Außerdem ist es vorstellbar, dass durch Einhängen von Paneelen oder Vorhängen, die Platzsituation gestärkt und zum Beispiel der „Kinosaal“ umfasst werden kann. Die Pergola kann sich mit dem Funktionsgerüst verbinden und lässt unterschiedliche Bespielungen, wie Bewuchs, Belichtung oder Raumtrennung zu.



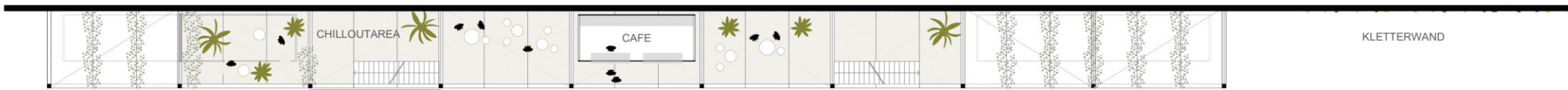
FUNKTIONSGERÜST ANSICHT M 1:100



FUNKTIONSGERÜST EG M 1:100



FUNKTIONSGERÜST 1.OG M 1:100



FUNKTIONSGERÜST 2.OG M 1:100

Lammgarten - Mit Variante 1 als Vorschlag



LAMMGÄRTEN Variante 1 M 1:500



LAMMGÄRTEN Variante 2 M 1:500





Modellfoto - Impressionen



CRAILSHEIM



Modellfoto - Impressionen



CRAILSHEIM



