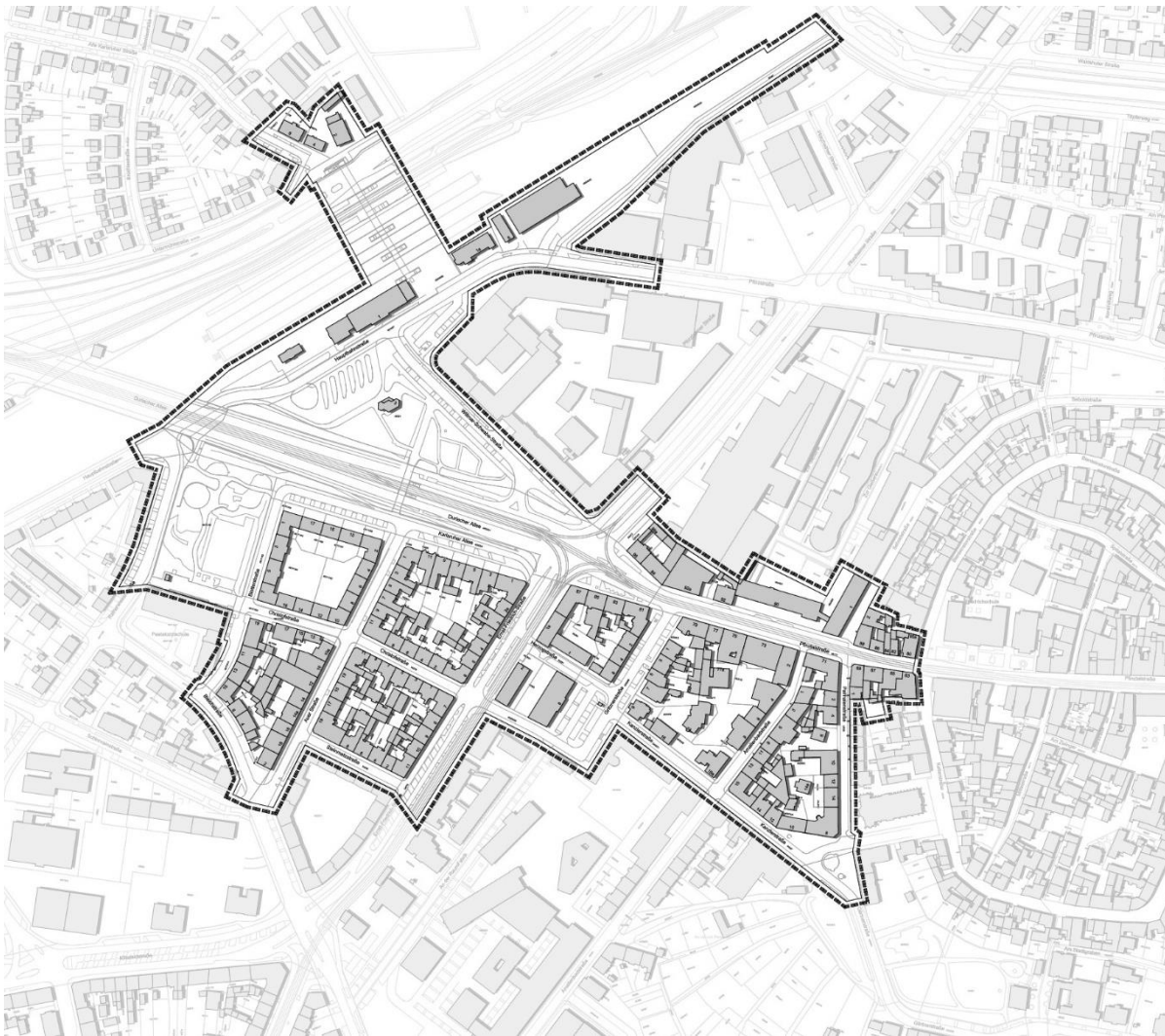



Vorbereitende Untersuchungen „Durlach Stadteingang“

Vorstellung Zwischenstand im Ortschaftsrat
04.11.2020

Abgrenzung



 Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes ca. 16,64 ha

**Beschluss
Einleitung
Vorbereitender
Untersuchungen**

22.01.2019 durch GR

Ortsbild / städtebauliche Situation



Blockrandbebauung



Nutzungsmischung / Horizontale Nutzungsaufteilung



Historische Bausubstanz



Gute Anbindung / hohe Verkehrsbelastung



Dichte Bebauung in den Innenhofbereichen/ Versiegelte, ungeordnete Fläche/
mangelnde Belichtung, Besonnung und Belüftung



Historische Bausubstanz mit energetischen Mängeln / teilweise fehlende zeitgemäße Dämmstandards



Aufeinandertreffen unterschiedlicher Fassadengestaltungen



Bauliche Unternutzung



Untergenutzte Gebäude



Nutzungskonflikte zwischen allen Verkehrsteilnehmern aufgrund des begrenzten Platzangebots (Bereich „Stachus“)



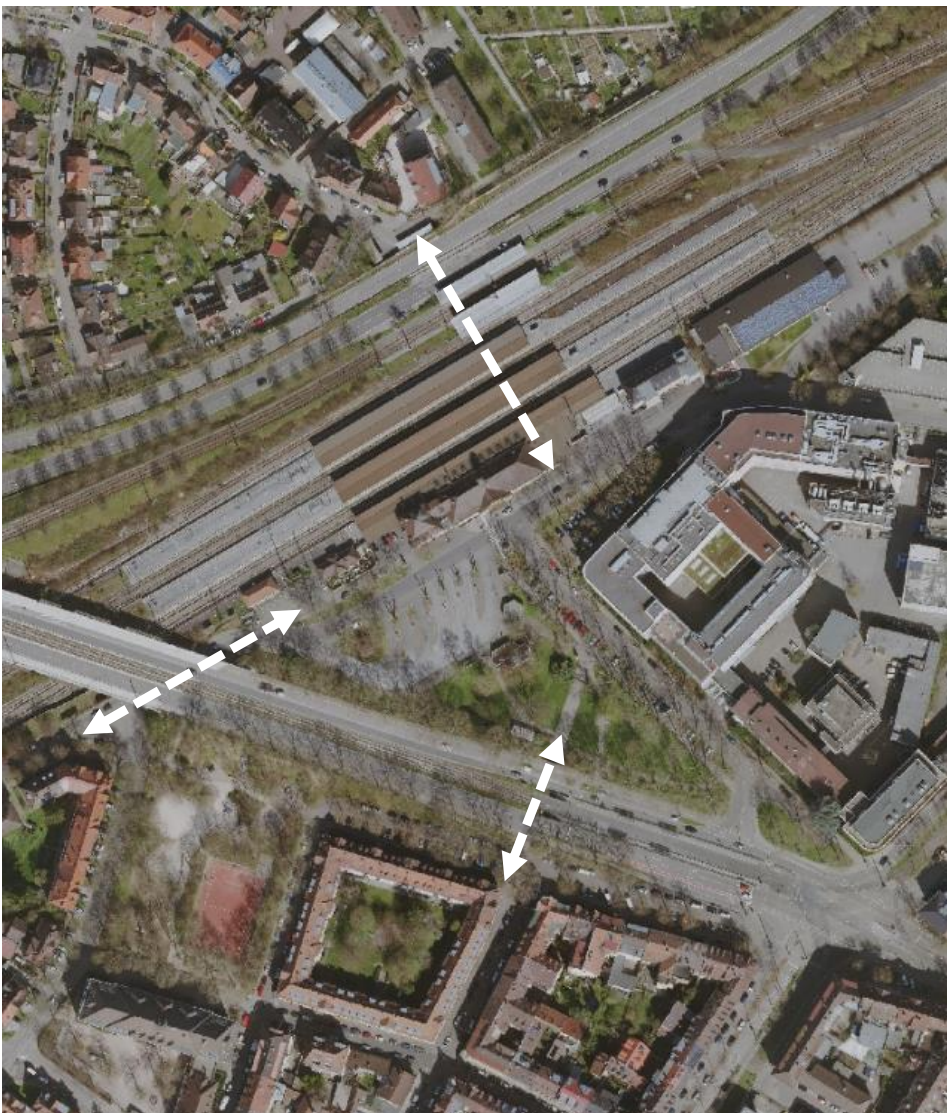
Schlechter Straßenzustand



Fehlende Begrünung im Straßenraum



Fehlende Aufenthaltsqualität im Bereich „Willmar-Schwabe-Park“



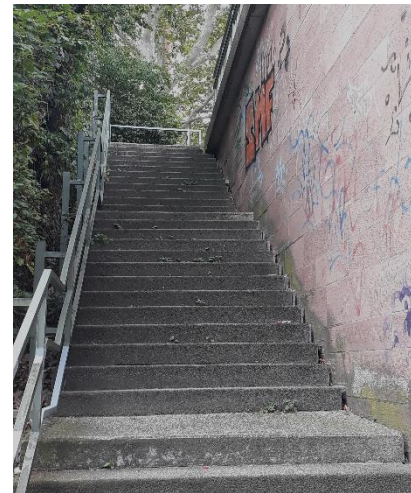
Trennende Wirkung der Durlacher Allee und der Bahngleise /
Gestaltungsdefizit der Fußwegeverbindungen



Gestaltungsdefizit im öffentlichen Raum

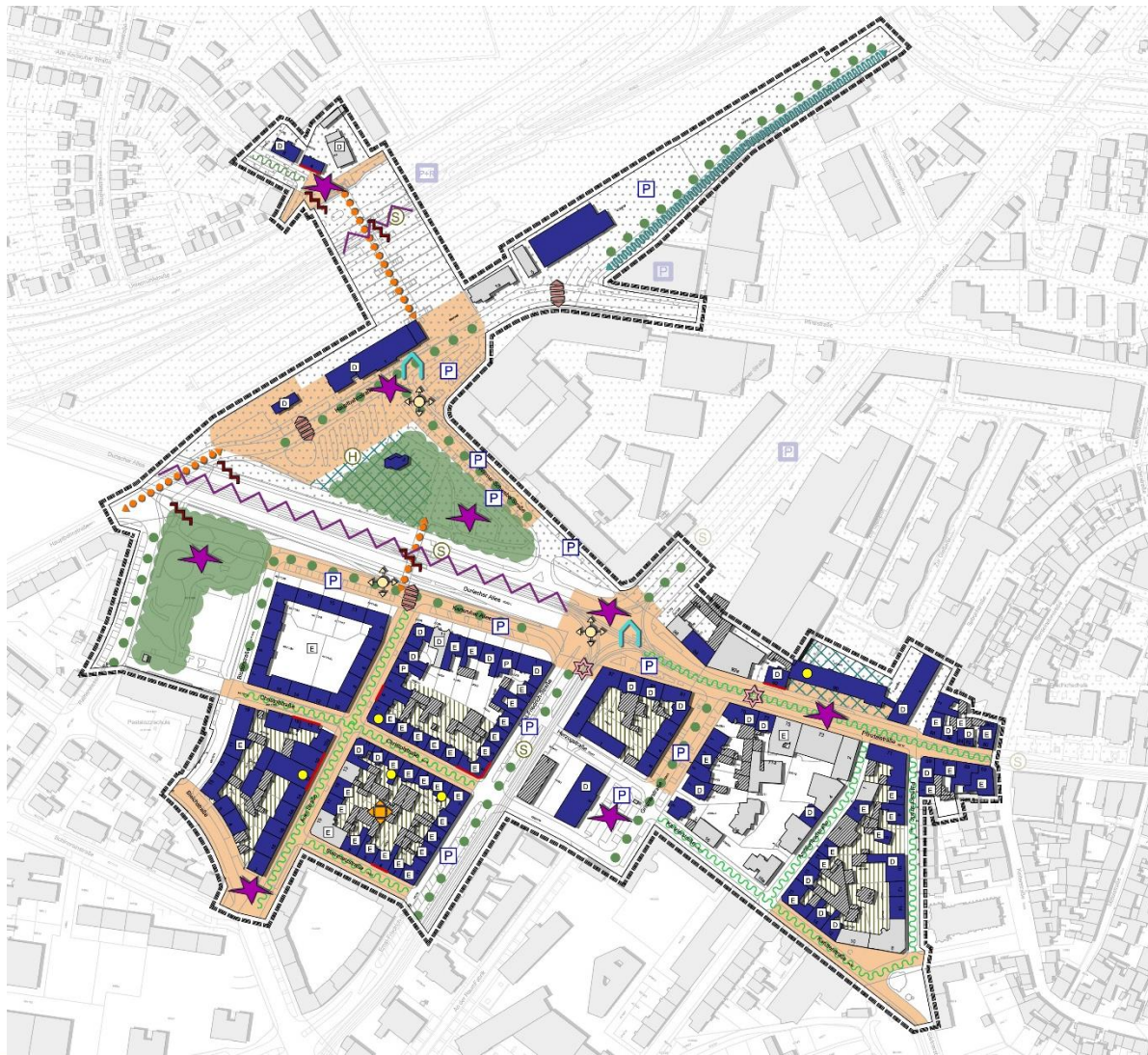





























Bahnhofsvorplatz / Busbahnhof mit Gestaltungspotenzial



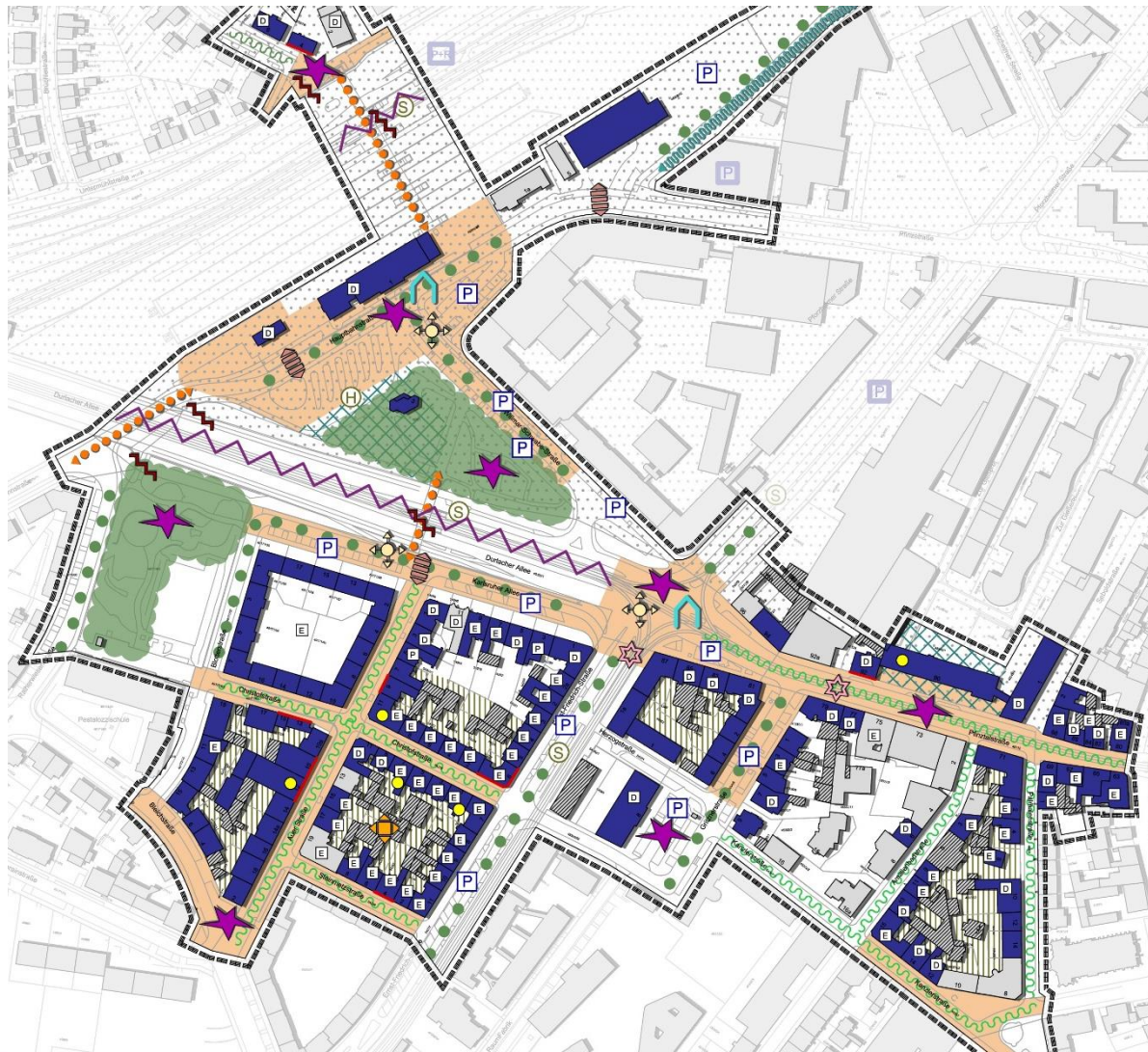
Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



















Missstände



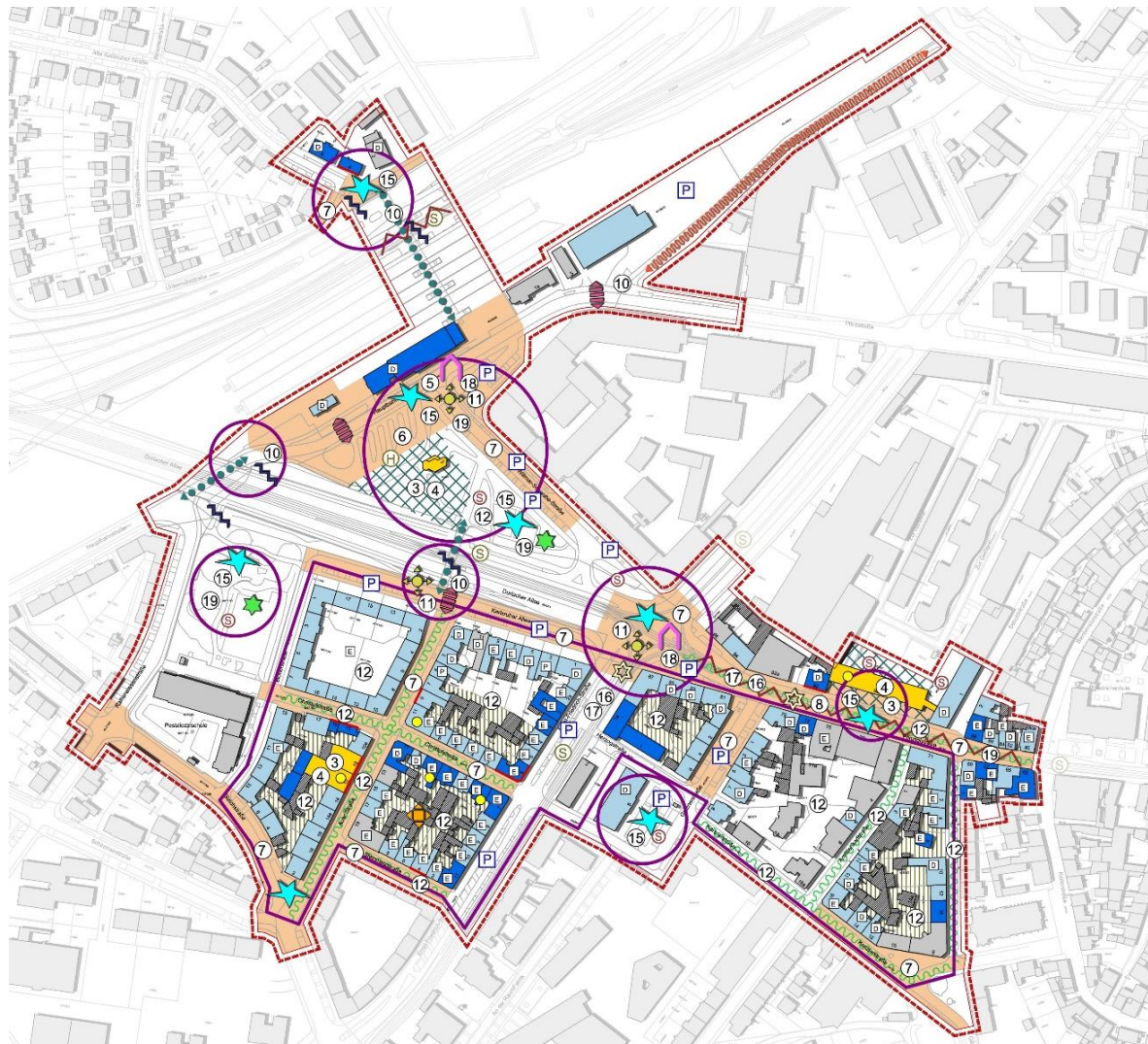
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,64 ha
-  Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG / Prüffall
-  Erhaltenswerte Gebäude gemäß Landesamt für Denkmalpflege
-  Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
-  leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Mängel in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Belüftung
-  Mindergenutzte Fläche / innerörtliche Potentialfläche
-  Begrünte Straßenräume
-  Grünräume
-  Wasserschutzgebiet Hardtwald
-  Fehlendes Grün im Straßenraum
-  Hoher Versiegelungsgrad / ungeordnete Flächen in den Innenhöfen
-  Bus- / Stadtbahn-Haltestellen
-  Parkplatzflächen
-  vorhandene Unterführung teilw. mit Mängeln
-  vorhandene Fuß- /Radwegeschließung teilw. mit Mängeln
-  fehlende Querungsmöglichkeit
-  Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
-  Fehlende Barrierefreiheit
-  fehlende Orientierung
-  undefinierter Stadteingang
-  Missstände im Erschließungs- und Platzbereich
-  Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
-  Fehlentwicklung beim Geschäftsbesatz

Missstände



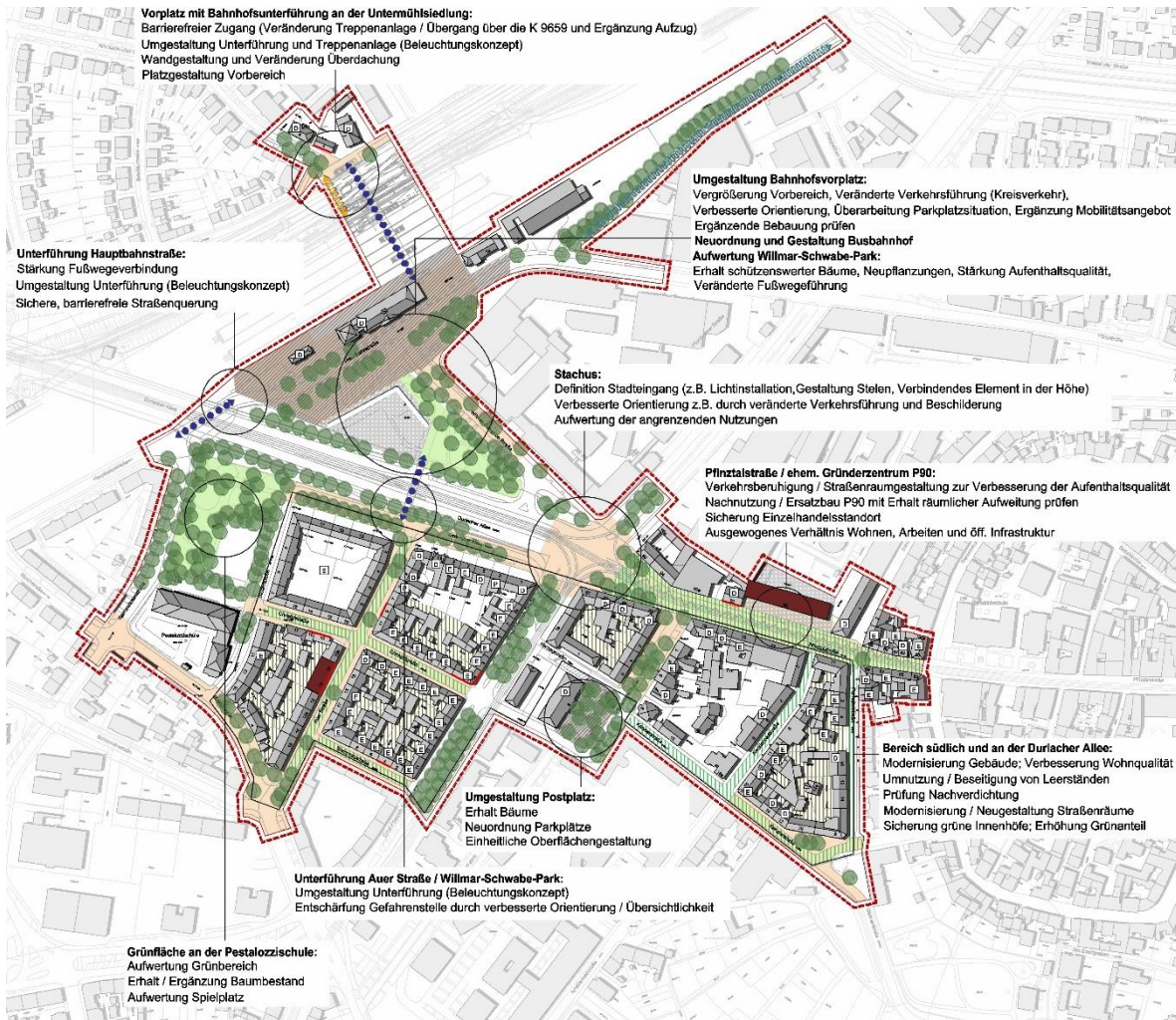
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 16,64 ha
-  Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG / Prüffall
-  Erhaltenswerte Gebäude gemäß Landesamt für Denkmalpflege
-  Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
-  leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Mängel in Bezug auf Besonnung, Belichtung, Belüftung
-  Mindergenutzte Fläche / innerörtliche Potentialfläche
-  Begrünte Straßenräume
-  Grünräume
-  Wasserschutzgebiet Hardtwald
-  Fehlendes Grün im Straßenraum
-  Hoher Versiegelungsgrad / ungeordnete Flächen in den Innenhöfen
-  Bus- / Stadtbahn-Haltestellen
-  Parkplatzflächen
-  vorhandene Unterführung teilw. mit Mängeln
-  vorhandene Fuß- /Radwegeschließung teilw. mit Mängeln
-  fehlende Querungsmöglichkeit
-  Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
-  Fehlende Barrierefreiheit
-  fehlende Orientierung
-  undefinierter Stadteingang
-  Missstände im Erschließungs- und Platzbereich
-  Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
-  Fehlentwicklung beim Geschäftsbesatz




















Maßnahmenkonzept



-  Abgrenzung des vorauss. förm. festzulegenden Sanierungsgebiets
-  Städtische Flächen
-  Denkmalgeschützte Gebäude / Prüffall
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Gebäude ohne Modernisierungsbedarf
-  kleinere/ energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
-  Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
-  Erhalt von Gebäuden prüfen
-  Fassadenmängel beseitigen/ zur Aufwertung des Ortsbilds
-  Leerstand beseitigen / Gebäudepotenzial nutzen
-  Entwicklungspotenzial Neuordnung / Nachverdichtung
-  Begrünung Straßenraum
-  Aufwertung Grünraum
-  Gestaltungsoption / Entsiegelung im Innenhofbereich
-  Bus- / Stadtbahn-Haltestellen
-  Parkplatzflächen
-  Gestaltung und Aufwertung der Unterführungen
-  Stärkung, Gestaltung und Ausbau der Fußwegsituation
-  Ergänzung Quersungsmöglichkeit
-  Verkehrsberuhigung
-  Verbesserte Barrierefreiheit
-  Orientierung verbessern / Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum
-  Stadteingang gestalten / definieren
-  Modernisierungsmaßnahmen im Straßen- und Platzraum
-  Aufenthalts- und Platzbereich gestalten
-  Fehlentwicklung beim Geschäftsbesatz entgegenwirken
-  Entwicklungsschwerpunkt

Neuordnungskonzept



-  Abgrenzung des vorauss. förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets
-  Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG / Prüffall
-  Erhaltenswerte Gebäude (Landesamt f. Denkmalpflege)
-  Gebäudebestand
-  Neubauten Platzhalter
-  Neu zu gestaltende Fassaden
-  Vertiefende städtebauliche Planungen notwendig
-  Bauliche Ergänzung prüfen / Raumkante schaffen
-  Bestandsbäume
-  Neu zu gestaltender Grünbereich
-  Begrünung Straßenraum prüfen
-  Entsiegelung und Neuordnung
-  Aufgewertete Unterführung
-  Barrierefreier Übergang zu den Gleisen
-  Aufgewertete Fußwegeverbindungen
-  Verkehrsberuhigung
-  Sanierung Straße
-  Neu zu gestaltende Plätze
-  Entwicklungsschwerpunkt

Neuordnungskonzept

Vorplatz mit Bahnstufunterführung an der Untermühlsiedlung:

Barrierefreier Zugang (Veränderung Treppenanlage / Übergang über die K 9659 und Ergänzung Aufzug)

Umgestaltung Unterführung und Treppenanlage (Beleuchtungskonzept)

Wandgestaltung und Veränderung Überdachung

Platzgestaltung Vorbereich



Neuordnungskonzept



Umgestaltung Bahnhofsvorplatz:

Vergrößerung Vorbereich, Veränderte Verkehrsführung (Kreisverkehr),
Verbesserte Orientierung, Überarbeitung Parkplatzsituation, Ergänzung Mobilitätsangebot
Ergänzende Bebauung prüfen

Neuordnung und Gestaltung Busbahnhof

Aufwertung Willmar-Schwabe-Park:

Erhalt schützenswerter Bäume, Neupflanzungen, Stärkung Aufenthaltsqualität,
Veränderte Fußwegführung

Unterführung Auer Straße / Willmar-Schwabe-Park:

Umgestaltung Unterführung (Beleuchtungskonzept)

Entschärfung Gefahrenstelle durch verbesserte Orientierung / Übersichtlichkeit

Neuordnungskonzept



Unterführung Hauptbahnstraße:
Stärkung Fußwegeverbindung
Umgestaltung Unterführung (Beleuchtungskonzept)
Sichere, barrierefreie Straßenquerung

Grünfläche an der Pestalozzischule:
Aufwertung Grünbereich
Erhalt / Ergänzung Baumbestand
Aufwertung Spielplatz

Neuordnungskonzept



Stachus:

- Definition Stadteingang (z.B. Lichtinstallation, Gestaltung Stelen, Verbindendes Element in der Höhe)
- Verbesserte Orientierung z.B. durch veränderte Verkehrsführung und Beschilderung
- Aufwertung der angrenzenden Nutzungen

Umgestaltung Postplatz:

- Erhalt Bäume
- Neuordnung Parkplätze
- Einheitliche Oberflächengestaltung

Neuordnungskonzept

Pfinztalstraße / ehem. Gründerzentrum P90:

Verkehrsberuhigung / Straßenraumgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Nachnutzung / Ersatzbau P90 mit Erhalt räumlicher Aufweitung prüfen

Sicherung Einzelhandelsstandort

Ausgewogenes Verhältnis Wohnen, Arbeiten und öff. Infrastruktur



Neuordnungskonzept

Bereich südlich und an der Durlacher Allee:

Modernisierung Gebäude; Verbesserung Wohnqualität

Umnutzung / Beseitigung von Leerständen

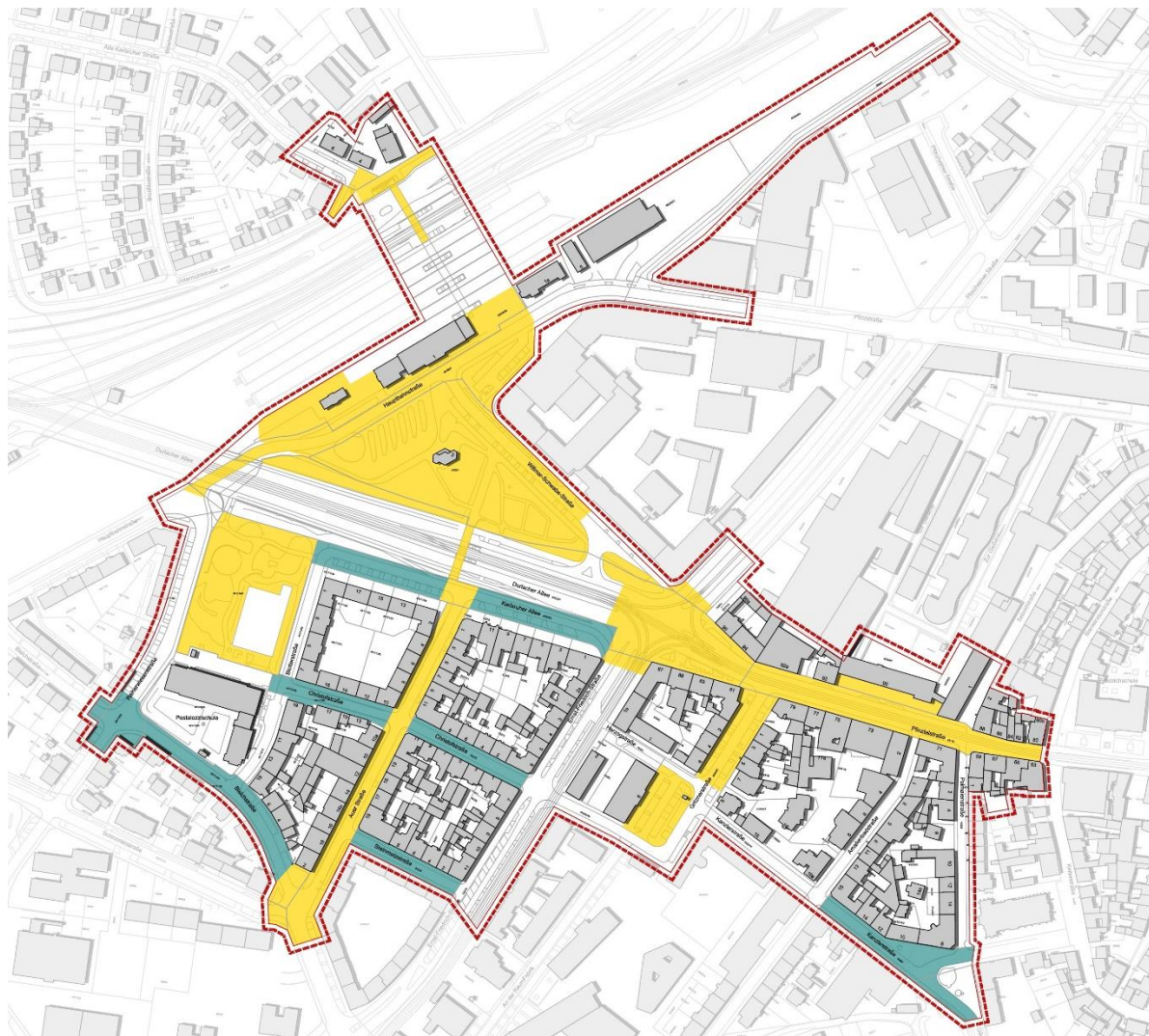
Prüfung Nachverdichtung




Modernisierung / Neugestaltung Straßenräume

Sicherung grüne Innenhöfe; Erhöhung Grünanteil



Kosten- und Finanzierungsübersicht



-  Vorschlag förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ca. 17,34 ha
-  Maßnahmen 1. Priorität
-  Maßnahmen 2. Priorität

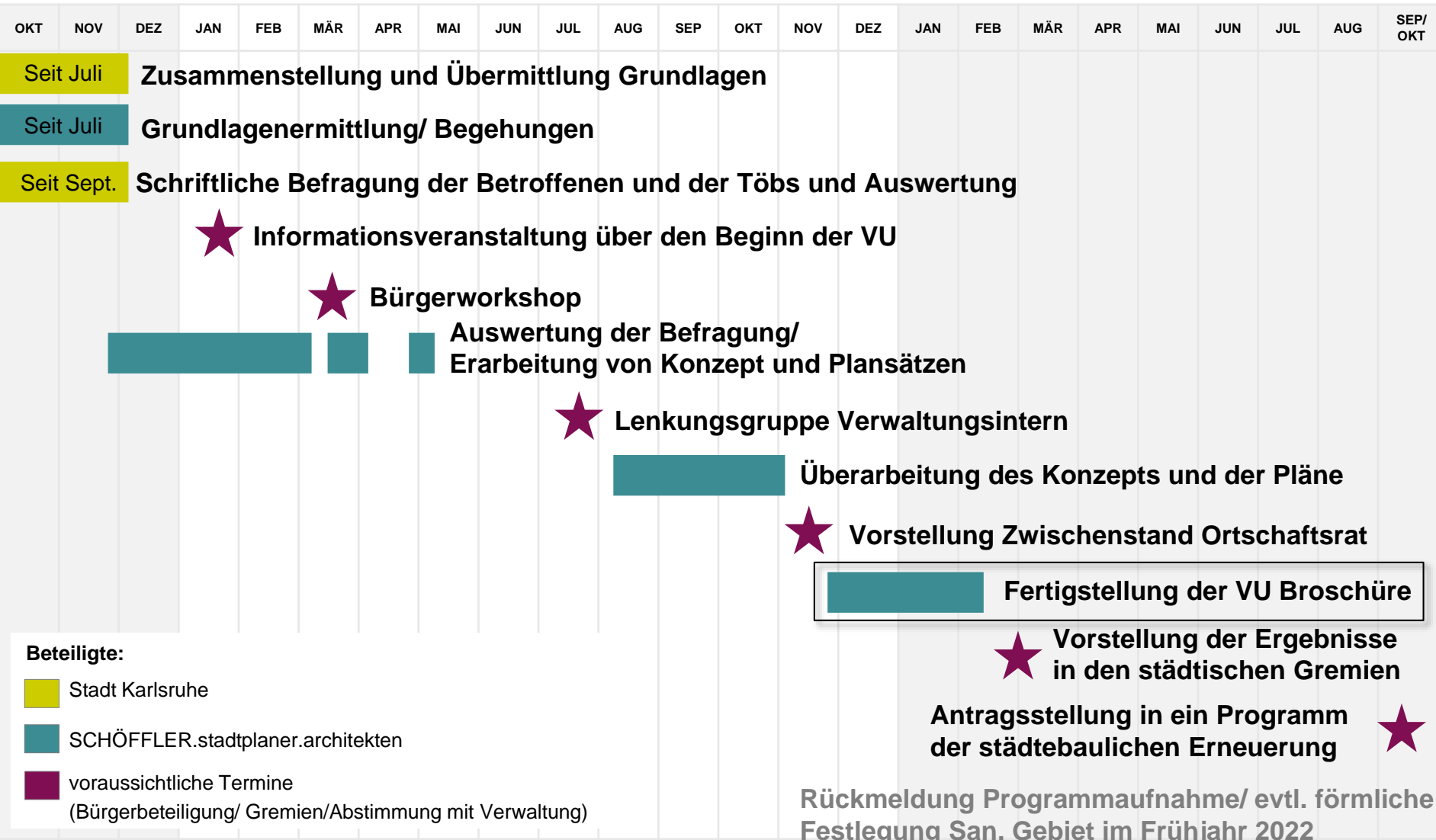
Wahl des Sanierungsverfahren

■ Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Gründe: Nach Rücksprache zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Liegenschaftsamt und der Grundstücksbewertungsstelle ergeben sich:

- keine Bodenwerterhöhung durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorbereichs,
- keine Bodenwerterhöhung durch eine mögliche Bebauung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Durlacher Allee, bereits heute bestehendes Baurecht,
- keine Bodenwerterhöhung im Bereich Stachus und Pfinztalstraße, planerische Möglichkeiten im Straßenraum eher begrenzt, keine grundlegende Änderung der Flächenaufteilung,
- keine Bodenwerterhöhung durch eine mögliche Verlagerung der Gewerbebetriebe in der Auer Straße 10 und 12, Gebietstypologie bleibt erhalten,
- keine Bodenwerterhöhung durch die Neugestaltung der Unterführungen, Straßen und Plätze

Zeitplan



Beteiligte:

- Stadt Karlsruhe
- SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
- voraussichtliche Termine
(Bürgerbeteiligung/ Gremien/Abstimmung mit Verwaltung)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**