

Vorlage Nr.: 2024/0327

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

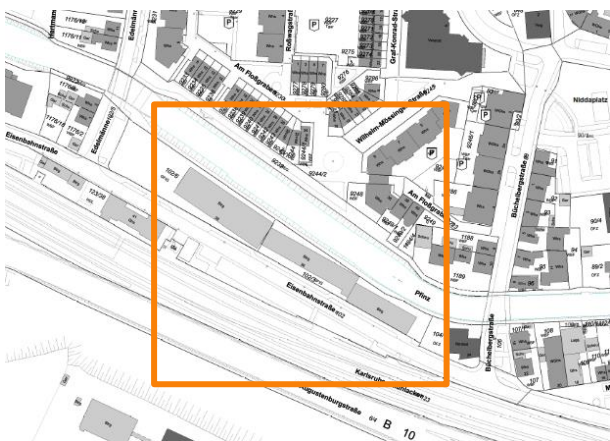
Gesundheitszentrum Eisenbahnstraße

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	26.04.2024	4	Ö	Beratung

Kurzfassung

Lage

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Karlsruhe-Grötzingen in städtebaulich bedeutender Lage am S-Bahnhof Grötzingen in fußläufiger Entfernung – und somit am Auftakt – der Ortsmitte von Grötzingen. Südlich direkt gegenüber befindet sich das Bahnhofsgelände mit einer Anbindung in Richtung Karlsruhe sowie Mühlacker bzw. Eppingen. Im Norden grenzt das Grundstück direkt an die Pfinz an. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich vorwiegend zweigeschossiger Reihenhauses- und Geschosswohnungsbau. Das westlich anschließende gewerblich genutzte Gebäude soll im Rahmen der Neuplanung ebenfalls aufgestockt und saniert werden. Im Osten schließt sich ein Eckgrundstück an, auf dem derzeit das Kinder- und Jugendhaus Grötzingen untergebracht ist.



Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich in einer gewerblich geprägten Umgebung mit engem räumlichen Bezug zum Bahnhofsgelände und der S-Bahntrasse Karlsruhe – Mühlacker. Der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung. Zusätzlich liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Grötzingen“ und spielt hier eine zentrale Rolle. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet wurde als Handlungsfeld die grundlegende Neuordnung und Qualifikation der städtebaulichen Situation nördlich der Eisenbahnstraße zur Adressbildung am Ortsauftakt des Bahnhofs Grötzingen durch Abbruch des eingeschossigen Gebäudekörpers und einer Neueinfassung des Raumes erkannt und in die Sanierungszielsetzung aufgenommen.

Geplant ist ein Gesundheitszentrum für Grötzingen (und durch die gute ÖPNV-Anbindung darüber hinaus) in einem viergeschossigen Neubau, wobei durch den räumlichen Zusammenschluss von Arztpraxen und verwandten Nutzungen Synergieeffekte genutzt werden können.

Das Gebäude erstreckt sich auf dem schmalen Grundstück entlang der Eisenbahnstraße mit horizontalen Vor- und Rücksprüngen der Geschosse. Die Erdgeschosszone soll mit öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Achse Bahnhof – Ortsmitte leisten, was sich in seiner transparenten Fassadengestaltung widerspiegelt. Auch die im Sanierungskonzept angedachte Brücke für den Fuß- und Radverkehr als „shortcut“ zwischen Bahnhof und Ortsmitte ist im Entwurf berücksichtigt. Die notwendigen Stellplätze sollen zum einen auf dem westlich der Eisenbahnstraße 38 bestehenden privaten Parkplatz durch Errichtung einer Parkpalette untergebracht werden. Zum anderen ist im Entwurf die Neuordnung des öffentlichen Raumes mit Gehweg und senkrechten Parktaschen vor dem Gebäude vorgesehen.