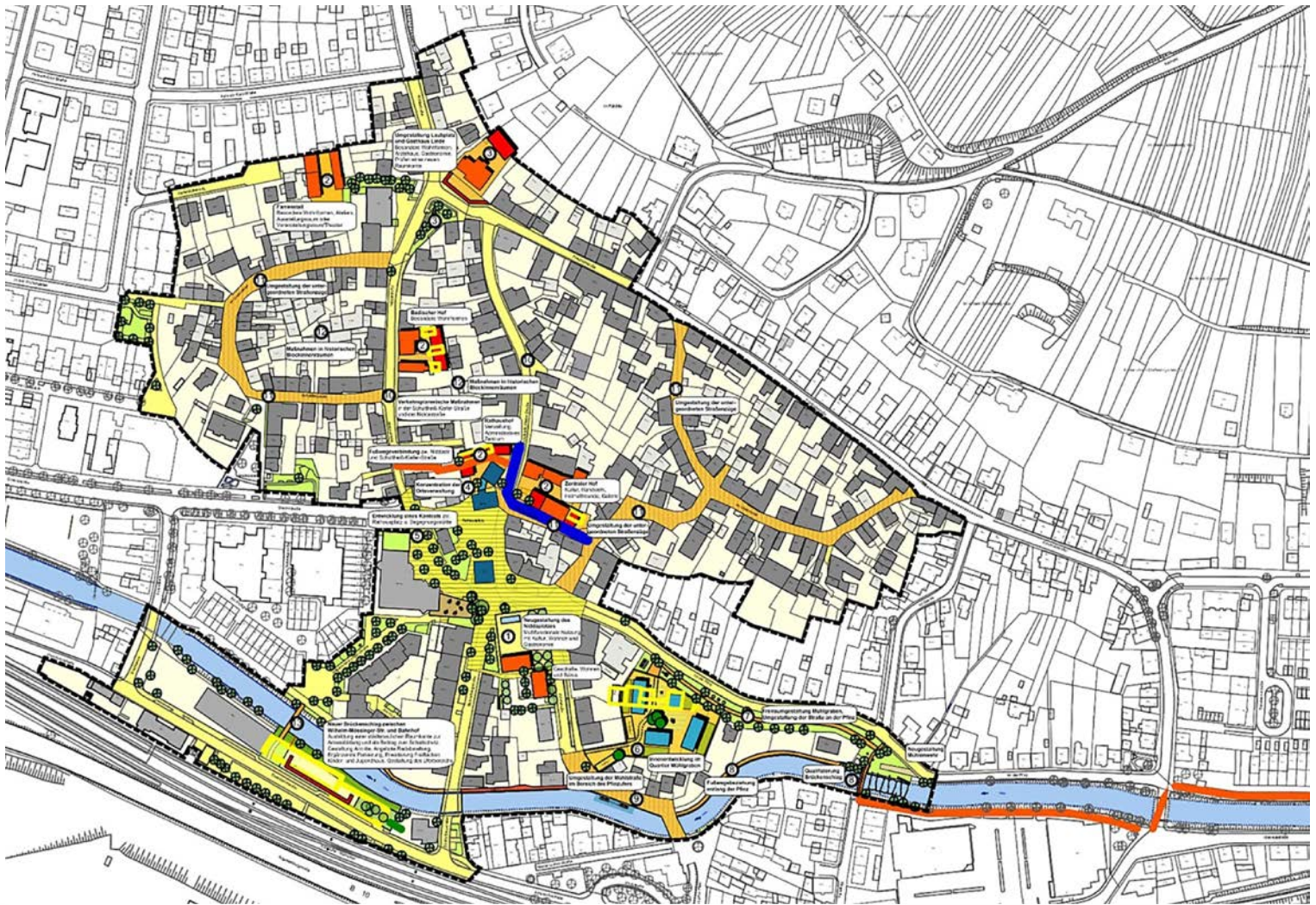


Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Grötzingen

Endbericht



Impressum

Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt

Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

Aufgestellt von: Netzwerk für Planung und Kommunikation
Bürogemeinschaft Sippel.Buff
in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Karlsruhe

Quellen:

- Auszug Regionalplan:
Regionalverband Mittlerer Oberrhein
- Auszug Schutzgebietskulissen und Biotopverbund:
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg
- Abbildungen zu Befragungsergebnissen:
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung
- Übrige Fotos und Abbildungen:
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel.Buff sowie Stadt Karlsruhe

Druck: Rathausdruckerei, Recyclingpapier

Stand: 22. August 2018

Inhaltsverzeichnis

Abbildungen	7
1. Vorbemerkungen und prozessualer Ablauf	8
2. Bestandsaufnahme	9
2.1 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes	9
2.2 Übergeordnete Planungen / Vorhandenes Planungsrecht / Schutzgebietskulissen	10
Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003.....	10
Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010	10
Im Untersuchungsgebiet vorhandene Bebauungspläne	10
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete	12
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gewässerrandstreifen.....	13
2.3 Städtebauliche Grundstruktur und Quartierscharaktere	14
2.4 Historie des Untersuchungsgebietes, Sanierungsgeschichte, Denkmalschutzeigenschaften	15
2.5 Städtebauliche Basisdaten und Kennwerte, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwerte	18
2.6 Gebäudealter / Gebäudezustand	21
2.7 Gebietspezifische Nutzungsstruktur / Nahversorgung / Soziale Infrastruktur	22
2.8 Öffentliche Plätze / Öffentliche Räume/Freiräume	22
2.9 Blockinnenbereiche / halböffentliche und private Freiräume, klimatische Bedeutung	24
2.10 Erschließungsstruktur / Charakter der Straßenräume	24
2.11 Erschließungsstruktur / Umweltverbund.....	25
Fußwegenetz.....	25
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	25
3. Ergebnisse der Befragung und Beteiligung	26
3.1 Ergebnisse der Eigentümerbefragung	26
Gebäudealter.....	26
Gebäudenutzung und -größe	26
Kaltmiete und Leerstand.....	27
Stellplätze.....	28
Gebäudezustand und Ausstattung.....	28
Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen.....	30
Nutzung und Bekanntheit von Zuschüssen für private Modernisierung	31
Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds	32
3.2 Ergebnisse der Befragung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	33
3.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	35

4. Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	37
4.1 Städtebauliche Mängel und Missstände	37
4.2 Funktionale Mängel und Missstände.....	37
4.3 Mängel und Missstände in öffentlichen (Platz-)Räumen	38
4.4 Freiraumplanerische und ökologische Mängel und Missstände	39
4.6 Mängel und Missstände im Umweltverbund / Wegevernetzung.....	40
4.7 Mängel und Missstände in der klimatischen Funktion	40
5. Ziele der Sanierung.....	41
5.1 Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion	41
5.2 Sicherung und Weiterentwicklung der historischen städtebaulichen Grundstruktur – Sicherung des Ortsbilds.....	41
5.3 Stärkung der Ortsmitte und der Stadtteilidentität: Öffentliche Platz- und Freiräume.....	41
5.4 Lebendige Ortsmitte Grötzingen: Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen	42
5.5 Weiterentwicklung der infrastrukturellen Ausstattung	42
5.6 Verbesserung von Wegebeziehungen – Fußläufige Vernetzung, Umbau von geeigneten Straßenräumen zu Mischverkehrsflächen	42
5.7 Adressbildung zum schienengebundenen ÖPNV.....	42
6. Neuordnungskonzept und Maßnahmen.....	43
6.1 Handlungsfeld 1	44
6.2 Handlungsfeld 2	45
6.3 Handlungsfeld 3	46
6.4 Handlungsfeld 4.....	46
6.5 Handlungsfeld 5.....	48
6.6 Handlungsfeld 6	49
6.7 Handlungsfeld 7	49
6.8 Handlungsfeld 8.....	50
6.9 Handlungsfeld 9.....	51
6.10 Handlungsfeld 10.....	52
6.11 Handlungsfeld 11	53
Umgestaltung der Straßenräume in der historischen Ortsmitte	53
6.12 Handlungsfeld 12	54
6.13 Handlungsfeld 13	55
6.14 Bedeutung der Maßnahmen für die Verbesserung der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet.....	55

7. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	57
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF).....	59
9. Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens.....	61
10. Hinweise zur Sozialplanung.....	63
Anlagen.....	64

Abbildungen

Abbildung 1: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen zur „Ortsmitte Grötzingen“	8
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes	9
Abbildung 3: Auszüge Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	10
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010	10
Abbildung 5: Rechtsgültige Bebauungspläne	11
Abbildung 6: Schutzgebietskulissen	13
Abbildung 7: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes	14
Abbildung 8: Beispiele denkmalgeschützter Gebäude in Grötzingen	16
Abbildung 9: Historische Überlagerung mit Siedlungsstruktur aus dem Jahr 1909	17
Abbildung 10: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale und erhaltenswerten Gebäude	17
Abbildung 11: Einwohnerdichte in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes	19
Abbildung 12: Durchschnittsalter in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes	19
Abbildung 13: Anteil der Familienhaushalte in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes	20
Abbildung 14: Anteil der Seniorenhaushalte in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes	20
Abbildung 15: Gebäudesubstanz nach äußerer Inaugenscheinnahme beziehungsweise anhand Eigentümerbefragung	21
Abbildung 16: Lage der öffentlichen Freiräume und Plätze	23
Abbildung 17: Befragungsergebnisse im Aspekt Nutzungsart des Gebäudes	26
Abbildung 18: Befragungsergebnisse im Aspekt Vermietung	27
Abbildung 19: Befragungsergebnisse im Aspekt Kaltmiete je Quadratmeter	27
Abbildung 20: Befragungsergebnisse im Aspekt Gebäudezustand	28
Abbildung 21: Befragungsergebnisse im Aspekt Modernisierungszustand des Gebäudes	29
Abbildung 22: Befragungsergebnisse im Aspekt Heizungsart im Gebäude	30
Abbildung 23: Befragungsergebnisse im Aspekt geplante Modernisierung / Instandsetzung	30
Abbildung 24: Befragungsergebnisse im Aspekt geplante Modernisierungsmaßnahmen (Teilgruppen)	31
Abbildung 25: Befragungsergebnisse im Aspekt Interesse an Bezuschussung von Maßnahmen	31
Abbildung 26: Befragungsergebnisse im Aspekt vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers (Teilgruppe)	32
Abbildung 27: Route des Stadtteilsparziergangs	35
Abbildung 28: Impressionen aus dem Stadtteilsparziergang	35
Abbildung 29: Impression aus der Planungswerkstatt	36
Abbildung 30: Im Untersuchungsgebiet vorhandene Mängel und Missstände	38
Abbildung 31: Übersicht zentrale Handlungsfelder für Grötzingen	43
Abbildung 32: Maßnahmen zur Neugestaltung des Niddaplatzes und städtebauliche Ergänzung	44
Abbildung 33: Maßnahmen zur Umsetzung des Höfekonzeppts	45
Abbildung 34: Maßnahmen zur Umgestaltung des Laubplatzes und des Quartiers Gasthof Linde	46
Abbildung 35: Maßnahmen zur räumlichen Konzentration der Ortsverwaltung	47
Abbildung 36: Maßnahmen zur Stärkung des räumlichen Kontexts zwischen Rathaus und Begegnungsstätte	48
Abbildung 37: Maßnahmen zur Optimierung der Wege im Kontext der Pfinz, Maßnahmen im Bereich Mühlgrabe und Quartier am Mühlgraben und Qualifizierung Mühlstraße / Pfinzbalkon	51
Abbildung 38: Verkehrsplanerische Maßnahmen im Kontext der Schultheiß-Kiefer-Straße, Niddastraße sowie des Ortskerns	53
Abbildung 39: Private Modernisierung in der historischen Ortsmitte	54
Abbildung 40: Maßnahmen im Kontext des Bahnhofsumfelds	55
Abbildung 41: Vorschlag zur Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes	58

1. Vorbemerkungen und prozessualer Ablauf

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juli 2017 wurden für den Bereich „Ortsmitte Grötzingen“ die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Im Sinne des § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung werden nach § 136 BauGB die sogenannten „städtebaulichen Missstände“ im Gebiet herangezogen.

Diese beziehen sich insbesondere

- auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- auf die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes.

Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen sind neben den städtebaulichen Mängeln und Missständen auch die bereits im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchungen vollzogenen Planungsüberlegungen insbesondere zum Niddaplatz und sogenannten „Höfekonzert“. Diese beziehen sich zum einen inhaltlich bereits auf strategisch wichtige Teilbereiche des Untersuchungsgebietes und zum anderen auch intensiv öffentlich in Form von Planungswerkstätten und anderen dialogisch ausgerichteten Beteiligungsformaten diskutiert wurden.

Abbildung 1: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen zur „Ortsmitte Grötzingen“



Die Vorbereitenden Untersuchungen bauen damit bereits auf einer durch die Öffentlichkeit und den Ortschaftsrat getragenen Grundvorstellung zur Entwicklung wichtiger Teilräume des Untersuchungsgebietes auf.

Die Beurteilungsgrundlagen werden einerseits auf einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Analyse aufgebaut. Andererseits wird auf einen aktiven Dialog mit der Bürgerschaft und den lokalen Akteuren im Untersuchungsgebiet gesetzt.

Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, auf Basis einer städtebaulichen Analyse und auf Grundlage einer Beteiligung der Eigentümer, der im Gebiet wohnenden Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange Aussagen zu treffen,

- ob entsprechende städtebauliche und freiraumplanerische wie auch funktionale Mängel und Missstände vorliegen,
- ob eine Sanierung im Untersuchungsgebiet oder in Teilbereichen zielführend und angemessen ist,
- wie sich die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Eigentümerinnen und wichtiger Institutionen mit Bezug zum Untersuchungsgebiet abzeichnet und
- welche Ziele und konkreten Maßnahmen im Sinne der städtebaulichen Erneuerung verfolgt werden sollen.

Der prozessuale Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen ist untenstehender Abbildung Nr.1 zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Grötzingen nördlich der Pfinz und umfasst den historischen Ortskern mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Räumlich erstreckt sich das Untersuchungsgebiet auf einen Bereich der Ortslage, welcher wie folgt begrenzt wird:

- im Süden durch den Verlauf der Pfinz,
- im Westen durch die Wilhelm-Mössinger-Straße, die Begegnungsstätte (im Untersuchungsgebiet), die Grezzostraße und die rückwärtige Bebauung entlang der Straßen Im Unterviertel und Niddastraße,
- im Norden von der rückwärtigen Bebauung entlang der Niddastraße und der Friedrichstraße sowie eines Teils der Bebauung an den Straßen Reithohl und Rosalienberg
- sowie im Osten durch die Friedrichstraße.

Das Untersuchungsgebiet umfasst circa 22 Hektar.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen 346 Gebäude mit insgesamt 662 Wohnungen.

Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes

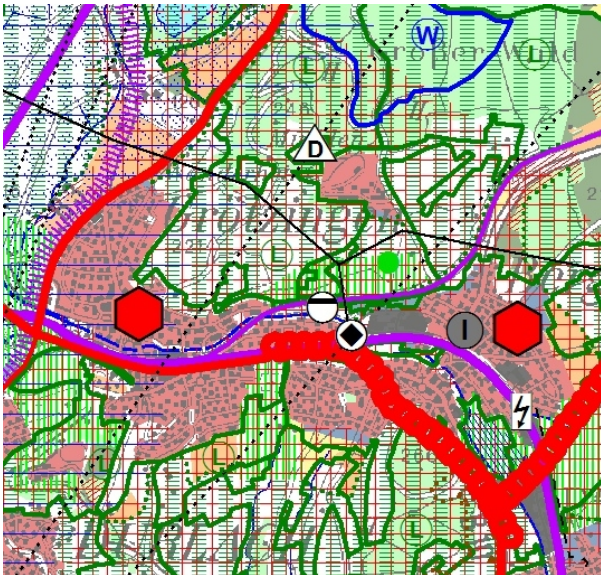


2.2 Übergeordnete Planungen/ Vorhandenes Planungsrecht/ Schutzgebietskulissen

Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Untersuchungsgebiet als Bestandssiedlungsfläche (überwiegend Wohn- / Mischnutzung) dargestellt. Die Ortslage ist in der Raumnutzungskarte mit der Signatur des Siedlungsbereichs belegt. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

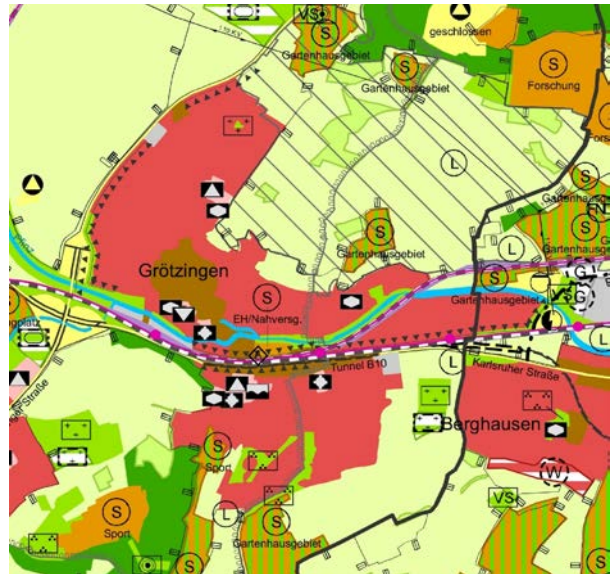
Abbildung 3: Auszüge Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit Stand 2004 sind entsprechend der innerörtlichen Lage Teilbereiche des Untersuchungsgebiets als gemischte Bauflächen (M), in den Randbereichen der Ortsmitte als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt ferner die im Plangebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Ortsverwaltung/Begegnungsstätte) dar. Innerhalb des Untersuchungsgebiets weist der Flächennutzungsplan keine geplanten Bauflächen, sondern ausschließlich Bestandssiedlungsflächen aus. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

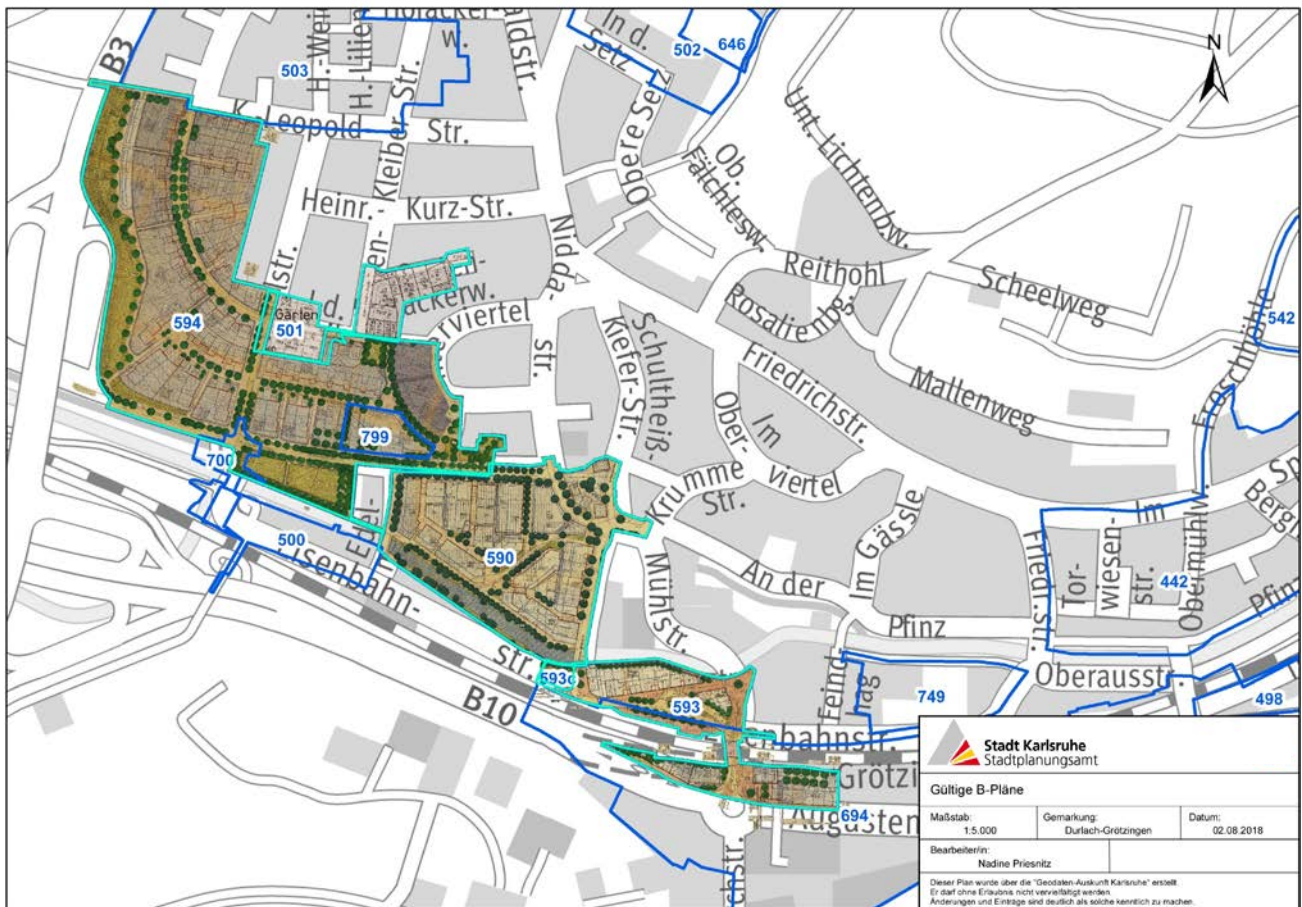


Im Untersuchungsgebiet vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb beziehungsweise direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet sind folgende rechtsgültige Bebauungspläne vorhanden:

- Bebauungsplan 501 (Gartenäcker I, Rechtskraftdatum 9. Februar 1971) unmittelbar angrenzend an Handlungsfeld 2: Umsetzung Höfekonzept / Farrenstall)
- Bebauungsplan 590 (Ortsmitte – Rathausbereich, Rechtskraftdatum 5. März 1982) mit räumlichem Bezug zu Handlungsfeld 1: Neugestaltung Niddaplatz, Handlungsfeld 4: Räumliche Konzentration der Ortsverwaltung am Rathaushof, Handlungsfeld 5: Stärkung des räumlichen Kontextes zwischen Rathaus und Begegnungsstätte, Handlungsfeld 8: Vernetzung der Pfinzufer und Handlungsfeld 13: Brückenschlag Bahnhof)
- Bebauungspläne 593 (Martin-Luther-Straße, Rechtskraftdatum 22. Oktober 1982) sowie 593c (Martin-Luther-Straße Änderung, Rechtskraftdatum 22. Oktober 2007) mit räumlichem Bezug zu Handlungsfeld 13: Neuordnung nördlich der Eisenbahnstraße
- Bebauungsplan 594 (Hofäcker II, Rechtskraftdatum 29. Januar 1983) mit räumlichem Bezug zu Handlungsfeld 12: Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / private Modernisierung)

Abbildung 5: Rechtsgültige Bebauungspläne



Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (geschützte Biotope, Natura 2000-Gebietskulissen). Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen deutlich abgesetzt von der Ortsmitte Grötzingen in den nördlichen und südlichen Hangbereichen des Pfintzals.

Auch im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegen keine Kernflächen oder Suchräume des Biotopverbunds trockener, mittlerer und feuchter Standorte innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Auch hier liegen die nächstangrenzenden Kernflächen und Suchräume abgesetzt vom Untersuchungsgebiet im Hangbereich nördlich des Pfintzales.

Wenn auch keine Schutzgebietskulissen nach europäischem Recht im Untersuchungsgebiet bestehen, so ist bei allen Maßnahmen dennoch der Artenschutz entsprechend zu berücksichtigen und es sind Verbotstatbestände zu vermeiden:

Bei der Modernisierung von Gebäuden (öffentlich/privat), sowie bei Behebung von Leerständen sind die Gebäude grundsätzlich gutachterlich auf Vorkommen von streng geschützten Tierarten, die Gebäude bewohnen (beispielsweise Haussperlinge, Rauch- und Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse), zu untersuchen. Dies erfordert einen zeitlichen Vorlauf. Auch die Schaffung von Fortpflanzungsquartieren in Form von Nisthilfen für oben genannten Tierarten sollte in die Gebäudemodernisierung mit einbezogen werden. Bei der Neugestaltung von Pfinzufer/Mühlgraben müssen in der späteren Planungsphase je nach Betroffenheit Gehölze und Wasservögel berücksichtigt werden. Generell ist das Sanierungsgebiet bei der Umgestaltung öffentlicher Räume mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

Des Weiteren wurde angeregt zu prüfen, ob der dörfliche Charakter von Grötzingen durch innerörtliche ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Sinne eines zum Offenland ergänzenden Biotopverbundes, wie zum Beispiel durch die Förderung der heimischen Dorfflora, Schutz der Mauervegetation, Pflege der Hohlwege oder ähnliches, aufgewertet werden kann.

Abbildung 6: Schutzgebietskulissen



Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Hardtwald (Nr. 212.010, WW Hardtwald) mit Rechtsverordnung vom 17. Mai 2006. Des Weiteren existieren mit dem Verlauf der Pfinz und dem Mühlgraben Oberflächengewässer. Die Pfinz innerhalb Grötzingens ist ein Gewässer 1. Ordnung und obliegt in der Unterhaltung dem Regierungspräsidiums Karlsruhe. Die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes (RP Karlsruhe) sind im Bereich der Pfinz zu beachten. Der Gewässerrandstreifen, hier im Innenbereich 5 Meter beidseits der Pfinz zu schützen. Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen standortgerechter Gehölze und Sträucher, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Gehölze und Sträucher, das nicht nur zeitweise Ablagern von Gegenständen sowie die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen nicht zulässig (siehe §29 Wassergesetz Baden-Württemberg / §38 Wasserhaushaltsgesetz).

Das Bearbeitungsgebiet liegt teilweise im Ausbreitungsgebiet des Hochwassers bis zum extremen Hochwasserstand HQ_{extrem} , einem Hochwasserabfluss der statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Soweit eine entsprechende Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, sind besondere Anforderungen an die Bauweise, die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

2.3 Städtebauliche Grundstruktur und Quartierscharaktere

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf die zentrale Ortsmitte von Grötzingen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen, welche in drei differenzierte städtebauliche Gebietstypen charakterisiert werden können:

Zum ersten den Bereich des historischen Ortskerns, welcher sich weitestgehend noch auf den historischen Stadtgrundriss der Ortsmitte von Grötzingen bezieht. Dieser Bereich erstreckt sich auf die Straßenzüge der Niddastraße, der Schultheiß-Kiefer-Straße und Friedrichstraße als Hauptstraßenzüge sowie die Straßen Im Unterviertel / Schustergasse / Hildastraße / Im Oberviertel / Rathausgasse / Krumme Straße. Das Untersuchungsgebiet ist charakterisiert durch den noch ablesbaren und spürbaren Verlauf der historischen Straßenzüge und die angrenzende historische Bebauung, welche noch einen typisch dörflichen Grundcharakter aufweist und die Straßenzüge klar begrenzt. Hier findet sich auch eine große Zahl an denkmalgeschützten Gebäuden. Die Blockinnenräume beziehungsweise rückwärtigen Grundstücksteile sind in diesem Bereich sehr häufig durch Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile geprägt. Diese sind zumeist noch aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder auch handwerklichen Nutzungen hervorgegangen. In der Konsequenz weisen die Blockinnenräume zumeist hohe Versiegelungsgrade und einen hohen Grad der Überbauung mit Gebäuden und Hofflächen auf.

Zum zweiten den im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegenden Bereich der Siedlungserweiterungsflächen, welche entlang der Straßen An der Pfinz, Friedrichstraße / Im Gäßle gelegen sind und durch eine jüngere Gebäudesubstanz in lockerer freistehender Bauweise geprägt werden. Städtebauliches Charakteristikum gegenüber der historischen Ortsmitte sind deutlich größere, gut durchgrünte Grundstücksflächen mit in den rückwärtigen Blockinnenräumen größeren privaten Freiflächen, die zumeist gärtnerisch genutzt werden.

Zum dritten durch die jüngeren Geschoßwohnungsbauten im Süden des Untersuchungsgebietes im direkten Umfeld des Niddaplatzes, der Büchelbergsstraße und der Wilhelm-Mössinger-Straße. Sie sind durch einen ausgeprägten Geschoßwohnungsbau charakterisiert, der sich nach Westen in Richtung Edelmänner erstreckt.

Als weitere städtebauliche Randbedingungen liegt südwestlich des Untersuchungsgebietes der Bahnhof Grötzingen mit seinem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)-Anschluss sowie südöstlich des Untersuchungsgebietes der Nahversorgungsschwerpunkt nördlich der Eisenbahnstraße.

Im siedlungsstrukturellen Gesamtkontext bilden die Pfinz und die Bahntrasse deutliche lineare Zäsuren, zwischen dem Bildungsstandort im Süden und dem Ortskern. Schließlich grenzt das Untersuchungsgebiet an die nördlich angrenzenden Hanglagen der Pfinz. Hierbei liegen im Unterhang mit den Straßen Reithohl und Rosalienberg auch untergeordnete Teile des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 7: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes



2.4 Historie des Untersuchungsgebietes, Sanierungsgeschichte, Denkmalschutzeigenschaften

Mit seinem Bezug auf die historische Ortsmitte existieren folgende Kulturdenkmäler nach §§ 2, 28 DSchG im Untersuchungsgebiet:

- Friedrichstraße 1 (Flst. Nr. 711) § 2
Wohnhaus
- Friedrichstraße 3 (Flst. Nr. 712) § 2
Hofanlage
- Friedrichstraße 2 (Flst. Nr. 544) § 2
Fachwerkwohnhaus mit ehem. Stallungen
- Friedrichstraße 2a (Flst. Nr. 543) § 2
Gasthaus „Goldener Ochsen“
- Friedrichstraße 8 (Flst. Nr. 560) § 2
Wohnhaus
- Friedrichstraße 10, 14 (Flst. Nr. 646/1, 655) § 2
Wohnhaus, heute Gaststätte „Zum Bundschuh“
- Friedrichstraße 26 (Flst. Nr. 244) § 2
Fachwerkhaus
- Friedrichstraße 47 (Flst. Nr. 7590) § 2
Wohnhaus
- Friedrichstraße 49 (Flst. Nr. 7590/1) § 2
Wohnhaus
- Friedrichstraße 15, neben (Flst. Nr. 7557) § 2
Ehem. Bierkeller
- Friedrichstraße (Flst. Nr. 240) § 2
Stützmauer entlang Friedrichstraße
- Im Gäßle 1 (Flst. Nr. 378) § 28
Wohnhaus
- Im Gäßle 2 (Flst. Nr. 355) § 2
Wohnhaus
- Im Oberviertel 1 (Flst. Nr. 664) § 2
Wohnhaus
- Im Oberviertel 2 (Flst. Nr. 656) § 2
Wohnhaus
- Im Oberviertel 4 (Flst. Nr. 658) § 2
Fachwerkwohnhaus einer Hofanlage
- Im Oberviertel 19 (Flst. Nr. 241/1) § 2
Wohnhaus mit Gewölbekeller
- Im Oberviertel 24 (Flst. Nr. 271) § 2
Hofanlage
- Im Oberviertel 25 (Flst. Nr. 245) § 2
Wohnhaus
- Im Oberviertel 28 (Flst. Nr. 271) § 2
Hofanlage
- Bei Krumme Straße 15 (Flst. Nr. 249) § 2
Gedenkstele für die 1938 zerstörte Synagoge von 1798/99
- Laubplatz (Flst. Nr. 730) § 2
Denkmal für die Gefallenen des Krieges 1870/71, 1896 errichtet
- Laubplatz 2 (Flst. Nr. 710) § 2
Gewölbekeller des früheren Zehnthauses
- Niddaplatz (Flst. Nr. 90/1) § 2
Portal des ehem. Gasthauses „Kanne“, 1632
- Niddastraße 6 (Flst. Nr. 844/4) § 2
In Solitärlage am Rathausplatz stehendes Wohnhaus
- Brunnen bei Niddastraße (Flst. Nr. 9225) § 2
Brunnen „Hirtenbub mit zwei Ziegen“
- Niddastraße 18 (Flst. Nr. 456) § 2
Gewölbekeller mit Rundbogeneingang
- Niddastraße 20, 20a (Flst. Nr. 455, 455/1) § 2
Ehem. Gasthaus „Badischer Hof“ (Nr. 20a)
- Nebengebäude (Nr.20)
- Niddastraße 25, Im Unterviertel 1a (Flst. Nr. 793) § 2
Fachwerkwohnhaus
- Niddastraße 30 (Flst. Nr. 707) § 2
Hofanlage, Wohnhaus mit Scheune
- Niddastraße 37 (Flst. Nr. 4997) § 2
Schwengelbrunnen um 1912
- Rathausplatz 1 (Flst. Nr. 477) § 28
Rathaus, urspr. mit offener Halle im EG (1583)
- Ziehbrunnen aus der Hofanlage Kirchstraße 1 (1616)
- Rathausplatz 2 (Flst. Nr. 848) § 2
Verwaltungsgebäude, ehem. Wohn- und Geschäftshaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 1 (Flst. Nr. 478) § 2
Fachwerkwohnhaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 3 (Flst. Nr. 488) § 2
Hofanlage
- Schultheis-Kiefer-Straße 5 (Flst. Nr. 489) § 2
Ehem. Gasthaus „Zum Stern“, Hofanlage
- Schultheis-Kiefer-Straße 20 (Flst. Nr. 557/1) § 2
Hofanlage
- Schultheis-Kiefer-Straße 22 (Flst. Nr. 555) § 2
Wohnhaus mit Ladengeschäft
- Schultheis-Kiefer-Straße 24 (Flst. Nr. 552) § 2
Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Geschossvorstößen und Krüppelwalmdach, 18. Jahrhundert
- Schustergasse 3 (Flst. Nr. 820) § 2
Hofanlage, Wohnanlage mit zwei Wetterdächern und integriertem Stall, Scheune, Schopf, 19. Jh.

Abbildung 8: Beispiele denkmalgeschützter Gebäude in Grötzingen



Des Weiteren werden von Seiten des Denkmalschutzes folgende Gebäude als erhaltenswert eingeschätzt:

- An der Pfinz 2, Wohnhaus
- An der Pfinz 3, Wohnhaus
- An der Pfinz 5, Wohnhaus
- An der Pfinz 6 und 7, Wohnhaus
- An der Pfinz 12, Wohnhaus
- An der Pfinz 17, Wohnhaus
- An der Pfinz 18, Wohnhaus
- An der Pfinz 19, Wohnhaus
- An der Pfinz 22, Wohnhaus
- An der Pfinz 24, Wohnhaus
- An der Pfinz 25, Wohnhaus
- An der Pfinz 26a, Mühlen- und Freilichtmuseum Wassergetriebene Mühlenanlagen des 17. Jahrhunderts
- Friedrichstraße 41, Große Hofanlage
- Friedrichstraße 45, Große Hofanlage
- Friedrichstraße 46, Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts
- Friedrichstraße 50, Beispiel eines Wohnhauses des späten 19. Jahrhunderts
- Friedrichstraße 52, Beispiel eines Wohnhauses des späten 19. Jahrhunderts
- Friedrichstraße 53a, Beispiel eines Wohnhauses um 1900
- Friedrichstraße 56, Beispiel eines Wohnhauses des späten 19. Jahrhunderts
- Im Gäble 7, Wohnhaus
- Im Oberviertel 8, Hofanlage
- Im Oberviertel 14, Hofanlage
- Im Oberviertel 18, Hofanlage
- Im Oberviertel 21, Wohn- und Geschäftshaus
- Im Oberviertel 32, Hofanlage
- Im Oberviertel 33, Hofanlage
- Im Oberviertel 46, Hofanlage
- Im Unterviertel 1, Beispiel eines Wohnhauses des späten 19. Jahrhunderts
- Im Unterviertel, Scheunen
- Krumme Straße 17, Wohnhaus
- Laubplatz 1, Hofanlage
- Laubplatz 4, Feuerwehrgebäude
- Mühlenstraßen 4, Hofanlage
- Niddastraße 8, Hofanlage
- Niddastraße 10, Hofanlage
- Niddastraße 27, Hofanlage
- Rathausgasse 2, Wohn- und Geschäftshaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 4, Wohnhaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 6, Wohnhaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 8, Wohnhaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 14, Hofanlage
- Schultheis-Kiefer-Straße 23, Hofanlage
- Schultheis-Kiefer-Straße 26, Wohnhaus
- Schultheis-Kiefer-Straße 27, Wohn- und Geschäftshaus
- Schustergasse 12, Hofanlage

Abbildung 9: Historische Überlagerung mit Siedlungsstruktur aus dem Jahr 1909

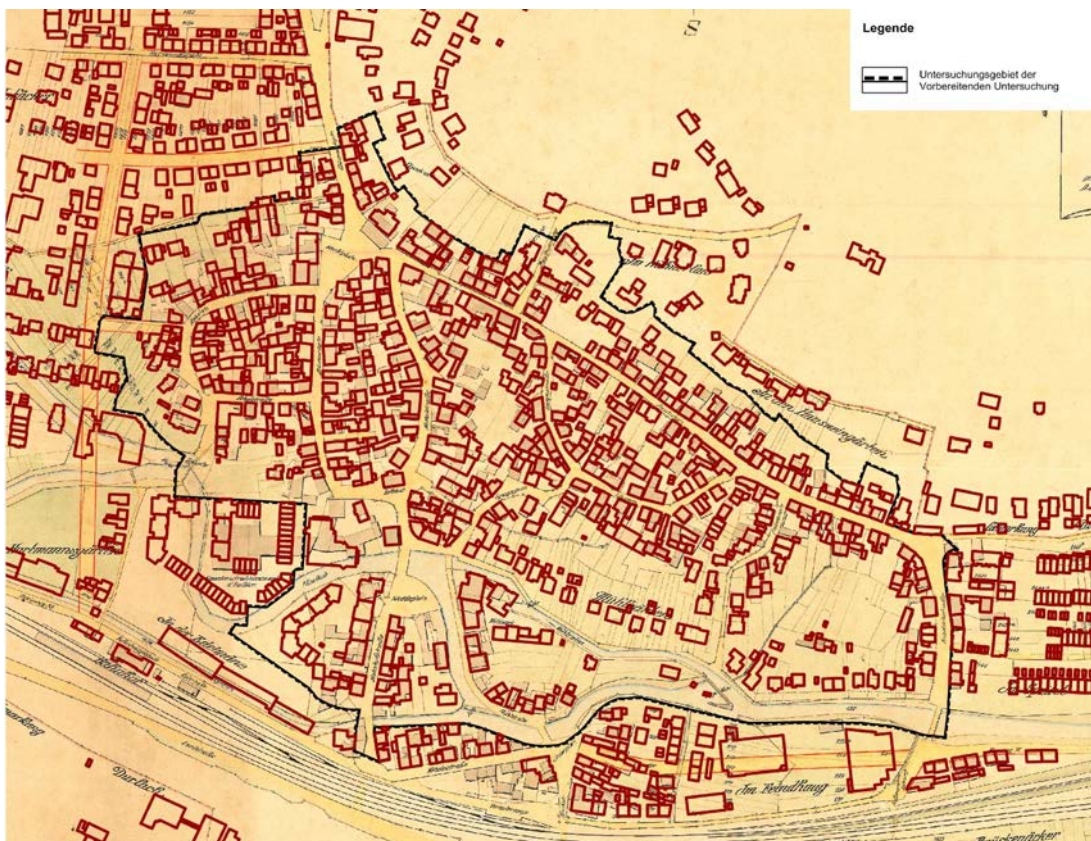
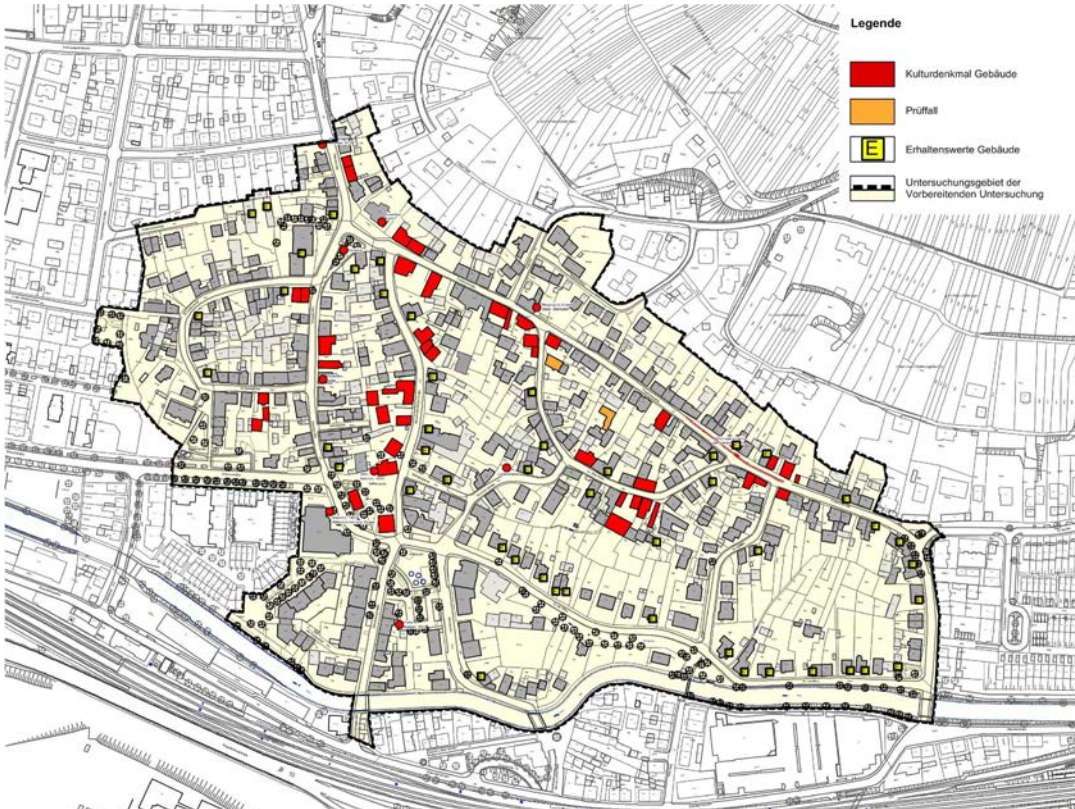


Abbildung 10: Übersicht über die vorhandenen Kulturdenkmale und erhaltenswerten Gebäude



2.5 Städtebauliche Basisdaten und Kennwerte, Eigentümerstruktur, Bodenrichtwerte

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 22,21 Hektar und 346 Wohngebäude mit insgesamt 662 Wohnungen.

Die Einwohnerdichte wurde aufgrund der differenzierten Ausgangsstruktur nach Baublöcken erhoben und variiert zwischen dem Maximalwert von knapp 190 EW/ha im Bereich des jüngeren Geschosswohnungsbaus westlich der Büchelbergstraße bis hin zum Mindestwert von rund 40 EW/ha im Bereich der Siedlungserweiterungsflächen nördlich der Straße An der Pfinz.

Die höchsten Einwohnerdichten innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen im Bereich der Geschosswohnungsbauten und der historischen Baublöcke in der Ortsmitte von Grötzingen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lebten 2017 1.327 Einwohner. Das entspricht einem Anteil von rund 14% der Einwohnerschaft des Stadtteils Grötzingen. In der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist gegenüber dem Jahr 2002 im Untersuchungsgebiet ein Rückgang um rund 7% zu verzeichnen gewesen, was gegenüber der Entwicklung im Stadtteil Grötzingen (-5% im Referenzzeitraum) einen leicht erhöhten Bevölkerungsrückgang bedeutet. In gleichem Zeitraum stieg die Zahl der Einwohner in der Gesamtstadt Karlsruhe hingegen um rund 4%.

In Bezug auf das Durchschnittsalter lag dieses zum 31. Dezember 2017 im Untersuchungsgebiet bei 42,0 Jahren. Das Durchschnittsalter lag damit deutlich unter dem Durchschnittsalter des Stadtteils Grötzingen von 45,9 Jahren und nur knapp über dem Durchschnittsalter der Gesamtstadt Karlsruhe von 41,8 Jahren.

In der Betrachtung einzelner Altersgruppen umfassten zum 31. Dezember 2017 im Untersuchungsgebiet die 0-6 Jährigen einen Anteil von 7% der Gesamtbevölkerung, die 6 bis unter 15-Jährigen einen Anteil von 9%. Der Anteil der 65 bis unter 85-Jährigen lag bei 17%, der Anteil des 85 und älteren Bevölkerungsteils bei 2%. Im Vergleich zum Stadtteil Grötzingen weist das Untersuchungsgebiet in den Altersgruppen 0-6 Jahre, 6-15 Jahre und 15-18 Jahre leicht überproportionale Anteile auf, die Altersklassen von 65 Jahre bis 85 Jahre sowie 85 Jahre und älter sind im Vergleich zum Stadtteil Grötzingen leicht unterproportional vertreten.

Als interessant hat sich im Durchschnittsalter ein Blick auf die einzelnen Quartiere innerhalb des Untersuchungsgebietes erwiesen: So lagen die höchsten Durchschnittsalter vorrangig in den Baublöcken der Siedlungserweiterungen im Osten des Untersuchungsgebietes (An der Pfinz / Im Gäble / Friedrichstraße) während die historischen Baublöcke der Ortsmitte und des Geschosswohnungsbaus deutlich jüngere Durchschnittsalter aufwiesen.

Mit dem Blick auf die vorhandenen Haushaltstypen ist für das Untersuchungsgebiet festzustellen, dass entsprechend des im Vergleich zum Stadtteil Grötzingen jüngeren Durchschnittsalters auch die Zahl der Familienhaushalte (Haushalte mit minderjährigen Kindern) mit einem Anteil von 24% deutlich über den Durchschnitt des Stadtteils Grötzingen (19%) liegt. In gleichem Maße sind die Seniorenhaushalte (Einpersonenhaushalte über 60 Jahre oder Paarhaushalte mit jüngerem Partner über 60 Jahre) im Untersuchungsgebiet mit 17% gegenüber 33% im Stadtteil Grötzingen unterrepräsentiert. Mit Blick auf die Einzelquartiere liegen ebenso wie beim Durchschnittsalter die höchsten Anteile an Seniorenhaushalten im Osten des Untersuchungsgebietes im Bereich der Straße An der Pfinz / Im Gäble / Friedrichstraße.

Die Ausländeranteile (Anteil der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit) liegt im Untersuchungsgebiet mit 15% zwar leicht über dem Durchschnitt des Stadtteils Grötzingen (12%), jedoch deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 19%.

Die Mehrzahl der Gebäude hat nach den Ergebnissen des Zensus 2011 nur eine Wohnung (198 Gebäude), 11 Gebäude weisen als Geschosswohnungsbauten 7-12 Wohnungen auf. Gebäude mit einer Wohnung machen damit im gesamten Untersuchungsgebiet einen Anteil von 58% des Gebäudebestandes aus.

Die Bodenrichtwerte weisen mit Stand 31. Dezember 2016 innerhalb des Untersuchungsgebietes nur geringe Bandbreiten auf und lagen im Bereich der historischen Ortsmitte bei 520 Euro/qm (Zone 1306), im Bereich der Wilhelm-Mössinger-Straße bei 500 Euro/qm (Zone 1305) und in der Hanglage nördlich der Friedrichstraße (Reithohl, Rosalienberg) bei 500 Euro/qm (Zone 1321). Der gewerblich genutzte Bereich nördlich der Eisenbahnstraße weist einen Bodenrichtwert von 100 Euro/qm (Zone 6661) auf.

Abbildung 11: Einwohnerdichte in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes

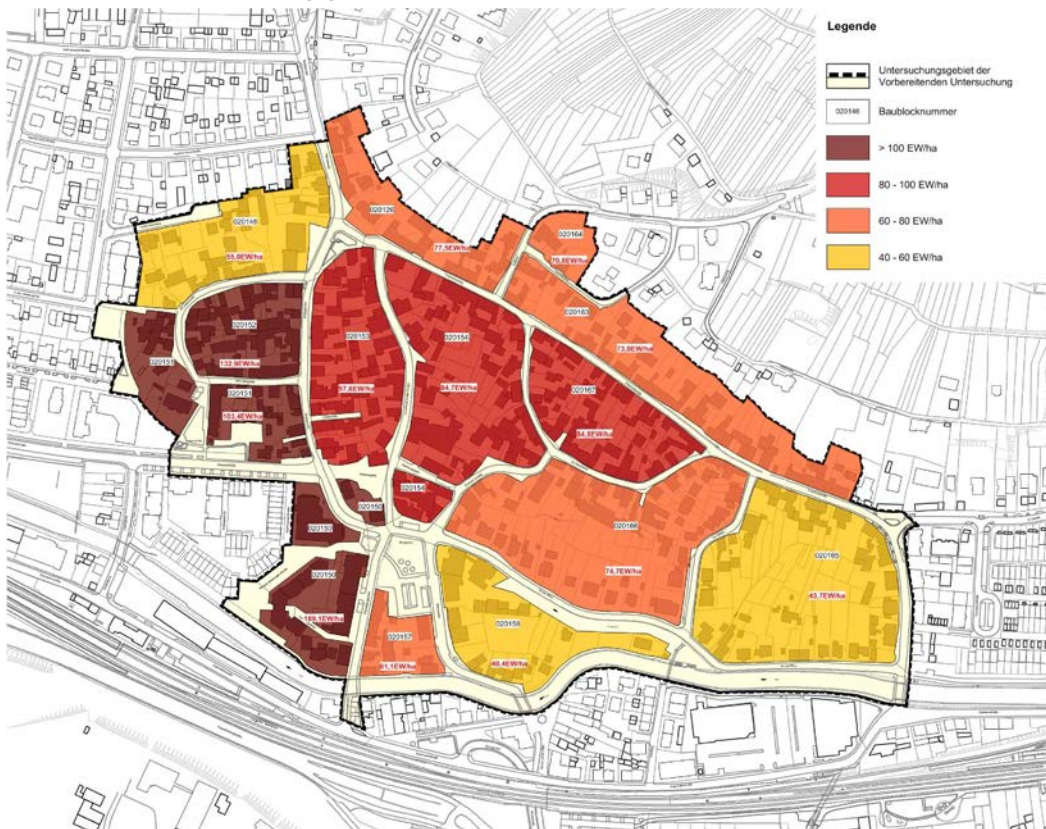
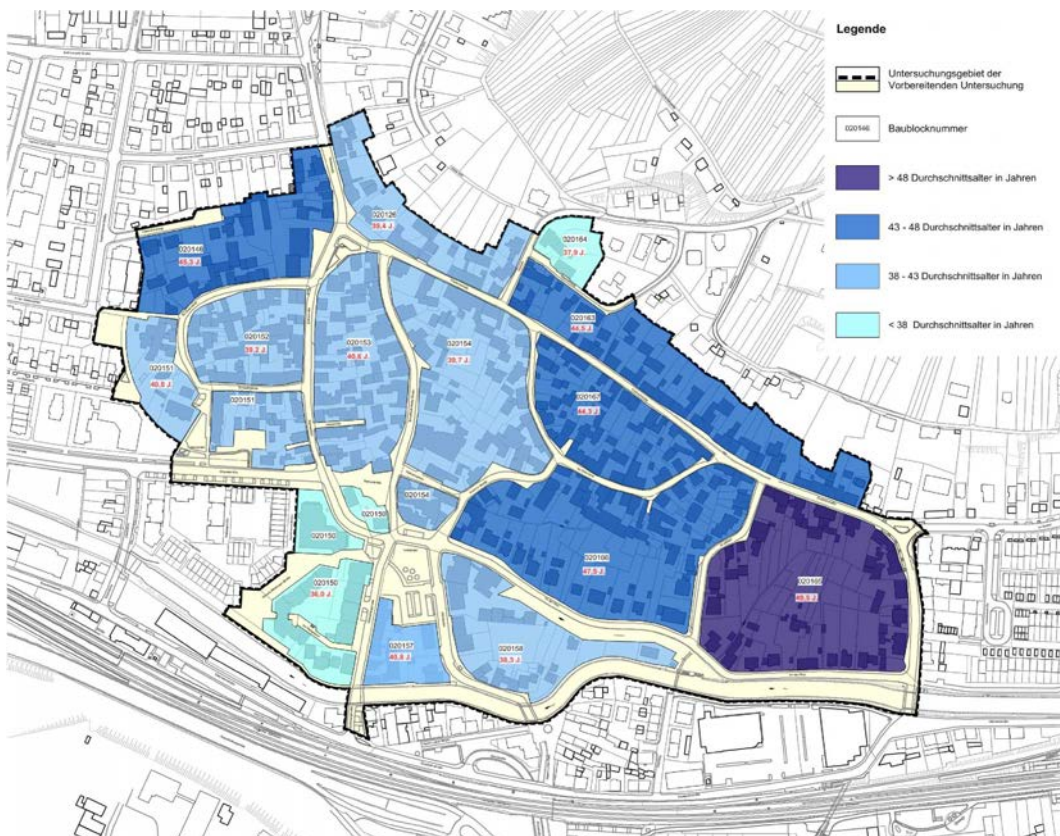


Abbildung 12: Durchschnittsalter in den einzelnen Baublöcken des Untersuchungsgebietes



2.6 Gebäudealter/ Gebäudezustand

Im Hinblick auf die Altersstruktur der Gebäude findet sich im Untersuchungsgebiet aufgrund der sehr unterschiedlichen Charaktere (historische Ortsmitte, Bereich der Siedlungserweiterung, jüngerer Geschößwohnungsbau) eine große Bandbreite an Altersklassen. Insgesamt 135 Gebäude stammen dabei aus einem Baujahr älter als 1919. In einem Vergleich auf das Gesamtgebiet macht diese Altersklasse damit rund 39% aus. Würde man einen Bezug nur auf die historische Ortsmitte ziehen, wäre dieser prozentuale Anteil deutlich höher.

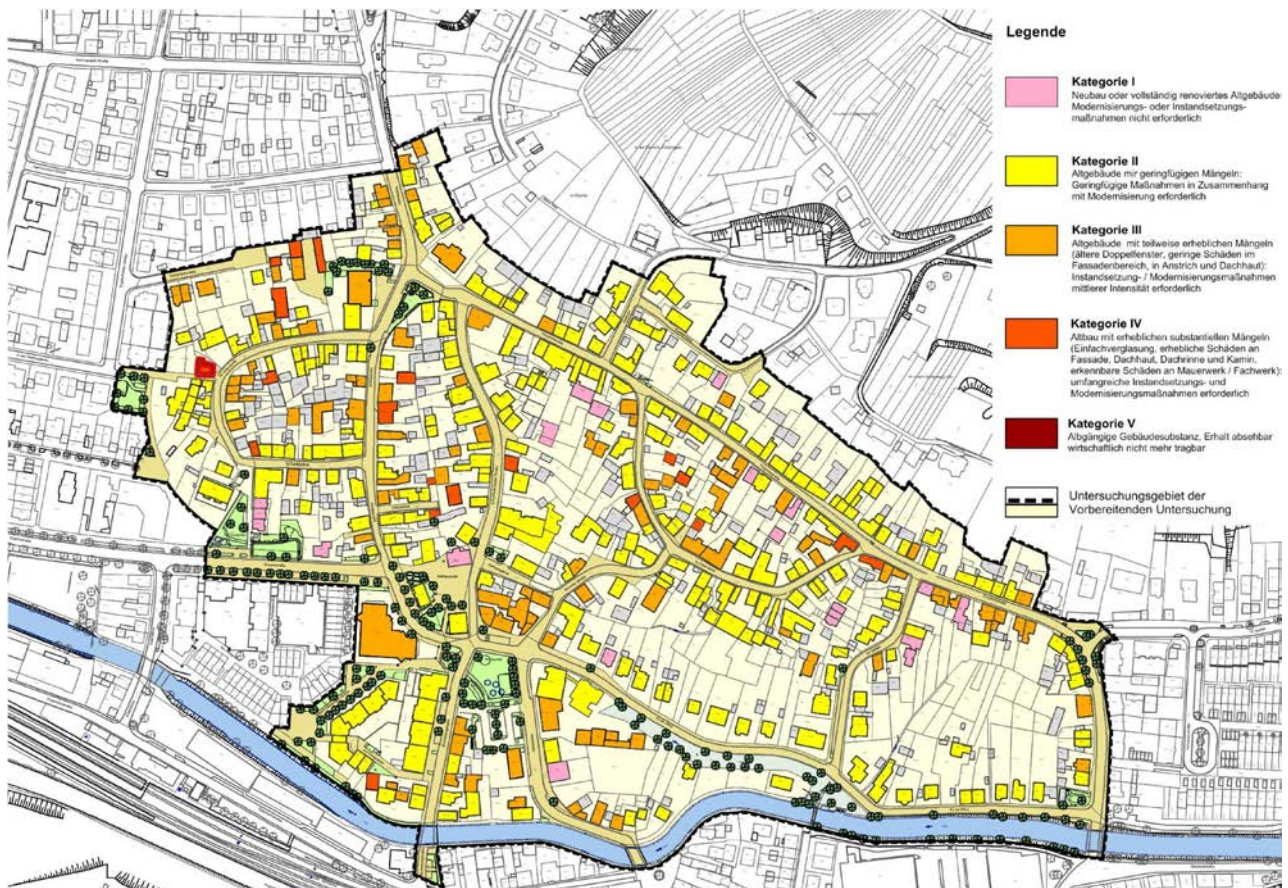
Entsprechend der Auswertungen des Zensus 2011 verfügen 76% der Wohnungen über eine Zentralheizung, 2% sind an die Fernwärme angeschlossen. In 5% der Wohnungen existiert eine Etagenheizung. Immerhin noch 16% der Wohnungen verfügen über Einzel- und Mehrraumöfen (auch Nacht-speicherheizungen).

Die Gebäudezustände wurden Anfang des Jahres 2018 durch eine Begehung anhand der äußeren Inaugenscheinnahme aufgenommen. Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Haupt- und Nebengebäude.

Der Gebäudezustand wurde dabei in fünf unterschiedliche Kategorien von Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude (Kategorie I) bis hin zu abgängige Gebäudesubstanz (Kategorie V) unterteilt. Nach den definierten Mängelkategorien ist bei den Kategorien III bis V mit Modernisierungsaufwand in größerem Umfang zu rechnen. In die Kategorisierung eingestellt wurde dabei einerseits der von außen sichtbare Zustand der Gebäudesubstanz (Mängel an Substanz, Fassade, Dach, Zustand Fenster und so weiter), aber auch der energetische Zustand (Vorhandensein und Zustand Dämmung). Innerhalb des Plangebietes weisen rund 74 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude keine oder nur geringfügige sichtbare Mängel auf, die letztlich über Instandhaltungsmaßnahmen außerhalb der Sanierung beherrschbar sind. Der hohe Anteil dieser Gebäude resultiert vorrangig aus der Situation, dass aufgrund des relativ großen Umgriff des Untersuchungsgebietes auch ein größerer Anteil an jüngerer Gebäudesubstanz in der Abgrenzung enthalten war.

Teilweise erhebliche Mängel und damit für eine Modernisierung im Zuge eines Sanierungsverfahrens typische Gebäudezustände weisen rund 24 Prozent der kartierten und zugänglichen Gebäude auf.

Abbildung 15: Gebäudesubstanz nach äußerer Inaugenscheinnahme oder anhand Eigentümerbefragung



Hierbei liegen die Hauptschwerpunkte dieser Kategorie im Bereich der historischen Ortsmitte von Grötzingen. Gebäude mit substanziellen Mängeln umfassen nach äußerer Inaugenscheinnahme nur rund 3% der kartierten und zugänglichen Gebäude, die abgängige Gebäudesubstanz liegt bei unter 1%. Dies macht deutlich, dass zwar Modernisierungserfordernisse im Kontext von Altgebäuden mit teilweise erheblichen Mängeln bestehen, dass jedoch in der Ortsmitte von Grötzingen kein akuter Brennpunkt im Hinblick auf eine Zusammenhängende niedergehende oder mit einem hohen Maß an Mängeln behaftete private Altbausubstanz besteht.

2.7 Gebietsspezifische Nutzungsstruktur / Nahversorgung / Soziale Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet selbst bietet im Umfeld des Niddaplatzes eine kleinteilige Nahversorgungs- und Dienstleistungssituation unter anderem mit Bäckerei, Metzgerei, Banken, Optiker, Ärzten und gastronomischen Einrichtungen an. Diese bilden zusammen mit der südlich der Pfinz und damit in unmittelbarer fußläufiger Entfernung liegenden großflächigen Einzelhandelsangebote (EDEKA, LIDL) eine noch sehr gute Ausstattung an Nahversorgungseinrichtungen innerhalb des Ortskerns von Grötzingen. Die innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Erdgeschoßzonen mit Ladenlokalen sind bis auf wenige Ausnahmen belegt und weisen einen eher unterdurchschnittlichen Leerstand auf.

Die soziale Einrichtung „Begegnungsstätte Grötzingen“ liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes und wird für verschiedene Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten genutzt. Unter anderem findet hier auch der AWO-Treff statt.

Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegen in der Eisenbahnstraße 34 das Kinder- und Jugendhaus Grötzingen, welches als stadtteilbezogene Einrichtung Kinder und Jugendlichen ab 14 Jahre ein Freizeitangebot bietet. In der Grezzostraße 7 liegt das Seniorenheim Hanne-Landgraf-Haus der AWO mit insgesamt 98 Pflegeplätzen.

Bildungseinrichtungen (Augustenburg-Gemeinschaftsschule) und weitere Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Kindertageseinrichtungen) liegen im Stadtteil Grötzingen deutlich außerhalb des Untersuchungsgebietes.

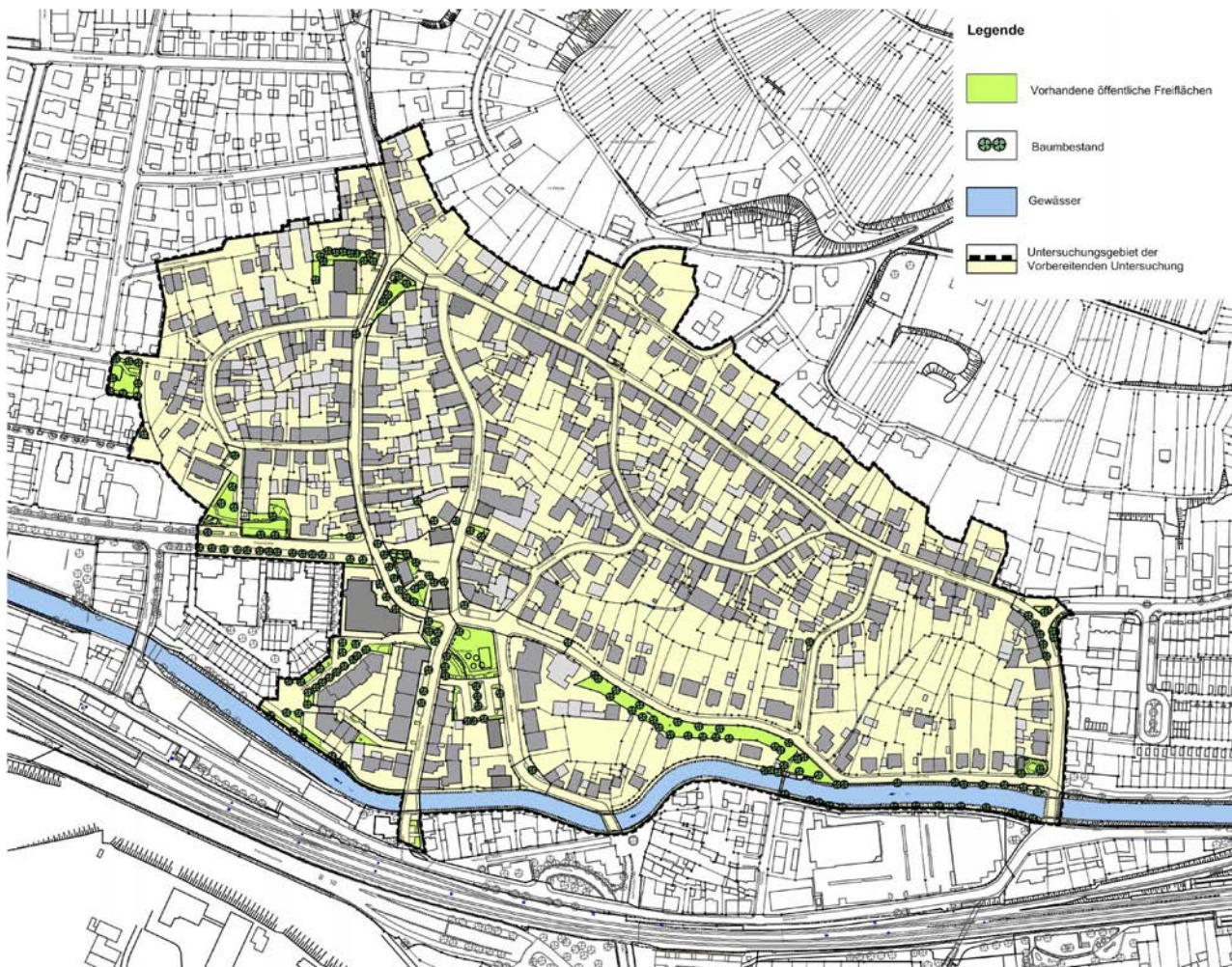
2.8 Öffentliche Plätze/öffentliche Räume/Freiräume

Innerhalb des Untersuchungsgebietes hat die zentrale Ortsmitte vom Grötzingen eine hohe bauliche Dichte. Dennoch prägen Freiräume und öffentliche Räume das Untersuchungsgebiet:

- Der Rathausplatz stellt den zentralen historischen Platzraum dar, welcher von einer historischen Gebäudesubstanz umgeben ist. Der gepflasterte Platz hat eine hohe städtebauliche Qualität.
- Der Niddaplatz bildet das räumliche Pendant zum Rathausplatz, besitzt jedoch einen gänzlich anderen, stärker freiraumorientierten Grundcharakter. Der Platz ist ein offener Raum mit funktionalen Angeboten (Spielplatz, Boulebahn). Die städtebaulichen Randbedingungen des Niddaplatzes werden durch die angrenzende jüngere Bebauung an der Mühlstraße und der Büchelbergstraße und der fehlenden städtebaulichen Kante am Südrand geprägt. Der Platz ist zudem durch die umlaufenden Straßenzüge der Mühlstraße / Straße An der Pfinz und Büchelbergstraße dreiseitig flankiert und auch im Süden durch die Parkierungsangebote geprägt.
- Zwischen Niddaplatz und Rathausplatz liegen die Vorfelder der Begegnungsstätte, welche auch durch eine Außengastronomie genutzt werden. Der Rathausplatz und der Niddaplatz stehen derzeit nicht im gestalterischen Verbund mit den angrenzenden Platzräumen.
- Der Laubplatz am nördlichen Ende der Ortsmitte stellt im Zusammentreffen der Niddastraße / Schultheiß-Kieferstraße / Friedrichstraße ein räumliches Pendant zum Rathausplatz dar. Wegen der Verkehrsfunktion besitzt der Laubplatz nur am Südrand einen Freiraumcharakter. Der übrige Platzraum ist durch Straßen geprägt und besitzt keine Aufenthaltsqualität.
- Der Greztoplatz stellt einen gut ausgestatteten Freiraum mit einer guten Aufenthaltsqualität nördlich der Grezzostraße dar. Dort existieren auch historische Elemente und Angebote des Urban Gardenings. Der Platz bildet einen guten räumlichen Übergang zwischen am Rand der eigentlichen Ortsmitte, Grezzostraße und der Schustergasse / Straße Im Unterviertel.
- Am Kreuzungspunkt der Wilhelm-Mössinger-Straße und der Straße Am Floßgraben öffnet sich ein Platz mit einem räumlichen Potenzial für einen Platz mit Aufenthaltsqualität. Aufgrund seiner eher abseitigen Lage außerhalb des Wegenetzes wird dieser kaum genutzt. Das spiegelt sich im verlassenem Zustand des Platzraums wieder. Gleiches gilt auch für die kleinere Platzfläche am Übergang der Wilhelm-Mössinger-Straße zur Graf-Konrad-Straße.

- Der historische Freiraum um das Mühlwehr und der Mühlgraben südlich der Straße An der Pfinz besitzt keine gestalterische Qualität und hat keine Funktion für die siedlungsnahe Erholungsnutzung. Ein großes Defizit ist die Wegebeziehung über das Mühlwehr nach Süden in Richtung Nahversorgung.
- Der kleine Freiraum nördlich der Straße an der Pfinz / Friedrichstraße besitzt vorrangig eine historische Bedeutung.
- Der Freiraum im Kreuzungsbereich der Friedrichstraße / Straße Im Speitel stellt eine erweiterte Kreuzungssituation dar, die zwar ein räumliches Grundpotenzial aufweist, aber durch die rückliegende Erschließung der Hanggaragen beeinflusst wird.
- Die Pfinz als linear am Südrand des Untersuchungsgebietes verlaufendes Freiraumelement ist weitestgehend technisch verbaut und es besteht an keiner Stelle eine direkte Zugänglichkeit. Auch die grundsätzliche Erlebbarkeit des Wassers ist aufgrund der Tieflage, aber auch aufgrund der nur an wenigen Stellen direkten Erlebbarkeit durch Brücken oder Uferwegen sehr stark eingeschränkt.

Abbildung 16: Lage der öffentlichen Freiräume und Plätze



2.9 Blockinnenbereiche/ halböffentliche und private Freiräume, klimatische Bedeutung

Das Untersuchungsgebiet ist wie dargestellt städtebaulich und damit in der Folge auch freiraumplanerisch sehr differenziert geprägt:

- Historische Baublockstrukturen: In diesen Baublöcken existiert eine grundsätzlich hohe bauliche Dichte und ein Defizit an privat nutzbaren Freiräumen. Gleichzeitig werden die privaten Hofsituationen an vielen Stellen sehr intensiv zum Aufenthalt genutzt, privat bespielt und angeeignet. In vielen Fällen ist dabei ein durchaus liebevoller Umgang mit den vorhandenen Freiflächen und deren Gestaltung festzustellen. Nichtsdestotrotz besteht innerhalb der historischen Blockinnenräume ein deutliches Freiraumdefizit, ein hoher Versiegelungsgrad, eine im Vergleich zum weiteren Umfeld erhöhte thermische Belastung, ein Mangel an Freiraumstrukturen und ein Mangel im Kontext der Verbundwirkung vernetzende Elemente, wengleich gerade die untergenutzten Nebengebäude und die historischen Gebäude eine hohe Bedeutung auch für den Artenschutz aufweisen. Offene Blockinnenräume im Osten des Plangebietes: In diesen Baublöcken werden die Blockinnenräume vorrangig privat gärtnerisch genutzt. Die privaten Freiflächen stehen hierbei in einem Verbund einerseits innerhalb der Blockinnenräume und andererseits zum Element der Pfinz und des Mühlgrabens, welcher am südlichen Rand verläuft. In der Summe besitzen diese Blockinnenräume mit ihren zusammenhängenden privaten Freiflächen eine wichtige freiräumliche Ausgleichsfunktion zur angrenzenden historischen Ortsmitte und der Dichte der dortigen Blockinnenräume (vgl. oben). In Teilen der Baublöcke besteht jedoch bereits eine bauliche Vorprägung und Teilnutzung für Parkierung (beispielsweise Blockinnenraum östlich des Niddaplatzes).
- Blockinnenräume des jüngeren Geschoßwohnungsbaus: Die im Bereich des Geschoßwohnungsbaus vorhandenen Blockinnenräume werden häufig durch private Freiflächen und halböffentlich nutzbare Freiflächen geprägt und besitzen zumeist eine eingeschränkte freiraumplanerische Qualität.

2.10 Erschließungsstruktur/ Charakter der Straßenräume

Die Ortsmitte von Grötzingen besitzt innerhalb des Untersuchungsgebietes den Vorteil, kaum durch Durchgangsverkehr belastet zu sein.

In der Verkehrserschließung bestehen Verbindungen nach Süden über die Büchelbergstraße und Friedrichstraße zur Eisenbahnstraße als südliche Verteilerachse, über die Niddastraße nach Norden in Richtung B 3 und nach Westen über die Grezzostraße ebenfalls in Richtung B 3. Die Mühlstraße bildet mit der Büchelbergstraße und der verlängerten Friedrichstraße die dritte Brückenquerung über die Pfinz. Diese ist mit dem angrenzenden Fuß- und Radverkehrstunnel eine wichtige Verbindung zwischen dem historischen Stadtkern und dem Ortsteil südlich der Bahngleise. Für den Kraftfahrzeugverkehr besitzt diese lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

In der inneren Erschließung bilden in der Nord-Süd-Richtung die Niddastraße und die Schultheiß-Kiefer-Straße andockend an die Büchelbergstraße die verkehrliche Haupteerschließung, in West-Richtung die Straße An der Pfinz als südliche Achse und die Friedrichstraße als nördliche Achse. Die übrigen Straßenzüge (Im Unterviertel / Schustergasse / Hildastraße / Im Oberviertel, Rathausgasse / Krumme Straße / Im Gäble / Reithohl / Rosalienberg) bilden die untergeordnete Erschließung.

Der Charakter der Straßenräume wird in der eigentlichen Ortsmitte stark durch die historische enge Gesamtsituation und Flankierung durch die städtebaulichen Raumkanten charakterisiert. Die übrigen Straßenzüge (zum Beispiel die Straße An der Pfinz, Büchelbergstraße, Grezzostraße, Im Gäble, Friedrichstraße Ostabschnitt) weisen hingegen außerhalb der historischen Ortsmitte ausreichende Straßenquerschnitte mit begleitenden Parkierungsangeboten auf.

Über die Eigentümerbefragung wurde das vorhandene Parkierungsangebot abgefragt. Gleichzeitig wurde im Zuge der Bestandserhebung das vorhandene Parkierungsangebot qualitativ bewertet. In der Summe besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes wie in allen zentralen Situationen von historischen Ortsmitten ein Bedarf an öffentlichen Parkständen. Ausgehend von der Eigentümerbefragung kann als grober Rahmen ein Stellplatzdefizit von 50-60 Stellplätzen im gesamten Untersuchungsgebiet konstatiert werden, was jedoch in der Summe letztlich keine hohen Investitionen rechtfertigt. Wichtiger erscheint eher, dass vorhandene Parkierungspotenziale im Zuge der Umgestaltung öffentlicher Räume möglichst berücksichtigt und gegebenenfalls Verlagerungspotential im räumlichen Umfeld generiert wird. Letztlich muss über eine Stärkung der Zuwegung zum ÖPNV auch ein Beitrag zur weiteren Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr geleistet werden.

2.11 Erschließungsstruktur/ Umweltverbund

Fußwegenetz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren Fußwegesituationen, welche die historische Kernortslage gut mit den angrenzenden jüngeren Quartieren vernetzen. Beispiele sind die Wegeverbindungen In den Weihergärten, Am Gießbach, Grezzoplatz / Schustergasse, die Wegeverbindung im Bereich Wilhelm-Mössinger-Straße / Am Floßgarten entlang der Pfinz. Nichtsdestotrotz existieren aber auch deutliche Lücken im Fußwegenetz, hier insbesondere in West-Ost-Richtung entlang der Pfinz, ebenso funktionale Defizite (beispielsweise Pfinzquerung am Mühlwehr) oder auch erforderliche Umwegesituationen in der Anbindung an den ÖPNV (beispielsweise Wegeverbindungen aus der Ortsmitte heraus über die Büchelbergstraße und ebenso über die Edelmänner zum Bahnhof Grötzingen). Grundsätzlich bildet hier der Verlauf der Pfinz und nachfolgend auch die Bahntrasse eine starke räumliche Zäsur.

In der historischen Ortsmitte sind die Gehwege zu schmal und häufig durch andere Nutzungen (zum Beispiel Gehwegparken) in der Nutzbarkeit eingeschränkt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Gebietes verläuft die Buslinie 21 (Durlach Turmberg – Bahnhof – Grötzingen Nord), welche Haltestellen in der Büchelbergstraße und Rathaus anfährt.

Am Bahnhof Grötzingen fahren die Linien S 4 und S 5 vom Liniennetz des KVV und verbinden Grötzingen mit der Innenstadt von Karlsruhe und dem Karlsruher Hauptbahnhof.

3. Ergebnisse der Befragung und Beteiligung

3.1 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet Grötzingen wurden insgesamt 420 Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise deren Zustellberechtigte im Dezember 2017 angeschrieben und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben nur einen Fragebogen bekommen. Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden hingegen mehrere, also einen Fragebogen pro Objekt. Insgesamt wurden somit 463 Fragebogen verschickt.

Die Eigentümerumfrage wurde von Seiten des Amts für Stadtentwicklung online durchgeführt. Hierzu erhielten die Eigentümerinnen und Eigentümer ein Anschreiben mit Internetlink und Zugangscode. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, einen Papierfragebogen telefonisch anzufordern. Rund ein Viertel der Befragten nutzte dieses Angebot, füllte den Fragebogen handschriftlich aus und sendete ihn im portofreien Antwortkuvert zurück. Im Januar 2018 erfolgte ein Erinnerungsschreiben an all diejenigen, die bis dato noch nicht geantwortet hatten. Aus diesen beiden Versandaktionen ergab sich eine Bereinigung des Adressverteilers um vier Fälle, so dass im Folgenden mit einer Grundgesamtheit (GG) von 459 Fällen und 346 Gebäuden gerechnet wird.

Die 360 ausgefüllten Fragebogen entsprechen einer Rücklaufquote von 78,4 % und liefern Informationen zu 81,8 % der 346 Gebäude. Die Rücklaufquote ist damit höher als in anderen im Rahmen vorbereitender Untersuchungen durchgeführten Eigentümerumfrage (Innenstadt-Ost: 58,1 % [bezogen auf Grundgesamtheit] beziehungsweise 73,8 % [bezogen auf Gebäude]; Grünwettersbach: 69,4 % [bezogen auf Grundgesamtheit] beziehungsweise 76 % [bezogen auf Gebäude]). Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Grafiken wurden durch das Amt für Stadtentwicklung erstellt.

Gebäudealter

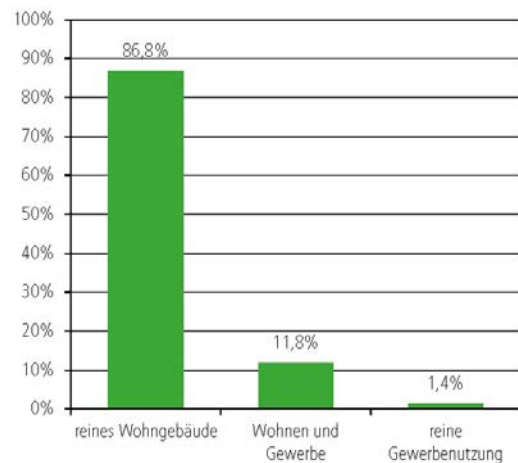
Die Differenzierung der Wohngebäude nach Baualterklassen belegt den im Vergleich zum Gesamtstadtteil und der Gesamtstadt hohen Anteil älterer Gebäude im Untersuchungsgebiet, wie Abbildung 1 zu entnehmen ist: 37,3 % der Gebäude wurden vor 1919 fertiggestellt – darunter befinden sich viele Ge-

bäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert, einige wenige reichen sogar ins 16. Jahrhundert zurück. Im Gegensatz dazu kommen Neubauten (6,1 %) eher selten vor. Alle weiteren Baualterklassen verzeichnen Anteile von etwa 13 bis 16 Prozent. Diese Heterogenität beziehungsweise Mischung zwischen einerseits sehr alter und andererseits neuer Bausubstanz macht Herausforderungen in Bezug auf die Bewahrung des ursprünglichen Charakters des Stadtteils deutlich.

Gebäudenutzung und -größe

Die Baustruktur entspricht einer historisch gewachsenen eher kleinteiligen Dorfkernbebauung mit ganz überwiegender Wohnnutzung (86,8 %). Nur 1,4 % der Gebäude dienen reinen Gewerbebezwecken. In weiteren 11,8 % der Gebäude findet Wohnen und Arbeiten unter einem Dach statt. Über die Hälfte der Gebäude hat zwei Vollgeschosse (59,2 %). 29,1 % der Gebäude besitzen drei Vollgeschosse. Lediglich ein Vollgeschoss weisen 8,5 % der Gebäude auf, dies sind überwiegend vor 1919 errichtete Gebäude. Ein gewisser Schwerpunkt dieser kleinteiligen und älteren Gebäudestruktur lässt sich im Kreuzungsbereich Im Oberviertel/Friedrichstraße/Im Gäble erkennen, findet sich aber darüber hinaus auch an anderen Stellen im Untersuchungsgebiet. Die Gebäudegröße spiegelt sich auch in der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wider: Bei den erfassten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gebäude mit einer Wohnung (54,9 %). Knapp ein Viertel (24 %) der in die Untersuchung eingegangenen Gebäude besitzen zwei Wohnungen. 16,7 % der Gebäude umfassen nach Angaben der Eigentümer drei bis sechs Wohnungen. Sieben bis zwölf Wohnungen weisen 4,4 % der Gebäude auf, dies sind vor allem jüngere Gebäude mit Baualter zwischen 1970 und der Jahrtausendwende. Gebäude mit mehr als zwölf Wohnungen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

Abbildung 17: Befragungsergebnisse im Aspekt Nutzungsart des Gebäudes



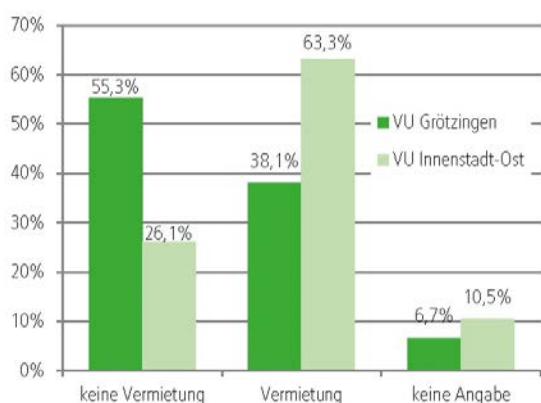
Basis: 279/346 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Kaltmiete und Leerstand

Mehr als die Hälfte der Befragten (55,3 %) vermieten das Wohneigentum nicht, sondern bewohnen es selbst. 38,1 % der Befragten vermieten ihre Objekte hingegen und machen entsprechend Angaben zur Höhe der Kaltmiete je Quadratmeter. Eigentümerinnen und Eigentümer mit sowohl vermieteten als auch selbst genutzten Wohneigentum zählen als „vermietet“. Keine Angabe zur Frage der Vermietung machen 6,7 % der Befragten.

Eine hohe Selbstnutzungsrate wie dies auf Grötzingen zutrifft, lässt eine hohe Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft vermuten, was durch die hohe Rücklaufquote und das in Abbildung 22 dargestellte hohe Interesse an der Bezuschussung von Maßnahmen bestätigt wird.

Abbildung 18: Befragungsergebnisse im Aspekt Vermietung



Basis: 360/459 bzw. 693/1.192 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Der pro Quadratmeter anfallende Mietpreis für Wohnzwecke reicht im Untersuchungsgebiet von 2,50 Euro bis 13 Euro. Durchschnittlich beträgt die Kaltmiete im Untersuchungsgebiet 7 Euro pro Quadratmeter Wohnraum. Etwa jede vierte Wohnung (25,9 %) kostet laut Angabe der Vermieterinnen und Vermieter weniger als sechs Euro Kaltmiete je Quadratmeter. Dies sind mit etwa 66,7 % ganz überwiegend Wohnungen in Altgebäuden von vor 1919. Auch handelt es sich bei den Wohnungen/Gebäuden mit günstiger Kaltmiete meist um Altgebäude mit geringen (48,3 %) oder erheblichen Mängeln (24,1 %) in der Gebäudesubstanz. Der Renovierungszustand liegt meist über 20 Jahre zurück. Ein weiteres Fünftel (21,6 %) der Vermieterinnen und Vermieter verlangt sechs bis sieben Euro für den Quadratmeter.

Zwischen sieben und acht Euro beziehungsweise zwischen acht und neun Euro kostet der Quadratmeter in 16,4 %

beziehungsweise 17,2 % der vermieteten Wohnungen. 19 % der Mieterinnen und Mieter müssen für den Quadratmeter neun Euro oder mehr entrichten. Dies betrifft vor allem Wohnungen in Gebäuden, die nach 1990 erbaut wurden.

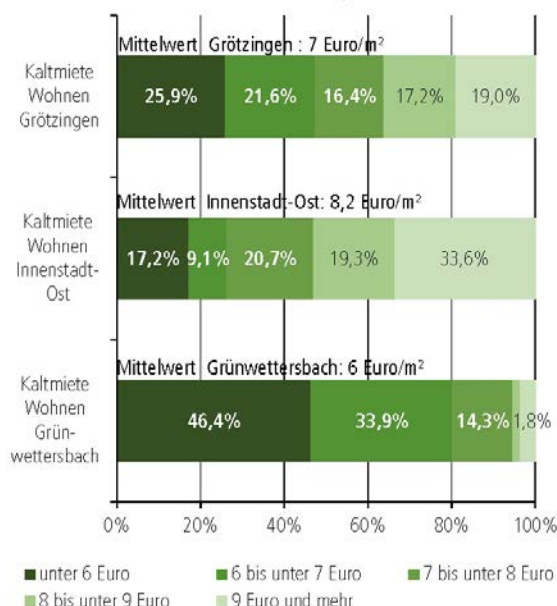
Ein Vergleich der Miethöhen auf Basis der Eigentümerbefragungen aus verschiedenen Untersuchungsgebieten zeigt, dass die Mieten pro Quadratmeter in Grötzingen günstiger sind als in der Innenstadt-Ost, aber höher als in Grünwettersbach. Mieten für gewerbliche Nutzungen sind im Durchschnitt höher, bewegen sich jedoch im Rahmen zwischen drei Euro und elf Euro. Da gewerbliche Vermietung nur in 5 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet vorkommt, ist eine detaillierte Auswertung der Mietpreise für dieses Marktsegment jedoch nicht möglich.

Längere Leerstände von mehr als drei Monaten in den letzten zwei Jahren oder aktuellen Leerstand haben 5,3 % der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen. Kein Thema ist dies hingegen für 88,3 %. Keine Angabe machten 6,4 % der Befragten.

Die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 bescheinigt dem Stadtteil Grötzingen eine zum Stichtag überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von 3,7 % (Karlsruhe 2,3 %)¹.

Abbildung 19: Befragungsergebnisse im Aspekt Kaltmiete je Quadratmeter

Falls Sie vermieten, wie hoch ist die Kaltmiete je Quadratmeter?



Basis: 116/459 bzw. 429/1.192 bzw. 56/234 Eigentümer im Untersuchungsgebiet Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

¹ Diese vor sieben Jahren ermittelte Leerstandsquote wurde anders als in der Umfrage stichtagsbezogen erhoben und ist schon aufgrund dessen niedriger.

Stellplätze

81,1 % der Anwesen, zu denen Aussagen vorliegen, verfügen über einen oder mehrere Stellplätze. Auf 18,9 % der Grundstücke sind hingegen keine Stellplätze vorhanden. In der Summe existieren bezogen auf die Gebäude laut Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt 555 Stellplätze, davon sind 52 Stellplätze der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Mehr als ein Drittel der Gebäude (36,8 %) verfügt über einen Stellplatz. Ein weiteres Viertel der Gebäude (24,3 %) kann zwei Stellplätze aufweisen und ein weiteres Fünftel (20 %) drei und mehr Stellplätze. Vergleicht man die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten pro Gebäude mit der Anzahl der vorhandenen Stellplätze, so weisen 36,8 % der Gebäude Stellplatzdefizite auf, wohingegen 25,3 % der Gebäude Überschüsse verzeichnen. Diese Defizit-Überschuss-Berechnung basiert nicht auf den gängigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, sondern stellt lediglich einen Abgleich zwischen Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten und Anzahl der Stellplätze dar. Das Defizit ist besonders ausgeprägt bei vor 1919 erbauten Gebäuden.

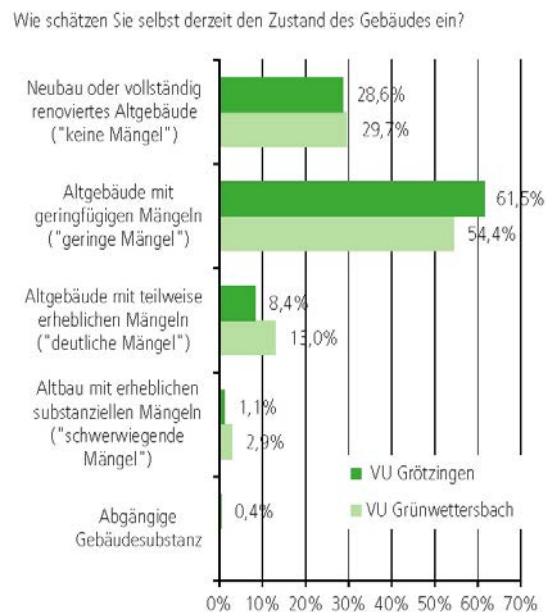
In der Bilanz aus Defizit und Überschuss ergibt sich ein absolutes Defizit von 46 Stellplätzen (auf das Quartier hochgerechnet ergibt sich ein Defizit von etwa 56 Stellplätzen). Dieses Defizit gilt lediglich als Richtwert, da die Aussagen zu der Anzahl der Stellplätze je Grundstück bei mehreren Eigentümern je Grundstück teilweise erheblich voneinander abweichen und daher nur bedingt verlässlich sind. Besonders ausgeprägt ist dieses Defizit in den zentralen Bereichen der Niddastraße/Hildastraße sowie im gesamten Verlauf der Friedrichstraße mit den Kreuzungspunkten Im Oberviertel und Im Gäble. Zu Stellplatzengpässen kommt es darüber hinaus im südlichen Straßenbereich „Im Unterviertel“ sowie im nördlichen Straßenbereich der Schustergasse. Auch in der Schultheiß-Kiefer-Straße sind Stellplatzdefizite zu verzeichnen, wobei diese durch vereinzelte Überschüsse möglicherweise kompensiert werden können.

Gebäudezustand und Ausstattung

Den Zustand eines „Neubaus oder vollständig renovierten Altbäudes“ weisen 28,6 % der Gebäude laut Auskunft ihrer Besitzer auf. Weitere 61,5 % der Gebäude entsprechen einem „Altbäude mit geringfügigen Mängeln“. „Teilweise erhebliche Mängel“ weisen 8,4 % der Gebäude auf. Weitere 1,1 % beziehungsweise 0,4 % der Gebäude verzeichnen sogar erhebliche substanzielle Mängel oder werden der Kategorie „abgängige Gebäudesubstanz“ zugeordnet. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass Eigentümerinnen und Eigentümer den Zustand ihrer Gebäude in der Regel deutlich besser einschätzen, als objektive Begutachtungen aus Expertensicht ergeben. Ein Vergleich mit den Ergeb-

nissen aus der Eigentümerumfragen Grünwettersbach, die aufgrund abweichender Antwortkategorien nur bedingt möglich ist, zeigt für Grötzingen einen vergleichsweise geringeren Anteil an Gebäuden mit deutlichen Mängeln, dafür jedoch einen umso höheren Anteil an Gebäuden mit geringfügigen Mängeln.

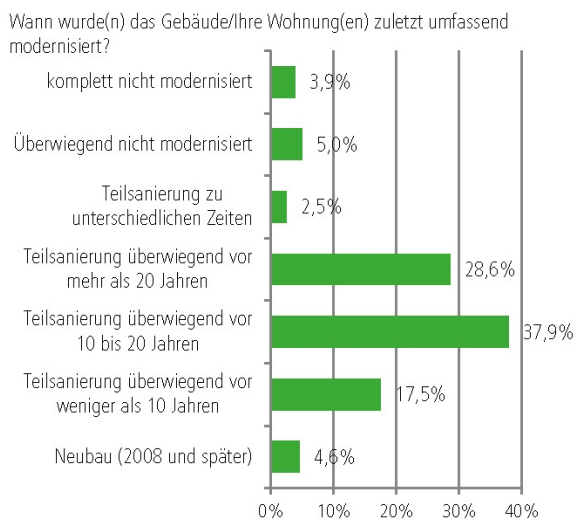
Abbildung 20: Befragungsergebnisse im Aspekt Gebäudezustand



Basis: 273/346 bzw. 138/295 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Die Frage nach dem Modernisierungsstand der Wohnung beziehungsweise des Gebäudes bezüglich Fassade, Dach, Heizung und weiterer Teilbereiche zeigt, dass 96,1 % der Gebäude zumindest in Teilbereichen modernisiert sind oder aber das Gebäude nach 1990 erbaut wurde, wobei die Modernisierung teilweise über 20 Jahre zurück liegen kann.

Abbildung 21: Befragungsergebnisse im Aspekt Modernisierungszustand des Gebäudes



Basis: 280/346 Gebäude im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

4,6 % der Gebäude wurden 2008 oder später erbaut und weisen damit einen Neubaustandard auf. Die meisten Gebäude wurden teilsaniert, 17,5 % vor überwiegend weniger als 10 Jahren, 37,9 % vor überwiegend 10 bis 20 Jahren und 28,6 % vor mehr als 10 Jahren und 2,5 % zu ganz unterschiedlichen Zeiten. Überwiegend nicht oder komplett nicht modernisiert sind 5 % beziehungsweise 3,9 % der Gebäude. Darunter fallen nur Gebäude mit Baujahr vor 1990.

Bei näherer Betrachtung des Modernisierungszustandes der älteren Gebäude zeigt sich ein Sanierungsstau bei vor 1919 erbauten Gebäuden: Hier liegen die letzten Teilsanierungen häufig über 20 Jahre zurück (37,3 %). Ein geringerer Anteil dieser Gebäude ist sogar nahezu gänzlich unsaniert (4 %, entspricht vier Gebäuden). Sanierungsbedarf besteht den Ergebnissen zufolge auch bei Gebäuden der 1970er und 1980er Jahre. Obwohl diese Gebäude bereits ein Alter von 30 bis 50 Jahren erreicht haben, ist ein Großteil dieser Gebäude nicht (14,7 %) oder überwiegend nicht modernisiert (26,5 %) oder zuletzt vor über 20 Jahren (23,5 %).

Entsprechend der unterschiedlichen Lebensdauer der Gewerke sind die Bäder und Fenster die am häufigsten renovierten Teilbereiche: In knapp einem Drittel der Gebäude (30,7 %) sind die Bäder nicht älter als 10 Jahre. Auch die Fassade wurde in den letzten zehn Jahren bei 26,6 % der Gebäude erneuert.

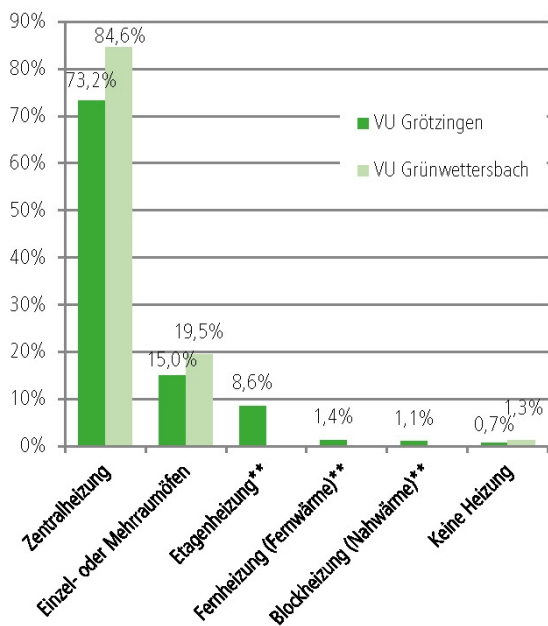
Elektroinstallation sowie Dach/Dacheindeckung wurde hingegen am seltensten modernisiert. Vor allem im Bereich Dacheindeckung weisen über die Hälfte der Gebäude Dächer auf, die älter als 20 Jahre sind. 16,7 % der Gebäude besitzen noch den ursprünglichen Dachzustand. Festzustellen ist, dass vor allem die Gebäude der 1970er und 1980er Jahre häufig nicht modernisiert sind, vermutlich weil der Zustand dies bisher nicht erforderte. Bei den vor 1919 errichteten Gebäuden betrifft der Sanierungsstau vor allem Dach und Fassade. Bei Gebäuden aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind es vor allem Dach, Heizung und Elektroinstallation, die vernachlässigt wurden. Bei den Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre steht vor allem die Erneuerung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen und Bäder an.

Die überwiegende Heizungsart in den Gebäuden ist die Zentralheizung (73,2 %), gefolgt von Einzel- und Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung) (15 %) und der Etagenheizung (8,6 %). Kaum eine Rolle spielen in Grötzingen hingegen Fern- und Nahwärme: Lediglich etwa jeweils ein Prozent der Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen (1,4 %) oder besitzen eine Blockheizung (1,1 %). Keine Heizung gibt es in 0,7 % der Gebäude. Der Vergleich mit Grünwettersbach ist nur bedingt möglich, aufgrund unterschiedlicher Antwortkategorien und weil in Grünwettersbach mehrere Angaben für ein Gebäude möglich waren.

Die Zentral- und Etagenheizungen in Grötzingen werden überwiegend mit Gas (54,5 %) betrieben, gefolgt von Öl (36,3 %) und Strom (6,2 %). Lediglich 3,1 % der Gebäude werden mit sonstigen Energieträgern wie Holz, Pellets oder Wärmepumpe beheizt. In Grünwettersbach zeigte sich ein nahezu umgekehrtes Verhältnis bezüglich der beiden Energieträger Gas und Öl.

Abbildung 22: Befragungsergebnisse im Aspekt Heizungsart im Gebäude

Welches ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?



Basis: 280/346 bzw. 149/196 Gebäude im Untersuchungsgebiet
 * Vergleich Grötzingen/Grünwettersbach nur bedingt möglich.
 ** nur im Rahmen der Eigentümerumfrage Grötzingen erhoben.
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Regenerative Energien kommen bei 16,7 % der Gebäude zum Einsatz. Meist handelt es sich dabei um Solarthermie (69,6 %). Häufig genannt werden auch Holz oder Wärmepumpen als sonstige genutzte regenerative Energie (32,6 %). Photovoltaik kommt bei 19,6 % der regenerativ betriebenen Gebäude zum Einsatz.

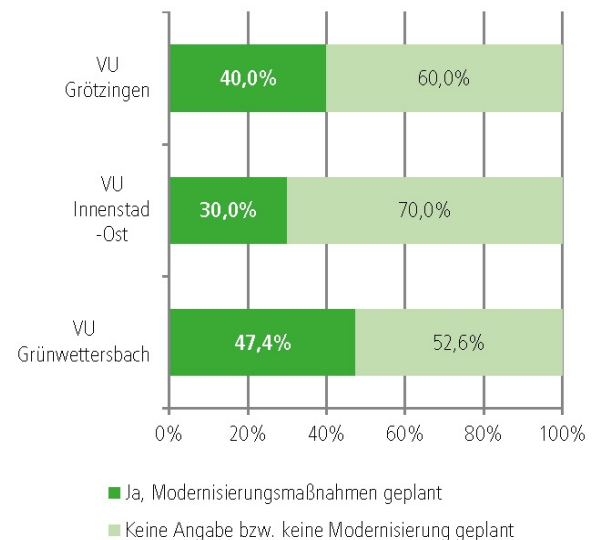
Etwa ein Fünftel (20,6 %) der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist keine Wärmedämmung auf. Dies betrifft vor allem ältere, vor 1970 erbaute Gebäude. Umgekehrt sind 79,4 % der Gebäude zumindest in Teilbereichen mit Wärmedämmung versehen. Am häufigsten mit Wärmedämmung versehen ist bei diesen Gebäuden das Dach (81,8 %), gefolgt von der Fassade (50 %), der obersten Geschossdecke (33,6 %) und dem Kellerbereich (25,5 %). Bei 7,3 % dieser Gebäude sind sonstige Bereiche mit Wärmedämmung versehen, zum Beispiel Außen- oder Innenwände.

Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen

Von den 360 Befragten mit Antwort geben 40 % an, in den nächsten Jahren am Gebäude Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung vornehmen zu wollen. In der Innenstadt-Ost lag dieser Anteil bei 30 %, in Grünwettersbach hingegen bei vielversprechenden 47,4 %. Keine Modernisierungen oder Instandsetzungen an ihren Gebäuden planen in den nächsten Jahren 60 % der Grötzingener Eigentümerinnen und Eigentümer.

Abbildung 23: Befragungsergebnisse im Aspekt geplante Modernisierung / Instandsetzung

Planen Sie, in den nächsten Jahren an Ihrem Grundstück/Gebäude Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen?

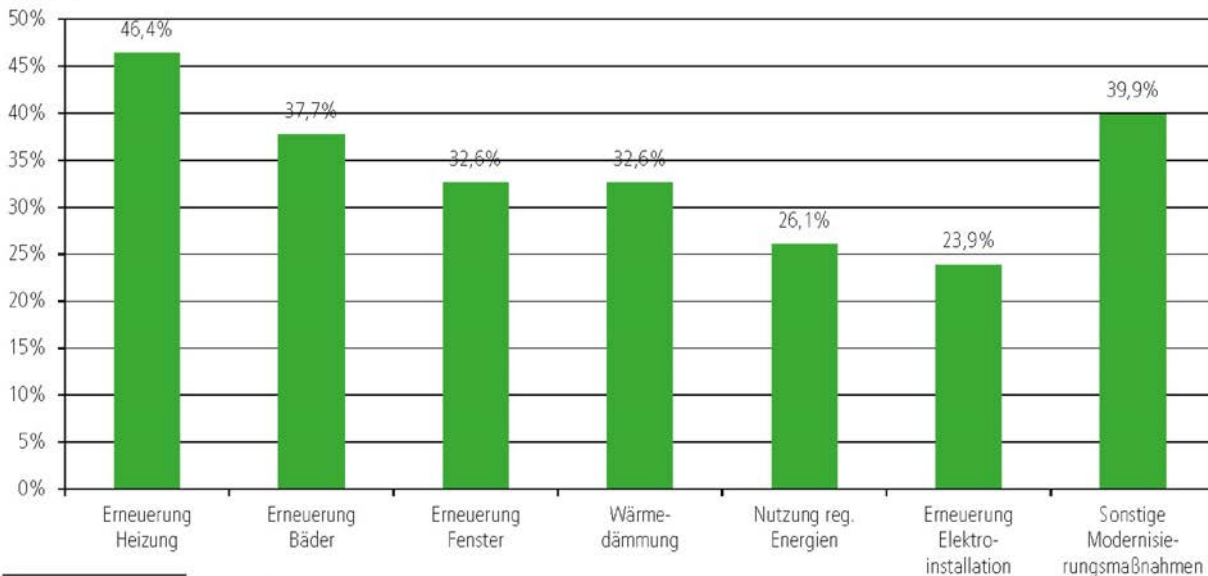


Basis: 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 152/234 Eigentümer im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Die am häufigsten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen betreffen die Erneuerung der Heizung (46,4 %, entspricht 64 Eigentümerinnen und Eigentümern) sowie die Erneuerung der Bäder (37,7 %), der Fenster sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung (jeweils 32,6 %). Die prozentualen Anteile beziehen sich hierbei auf die 138 Befragten, die Maßnahmen planen. Mit etwas geringeren Antwortanteilen folgen Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien (26,1 %) und zur Erneuerung der Elektroinstallation (23,9 %). Sonstige Modernisierungen zum Beispiel an Fassade, Dach oder Außenanlagen planen 39,9 % der sanierungswilligen Eigentümerinnen und Eigentümer.

Abbildung 24: Befragungsergebnisse im Aspekt geplante Modernisierungsmaßnahmen (Teilgruppen)

Planen Sie, in den nächsten Jahren an Ihrem Grundstück/Gebäude Modernisierungen oder Instandsetzungen vorzunehmen? Wenn ja, um was handelt es sich dabei?



*Mehrfachnennungen waren möglich, daher Summe größer als 100%.
 Basis: 138/459 Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

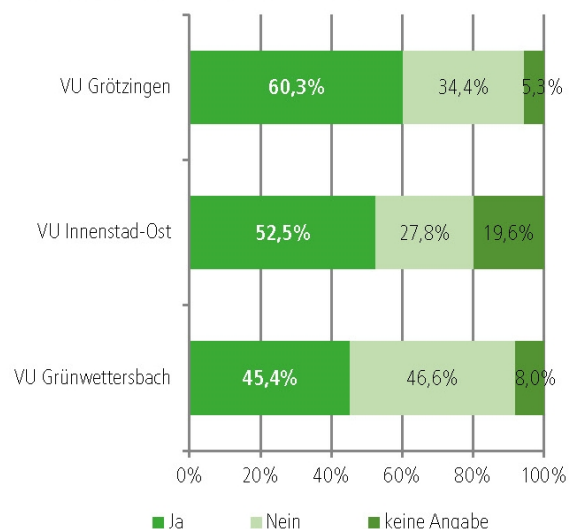
Nutzung und Bekanntheit von Zuschüssen für private Modernisierung

Von einer möglichen Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen haben 41 % der Eigentümerinnen und Eigentümer schon einmal gehört. 12,1 % der Befragten geben sogar an, bezüglich der Fördermodalitäten informiert zu sein. Unbekannt ist das Thema hingegen 46,8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer. Über 70 % aller Antwortenden äußern diesbezüglich Interesse an weiteren Informationen. Über 60 % der antwortenden Eigentümerinnen und Eigentümer signalisieren Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Modernisierungsförderung für Wohnraum zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen. Dieser Anteil ist höher als in den beiden zurückliegenden Eigentümerumfragen Innenstadt-Ost (52,5 %) und Grünwettersbach (45,4 %), steht aber in einem gewissen Widerspruch zu den Modernisierungsabsichten (40 %). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bezuschussung von Maßnahmen als Anreiz zu Investitionen dient und Eigentümerinnen und Eigentümer dazu bewegt, zunächst ungeplante Modernisierungen durchzuführen: So gaben knapp 44 % der Befragten mit Interesse an einer möglichen Bezuschussung privater Modernisierungen zunächst an, keine Maßnahmen geplant zu haben.

Ein Großteil von ihnen (über 60 %) wusste aber schlicht auch nichts von möglichen Zuschussmodellen und Fördermöglichkeiten. Kein Interesse an einer Bezuschussung der Maßnahmen äußern 34,4 % der Eigentümerinnen und Eigentümer, während die restlichen 5,3 % die Fragen nicht beantworten.

Abbildung 25: Befragungsergebnisse im Aspekt Interesse an Bezuschussung von Maßnahmen

Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Bezuschussung von Maßnahmen zur Modernisierung/Instandsetzung zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude/Wohnung(en) durchzuführen?



Basis: 360/459 bzw. 693/1.192 bzw. 163/234 Eigentümer im Untersuchungsgebiet
 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

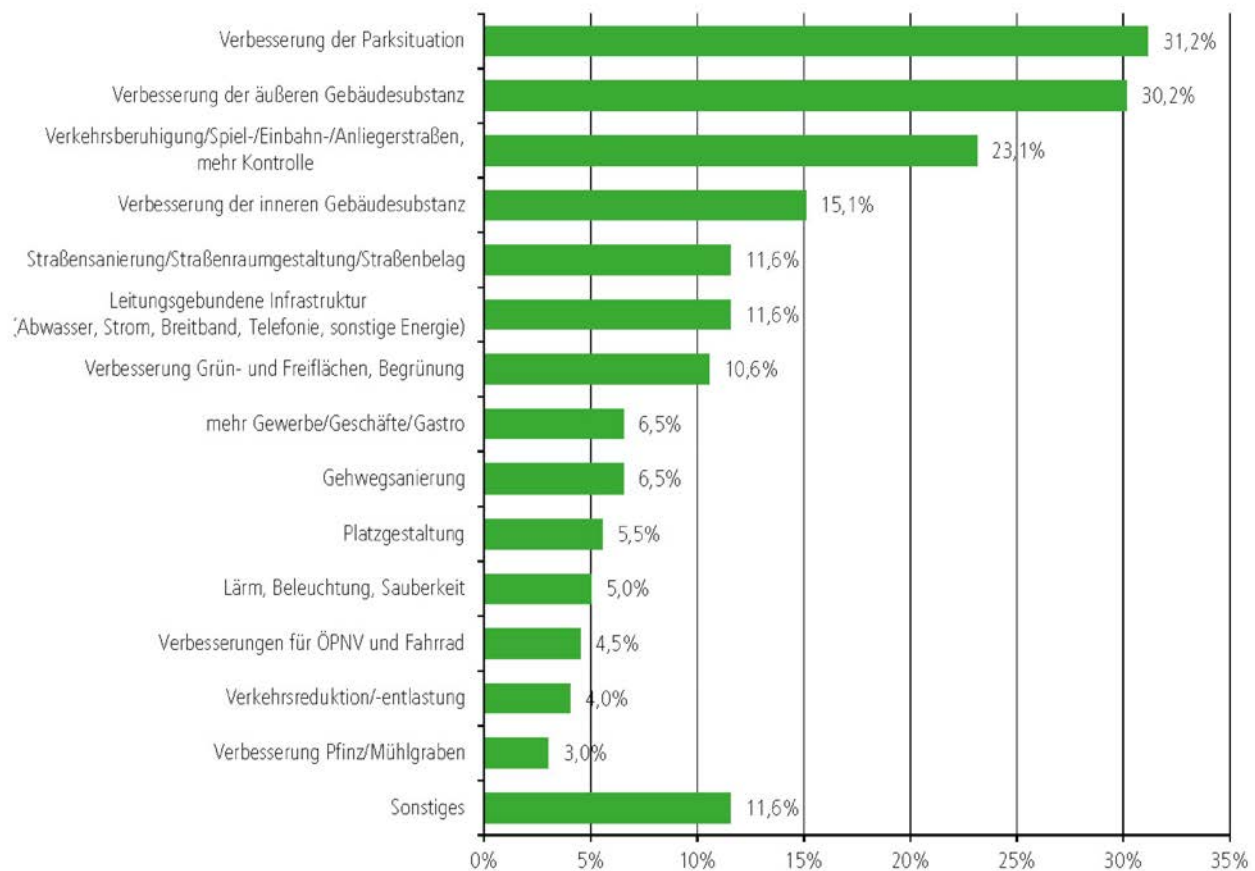
Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds

Neben Informationen zum eigenen Gebäude im Gebiet, wurden auch Vorschläge zur Aufwertung des Quartiers erfragt. Konkrete Vorschläge zur Aufwertung des Umfelds nennen 55,3 % der an der Umfrage teilnehmenden Eigentümerinnen und Eigentümer. In der Innenstadt-Ost liegt dieser Anteil bei 45,5 %. Dieser hohe Anteil an Vorschlägen für eine Aufwertung Grötzingens zeugt von der Identifikation der Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihrem Stadtteil und einem hohen Interesse an dessen Entwicklung. Darüber hinaus verdeutlicht der hohe Anteil konkret genannter Maßnahmen den bestehenden Handlungsbedarf im Gebiet.

Am häufigsten empfohlen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Parksituation (31,2 %), gefolgt von Verbesserungen der äußeren Gebäudesubstanz (30,2 %). Hierzu zählen beispielsweise Erhalt und Sanierung der Fassaden oder ganzer Gebäude (auch Abbruch/Neubau) sowie Renovierung und Belebung leerstehender Häuser.

Abbildung 26: Befragungsergebnisse im Aspekt vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers (Teilgruppe)

Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie bzw. das Quartier aufzuwerten?



*Mehrfachnennungen waren möglich, daher Summe größer als 100%.
Basis: 199/459 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung | Eigentümerumfrage Grötzingen 2018

Vorschläge in Bezug auf Verkehrsberuhigung/Spiel-/Einbahn-/Anliegerstraßen (auch mehr Geschwindigkeitskontrollen) nennen 23,1 % der Befragten, die Vorschläge gemacht haben. Ein Anteil von 15,1 % entfällt auf Maßnahmen, die die innere Gebäudesubstanz betreffen und nicht unmittelbar zur Aufwertung des Umfelds beitragen.

Hierzu zählen beispielsweise die Verbesserung der Haustechnik, die Erneuerung der Heizung, Dämmung und Dachsanierung. 11,6 % der Befragten mit Vorschlägen zum Quartier sehen Handlungsbedarf im Straßenraum und wünschen vor allem eine Sanierung der Straßen. Ebenfalls 11,6 % der Befragten mit Vorschlägen zur Aufwertung des Quartiers nennen Maßnahmen zur Verbesserung der leitungsgebundenen Infrastruktur (Strom-/ Gas-/ Wasser/ Breitbandversorgung, Rückbau Oberleitungssysteme, Verlegung Erdkabel und so weiter). Gelegentlich genannt werden in diesem Zusammenhang auch gewünschte Vorschriften und Restriktionen (Filteranlagen, Verbote) bezüglich Kaminöfen. Vorschläge in Bezug auf Grün- und Freiflächen beziehungsweise Begrünung nennen 10,6 %.

Geringere Anteile entfallen auf den Wunsch mehr Gewerbe/Geschäfte/Gastronomie anzusiedeln (6,5 %) um zu einer Belebung des Quartiers beizutragen. Weitere häufig genannte Vorschläge betreffen die Gehwegsanierung (6,5 %), Platzgestaltung (5,5 %), Lärm, Beleuchtung, Sauberkeit (5 %) sowie Verbesserungen für ÖPNV und Fahrrad (4,5 %). 4 % der Teilgruppe sprechen sich für Maßnahmen zur Verkehrsreduktion/-entlastung aus. Maßnahmen zum Mühlgraben und zur Pfinz nennen 3 % der Befragten mit Vorschlägen zum Quartier. Erwartungsgemäß sind dies vor allem unmittelbar benachbarte Bewohner. Sonstige Maßnahmen, die sich keiner der bereits beschriebenen Kategorien zuordnen lassen, nennen 11,6 %. Darunter fallen beispielsweise Maßnahmen zum Bauhof, Rathaus sowie zum Thema Nachverdichtung.

3.2 Ergebnisse der Befragung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend der Anforderungen des Baugesetzbuchs angeschrieben und um Stellungnahme zu den laufenden Vorbereitenden Untersuchungen und dem Entwurf des Neuordnungskonzepts gebeten. Die Rückläufe aus der Beteiligung liegen tabellarisch aufgearbeitet als Anlage bei.

RP Karlsruhe Abt. Sanierung:

- Bitte um Abstimmung zu Sanierungsverfahren und Verfahrenswahl
- Vorschlag für Stellplatzbilanzierung

Hochbauamt KA:

- Vorhandener Planungsauftrag für Neukonzeption der Ortschaftsverwaltung, Verweis auf bislang noch nicht vorliegendes Raumprogramm

Gartenbauamt KA:

- Neugestaltung Niddaplatz: Anforderung nach einem schlüssigen Parkierungs- und Verkehrskonzept
- Erhalt von Spielplatzflächen auf dem Niddaplatz: Verweis auf Beschluss OR zur Spielflächenkonzeption vom 09.12.2015
- Empfehlung auf Verzicht der Nachverdichtung in den grün strukturierten Baublöcken und entlang der Pfinz

Liegenschaftsamt KA:

- Erforderliche Abstimmung der Verfahrenswahl
- Berücksichtigung von Grunderwerb in KuF

Untere Denkmalbehörde:

- Erfordernis einer aktuellen Bestandsbewertung durch Landesamt für Denkmalpflege

RP Karlsruhe Abteilung Gewässer

- Sicherstellung des Hochwasserabflusses bei Gestaltung Pfinzufer
- Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens entlang der Pfinz

Ev-Methodistische Kirche

- Kritischer Blick auf geplante Wegebeziehung entlang der Pfinz im Hinblick auf die kirchlichen Aktivitäten
- Verweis auf kircheneigenes Grundstück an der Pfinz
- Verweis auf Bedeutung des Parkierungsangebotes in Mühlstraße und am Niddaplatz für Kirche

ZJD: Natur- und Bodenschutz:

- Verweis auf Vorkommen streng geschützten Gebäude bewohnende Tierarten und entsprechendes gutachterliches Untersuchungserfordernis zeitlich vorgelagert vor Modernisierung / Behebung von Leerständen
- Einbindung von ergänzenden Fortpflanzungsquartieren in das Sanierungskonzept
- Empfehlung zur Verwendung heimischer Baum-, Strauch- und Pflanzenarten
- Untersuchungserfordernis von Gehölzen und Wasservögeln im Zuge vertiefender Planung
- Empfehlung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Vorschlag zum Aufbau eines das Offenland ergänzenden innerörtlichen Biotopverbunds (Dorfflora, Schutz von Mauervegetation, Pflege Hohlwege und so weiter)

ZJD: Untere Wasserbehörde:

- Hinweis auf Lage des Untersuchungsgebietes im HQ_{extrem} und Erfordernis einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise
- Verweis auf Pfinz als Gewässer 1. Ordnung und Unterhaltung durch das RP KA
- Hinweis auf vorhandenen Gewässerentwicklungsplan
- Hinweis auf Gewässerrandstreifen (5m) und entsprechende Regelungen / Reglementierungen

ZJD: Altlasten / Abfall:

- Verweis auf vorhandene Flächen im Bodenschutz und Altlastenkataster und entsprechende Reglementierungen

ZJD: Immissionen / Lärm:

- Hinweis auf einwirkende Immissionen ausgehend von Bahntrasse und vorhandene aktive Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzwand)
- Verweis auf erforderliche Bewertung einer Aufwertung des Niddaplatzes und eines möglichen Kulturhauses auf

die schutzwürdige Nachbarschaft entsprechend TA Lärm mit entsprechend möglichen Reglementierungen

- ZJD: Stadtklima / Klimawandel / Luftreinhaltung: Verweis auf erforderliche Berücksichtigung von Retentionsflächen im Hinblick auf Hochwasser- und Überflutungsereignisse
- Empfehlung zur Entwicklung eines Grünflächenkonzepts

ZJD: Klimaschutz:

- Empfehlung zur Aufstellung eines umfassenderen energetischen Gesamtkonzepts und Verknüpfung mit einer Energiequartiers-Initiative

ZJD: Untere Naturschutzbehörde:

- Verweis auf Vorkommen streng geschützten Gebäude bewohnende Tierarten (Fledermäuse / Schwalben) und entsprechendes gutachterliches Untersuchungserfordernis zeitlich vorgelagert vor Modernisierung / Behebung von Leerständen, erforderliche Abstimmung mit Fachbehörden
- Einbindung von ergänzenden Fortpflanzungsquartieren in das Sanierungskonzept
- Empfehlung zur Verwendung heimischer Baum-, Strauch- und Pflanzenarten
- Untersuchungserfordernis von Gehölzen und Wasservögeln im Zuge vertiefender Planung
- Empfehlung einer insektenfreundlichen Beleuchtung

Heimatfreunde Grötzingen:

- Verbesserte Inwertsetzung des noch als Relikt vorhandenen Torbogens des ehemaligen Gasthauses „Kanne“ bei Neugestaltung des Niddaplatzes
- Ablehnung einer permanenten Bebauung auf Niddaplatz vor dem Hintergrund des historischen Kontextes
- Empfehlung auf Inwertsetzung des Platzes und Vorsehen mobiler Konstruktionen für Feierlichkeiten
- Vorschlag zur Unterbringung der Parkierung in Tiefgarage oder über Nutzung des Platzes des ehemaligen Postgebäudes
- Hinweis auf Arbeit mit den Elementen Wasser, Brunnen, Bachlauf
- Hinweis auf Einbeziehung des Mühlgrabens in Gesamtkonzeption
- Hinweis auf Erforderlichkeit von Ruheplätzen, Spielmöglichkeiten und Bäume zur Beschattung
- Rathausplatz als Kulturstätte, Niddastraße 6 als Haus für Ausstellungen und Vorträge
- Grün und Wasser (Quellen) auf Rathausplatz

Tiefbauamt

- Hinweis auf vorhandenen Anschluss Mühlstraße 8 an den verdohltten Mühlgraben, Option eines Umschlusses im Zuge der Sanierung
- Verweis auf Niederlegung des Mühlenwehrs und neue Wasserführung für den Mühlgraben
- Erforderlichkeit einer Sanierung der Verdohlung des Mühlgrabens, gegebenenfalls im Zuge der Sanierung

3.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufbauend auf dem Beschluss des Ortschaftsrates erfolgte am 5. Juni 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Stadtteilspaziergangs und einer Abendveranstaltung (Planungswerkstatt) in der Begegnungsstätte Grötzingen, welche sehr gut besucht war.

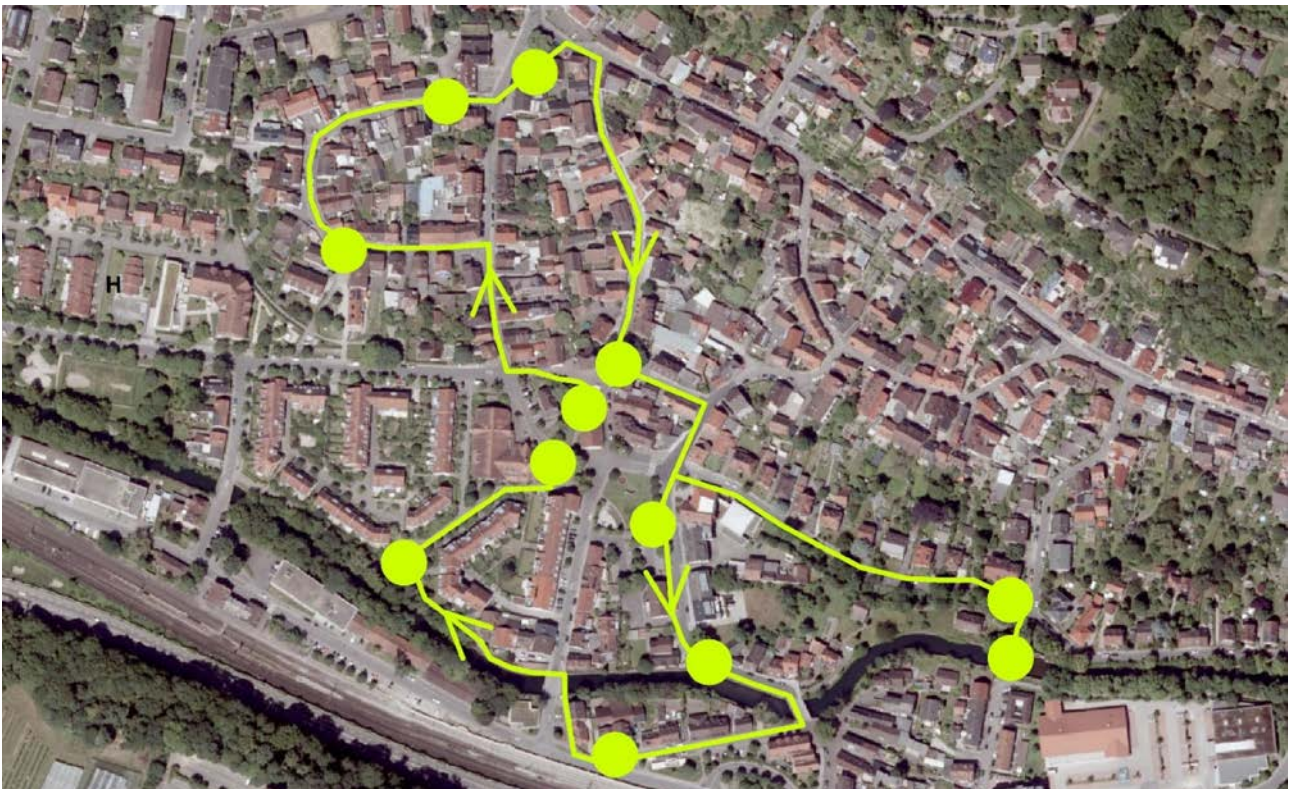
Die Ergebnisse wurden in einem Ergebnisprotokoll festgehalten und nachfolgend in die fachliche Diskussion im Zuge der verwaltungsinternen Lenkungsgruppe sowie in den Ortschaftsrat eingespeist.

Der Stadtteilspaziergang führte dabei durch die Ortsmitte von Grötzingen zu den für die Sanierungsmaßnahme zentralen und maßgeblichen Standorten. Während des Stadtteilspaziergangs wurden von Seiten der Planung Informationen zur Ausgangssituation und vorhandenen Mängeln und Missständen gegeben. Ebenso fanden aber bereits vor Ort Diskussionen zu möglichen Maßnahmenoptionen statt.

Abbildung 28: Impressionen aus dem Stadtteilspaziergang



Abbildung 27: Route des Stadtteilspaziergangs



In der anschließenden Planungswerkstatt wurden zum einen die Arbeitsergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen präsentiert und es wurde ein Feedback insbesondere zu den Handlungsfeldern eingeholt, welches im Nachgang in die vorbereitenden Untersuchungen eingebunden wurde. Zum anderen wurde im Hinblick auf anstehende private Modernisierungsmaßnahmen zu Förderungsoptionen des Sanierungsverfahrens informiert und von Seiten des Grünflächenamtes Informationen zum aktuell anstehenden Umbau des Mühlenwehrs gegeben. In der Summe des Feedbacks aus der Öffentlichkeit wurden die Handlungsfelder grundsätzlich bestätigt und als Ziel führend für eine weitere Qualifizierung der Ortsmitte von Grötzingen angesehen. Wesentliche inhaltliche Aspekte im Dialog der Veranstaltung mit Auswirkungen auch auf das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept waren

- die Diskussion um die alternativen Varianten zur Verkehrsführung im Kontext der Niddastraße / Schultheiß-Kiefer-Straße mit einer im Zuge der Rückmeldung der TeilnehmerInnen recht deutlichen Ablehnung eines Zweirichtungsverkehrs in der Niddastraße und der Präferenz einer veränderten Verkehrsführung in der Schultheiß-Kiefer-Straße über die Rathausgasse und Krumme Straße zur Entlastung des Rathausplatzes vom Verkehr. Anzumerken ist, dass aber auch in dieser Variante Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit / Schulwegesicherheit und hinsichtlich der Sichtbeziehungen an der Kreuzung der Rathausgasse / Krumme Straße bei der veränderten Buslinienführung bestanden;
- die grundsätzliche Frage der Buslinienführung innerhalb der Ortsmitte Grötzingen mit dem Vorschlag einer veränderten Führung der Buslinie in einer Richtung über Durlacher Straße;

- der neue Brückenschlag über die Pfinz von der Wilhelm-Mössinger-Straße zum Bahnhof mit der Neuordnung des Bereichs nördlich der Eisenbahnstraße: Dieser wurde als Ziel führend zur Stärkung der Anbindung an den ÖPNV für Fußgänger und Radfahrer angesehen, wengleich auch Bedenken hinsichtlich des grundsätzlichen Erfordernisses des neuen Brückenschlags und der damit verbundenen Investition bestanden;
- in diesem Zuge die Diskussion um die Priorität einer Qualifizierung des Stegs über die Pfinz vom Pfinzwehr zur Nahversorgung im Hinblick auf den Querschnitt und die Barrierefreiheit vor der Bedeutung dieser Wegebeziehung;
- die Diskussion um die historische Bedeutung des Mühlgrabens und die damit verbundenen Vorschläge zum Einbinden der Historie in die zukünftige Gestaltung des Freiraums im Bereich des heutigen Mühlgrabens und des Aufnehmens des Elements Wasser in die Umgestaltung des Niddaplatzes.

Abbildung 29: Impression aus der Planungswerkstatt



4. Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen die folgenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden.

4.1 Städtebauliche Mängel und Missstände

Folgende städtebauliche Mängel und Missstände sind festzustellen:

- Innerhalb der Siedlungsstruktur bestehen in den historischen Blockinnenräumen (hier vorrangig im Kontext der Straßenzüge Im Unterviertel / Schustergasse / Niddastraße / Hildastraße / Schultheiß-Kiefer-Straße / Friedrichstraße / Im Oberviertel / Rathausgasse / Krumme Straße zum Teil aufgrund der historischen Entwicklung sehr kleinteilig strukturierte Grundstückssituationen und damit auch baulich negativ beeinflusste Wohnverhältnisse im Hinblick auf Besonnung, Belüftung, Versiegelung und gesunde Wohnverhältnisse.
- Teile des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche Mängel auf. Defizitäre Bausubstanzen finden sich dabei vorrangig im Kontext der historischen Gebäudesubstanz des Ortskerns von Grötzingen. Der Anteil teilweiser erheblicher Mängel (Kategorie 3 von 5) liegt dabei nach äußerer Inaugenscheinnahme bei rund 24% der Gebäude, der Anteil an Gebäuden mit substanziellen Mängel (Kategorie 4 von 5) liegt bei 3%. In der Summe ist damit ein Modernisierungsbedarf bei der privaten Bausubstanz erkennbar, der jedoch im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten sich als quantitativ geringer darstellt.
- Innerhalb des Gebäudebestandes existieren nur punktuelle Leerstände, welche sich auf einzelne Ladenlokale und Objekte beziehen. Der Gebäudeleerstand ist jedoch für das Untersuchungsgebiet keine prägende Kenngröße.
- Der Blockinnenraum zwischen Niddastraße und Mühlgraben wird einerseits durch Parkierung, zum anderen aber auch durch eine in ihrer Gebäudesubstanz und funktionalen Nutzung defizitäre Gebäudestruktur geprägt, welche der zentralen Lage des Blockinnenraums nicht Rechnung trägt.
- Das Bahnhofsvorfeld (außerhalb des Untersuchungsgebietes, jedoch im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ergänzend erhoben), weist durch den linearen eingeschossigen Gebäudekörper

nördlich der Eisenbahnstraße städtebauliche Mängel im Hinblick auf die Adressbildung der Ankommenssituation am Bahnhof Grötzingen auf.

- Die vorhandene Gebäudestruktur nördlich des Bahnhofs bildet städtebaulich einen Riegel zwischen Eisenbahnstraße, Pfinz und dem nördlich angrenzenden Ortskern von Grötzingen. Schließlich sind auch Schalleinwirkungen ausgehend vom Bahnverkehr auf das nördlich des Bahnhofs liegende Quartier zu konstatieren.

4.2 Funktionale Mängel und Missstände

Folgende städtebauliche Mängel und Missstände sind festzustellen:

- Mit der dezentralen Lage des Bauhofs an zwei Standorten innerhalb des historischen Ortskerns von Grötzingen existieren einerseits städtebauliche Defizite aufgrund der Nutzungsfunktion des Bauhofs inmitten eines weitestgehend wohnbaulich geprägten Umfelds, zum anderen existieren aber auch funktionale Defizite für die praktische Arbeit und Organisation des Bauhofs, der auf mehrere Standorte aufgesplittet ist.
- Gleiches gilt für die Ortsverwaltung, welche ebenfalls in der Ortsmitte auf mehrere Standorte aufgeteilt ist, was einerseits die Arbeit der Ortsverwaltung organisatorisch erschwert und andererseits die Nachteile in der Auffindbarkeit mit sich bringt. Hinzu kommt, dass Teile der Ortsverwaltung nicht barrierefrei zu erreichen sind.
- Die Versorgungssituation (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Gastronomie) innerhalb des Grötzingen Ortskerns ist einerseits noch in einem angemessenen Maß und Rahmen existent, wird aber durch die in fußläufiger Erreichbarkeit liegenden Nahversorgungsangebote südlich der Pfinz beeinflusst. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist als Defizit festzustellen, dass häufig Vorfelder im öffentlichen Raum nicht existent oder auch nicht angemessen nutzbar sind und die vorhandenen Platzräume mit wenigen Ausnahmen auch nicht durch Einrichtungen bespielt und genutzt werden können.
- In der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur besteht ein Handlungsbedarf zur Etablierung weiterer Angebote des Wohnens für Senioren.

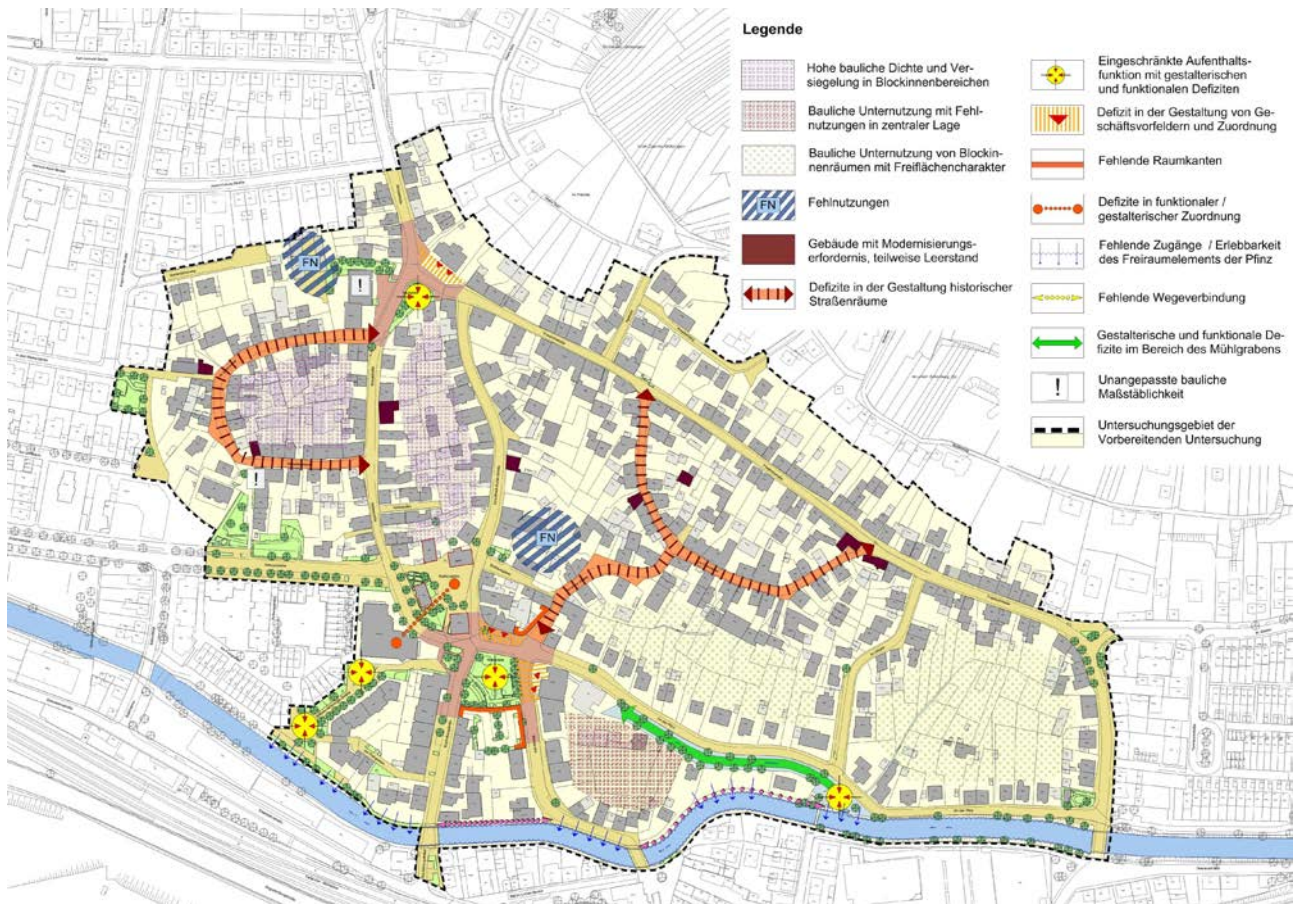
4.3 Mängel und Misstände in öffentlichen (Platz-)Räumen

Folgende Mängel und Misstände sind in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen festzustellen:

- Der Niddaplatz stellt allein schon aufgrund seiner räumlichen Dimension ein Pendant zum historischen Rathausplatz dar. Der Platzraum besitzt aber in seiner heutigen Struktur gestalterische und funktionale Defizite. So wird der Platzraum durch die Büchelbergstraße, die Straße An der Pfinz und die Mühlstraße in seinem nördlichen Teil stark verkehrsfunktional geprägt und besitzt am Südrand mit den vorhandenen Parkierungseinrichtungen keinen klaren städtebaulichen Abschluss. Damit verbunden ist das Defizit, dass der Platzraum in der Erdgeschosszone an keiner Stelle von seinen Platzrändern aus bespielt und aktiv genutzt werden kann. In der Folge hat der Platzraum heute einen eher räumlich undefinierten und wenig genutzten Grundcharakter, wenngleich die auf dem Platz vorhandenen Funktionen, hier insbesondere der Boule- und Spielplatz gut angenommen werden.

- Das Platzgefüge der öffentlichen Räume Niddaplatz, Rathausplatz und Umfeld der Begegnungsstätte besitzen heute weder einen durchgängigen räumlichen, noch einen gestalterischen Kontext.
- In der Folge werden die Platzräume nicht als Einheit und zusammenhängendes Kontinuum, sondern eher additiv wahrgenommen und erlebt, obgleich sie mit den in ihrem Kontext stehenden Gebäuden und Einrichtungen die zentrale Ortsmitte bilden.
- Der Laubplatz als nördlicher Abschluss des Ortskerns von Grötzingen weist zwar eine kleinteilige Platzfläche auf, der jedoch eine entsprechende Aufenthaltsqualität fehlt, was noch verstärkt wird durch den stark verkehrsfunktionalen Charakter der den Platzraum begrenzenden Niddastraße und verlängerten Friedrichstraße. Schließlich fehlt dem Laubplatz an seinem Nordrand eine entsprechende Belebung aus der Erdgeschosszone und ein genutztes Vorfeld, was den räumlichen Gesamteindruck nachteilig beeinflusst. Eine räumliche Verbindung zum Quartier des Farrenstalls ist zwar nördlich der Feuerwehr vorhanden, jedoch gestalterisch nicht ablesbar.
- Das Bahnhofsvorfeld (außerhalb des Untersuchungsgebietes, jedoch im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ergänzend erhoben) weist in seiner Ausstattung und Aufenthaltsqualität Defizite auf.

Abbildung 30: Im Untersuchungsgebiet vorhandene Mängel und Misstände



Es fehlt im Sinne der Orientierung und auch freiraumplanerischen Adressbildung ein klarer Antritt in Richtung der Ortsmitte von Grötzingen.

- Die „halböffentlichen Räume“ – also die auf Privatgrundstücken liegenden, jedoch dem öffentlichen Raum zugewandten Freiflächen und Geschäftsvorfelder – weisen häufig gestalterische und funktionale Defizite auf.

4.4 Freiraumplanerische und ökologische Mängel und Missstände

Folgende freiraumplanerische Mängel und Missstände sind festzustellen:

- Der Verlauf der Pfinz durchzieht als Freiraumelement den Ortskern von Grötzingen in Ost-West-Richtung, bildet eine klare räumliche Trennlinie am Südrand des Untersuchungsgebietes und besitzt eine nur sehr eingeschränkte Erlebbarkeit und faktisch keine Zugänglichkeit. Auch bezüglich der Gewässerökologie bestehen Defizite durch randliche Verbauungen und Abstürze. Der Verlauf der Pfinz bildet heute emotional und funktional eher eine Zäsur als ein verbindendes Element im Siedlungsgefüge.
- Der Mühlgraben besitzt heute aufgrund der baulichen Veränderungen am Mühlwehr der Pfinz keine kontinuierliche Wasserführung mehr und hat keine funktionale Bedeutung. Ebenso existiert entlang des Freiraums wie auch im Bereich des Mühlwehrs keine Aufenthaltsqualität. Allerdings besitzt der Verlauf des Mühlgrabens eine wichtige historische Bedeutung.
- Das Kinder- und Jugendhaus am Standort der Eisenbahnstraße verfügt über einen Mangel an nutzbaren Freiflächen in Zuordnung zum Gebäude.
- Die historischen Blockinnenräume verfügen durchweg über ein hohes Maß an Versiegelung und eine hohe Dichte an baulichen Nebenanlagen, was einerseits die Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld beeinträchtigt, zum anderen aber auch ökologisch in Form hoher Versiegelungsgrade, geringer Ausstattung an Freiraumelementen und einer fehlenden stadtoökologisch sinnvollen Vernetzung der privaten Freiräume zu Defiziten führt. Die Dichte in den Blockinnenräumen belastet zudem die Ortsmitte von Grötzingen im kleinklimatischen Aspekt.
- Vor dem Hintergrund der Lage der Ortsmitte zur Pfinz und des Vorhandenseins eines großflächigen HQ_{extrem} (Flächen mit Überflutungen bei Extremregenereignissen) im Bereich der Pfinz und des Niddaplatzes bestehen in den öffentlichen Plätzen und Freiräumen derzeit keine Optionen zur Verbesserung des Retentionsraums bei Starkregenereignissen.

4.5 Mängel in der Erschließungsstruktur/ Straßenräume

Folgende Mängel und Missstände in der Erschließungsstruktur sind festzustellen:

- Die untergeordneten Straßenräume der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse / Hildastraße / Im Oberviertel / Rathausgasse / Krumme Straße weisen heute einen stark verkehrsfunktionalen Charakter auf, bei welchem sich jedoch Funktionen überlagern beziehungsweise aufgrund der Querschnitte nicht funktionieren. So sind die abgesetzten Gehwege in der Mehrzahl zu schmal und die Parkierung erfolgt in Teilbereichen über illegales Gehwegparken. Auch gestalterisch weisen die Straßenzüge vor dem Hintergrund ihres Kontextes zur historischen Bebauung deutliche Defizite auf und die Straßenräume erfüllen heute nicht die Funktion eines multifunktionalen Raums mit Kommunikationscharakter.
- Die Verkehrsführung der Niddastraße und Schultheiß-Kiefer-Straße bedingt aufgrund ihrer gegenläufig geführten Einbahnstraßenrichtung eine ungewohnte Linienführung. Beide Straßenzüge sind durch den Busverkehr belegt.
- Im Umfeld der Platzräume weisen die Straßen einen typischen verkehrsfunktionalen Charakter auf und heben sich damit von den Platzräumen ab, statt ein gestalterischer Teil des Platzes zu sein.
- Der Rathausplatz als zentraler historischer Platzraum ist durch den Straßenverkehr der Schultheiß-Kiefer-Straße beeinträchtigt.
- Innerhalb der historischen Straßenzüge existiert ein Defizit an Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken und eine fehlende Ordnung der Parkierung. Im Bereich der Ortsmitte sind konkurrierende Nutzungsansprüche (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Treffpunkt, Spiel und Erholung) vorhanden, die zum Teil gegensätzliche Ansprüche an den Verkehrsablauf und den ruhenden Verkehr stellen. Falsch parkende Kfz behindern zum Teil andere Verkehrsteilnehmer (hauptsächlich den Bus).
- Für Menschen mit Behinderungen befinden sich in den Straßenräumen teilweise nicht überwindbare Barrieren (zum Beispiel Brücke am Wehr nicht mit dem Rollstuhl befahrbar).
- Die Einheit von Bau und Betrieb der Straßen häufig nicht gegeben. Dadurch erkennen die Verkehrsteilnehmer nicht oder nur erschwert wie sie sich verhalten sollen.

4.6 Mängel und Misstände im Umweltverbund/ Wegevernetzung

Folgende Mängel und Misstände sind im Kontext des Umweltverbunds festzustellen:

- Grundsätzlich verfügt die Ortsmitte von Grötzingen über ein gutes Netz an Fußwegeverbindungen, was die Verbindung des eigentlichen Ortskerns zu angrenzenden neuen Quartieren betrifft. Defizite in der Netzstruktur existieren jedoch in der Fußwegführung entlang der Pfinz. Hier bestehen Lücken im Netz zwischen der Büchelbergstraße und der Mühlstraße sowie zwischen der Mühlstraße und dem Mühlwehr.
- Der Straßenraum der Mühlstraße wird seiner hauptsächlichsten verkehrlichen Funktion einer Fuß- und Radverkehrsverbindung nicht gerecht.
- Die meisten Fußwege im Untersuchungsgebiet sind zu schmal.
- Die Fuß- und Radwegverbindung am Mühlwehr zwischen der Straße An der Pfinz und den südlich der Pfinz gelegenen Nahversorgungseinrichtungen weist Defizite in ihrem Querschnitt und in der Barrierefreiheit auf.
- Eine direkte Anbindung von der Ortsmitte in Richtung des Bahnhofs Grötzingen existiert nicht. Fußgänger und Radfahrer sind darauf angewiesen, die Straßenräume der Edelmänner und der Büchelbergstraße zur Andienung an den Bahnhofsstandort zu nutzen. Eine eigenständige, sichere und letztlich auch sichere Anbindung über die Pfinz existiert nicht.
- Das Bahnhofsumfeld als zentraler Knotenpunkt im ÖPNV erfüllt derzeit nicht die Anforderungen an eine attraktive Umsteigebeziehung. Es existieren Defizite in der Radabstellung, Angeboten gemeinschaftlicher Mobilität und der Parkierung (P&R).
- Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei ausgebaut.
- Viele Querungen sind nicht oder nur unzureichend abgesenkt.

4.7 Mängel und Misstände in der klimatischen Funktion

Im Hinblick auf die klimatische Situation entspricht der zentrale Teil des Untersuchungsgebiet mit seinem historischen Ortskern dem Stadtstrukturtyp 04 („Ortskerne“, vgl. städtebaulicher Rahmenplan „Klimaanpassung“, März 2015) mit den typischen Problemlagen der hohen Dichte, Versiegelung und Überbauung der Blockinnenräume und einem damit verbundenen Defizit an kleinteilig wirksamen Frei- und Aufenthaltsflächen.

Die im Untersuchungsgebiet nordöstlich der Straße an der Pfinz liegenden Teile des Untersuchungsgebietes weisen hingegen städtebaulich eine offene Blockrandbebauung und durch private Freiräume charakterisierte Blockinnenräume auf und entsprechen dem Stadtstrukturtyp 03 („Offene Blockrandbebauung“). Diese Teilbereiche weisen im Gegensatz zum Ortskern aufgrund der vorhandenen freien und vegetativ besetzten Blockinnenräume eine deutlich positivere klimatische Wirksamkeit auf und sind kleinteilig als Ausgleichsräume auch zu den hoch verdichteten Bereichen des historischen Ortskerns zu sehen.

Der neue Geschoßwohnungsbau schließlich im Kontext der Büchelbergstraße / Wilhelm-Mössinger-Straße ist dem Stadtstrukturtyp 01 („Geschlossene Blockrandbebauung“) zuzuordnen. Dieser Teilbereich des Untersuchungsgebietes wird einerseits durch eine dichte geschlossene mehrgeschossige Blockrandbebauung charakterisiert, verfügt aber über private / halböffentliche Freiräume im Blockinneren.

Die im Untersuchungsquartier vorhandenen Straßenzüge verfügen aufgrund ihres historischen Charakters und ihres Querschnitts weitestgehend nicht über eine straßenbegleitende Begrünung mit Baumstandorten, während jedoch in den halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen angrenzend ein entsprechender Gehölzbestand zu finden ist.

5. Ziele der Sanierung

Die Empfehlungen des Neuordnungskonzeptes orientieren sich an Zielen, die im Laufe des Sanierungsverfahrens in qualitativer Sicht erreicht werden sollen. Diese können sektoral wie folgt dargestellt werden:

5.1 Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion

- Erhalt und Modernisierung von Bestandsgebäuden mit dem Ziel der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortsmitte von Grötzingen und der Verbesserung der vorhandenen Wohnverhältnisse (Besonnung, Belüftung, Ausstattungsgrad der Wohnungen, Anpassung von Grundrissen, energetische und klimatische Aspekte, Sicherung der Erschließung)
- Sensible kleinteilige Neuordnungsmaßnahmen unter Beachtung des schützenswerten historischen Kontextes zur weitergehenden Entwicklung privater Freiflächen im Sinne der Verbesserung der unmittelbaren wohnungsbezogenen Erholungsfunktion und zur freiraumplanerischen und kleinklimatischen Aufwertung der historischen Blockinnenräume (Freilegung, weitergehende Entsiegelung, Begrünung)
- Umnutzung vorhandener historischer und derzeit im Sinne der Gemeinbedarfsnutzung (Bauhof) genutzter Gebäude zu Wohnraum mit dem Ziel eines weitergehenden Angebots an besonderen wohnbaulichen Entwicklungsoptionen und unter Erhalt der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes
- Grundsätzlicher Ausbau des Wohnraumangebotes im Zuge einer gezielten städtebaulichen Neuordnung an infrastrukturell zentral gelegenen Standorten im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung (Quartier am Mühlgraben)

5.2 Sicherung und Weiterentwicklung der historischen städtebaulichen Grundstruktur – Sicherung des Ortsbildes

- Sicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäudesubstanz und der städtebaulichen Grundstrukturen, die sich noch am historischen Stadtgrundriss orientieren

- Ortsbildgerechte energetische Sanierung
- Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur, Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Interessen und sensibles Einpassen von Neubauten im Bereich der historischen Ortsmitte im Hinblick auf Geschossigkeiten, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Gebäudestellungen und so weiter
- Orientierung von Neubauten an der historischen städtebaulichen Grundstruktur, teilweise Wiederherstellung historischer Raumkanten.
- Sensible städtebauliche Ergänzung durch neue Strukturen

5.3 Stärkung der Ortsmitte und der Stadtteilidentität: Öffentliche Platz- und Freiräume

- Qualifizierung der vorhandenen öffentlichen Freiräume und Plätze als Identifikationsorte im Stadtteil mit dem Ziel der Stärkung der Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion
- Entwicklung von in ihrem Charakter und ihrer Erlebbarkeit differenzierten öffentlichen Frei- und Platzräumen
- Inwertsetzung der Pfinz als ein die Ortsmitte begrenzendes, jedoch auch visuell prägendes lineares Freiraumelement; Berücksichtigung der gewässerökologischen Maßgaben bei Maßnahmen am Ufer (Gewässerrandstreifen) und im Umfeld der Pfinz
- Berücksichtigung der tierökologischen und artenschutzrechtlichen Maßgaben im Zuge von Gebäudemodernisierungen; Berücksichtigung der kleinklimatischen Belange sowie der Belange der Retention im Zuge der Umgestaltung von Frei- und Platzräumen; Versuch einer kleinteiligen Vernetzung von Freiräumen innerhalb der historischen Ortsmitte; Berücksichtigung der Aspekte des Hochwasserschutzes bei der Gestaltung von Freiräumen, aber auch bei städtebaulichen Entwicklungsoptionen

5.4 Lebendige Ortsmitte Grötzingen: Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

- Verbesserung der Standortbedingungen der Handelsfunktion im Bereich der historischen Ortsmitte durch Entwicklung von Angebotsflächen in Zuordnung zu den öffentlichen Platz-/Freiräumen sowie durch Qualifizierung der Geschäfts- und Gastronomievorfelder und der öffentlichen Räume als Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte
- Attraktivierung brachliegender / leerstehende Einzelhandelsflächen

5.5 Weiterentwicklung der infrastrukturellen Ausstattung

- Qualifizierung des Verwaltungsstandortes der Ortsverwaltung in Form einer Bündelung und Konzentration der Verwaltungseinrichtungen
- Entwicklung von Räumlichkeiten für weitere kulturelle Angebote und Bildungsangebote im Kontext der Ortsmitte von Grötzingen
- Stärkung der in der Ortsmitte Grötzingen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Begegnungsstätte und Kinder- und Jugendhaus) als Angebote für den Gesamtstadtteil Grötzingen

5.6 Verbesserung von Wegebeziehungen – Fußläufige Vernetzung, Umbau von geeigneten Straßenräumen zu Mischverkehrsflächen

- Weiterentwicklung des Fußwegeangebotes innerhalb der Ortsmitte im Kontext des linearen Verlaufs der Pfinz
- Weiterentwicklung von Fußwege- und Radwegeangeboten in Nord-Süd-Richtung zur Verbesserung der Anbindung der historischen Ortsmitte an die großflächigen Nahversorgungsangebote, an die Bildungseinrichtungen im Süden von Grötzingen und zu einer verbesserten Anbindung an den Stadtbahnhalte. Bauliche Verdeutlichung der verkehrlichen Funktion der Mühlestraße als wichtige Fuß- und Radverkehrsverbindung

- Vollständige Barrierefreiheit der Alltagswege im gesamten Untersuchungsgebiet
- Umbau von geeigneten Straßenräumen zu Mischverkehrsflächen für ein gleichberechtigtes Miteinander der Verkehrsteilnehmer, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und zur Verbesserung der Gestaltqualität im historischen städtebaulichen Kontext
- Wiederherstellung der Einheit von Bau und Betrieb der Straßenräume um die Verkehrssicherheit zu erhöhen („selbsterklärende Straßenräume“)

5.7 Adressbildung zum schienengebundenen ÖPNV

- Städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung des Bahnhofsvorfeldes als Adresse des Stadtteils Grötzingen
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofs aus der historischen Ortsmitte heraus

6. Neuordnungskonzept und Maßnahmen

Das Neuordnungskonzept und das damit verbundene Maßnahmenkonzept bilden den Orientierungsrahmen für das Sanierungsverfahren und stellen eine Zielrichtung dar, in deren Rahmen sich eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes vollziehen soll. Das Neuordnungskonzept ist dabei explizit aus dem Wissens- und Informationsstand der Vorbereitenden Untersuchungen formuliert und stellt keine abschließende Aufstellung von Maßnahmen dar. So können sich innerhalb des Sanierungszeitraums weitere Informationen und Handlungserfordernisse ergeben, welche zu weiteren Maßnahmen oder zu Modifikationen der formulierten Handlungsoptionen führen können. Gleichmaßen bildet das Neuordnungskonzept noch keine dezidierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwürfe ab, sondern stellt Handlungsoptionen dar, welche im weiteren Sanierungsverfahren planerisch und in Abstimmung mit den Beteiligten (Eigentümer, Anlieger, Nutzer) weiter auszuformulieren sind. Basierend auf der planerischen Analyse und der Darlegung der Mängel und Missstände sowie der grundlegenden Sanierungsziele wurden in Abstimmung mit der prozessbegleitenden Lenkungsgruppe, dem Ortschaftsrat Grötzingen und in Rückkopplung mit der Öffentlichkeit in der Veranstaltung am 5. Juni 2018 zunächst räumliche Handlungsfelder definiert.

Abbildung 31: Übersicht zentrale Handlungsfelder für Grötzingen

Für diese Handlungsfelder wurden gemeinsam städtebauliche Zielsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung formuliert. Folgende 13 Handlungsfelder wurden in der Summe für eine funktionale, städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung der Ortsmitte von Grötzingen definiert:

- (1) Neugestaltung des Niddaplatzes und städtebauliche Ergänzung
- (2) Umsetzung des Höfekonzepts
- (3) Umgestaltung Laubplatz und Gasthaus Linde
- (4) Räumliche Konzentration der Ortsverwaltung
- (5) Stärkung des räumlichen Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte
- (6) Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben, Niddaplatz und Mühlstraße
- (7) Freiraumgestaltung Mühlgraben und Umgestaltung der Straße an der Pfinz
- (8) Fußwegebeziehung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer
- (9) Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich des Pfinzufer (Pfinzbalkon)
- (10) Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastraße
- (11) Umgestaltung der untergeordneten Straßenzüge der Straßen Im Unterviertel / Schustergasse sowie Im Oberviertel / Krumme Straße / Rathausgasse
- (12) Maßnahmen in historischen Blockinnenräumen / Private Modernisierung
- (13) Brückenschlag Bahnhof, Neuordnung nördlich der Eisenbahnstraße



6.1 Handlungsfeld 1

Neugestaltung des Niddaplatzes und städtebauliche Ergänzung

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Der Niddaplatz bildet neben dem Rathausplatz den zentralen Platzraum innerhalb der Ortsmitte von Grötzingen. Anders als der Rathausplatz ist der Niddaplatz nicht von einer historisch prägenden Bausubstanz umgeben und ist auch nicht als steinerner Platz geprägt. Stattdessen stellt sich der Platzraum als ein weiter, offener grüner Freiraum mit Boule- und Spielplatz dar, der allerdings durch die umgebenden Straßennachsen und die Parkierungsnutzungen am Südrand in seiner Funktion eingeschränkt wird. In der Konsequenz besteht über die Sanierungsmaßnahme die Chance, den Platz in seiner multifunktionalen Aufgabe zu stärken, gestalterisch mit einem Mehr an Aufenthaltsqualität zu belegen und die Störungen an den Rändern des Platzraums zurückzunehmen, die Parkierung neu zu ordnen, die barrierefreie Erreichbarkeit zu gewährleisten und dem Platz durch städtebauliche Ergänzungen an seiner südlichen Kante einen angemessenen räumlichen Abschluss zu geben.

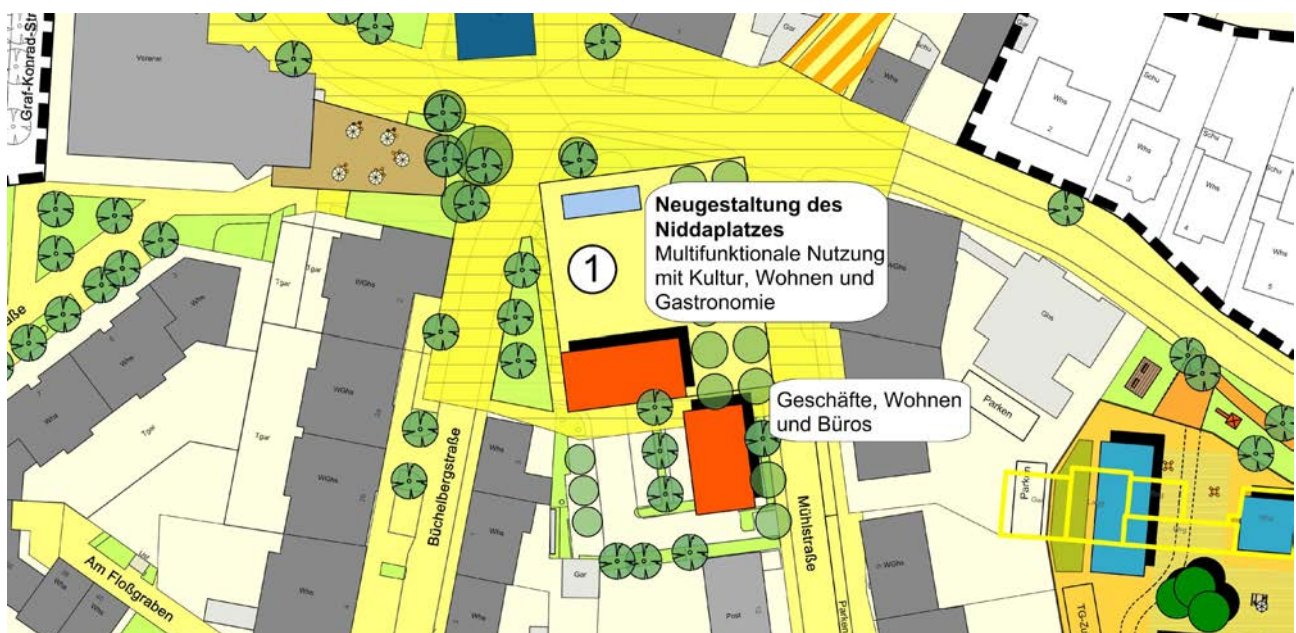
Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Mit den Ergebnissen aus der Perspektivwerkstatt liegt für den Niddaplatz bereits eine mit Bürgern entwickelte räumliche Entwicklungsperspektive vor.

Abbildung 32: Maßnahmen zur Neugestaltung des Niddaplatzes und städtebauliche Ergänzung

Auf dieser Basis können für die Vorbereitenden Untersuchungen folgende räumlichen Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Entwicklung des Niddaplatzes zu einem multifunktionalen Platzraum mit hoher Aufenthalts- und Kommunikationsqualität, als freiraumplanerisch geprägtes Pendant zum eher steinernen historischen Rathausplatz und als Beitrag zur Verbesserung der direkten Wohnumfeldqualität in der Ortsmitte von Grötzingen
- Entwicklung einer hohen freiraumplanerischen Qualität im Platzgefüge mit Aufnahmen historischer Bezüge
- Aufbau einer Raumkante am Südrand des Platzes durch ein ergänzendes Gebäude mit multifunktionaler Nutzung mit Kultur, Wohnen und Gastronomie und Entwicklung eines weiteren Gebäudes an der Mülhstraße mit den Nutzungsfunktionen Geschäfte, Wohnen, Büros
- Einbinden des Themaspekts „Wasser“ in die Gestaltung der Platzfläche als historische Reminiszenz vor dem Hintergrund der Aufgabe des Mülhgrabens
- Einbindung von Elementen zur Beschattung von Aufenthaltsbereichen, Spielflächen und Sitzmöglichkeiten über vegetative Elemente (großkronige Bäume) oder beispielsweise Sonnensegel
- Verbesserung des Bespielens des Platzes von seinen Platzrändern her und damit einhergehende Reduzierung der Trennwirkung der umliegenden Straßennachsen
- Neuordnung der umliegenden Parkierung, gegebenenfalls Schaffen von Ersatzparkierungsflächen im weiteren räumlichen Umfeld (vgl. auch Handlungsfeld Bahnhofsumfeld)
- Nutzen des neu gestalteten Freiraums zu Retentionszwecken bei Starkregenereignissen



6.2 Handlungsfeld 2

Umsetzung des Höfekonzeptes

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

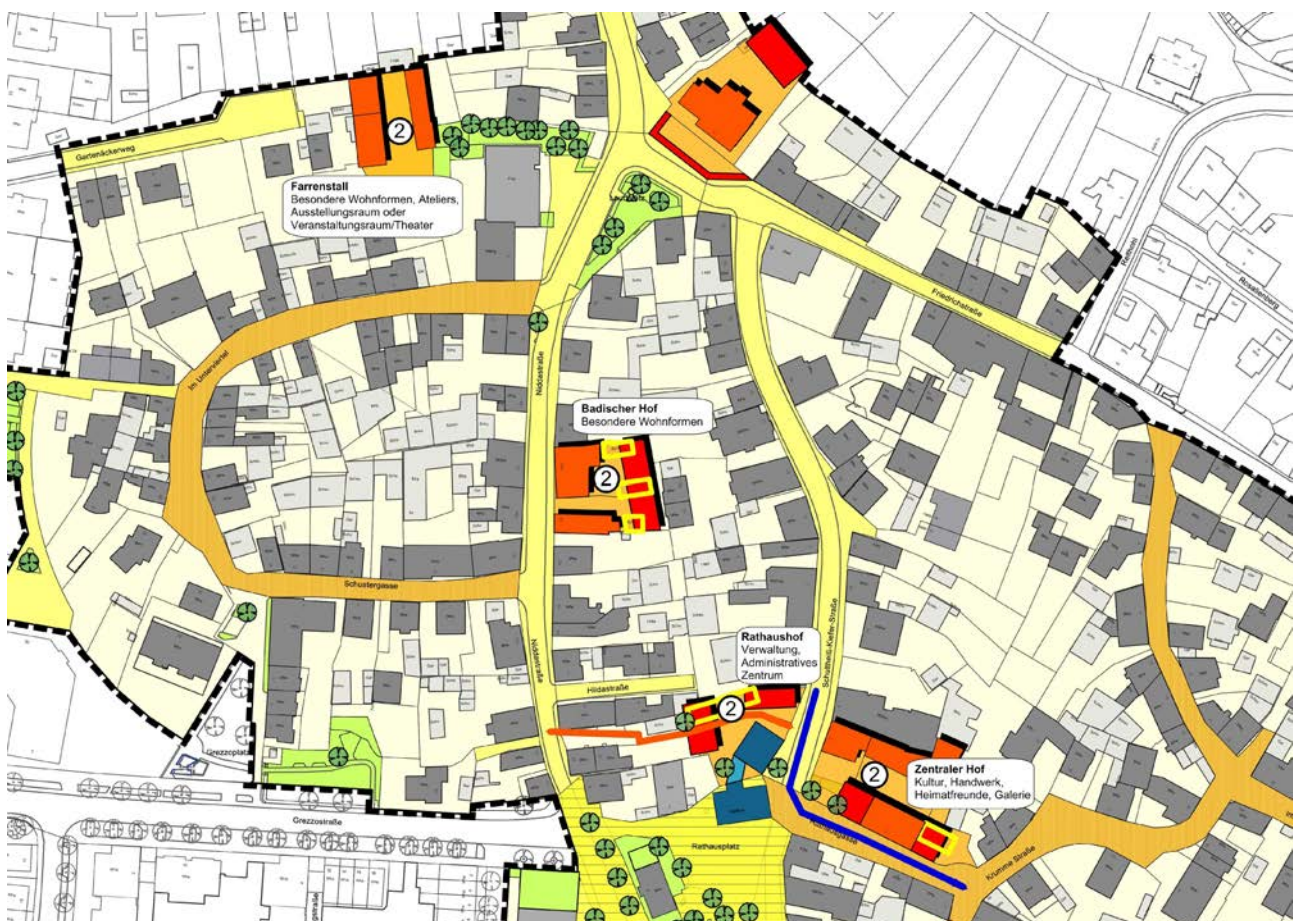
Innerhalb der Ortsmitte von Grötzingen existieren mit dem Farrenstall, dem zentralen Hof nordöstlich des Rathauses und dem Badischen Hof städtebauliche Entwicklungspotenziale, im Rahmen derer durch Betriebsverlagerungen (Verlagerung des städtischen Bauhofs), aber auch durch kleinteilige quartiersbezogene städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen unter Beachtung der historischen Bausubstanz vollzogen werden können. In diesem Rahmen besteht die Chance, im Sanierungsverfahren neben der vorhandenen Wohnfunktion im Ortskern von Grötzingen ergänzende Nutzungsfunktionen wie spezifische Sonderwohnformen, soziale Angebotsstrukturen bis hin zu künstlerischen Nutzungsfunktionen im Kontext des besonderen Charakters von Grötzingen als Künstlerort zu etablieren.

Abbildung 33: Maßnahmen zur Umsetzung des Höfekonzeptes

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Mit den Ergebnissen des vorliegenden konkurrierenden Planungsverfahrens liegt mit dem sogenannten „Höfekonzept“ bereits eine konkrete räumliche Entwicklungsperspektive vor, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen weiter ausformuliert und detailliert werden muss. Auf dieser Basis können für die Vorbereitenden Untersuchungen folgende räumlichen Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Entwicklung von räumlich abgegrenzten kleinteiligen Quartieren (Farrenstall, Badischer Hof, Zentraler Hof) innerhalb der historischen Ortslage von Grötzingen unter besonderer Berücksichtigung der Wertigkeit der historischen Bebauung mit einer Nutzungsstruktur, die auf besondere Wohnformen und spezifische künstlerische Aspekte (beispielsweise Ateliers, Ausstellungsräume), soziale Nutzungsfunktionen und gastronomische Funktionen ausgerichtet ist
- Verlagerung des Bauhofs aus den Teilstandorten Farrenstall und Zentraler Hof an einen externen Standort als Basis der Umsetzung des Höfekonzeptes mit der Synergiewirkung des Freimachens zentraler Teilflächen in der Ortsmitte von Grötzingen einerseits und der Zusammenlegung der Teilstandorte mit einem verbesserten Handling für die Arbeit des Bauhofs andererseits



6.3 Handlungsfeld 3

Umgestaltung des Laubplatzes und des Quartiers Gasthof Linde

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

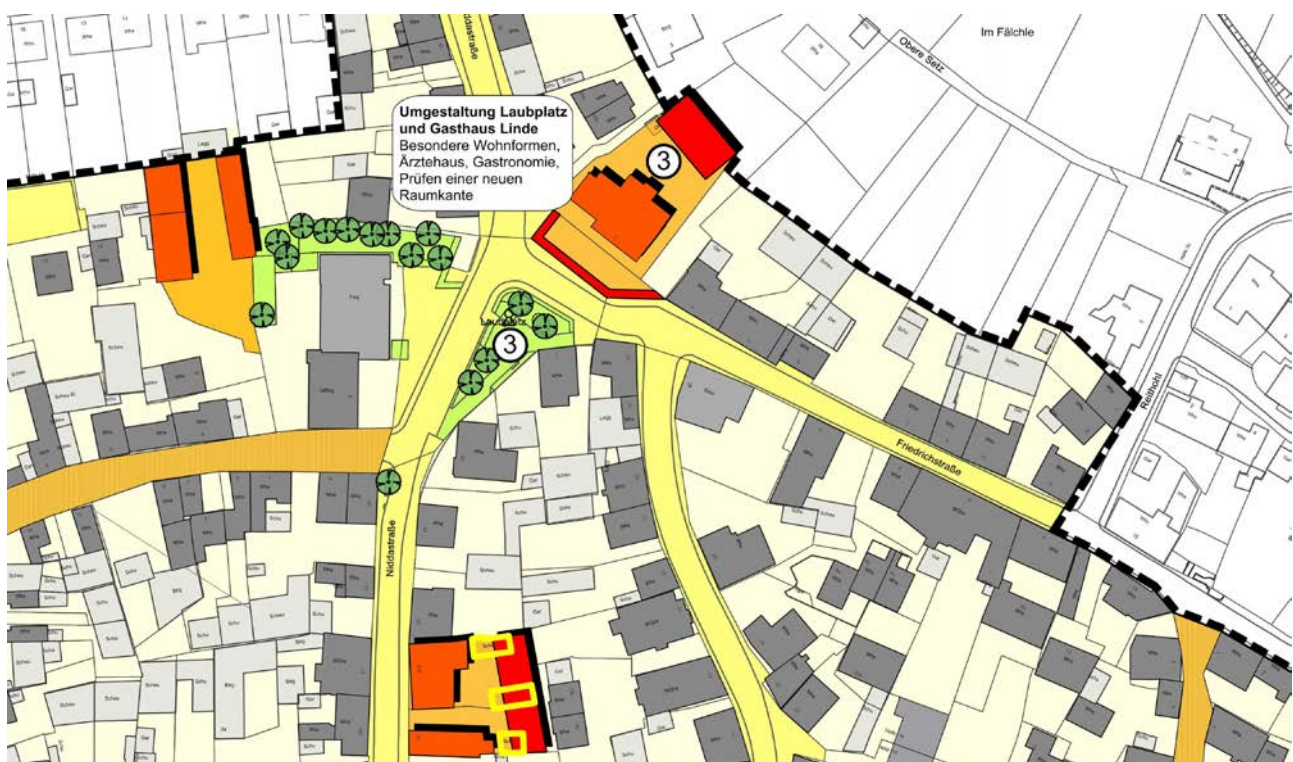
Der Laubplatz bildet den nördlichen Abschluss des historischen Ortskerns. Der Platz als solches bezieht sich in seiner Freiraumfunktion letztlich heute nur auf den südwestlichen Teilbereich, welcher eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufweist. Dies auch, weil der Platz in seiner Gesamtheit durch die Straßenachsen der Niddastraße und der Schultheiß-Kiefer-Straße / Friedrichstraße beeinflusst wird und eher eine Gelenkfunktion in der Erschließung wahrnimmt, als in der Summe als Platzraum ablesbar ist. Darüber hinaus wird der Platzraum im Westen durch den Feuerwehrstandort als städtebauliche Dominante und seinen Vorfeldern geprägt und verfügt im Norden mit Standort des ehemaligen Gasthauses Linde über eine in der Erdgeschoßzone unlebte Raumkante, die dem Platz keinen Halt verleiht und letztlich auch keine historische Raumkante darstellt.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

In der Summe besteht beim Laubplatz die städtebauliche und freiraumplanerische Chance, im Zuge der Sanierung, den Laubplatz (historisch auch „Marktplatz“ bezeichnet) wieder als nördlichen Abschluss der historischen Ortsmitte zu qualifizieren und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Umgestaltung des Laubplatzes steht dabei auch in einem engen Zusammenhang mit dem Handlungsfeld des Höfe-konzeptes (hier Neuordnung und Qualifizierung des Standortes Farrenstall) und der Frage der verkehrsfunktionalen Veränderungen im Kontext der Straßenzüge der Niddastraße und Schultheiß-Kiefer-Straße (vgl. Handlungsfeld). Für den Laubplatz können folgende räumlichen Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Freiraumplanerische Qualifizierung des Platzraums des Laubplatzes mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Minimierung der verkehrsfunktionalen Dominanz der den Platzraum tangierenden Straßenzüge (Niddastraße, Schultheiß-Kiefer-Straße / Friedrichstraße)
- Städtebauliche Neudefinition der nördlichen Raumkante (ehemalige Vorfeldflächen des Gasthofs Linde) unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlich geschützten unterliegenden Gewölbekeller und Einbinden einer möglichst auf den Laubplatz ausgerichteten belebenden Erdgeschoßzone
- Einbeziehung der Qualifizierung des Freiraums zum Standort Farrenstall in die Neugestaltung des Laubplatzes

Abbildung 34: Maßnahmen zur Umgestaltung des Laubplatzes und des Quartiers Gasthof Linde



6.4 Handlungsfeld 4

Räumliche Konzentration der Ortsverwaltung am Rathaushof

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Die derzeitige Unterbringung der Ortsverwaltung Grötzingen auf drei Standorte beinhaltet für die Arbeit der Ortsverwaltung betriebliche Nachteile und bedingt eine schwierige Auffindbarkeit für die Bürgerschaft. Mit einer Konzentration der Ortsverwaltung auf einen Standort besteht zum einen die Chance, die Arbeit der Ortsverwaltung effektiver und den Standort der Ortsverwaltung nach Außen transparenter zu machen und zum anderen die vorhandenen externen Räumlichkeiten effizient mit anderen Nutzungen im Sinne der Ortskernentwicklung zu belegen.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Der Vorschlag der Konzentration der Ortsverwaltung war bereits Teil des „Höfekonzepts“ und wurde in diesem Rahmen als „Rathaushof“ bezeichnet. Damit besteht bereits eine konkrete räumliche Entwicklungsperspektive, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen weiter ausformuliert und detailliert werden muss.

Auf dieser Basis können für die Vorbereitenden Untersuchungen folgende räumlichen Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Entwicklung einer konkreten Neuorganisationsstruktur mit Raumprogramm und in der Konsequenz entfallenden Räumlichkeiten als planerische Basis und Basis für eine interne wirtschaftliche Beurteilung der Bündelungsmaßnahmen
- Räumliche Konzentration der bislang in Teilflächen dezentral untergebrachten Ortsverwaltung mit einer Synergiewirkung für die Arbeit der Ortsverwaltung, der Sicherung einer barrierefreien Erreichbarkeit für die Kunden und letztlich auch unter Veräußerung beziehungsweise Nachnutzung der freiwerdenden Räumlichkeiten (vgl. Handlungsfeld 2: Umsetzung Höfekonzept/Zentraler Hof)
- Prüfung standörtliche Alternativstandorte für die Verwaltung mit den Optionen der räumlichen Konzentration im Kontext des Rathauses oder einer Neubebauung südlich des Niddaplatzes.

Abbildung 35: Maßnahmen zur räumlichen Konzentration der Ortsverwaltung



6.5 Handlungsfeld 5

Stärkung des räumlichen Kontexts zwischen Rathausplatz und Begegnungsstätte

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Während des Rathausplatz bereits heute als zentraler Ort des historischen Ortskerns von Grötzingen eine der Bedeutung des Platzes angemessene Gestaltqualität beinhaltet, besitzt die Begegnungsstätte als wichtige Infrastruktureinrichtung und als moderner Gebäudekomplex letztlich einen nur unzureichenden räumlichen Bezug zum Rathaus- und letztlich auch zum Niddaplatz. Die Begegnungsstätte liegt damit im „Schatten“ beider Platzräume, ein klarer und ablesbarer räumlicher Verbund fehlt heute.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme besteht die Chance, die Platzräume von Rathausplatz und Niddaplatz noch stärker gestalterisch mit den Vorfeldern der Begegnungsstätte zu vernetzen und einen stärkeren visuellen, funktionalen und gestalterischen Bezug herzustellen.

In diesem Kontext können folgende räumliche Ziele und Maßnahmen definiert werden:

- Qualifizierung des räumlichen Bezugs zwischen dem Rathausplatz als historischer Platzraum und der Begegnungsstätte als wichtige Infrastruktureinrichtung der Ortsmitte von Grötzingen
- Optimierung der Raumcharaktere, Minimierung vorhandener Trennwirkungen und Herausarbeiten der Abfolge der Teilräume, Erweiterung des Biergartens

Abbildung 36: Maßnahmen zur Stärkung des räumlichen Kontexts zwischen Rathaus und Begegnungsstätte



6.6 Handlungsfeld 6

Neuordnung und bauliche Entwicklung im Quartier Mühlgraben zwischen Mühlgraben und Niddaplatz

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Der rückwärtige Blockinnenraum des Quartiers zwischen Mühlgraben und Niddaplatz wird derzeit einerseits für Parkierungszwecke genutzt und verfügt im Blockinnenraum andererseits über eine städtebauliche Struktur, welche den vorhandenen Raum quantitativ schlecht ausnutzt, nutzungsbezogen der Nähe zum angrenzenden Niddaplatz kaum entspricht und zudem qualitative Defizite aufweist.

Darüber hinaus existieren im südlichen Teilbereich noch größere Freiflächen im Blockinnenraum, welche bebaut waren, freigelegt wurden und derzeit unbebaut sind. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme kann vor dem Hintergrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu dem (im Zuge der Sanierung noch weiter zu qualifizierenden) Niddaplatz und dem angrenzenden (ebenfalls zu qualifizierenden) Mühlgraben über die Quartiersentwicklung ein Beitrag geleistet werden, den Blockinnenraum entsprechend seiner Standortqualität aufzuwerten und in der Folge städtebaulich und freiraumplanerisch zu qualifizieren.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

- Städtebauliche Neuordnung des Blockinnenraums und Entwicklung von ergänzenden Wohnangeboten im Kontext des unmittelbar angrenzenden Niddaplatzes und der vorhandenen Handels- und Gastronomie sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen. Berücksichtigung besonderer Wohnformen (beispielsweise für Seniorenwohnen, Baugemeinschaften) oder auch besonderer Quartierscharaktere (beispielsweise autofreies Wohnen aufgrund der nahen Lage zur Stadtbahn)
- Sicherung öffentlicher Wegeverbindungen durch den Blockinnenraum unter Anbindung der neu aufzubauenden Wegeverbindung entlang des Mühlgrabens

6.7 Handlungsfeld 7

Freiraumgestaltung im Bereich des Mühlgrabens im Kontext der Straße An der Pfinz und des Umfelds des Mühlenwehrs

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Der Mühlgraben besitzt einerseits als Zuleitung zum Mühlenwerk eine historische Bedeutung, ist aber als Freiraum heute nur noch untergeordnet wahrnehm- und erlebbar und besitzt letztlich nur noch die Funktion eines Straßens begleitend zur Straße an der Pfinz liegenden linearen Freiraums.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen soll der Freiraum des Mühlgrabens aktiv für eine Freiraumentwicklung genutzt werden. Diese steht in einem direkten Kontext zu der von Seiten des Referats 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe in Planung befindlichen Sohlrampe (raue Rampe) am Mühlenwehr als Maßnahme zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Pfinz als Gewässer 1. Ordnung. In diesem Zusammenhang können für den heutigen Mühlgraben folgende Ziele und Maßnahmen beschrieben werden:

- Neugestaltung des Freiraums des ehemaligen Mühlgrabens mit Entwicklung einer fußläufigen Verbindung südlich der Straße An der Pfinz
- Entwicklung einer Freiraum- und Aufenthaltsqualität entlang des Freiraums des Mühlgrabens und Berücksichtigung des historischen Kontextes (historischer Mühlgraben) in der Gestaltung des Freiraums auch unter Einbeziehung von Informationsangeboten zum historischen Kontext
- Nutzen des zu gestaltenden Freiraums zu Retentionszwecken bei Starkregenereignissen
- Einbindung von Elementen zur Beschattung von Aufenthaltsbereichen, Spielflächen und Sitzmöglichkeiten über vegetative Elemente (großkronige Bäume) oder beispielsweise Sonnensegel

6.8 Handlungsfeld 8

Aufbau einer Fußwegeverbindung entlang der Pfinz und Vernetzung der Pfinzufer

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Die Pfinz bildet einerseits in ihrem Verlauf ein für die Ortsmitte Grötzingen wichtiges freiraumplanerisches und identitätsstiftendes Element aus. Andererseits stellt die Pfinz zusammen mit der Bahntrasse aber auch eine starke räumliche Zäsur in Nord-Süd-Richtung dar, die nur an wenigen Punkten über Brücken überwunden werden kann. Ein wichtiges Element spielen daher für die Bewohnerschaft die Fußwegeverbindungen entlang der Pfinz, aber auch die Fuß- und Radwegeverbindungen vom Ortskern aus über die Pfinz nach Süden. Hierbei ist festzustellen, dass die Fußwegeverbindung entlang der Pfinz in Ost-West-Richtung zwischen der Büchelbergstraße und dem Pfinzwehr heute größere Lücken aufweist und die Fußgänger gezwungen sind, über den Niddaplatz und die Straße An der Pfinz auszuweichen. Ebenso existieren in Nord-Süd-Richtung deutliche Defizite in den Fußwegeverbindungen.

So existieren in der Fußwegeverbindung über das Pfinzwehr in Richtung Nahversorgung (Edeka / Lidl) gestalterische und nutzungsbezogene Defizite. Diese Verbindung ist nicht barrierefrei. Die Achse vom Niddaplatz über die Mühlstraße und dem Martin-Luther-Platz besitzt trotz ihrer hohen Bedeutung als Schulweg eine stark auf den Kfz-Verkehr ausgerichtete Gestaltung, die der eigentlichen Verkehrsfunktion als starke Fuß- und Radverkehrsverbindung nicht gerecht wird. Vom Ortskern aus besteht letztlich nur eine wenig attraktive Anbindung an den Bahnstandsstandort mit teilweise zu engen Gehwegen und mangelhafter Barrierefreiheit.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme besteht die Chance, zum einen wichtige strukturelle Netzergänzungen herbeizuführen und zum anderen gestalterische Optimierungen bestehender Wegeverbindungen vorzunehmen. Vor diesem grundsätzlichen Ziel können folgende Aspekte für die Sanierung formuliert werden:

- Entwicklung einer durchgängigen Fußwegeverbindung am Nordufer der Pfinz (Ergänzung der Wegeabschnitte zwischen Büchelbergstraße und Mühlstraße sowie zwischen Mühlstraße und Pfinzwehr). Suche nach einer Lösung der Wegeführung im Kontext und der Belange des

einzuhaltenen Gewässerrandstreifens entlang der Pfinz sowie gewässerökologischer Belange

- Entwicklung einer ergänzenden Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen der Ortsmitte Grötzingen und dem Bahnhof mit dem Stadtbahnhalte von der Wilhelm-Mössinger-Straße zur Eisenbahnstraße (neuer Brückenschlag für Fußgänger und Radfahrer über die Pfinz) unter Berücksichtigung der Belange des einzuhaltenen Gewässerrandstreifens entlang der Pfinz, der gewässerökologischer Belange und der Belange des Hochwasserschutzes sowie einer vorab erforderlichen kritischen Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Biotop / Tiere / Boden / Wasser)
- Aufwertung des Platzes am Süden der Wilhelm-Mössinger-Straße / Am Floßgraben als Antritt an den neuen Brückenschlag
- Qualifizierung des Brückenbauwerks am Mühlwehr zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung, der Barrierefreiheit und der Anbindung für Radfahrer zwischen dem Untersuchungsgebiet und den Einrichtungen der Nahversorgung südlich der Pfinz (Erweiterung Querschnitt, Sicherung einer Barrierefreiheit) unter Berücksichtigung der Belange des einzuhaltenen Gewässerrandstreifens entlang der Pfinz, der gewässerökologischer Belange und der Belange des Hochwasserschutzes sowie einer vorab erforderlichen kritischen Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Biotop / Tiere / Boden / Wasser)
- Gestalterische Rücknahme der Fahrbahn auf der Mühlstraße zwischen Niddaplatz und Martin-Luther-Platz zur Qualifizierung dieser Achse als wichtige Schulwegeverbindung zwischen der Ortsmitte von Grötzingen und dem Gemeinschaftsschulstandort südlich der Pfinz / Bahntrasse
- Optimierung der Wegeverbindung zwischen der Ortsmitte und den Nahversorgungseinrichtungen südlich der Pfinz (vgl. oben Freiraumgestaltung Mühlgraben (Mühlwehr))

6.9 Handlungsfeld 9

Umgestaltung der Mühlstraße im Bereich der Pfinz / Pfinzbalkon

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

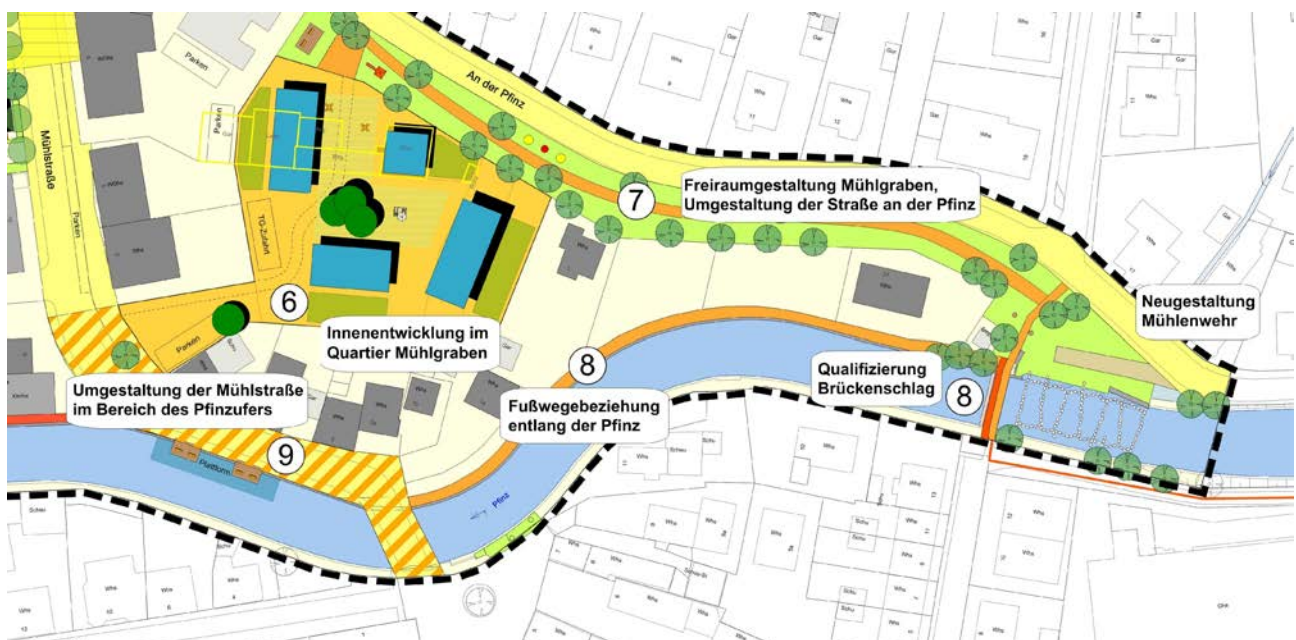
Trotz ihrer freiraumplanerischen und identitätsstiftenden Bedeutung ist die Pfinz im Verlauf des Ortskerns nur von Straßen und Wegeverbindungen aus erlebbar. Eine direkte Zugänglichkeit fehlt ebenso, wie auch eine „Geste der Zuwendung“ hin zur Pfinz. Vor dieser Ausgangssituation besteht im Zuge der Sanierung die Chance, die Pfinz durch punktuelle Gestaltungsmaßnahmen wieder stärker visuell erlebbar zu machen und die Besonderheit des Ortes herauszuarbeiten.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Neben der Gestaltung im Umfeld des Pfinzwehrs (vgl. Handlungsfeld 7: Mühlgraben) spielt dabei auch die Gestaltung der Mühlstraße eine Rolle, da hier die Chance besteht, über einen „Pfinzbalkon“ die Sicht und die Aufenthaltsqualität „über“ der Pfinz zu verbessern. Die Maßnahme steht dabei auch in einem direkten Zusammenhang mit dem Handlungsfeld 8 (Fußwegeverbindung entlang der Pfinz wie auch Zurücknahme des auf Kfz-Verkehr ausgerichteten Charakters in der Mühlstraße):

Abbildung 37: Maßnahmen zur Optimierung der Wege im Kontext der Pfinz, Maßnahmen im Bereich Mühlgrabe und Quartier am Mühlgraben und Qualifizierung Mühlstraße / Pfinzbalkon

- Inwertsetzung des räumlichen Kontextes und Verbesserung der Erlebbarkeit der Pfinz als das prägende Gewässer
- Umgestaltung des Straßenraums der Mühlstraße zur Mischverkehrsfläche und Ausbildung des südlichen Rands der Mühlstraße zur Pfinz als ein „Pfinzbalkon“ mit Sitzmöglichkeiten oberhalb der Pfinz und einem starken visuellen Bezug auf das Gewässer
- Einbindung von Elementen zur Beschattung von Aufenthaltsbereichen und Sitzmöglichkeiten über vegetative Elemente (großkronige Bäume) oder beispielsweise Sonnensegel



6.10 Handlungsfeld 10

Verkehrsplanerische Maßnahmen in der Schultheiß-Kiefer-Straße und der Niddastraße

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Die Niddastraße und die Schultheiß-Kiefer-Straße stellen innerhalb des Ortskerns von Grötzingen die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachsen dar. Beide Straßenzüge sind derzeit als Einbahnstraßen ausgebildet und jeweils in Einbahnstraßenrichtung mit der Buslinie 21 (Turmberg – Grötzingen Nord) belegt, in Fahrtrichtung Süd quert dabei die Buslinie auch den Rathausplatz. Vom Nidda- platz aus sind die Fahrtrichtungen der beiden Straßenzüge derzeit gegenläufig belegt, was schon seit längerem zu Diskussionen über eine veränderte Einbahnstraßenregelung geführt hat.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Da der Ortskern von Grötzingen faktisch kaum durch Durchgangsverkehre betroffen ist, besteht im Zuge der Sanierungsmaßnahme die grundsätzliche Chance, Veränderungen innerhalb der Netzstruktur herbeizuführen. Diese könnten einerseits eine veränderte Einbahnstraßenführung, andererseits aber auch eine veränderte Buslinienführung zum Inhalt haben. In der Folge wäre grundsätzlich die Chance zu einer Neugestaltung von Teilen der Straßenräume gegeben sowie die Option einer Entlastung des Rathausplatzes.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden von Seiten der Verkehrsplanung grundsätzliche Maßnahmenoptionen aufgezeigt, die eine Basis für die weitere Sanierungsumsetzung bilden können. Dabei standen die folgenden drei Optionen zur Diskussion:

- Option 1: Drehen der vorhandenen Einbahnstraßenregelungen (Niddastraße / Schultheiß-Kiefer-Straße)
- Option 2: Beibehaltung der heutigen Einbahnregelung, aber Veränderung der Buslinienführung über die Rathausgasse / Krumme Straße zur Entlastung des Rathausplatzes
- Option 3: Einrichten eines Zweirichtungsverkehrs auf der Niddastraße zur Entlastung der Schultheiß-Kiefer-Straße / des Rathausplatzes

Im Zuge der öffentlichen Diskussion hat sich dabei die Option 2 als die prioritär angesehene Option herausgestellt, da sie keine zusätzlichen Belastungen auf einen der beiden Straßenzüge (Niddastraße / Schultheiß-Kiefer-Straße) bringt und gleichzeitig mit dieser Option der Rathausplatz vom Durchfahrtsverkehr deutlich entlastet und aufgewertet werden könnte. Klar ist, dass im Zuge des Sanierungsverfahrens auch diese Option hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung (Schleppkurven im Bereich Rathausgasse / Krumme Straße, Einsehbarkeit, Begegnungsfälle, Schulwegesicherheit und so weiter) im Detail geprüft werden muss.

Des Weiteren wurde aus der öffentlichen Beteiligung auch angeregt, die eigentliche Buslinienführung zu hinterfragen und eine modifizierte Linienführung zu diskutieren. Eine solche Maßnahme wurde jedoch bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen diskutiert und abgelehnt, da die Nachteile überwiegen würden.

In diesem Kontext können folgende Ziele und Maßnahmenoptionen für die Sanierung formuliert werden:

- Optimierung der Buslinienführung durch die Ortsmitte von Grötzingen mit dem Fokus auf eine Entlastung des Rathausplatzes, kritische Prüfung der im Raum stehenden Optionen (vgl. oben)

6.11 Handlungsfeld 11

Umgestaltung der Straßenräume in der historischen Ortsmitte

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

Innerhalb des historischen Ortskerns existieren mit den Straßen Im Unterviertel, Schustergasse, Im Oberviertel, Hildastraße, Rathausgasse und Krumme Straße Straßenzüge, die sich noch auf den historischen Stadtgrundriss beziehen und über eine historisch geprägte Randbebauung mit einer hohen Dichte und einem eher geringen Grad an privaten Freiflächen verfügen. All diese Straßenzüge sind derzeit als klassische Straßenprofile mit einer Richtungsfahrbahn und häufig stark minimierten Gehwegen versehen.

Der Straßenraumcharakter entspricht dabei zum einen nicht dem historischen Wert gebenden Charakter dieser Straßenzüge und bedingt zum anderen auch keine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme besteht die Chance, die Straßenräume als Mischverkehrsflächen neu zu gestalten, um damit die Aspekte der Gestaltqualität, Kommunikationsfunktion und Aufenthaltsqualität zu verbessern und letztlich auch die Frage der heutigen illegalen Gehwegparkierung durch eine visuell klar ablesbare Neuordnung der Parkierung im öffentlichen Raum zu erreichen. Vor diesem Zielkanon können folgende Aspekte für die Sanierung formuliert werden:

- Umbau der untergeordneten Straßenräume der Straßen Im Unterviertel, Schustergasse, Im Oberviertel, Hildastraße, Rathausgasse, Krumme Straße zu Mischverkehrsflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen im Wohnumfeld und im Kontext der Aufwertung der historischen Qualität der Ortsmitte von Grötzingen
- Ordnung der öffentlichen Parkierung innerhalb der Straßenräume innerhalb der Mischverkehrsflächen
- Barrierefreiheit durch Abbau von Bordsteinkanten
- Verbesserte Verkehrssicherheit durch Einheit von Bau und Betrieb

Abbildung 38: Verkehrsplanerische Maßnahmen im Kontext der Schultheiß-Kiefer-Straße, Niddastraße sowie des Ortskerns



6.12 Handlungsfeld 12

Private Modernisierung und Maßnahmen in den historischen Blockinnenräumen

Ausgangssituation und Handlungserfordernis beziehungsweise Chancen innerhalb der Sanierungsmaßnahme

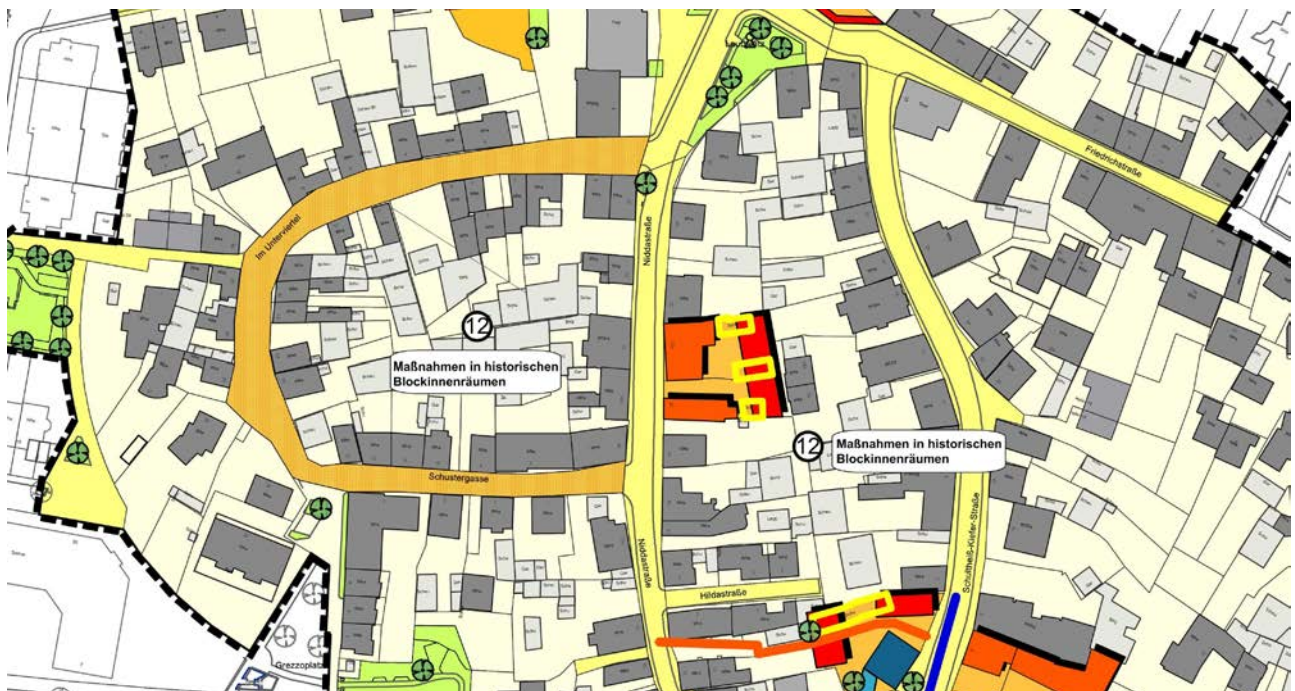
Mit dem historischen Ortskern von Grötzingen umfasst das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ein historisch Wert gebendes Gesamtensemble, was durch eine Vielzahl an historischen Gebäuden und noch vorhandenen Strukturen des historischen Dorfkerns geprägt wird. Innerhalb des Gesamtgebietes ist dabei festzustellen, dass an vielen Gebäuden in den letzten Jahrzehnten zum Teil in sehr liebevoller Art Modernisierungen vollzogen wurden, die jedoch heute bereits wieder in die Jahre gekommen sind. Zum Teil – wenn auch qualitativ deutlich untergeordnet – existiert auch eine Altbau-substanz, welche noch deutlich und umfassende Modernisierungsdefizite aufweist, dies auch im Aspekt des vorhandenen energetischen Standards. In gleicher Weise weisen die historischen Blockinnenräume als gewachsene Gesamtstruktur teils sehr kleinteilige Nutzungsstrukturen und Gebäudestrukturen auf. Diese besitzen zum Teil sehr minimierte Freiflächen, in welchen nur eine qualitativ eingeschränkte Freiflächen- und Aufenthaltsstruktur zu finden ist.

Ziele des Neuordnungskonzepts und damit verbundene Maßnahmen im Zuge der Sanierung

Vor diesem Hintergrund bietet sich über die Sanierungsmaßnahme die Chance, insbesondere über Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen die historische Altbau-substanz auf einen aktuellen Stand der Technik zu bringen. Damit verbunden ist auch das Ziel, die vorhandene Gebäudestruktur auf einen aktuellen energetischen Standard zu bringen und hierüber nachhaltig die Wohnqualität zu verbessern sowie die Gebäudesubstanz zu sichern. Ebenso besteht die Option, unter starker Berücksichtigung der historischen Gesamtsituation kleinteilige städtebauliche Interventionen vorzunehmen, um in den Blockinnenräumen die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu verbessern. In diesem Kontext können folgende Aspekte für die Sanierung formuliert werden:

- Unterstützung von privaten Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung insbesondere der historischen Bausubstanz als Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität in der zentralen Ortsmitte von Grötzingen und eine energetische Optimierung der vorhandenen Bausubstanz im Aspekt des Klimaschutzes
- Sensible Neuordnungsmaßnahmen innerhalb der Blockinnenräume durch Herausnahme untergeordneter, nicht historisch prägender Bausubstanz. Dies führt zur Qualifizierung der privaten Grundstücksfreiflächen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld
- Maßnahmen zur Entsiegelung von Blockinnenräumen als Beitrag zur Aufwertung der freiraumplanerischen Qualität, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld und zur Verbesserung der Aspekte der kleinklimatischen Funktion und Retentionsfähigkeit

Abbildung 39: Private Modernisierung in der historischen Ortsmitte



6.14 Bedeutung der Maßnahmen für die Verbesserung der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet

Die oben dargestellten Maßnahmen sind in der Summe geeignet, die vorhandenen strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet zu reduzieren und in der Folge städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten im Untersuchungsgebiet zu entwickeln. Speziell aus Perspektive der Verbesserung der klimatischen Situation ist Folgendes anzumerken:

Bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum ist auf die Aspekte einer klimaangepassten Gestaltung einzugehen und im Zuge der Umsetzung sind in allen Einzelmaßnahmen die klimatischen Folgewirkungen im Auge zu behalten. Insofern wird nochmals explizit auf den direkten Bezug zwischen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum als solche und Optimierung der klimatischen Situation im Verbund hingewiesen. Klar ist, dass viele der oben genannten Einzelmaßnahmen zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beitragen können,

- hier insbesondere die Reduzierung der Versiegelung in den Hofinnenräumen durch eine städtebauliche Neuordnung,
- das Einbringen vegetativer Elemente und des Elements Wasser in der privaten und öffentlichen Freiraumgestaltung,
- wie auch die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten im direkten Wohnumfeld in den Blockinnenräumen und öffentlichen Freiräumen.

Bezogen auf den Rahmenplan Klimaanpassung finden sich im Maßnahmenkonzept die folgenden Maßnahmen aus dem Rahmenplan wieder:

- M 03: Vernetzung und Anbindung von Freiräumen des Stadtparks und größere Grünanlagen
- M 04: Reduktion anthropogener Wärmeemissionen
- M 06: Rückbau und Entdichtung
- M 07: Entsiegelung
- M 08: Grüne Parkierung, Verschattung Parkierungsflächen
- M 09: Verschattung von Straßen, Plätzen und Gebäuden
- M 11: Innen-/Hinterhofbegrünung
- M 12: Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Reflexion)
- M 13: Neueinrichtung von erlebbarem Wasser im öffentlichen Raum
- M 15: Energetische Gebäudesanierung
- M 16: Dachbegrünung
- M 17: Fassadenbegrünung
- M 18: Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden

Klar ist aber auch, dass aufgrund der Lage im historischen Kontext des Ortskerns im Grundsatz Abwägungsentscheidungen im Hinblick auf das Stadtbild/die Denkmalpflege getroffen werden müssen und auch einzelne wünschenswerte Maßnahmen (zum Beispiel Begrünung des öffentlichen Raums) aufgrund technischer Restriktionen (beispielsweise Verlauf von Leitungstrassen) zum Teil nicht möglich sein werden.

Ebenso stellt die energetische Qualifizierung der vorhandenen Gebäudesubstanz einen wesentlichen Anker in der klimatischen Optimierung dar, wenngleich im Ortskern von Grötzingen schon aufgrund des hohen Anteils an historischer und zu Teilen auch denkmalgeschützter Bausubstanz eine energetische Optimierung sich als schwieriger/aufwändiger darstellt als in Bestandsgebieten mit einem hohen Anteil an Gebäuden der Nachkriegszeit. Grundsätzlich ist das Thema der energetischen Gebäudeoptimierung wie auch grundsätzlich der klimatischen Optimierung (beispielsweise Begrünung, Albedo-Effekt, bauliche Maßnahmen zur Verschattung) der Bestandsgebäudesubstanz zum einen in den zu beschließenden Förderrichtlinien zu berücksichtigen und zu konkretisieren. Zum anderen wird aber auch die Einbindung der Stadtwerke und der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur (KEK) im Zuge der Sanierungsumsetzung im Rahmen der Beratung der Eigentümer empfohlen. Dies auch vor der Frage nach vorhandenen Möglichkeiten von kleinteiligen Netzsystemen innerhalb des Quartiers.

7. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Anhand der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind diejenigen Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden sollen. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernisse voraus.

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem oben dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen:

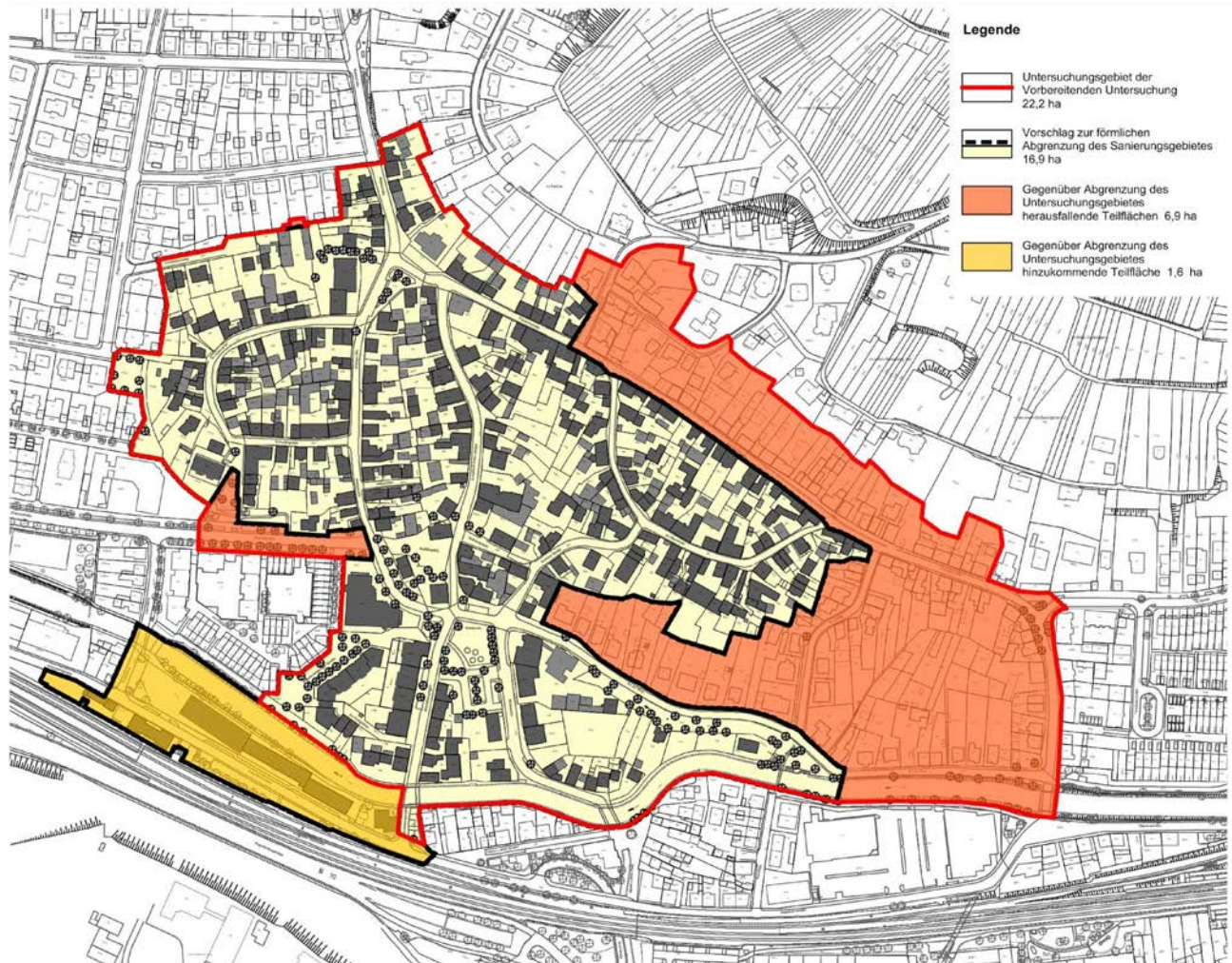
- Herausnahme der im Untersuchungsgebiet liegenden östlichen Teilflächen im Bereich nördlich der Straße An der Pfinz / Im Gäble / Friedrichstraße Ost, da sich hier sowohl im Bereich der privaten Bausubstanz wie auch in den öffentlichen Räumen keine entsprechende Dichte von Mängeln und Konflikten herauskristallisiert hat, welche die Einbeziehung dieser Teilflächen in ein Sanierungsgebiet und damit verbunden den Einsatz von Fördermitteln rechtfertigen. Gleiches gilt für den Teilbereich entlang der Grezzostraße, die dortigen öffentlichen Freiflächen und die daran angrenzende Bestandsbebauung. Abschließend wird eine kleinteilige Herausnahme von Flächen nördlich des Farrenstalls und eine Konzentration auf die dort bereits im Besitz der Stadt Karlsruhe befindlichen Flächen vorgeschlagen
- Ergänzende Einbeziehung der nicht im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen liegenden Flächen entlang der Eisenbahnstraße im Kontext des Bahnhofsumfelds. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich gezeigt, dass über einen ergänzenden Brückenschlag für Fußgänger und Radfahrer in Verlängerung der Wilhelm-Mössinger-Straße über die Pfinz in Richtung Bahnhof eine wichtige vernetzende Wirkung im Siedlungsgefüge erzielt werden kann. Verbunden mit diesen Maßnahmen besteht die Chance einer verbesserten Adressbildung des Stadtteils Grötzingen am Bahnhof und die dortigen baulichen Mängel und Missstände beseitigt werden können.

In der Summe werden damit gegenüber dem Untersuchungsgebiet (22,2 Hektar) die Herausnahme von insgesamt 6,9 Hektar und die Hinzunahme von insgesamt 1,6 Hektar vorgeschlagen.

Die empfohlene Gesamtfläche zur Aufnahme in das Sanierungsverfahren beläuft sich damit auf 16,9 Hektar.

Für die in der Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes liegenden Flächen wird eine Einbeziehung in die Sanierungsabgrenzung im Zuge der förmlichen Festlegung nach § 142 (3) BauGB empfohlen. Hier wird ein aktiver Einsatz von Fördermitteln zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der Modernisierung von Gebäudesubstanz sowie zur städtebaulichen Neuordnung als notwendig angesehen, um positive Impulse zur Erhaltung, Aufwertung und Sicherung der städtebaulichen Funktion des Ortskerns von Grötzingen zu liefern.

Abbildung 41: Vorschlag zur Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes



8. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchung ist mit den in der Anlage dargestellten sanierungsbedingten Kosten zu rechnen. Zu der in der Anlage beiliegenden tabellarischen Aufstellung wird folgendes angemerkt:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen auch einen Ansatz zur weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren zur Begleitung und zum Anschub von Sanierungsmaßnahmen sowie für Städtebauliche Wettbewerbe und Kosten für verkehrsgutachterliche Leistungen im Kontext der Umgestaltung von öffentlichen Straßenflächen beziehungsweise auch Veränderungen von Buslinienführungen.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten basieren auf dem derzeit anrechenbaren Förderhöchstsatz von 150 Euro/m² und beziehen sich auf die Straßenräume der Straßen Im Unterviertel, Schustergasse, Im Oberviertel, Krumme Straße, Rathausgasse, Hildastraße mit dem Ziel der Gestaltung von Mischverkehrsflächen in den untergeordneten Straßenzügen. Die Gestaltung der eigentlichen Niddastraße und der Schulteiß-Kiefer-Straße ist zunächst nicht Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht, da die Tendenz derzeit nicht zur Umsetzung von verkehrsplanerischen Maßnahmen besteht (vgl. Variante 2), die eine grundlegende Neuordnung und Gestaltung der Straßenräume ermöglichen/erfordern.
- Darüber hinaus sind Teil der Straßenräume der Niddastraße und Friedrichstraße im Kontext der Gestaltung des Laubplatzes in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen worden. Gleiches gilt für Teile der Straße An der Pfinz, Büchelbergstraße und Mühlstraße im Kontext der Gestaltung des Niddaplatzes und ein Teil der Mühlstraße im Kontext der Gestaltung des Pfinzbalkons.
- Ebenfalls mit dem derzeit anrechenbaren Fördersatz von 150 Euro/m² sind die Umgestaltungen des Laubplatzes (mit angrenzenden Flächen), des Niddaplatzes und des Freiraums des Mühlgrabens in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.
- Die beiden Brückenschläge über die Pfinz (Brücke im Bereich des Mühlwehrs zum Nahversorgungszentrum als Ersatz des bisherigen Stegs mit breiterem Querschnitt und Sicherung der Barrierefreiheit und der neue Brückenschlag zwischen Wilhelm-Mössinger-Straße und Bahnhof Grötzingen) sind entsprechend einer Grobschätzung des Tiefbauamtes mit Pauschalsummen von je 450.000 Euro in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingegangen.
- Die Neuordnung des Bahnhofsumfelds nördlich der Eisenbahnstraße geht zunächst als Gestaltung ebenerdiger Stellplätze und ergänzender Einrichtungen in die KuF ein, hier besteht aber auch die Option der Unterbringung von Parkierung in einem Parkierungsbauwerk im Kontext eines Neubaus auf dieser Fläche inklusive Grundstückskauf und Restwertentschädigung. Mit der Neuordnung und dem neuen Brückenschlag verbunden sind auch Kostenansätze für die Qualifizierung der freiraumplanerischen Antritte an der Wilhelm-Mössinger-Straße und der Südseite der Pfinz sowie eine Ergänzung der Freiflächen für das Kinder- und Jugendhaus.
- Ebenso sind die neu aufzubauenden Fußwegeverbindungen entlang der Pfinz Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Als Ordnungsmaßnahmen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes zunächst sechs Abbrüche von Hauptgebäuden und zehn Abbrüche von Nebenanlagen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Hierin enthalten sind auch die Abbrüche im Kontext des Neubereichs im Quartier östlich des Niddaplatzes. Hinzu tritt der vorgesehene Abbruch des Gebäudes Eisenbahnstraße 36 in Verbindung mit dem neuen Brückenschlag über die Pfinz und der städtebaulichen Neuordnung des Bahnhofsbereichs nördlich der Eisenbahnstraße.
- Als Grunderwerbe gehen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht die Kosten des Grunderwerbs für die Herstellung ergänzender Fußwegebeziehungen sowie bei städtebaulichen Neuordnungsbereichen kombinierte Kosten für Grunderwerb und Restwertentschädigungen für diejenigen Maßnahmenbereiche ein, im Zuge derer nach heutiger Sicht nicht vorgesehen ist, Bebauungspläne aufzustellen und damit verbunden Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen. Kosten für den Erwerb des Maßnahmenbereiches des Badischen Hofes und des Gasthauses Linde im Kontext des Höfekonzeppts sind derzeit noch nicht berücksichtigt, da die Stadt davon ausgeht, dass die Eigentümer daran interessiert sind, eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in eigener Regie oder über den freien Markt zu erreichen. Falls hier dennoch ein Grundstückskauf erforderlich werden wird, um die Sanierungsziele zu erreichen, wäre die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowohl um die Kosten für das Grundstück sowie die Restwertentschädigung der jeweiligen Teilbereiche zu erhöhen als auch um die Verkaufserlöse wieder zu verringern.
- Als Neubaumaßnahmen wurden hilfsweise die Kosten für die Konzentration und Zusammenlegung der Orts-

verwaltung angesetzt, die von Seiten des Amts für Hochbau und Gebäudewirtschaft anhand vorliegender Daten der Ortsverwaltung grob als Neubaumaßnahme kalkuliert wurden. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass weiterhin das Ziel besteht, die Ortsverwaltung im Kontext des historischen Rathauses zu konzentrieren, was jedoch über die Vorbereitenden Untersuchungen hinaus vor dem Hintergrund des historischen Gebäudebestandes eine entsprechend detaillierte Planung erfordert, um die Maßnahme im historischen Kontext seriös kalkulatorisch benennen zu können. Vor diesem Hintergrund stellt diese Position einen zunächst groben Kalkulationsrahmen für die Maßnahme der Konzentration der Ortsverwaltung dar. Darüber hinaus wurden Kosten für Gemeinbedarfsanteile in einem zu erstellenden Neubau am Südrand des Niddaplatzes eingestellt.

- Schließlich werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht insgesamt zehn umfassende private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Fördersumme von je 50.000 Euro kalkuliert.
- Als Einnahmen wurden kalkulatorisch Veräußerungsgewinne aus den Neuordnungsbereichen angesetzt, im Zuge derer nicht vorgesehen ist, Bebauungspläne aufzustellen und damit verbunden Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen (Bereich Eisenbahnstraße und Rathaus/Bauhof).

9. Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. In der Frage, ob die Gemeinde das Regelverfahren oder das vereinfachte Sanierungsverfahren anwendet, hat sie keinen Ermessensspielraum.

Die Gemeinde darf das vereinfachte Sanierungsverfahren nur anwenden, wenn

- die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 – 156a BauGB) zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (insbesondere muss das „Zügigkeitsgebot“ (§ 136 Abs. 1 BauGB) eingehalten werden können).

Die Anwendung der §§ 152 bis 156a ist sogar explizit auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Es besteht das Gebot der Zweckmäßigkeit und der Angemessenheit der Mittel.

Für die Beurteilung zur Verfahrenswahl sind grundsätzlich die Gesamtumstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung maßgebend.

Kriterien, die die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens rechtfertigen, sind insbesondere geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Das wird der Fall sein, wenn

- die Gemeinde den baurechtlichen Zustand nach § 34 lediglich durch Bebauungspläne festschreibt,
- schon ohne Sanierung nur geringe störende Nutzungen vorhanden sind,
- keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebiets beabsichtigt sind und
- auch der Erschließungszustand nur geringfügig verbessert werden soll.

Dies gilt auch, falls die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel hat. Dann sind erfahrungsgemäß Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten.

Ist dagegen die Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, treten häufig sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ein. Hierbei ist auch § 2 ImmoWertV zu beachten, wonach künftige Entwicklungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Im Kontext der Ortsmitte von Grötzingen bestehen Sanierungsmaßnahmen aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Qualifizierungsmaßnahmen von Straßenzügen, in welche in den nächsten Jahren im Zuge von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ein Invest erfolgen muss sowie von Platzräumen, welche in ihrer allgemeinen öffentlichen Aufenthaltsqualität gesteigert oder wie im Falle des Bahnhofsumfelds funktional und städtebaulich als Gesamtdress des Stadtteils aufgewertet werden sollen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Konzentration der Ortsverwaltung und die Umsetzung des Höfekonzepts vorgesehen, was sich weitestgehend auf die Nachnutzung von Flächen bezieht, welche derzeit über den Bauhof öffentlich genutzt werden. In der Summe werden städtebaulich nur äußerst punktuell kleinteilige Neuordnungen im Sinne von Innenentwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Im Hinblick auf die einzelnen Handlungsfelder, welche vor dem Hintergrund abzusehender struktureller Veränderungen eine Relevanz für eine Beurteilung der Anwendung des vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahrens besitzen, ist aus Sicht der Grundstücksbewertungsstelle beziehungsweise des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe festzustellen:

- Handlungsfeld 2 – Farrenstall und Badischer Hof: Für das Gebiet gilt derzeit zur Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB. Planungsrechtliche Maßnahmen zur Konkretisierung sind derzeit nicht vorgesehen. Bei dem Anwesen Badischer Hof liegt zusätzlich Denkmalschutz für die baulichen Anlagen vor. Es sind keine – allenfalls nicht signifikante – sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.
- Handlungsfeld 3 – Gasthof Linde: Für das Gebiet gilt derzeit zur Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB. Planungsrechtliche Maßnahmen zur Konkretisierung sind derzeit nicht vorgesehen. Es sind keine – allenfalls nicht signifikante – sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Auch die für den Laubplatz vorgesehenen Maßnahmen lösen allenfalls nicht signifikante sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus.
- Handlungsfeld 4 – Rathaushof: Dieses Handlungsfeld hat im Wesentlichen die räumliche Konzentration der Ortsverwaltung mit Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel. Der Alternativstandort am südlichen Niddaplatz und die gegebenenfalls damit verbundenen Folgemaßnahmen bedürfen

der weiteren Detaillierung und Ausformulierung. Die Grundstücksbewertungsstelle geht auch unter Berücksichtigung von §2 ImmoWertV davon aus, dass keine eigentlichen Umstrukturierungen vorgesehen sind.

Es sind keine – allenfalls nicht signifikante – sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

- Handlungsfeld 6 – Neuordnung und bauliche Entwicklung im Bereich Mühlgraben: Angedacht ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens u. a. als Grundlage für ein Umlegungsverfahren nach BauGB. Der Geltungsbereich des Verfahrens beinhaltet Stand heute die Flurstücke Nr. 136, 137, 157/2-3 und 171 (teilweise). Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlicher Eigentumsstruktur. Unter Umständen ist auch das städtische Grundstück 172 (Mühlgraben, WA 2) teilweise einzubeziehen. Der Flächenanteil des angedachten Umlegungsverfahrens stellt nur einen untergeordneten Bruchteil der Fläche des Sanierungsverfahrens dar. Es handelt sich um keine grundlegende Neuordnung des Gesamtgebietes mit umfangreichen Grunderwerben durch die Stadt. Durch dieses Bodenordnungsverfahren soll auf Grundlage eines Bebauungsplanes eine moderate Innentwicklung umgesetzt werden. Das bestehende Planrecht nach § 34 BauGB mit existierendem Bauvorbescheid soll durch den Bebauungsplan auf eine verträgliche Verdichtung festgelegt werden. Nach Kenntnisstand heute sind dadurch allenfalls durch das geplante Umlegungsverfahren bedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Diese zu erwartenden Bodenwerterhöhungen resultieren aus dem Umlegungsvorteil und werden abgeschöpft. Darüber hinaus sind keine – allenfalls nicht signifikante – sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Ferner ist anzumerken, dass, sofern das neue Planrecht höherwertige Wohnnutzung ausweist, das Karlsruher Innenentwicklungskonzept KAI anzuwenden ist. Das bedeutet, dass der Planungsbegünstigte sich gegenüber der Stadt zusätzlich verpflichten muss, ab einer Größenordnung von 450 m² neugeschaffener Geschossfläche mit Wohnnutzung 30 % für Mieter oder Eigentümer bereitzustellen, die die Anforderungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes erfüllen. Ferner hat der Begünstigte gebietsbezogene Infrastrukturkosten gegenüber der Stadt zu begleichen.
- Handlungsfeld 13 – Brückenschlag Bahnhof, Neuordnung nördlich Eisenbahnstraße: Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan vor, der gewerbliche Nutzungen vorsieht. Im Zuge der Neuordnung wird tendenziell eher ein eingeschränktes Nutzungsprofil für gewerbliche Nutzungen zur Anwendung kommen. Folglich sind unter Berücksichtigung der sonstigen Grundstücksmerkmale, insbesondere der Lage, keine – allenfalls nicht signifikante – sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

Anhand der oben dargestellten Einschätzungen liegen zum heutigen Zeitpunkt aus Sicht der Grundstücksbewertungsstelle der Stadt Karlsruhe keine Anhaltspunkte vor, die die Anwendung des Regelverfahrens erforderlich machen.

Da derzeit keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogenen signifikanten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die Ausübung der Kaufpreiskontrolle nicht notwendig wird, ist die Erforderlichkeit der Anwendung des umfassenden Verfahrens somit nicht gegeben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) können daher ausgeschlossen werden und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Ausblick

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2019. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

10. Hinweise zur Sozialplanung

Städtebauliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen haben Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die vom beabsichtigten Sanierungsverfahren unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Nach § 180 BauGB ist die Stadt dazu verpflichtet, nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Es sind daher Kosten zum „Härteausgleich“ (beispielsweise Erstattung der Umzugskosten und so weiter) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen. Dabei sind aufgrund der abzusehenden Härten insbesondere ältere Bewohnergruppen, Personen mit Migrationshintergrund, Haushalte mit einem geringen Haushaltsbudget sowie die im Gebiet betroffenen Betriebe zu berücksichtigen. Die Betroffenen sind dabei unmittelbar zu beteiligen. Zudem sollten den Betroffenen persönliche Hilfestellungen (Berater) zur Verfügung stehen.

Die Stadt hat die Betroffenen unaufgefordert darauf hinzuweisen, wenn für den jeweiligen Fall öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden können. Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen, wie auch die Möglichkeit der Umsetzung sind schriftlich als Sozialplan festzuhalten und fortzuschreiben.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen. Die hieraus zu entwickelnden Lösungsansätze zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein, sondern sind zunächst für Gruppen von Betroffenen aufzustellen und zu entwickeln. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell zugeschnitten werden.

Mögliche Hilfestellungen nach BauGB sind:

- das Festlegen von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- das Angebot eines Härteausgleichs (beispielsweise Umzugskosten)
- die Festlegung einer Mietpreisbindung
- die Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- die Unterstützung bei der Verlagerung von Betrieben

Weitere unterstützende Maßnahmen können sein:

- der Zwischenerwerb und Tausch von Grundstücken
- das Angebot eines Wohnraumsatzes im Umfeld des bisherigen Wohnstandortes unter Berücksichtigung der gewachsenen sozialen Bindungen
- der Wiedereinzug in die Bestandswohnung nach Abschluss der Modernisierung
- der Erhalt von Betrieben und das Angebot alternativer Betriebsflächen

Anlagen

■ Kosten- und Finanzierungsübersicht	65
■ Plansatz	66
■ Fotodokumentation der Handlungsfelder	86
■ Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	100
■ Protokoll der Beteiligungsveranstaltung am 5. Juni 2018	112

Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen – Stand 9. August 2018

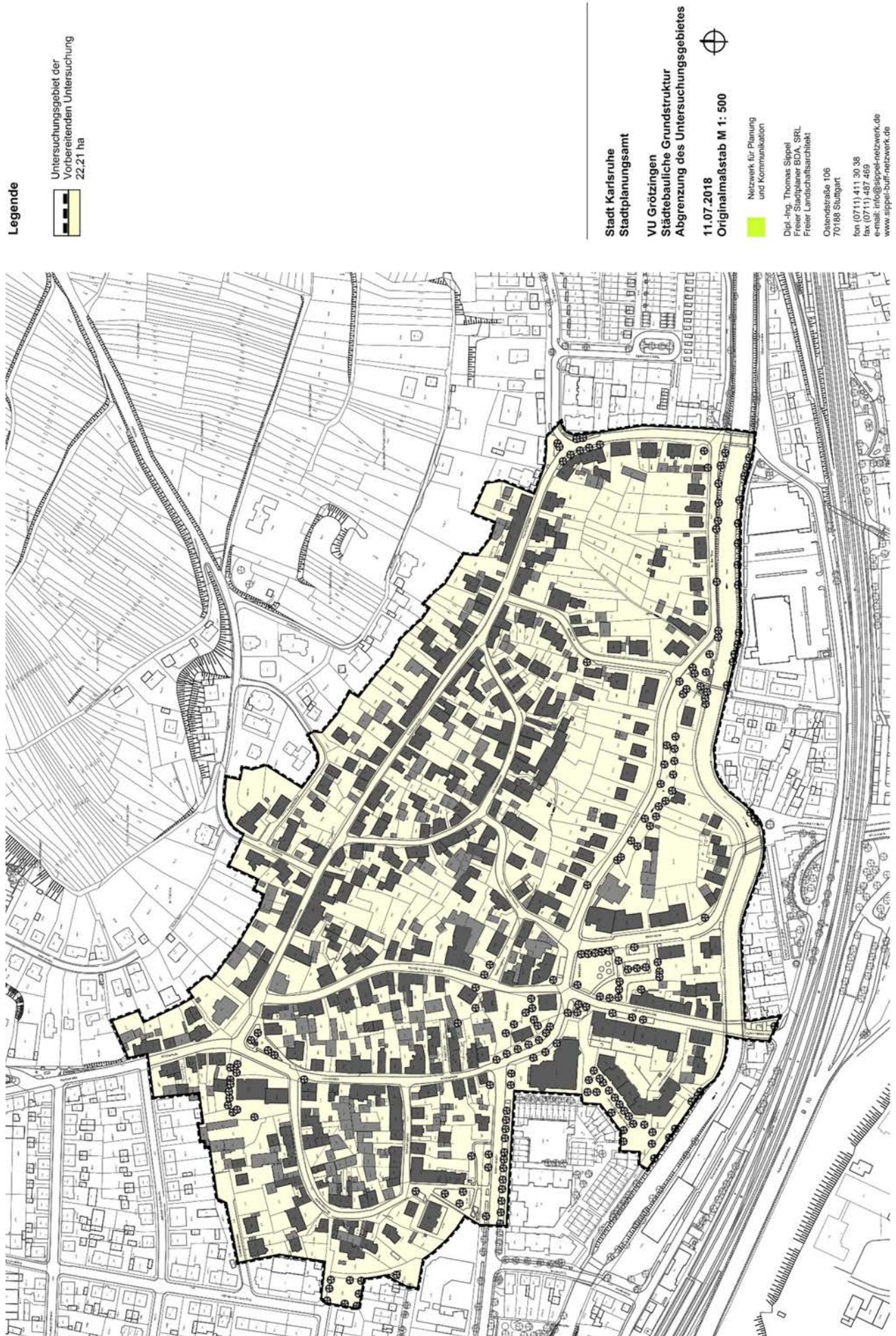
A) Ausgaben	Zahl	ca. m²	m²	Ansatz	Kalkulation Kosten in Euro	förderfähig gemäß StBAuFR	Kalkulation förderfähige Kosten (Gesamtforderrahmen) in Euro	Förderung Bund/Land (60%) in Euro	Kofinanzierung Stadt (40%) zuzugl. nicht förderfähiger Kosten in Euro
1. Vorbereitung und Begleitung									
Vorbereitende Untersuchung mit Beteiligungsangeboten					25.000,00	100%	25.000,00	15.000,00	10.000,00
Weiteres externes Begleiten des Sanierungsprozesses / Dialog, ergänzende externe Planungsleistungen					55.550,00	100%	55.550,00	33.330,00	22.220,00
Städtebauliche Wettbewerbe					100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
Verkehrsgütern					10.000,00	100%	10.000,00	6.000,00	4.000,00
2. Neugestaltung Öffentlicher Raum									
Straßenraumgestaltung Schusterstraße		550,00		150,00	82.500,00	100%	82.500,00	49.500,00	33.000,00
Straßenraumgestaltung im Unterviertel		1.775,00		150,00	266.250,00	100%	266.250,00	159.750,00	106.500,00
Straßenraumgestaltung im Oberviertel		1.885,00		150,00	282.750,00	100%	282.750,00	169.650,00	113.100,00
Straßenraumgestaltung Krumme Straße		1.289,00		150,00	193.350,00	100%	193.350,00	116.010,00	77.340,00
Straßenraumgestaltung Hildastraße		470,00		150,00	70.500,00	100%	70.500,00	42.300,00	28.200,00
Straßenraumgestaltung Rathausgasse (ohne Einmündung Rathausgasse / Rathausplatz)		220,00		150,00	33.000,00	100%	33.000,00	19.800,00	13.200,00
Platzgestaltung Laubplatz		535,00		150,00	79.950,00	100%	79.950,00	47.970,00	31.980,00
Straßenraumgestaltung angrenzend an Laubplatz (Niddastrasse Nord und Friedrichstraße West)		1.245,00		150,00	186.750,00	100%	186.750,00	112.050,00	74.700,00
Freiraumgestaltung der Fuge nördlich Feuerwehrgelände zur Anbindung Farrenstall an Laubplatz. Pauschalansatz 550qm		550,00		150,00	82.500,00	100%	82.500,00	49.500,00	33.000,00
Platzgestaltung Niddaplatz		1.250,00		150,00	187.500,00	100%	187.500,00	112.500,00	75.000,00
Straßenraumgestaltung angrenzend an Niddaplatz (Aralie Buchenbergstraße / An der Pinz / Mühlsstraße)		1.915,00		150,00	287.250,00	100%	287.250,00	172.350,00	114.900,00
Gestaltung Platzraum zwischen Rathausplatz / Belegungsstätte incl. Straßenraum, Pauschalansatz der zu gestaltenden Vorfelder: 1.000qm		1.000,00		150,00	150.000,00	100%	150.000,00	90.000,00	60.000,00
Brockenschlag über Pinz zum Bahnhof	psch				450.000,00	100%	450.000,00	270.000,00	180.000,00
Gestaltung Platzartritt an neuem Brückenschlag Wilhelm-Mössinger-Straße		1.005,00		150,00	150.750,00	100%	150.750,00	90.450,00	60.300,00
Gestaltung Öffentlicher Raum Antritt Bahnhof Südseite Pinz sowie Erweiterung Freiflächen Jugendhaus auf Flst. 102/3		905,00		150,00	135.750,00	100%	135.750,00	81.450,00	54.300,00
Neugestaltung und Ergänzung Parkierung Bahnhofsunfeld nördlich Eisenbahnstraße auf Flst. 102/3		735,00		150,00	110.250,00	100%	110.250,00	66.150,00	44.100,00
Freiraumgestaltung ertling Mühlgraben		1.910,00		150,00	286.500,00	100%	286.500,00	171.900,00	114.600,00
Gestaltung Fußwegverbindungen zwischen Buchenbergstraße / Mühlsstraße / Mühlswehr		530,00		150,00	79.500,00	100%	79.500,00	47.700,00	31.800,00
Gestaltung Mühlstraße und damit zusammenhängend Mühlbalcon		700,00		150,00	105.000,00	100%	105.000,00	63.000,00	42.000,00
Neuaufbau des Brockenschlags Straße An der Pinz / Mühlswehr zur Nahversorgung auf Südseite Pinz	psch				450.000,00	100%	450.000,00	270.000,00	180.000,00
3. Ordnungsmaßnahmen									
Abbruch von Bestandsgebäuden	6			25.000	150.000,00	100%	150.000,00	90.000,00	60.000,00
Abbruch von kleineren Nebengebäuden in den Blockräumen zur Entbelegung	10			10.000	100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
Abbruch Gebäudesubstanz nördlich Eisenbahnstraße 36 (ca. Werte: Eisenbahn Nr. 36: 1.010qm, h=4m)			4.040	20	80.800,00	100%	80.800,00	48.480,00	32.320,00
4. Grunderwerb									
Lückenschluss Fußwegverbindung zwischen Niddastrasse und Schutthell-Kiefer-Straße. Zone 1306 (2016): 520 EUR zzgl. 10%		40,00		570,00	22.800,00	100%	22.800,00	13.680,00	9.120,00
5. Restwertentschädigung mit Grunderwerb									
Pauschalierter Gesamtwert für Gebäude (Restwertentschädigung) und kombinierten Grunderwerb auf Standorten, welche nicht in Besitz der Stadt Karlsruhe sind und an denen keine Bodenordnungsverfahren auf Grundlage der Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen sind.	psch				2.700.000,00	100%	2.700.000,00	1.620.000,00	1.080.000,00
6. Neubaumaßnahmen									
Neubau südliches Korffgebäude am Niddaplatz mit Gemeinbedarfsmaßnahmen	anteilig für Gemeinbedarf								
	40% eines Neubaus				100.000,00	30%	30.000,00	18.000,00	62.000,00
Kalkulatorische Basis der Konzentration der Ortsverwaltung in Form einer Kalkulation auf Neubaustandard					1.400.000,00	60%	840.000,00	504.000,00	896.000,00
7. Private Modernisierungsmaßnahmen									
Private Modernisierungen à 50.000 EUR	10			50.000,00	500.000,00	100%	500.000,00	300.000,00	200.000,00
Summe Ausgaben					8.914.200,00		8.294.200,00	4.970.520,00	3.943.680,00
B) Einnahmen									
Einnahmen aus Grundstückslösungen in Neuordnungsbereichen, in denen keine Bodenordnungsverfahren auf Grundlage der Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen sind	psch				1.000.000,00	100%	1.000.000,00	600.000,00	400.000,00
Summe Einnahmen					1.000.000,00		1.000.000,00	600.000,00	400.000,00
Summe (A) - (B)					7.914.200,00		7.294.200,00	4.370.520,00	3.543.680,00

Anlage Plansatz

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	68
Anlage 2 Schwarzplan	69
Anlage 3 Historische Überlagerung mit Stadtplan 1909	70
Anlage 4 Kulturdenkmale	71
Anlage 5 Nutzungen.....	72
Anlage 6 Öffentliche Freiflächen	73
Anlage 7 Einwohnerdichte nach Baublöcken	74
Anlage 8 Durchschnittsalter der Bevölkerung	75
Anlage 9 Familienhaushalte	76
Anlage 10 Seniorenhaushalte	77
Anlage 11 Gebäudekategorie nach äußerer Inaugenscheinnahme	78
Anlage 12 Eigentum Stadt Karlsruhe / Land Baden Württemberg.....	79
Anlage 13 Städtebauliche und freiraumplanerische Mängel und Missstände	80
Anlage 14 Mögliche Handlungsfelder des Sanierungsverfahrens	81
Anlage 15 Entwurf Neuordnungskonzept und Maßnahmenübersicht	82
Anlage 16 Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	83
Anlage 17 Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes	84
Anlage 18 Schwarzplan zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes	85

Anlage 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Anlage 2 Schwarzplan

Legende
Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
ca. 22,2 ha



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grötzingen
Städtebauliche Grundstruktur
Schwarzplan

11.07.2018

Originalmaßstab M 1: 500



Netzwerk für Planung
und Kommunikation

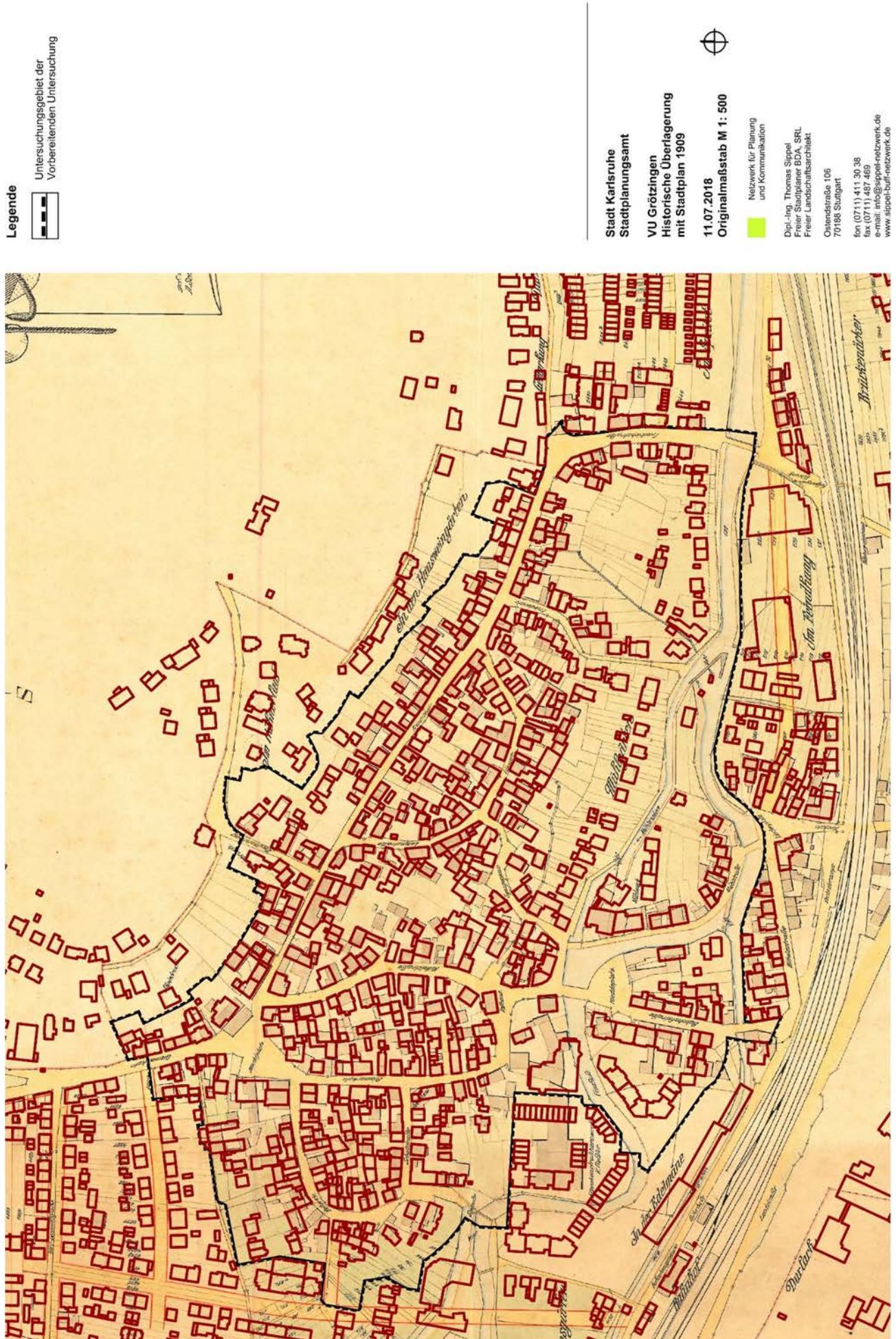
Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 468

e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

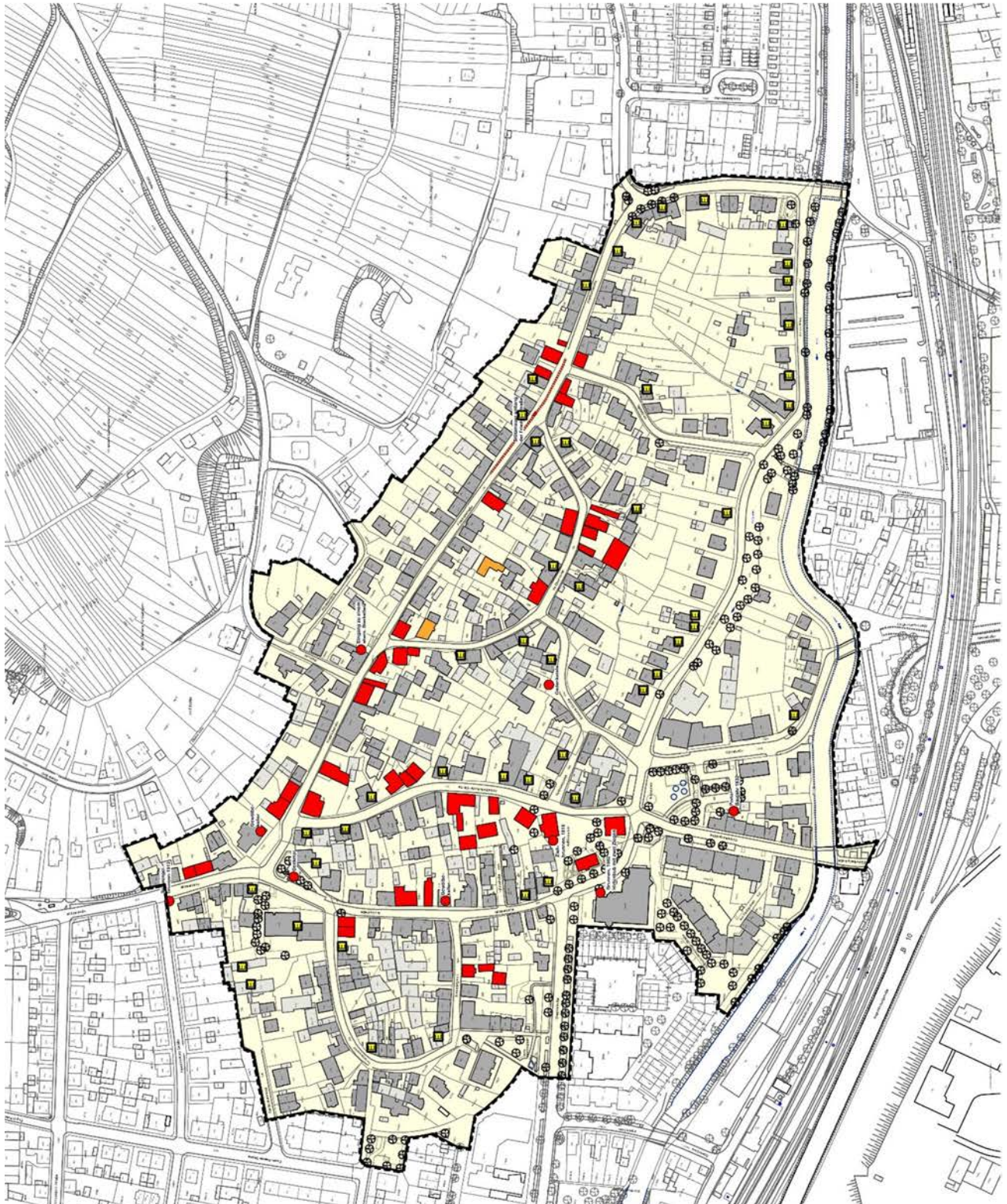
Anlage 3 Historische Überlagerung mit Stadtplan 1909



Anlage 4 Kulturdenkmale

Legende

- Kulturdenkmal Gebäude
- Prüffall
- Erhaltenswerte Gebäude
- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
VU Grötzingen
Städtebauliche Grundstruktur
Kulturdenkmale

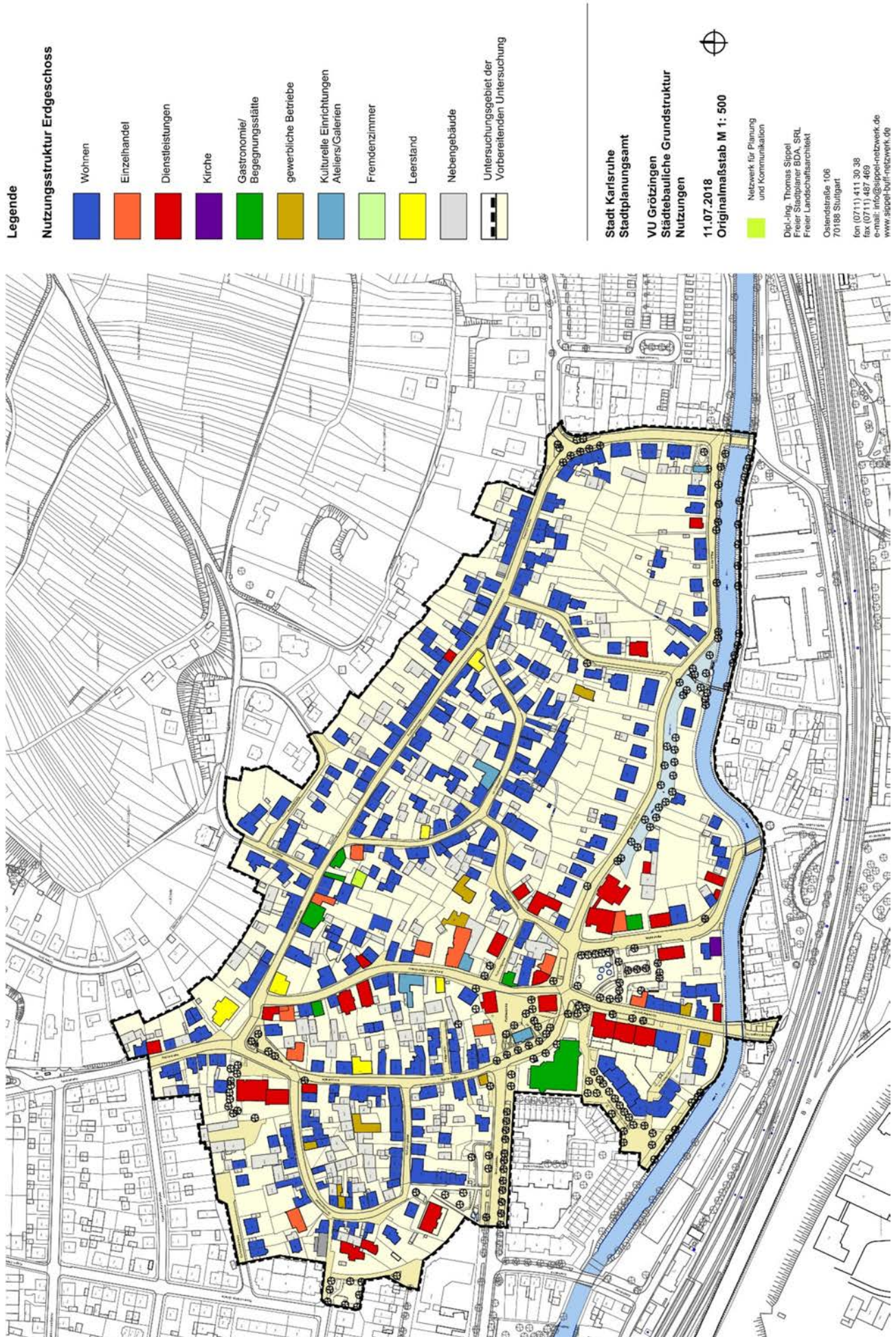


11.07.2018
Originalmaßstab M 1 : 500

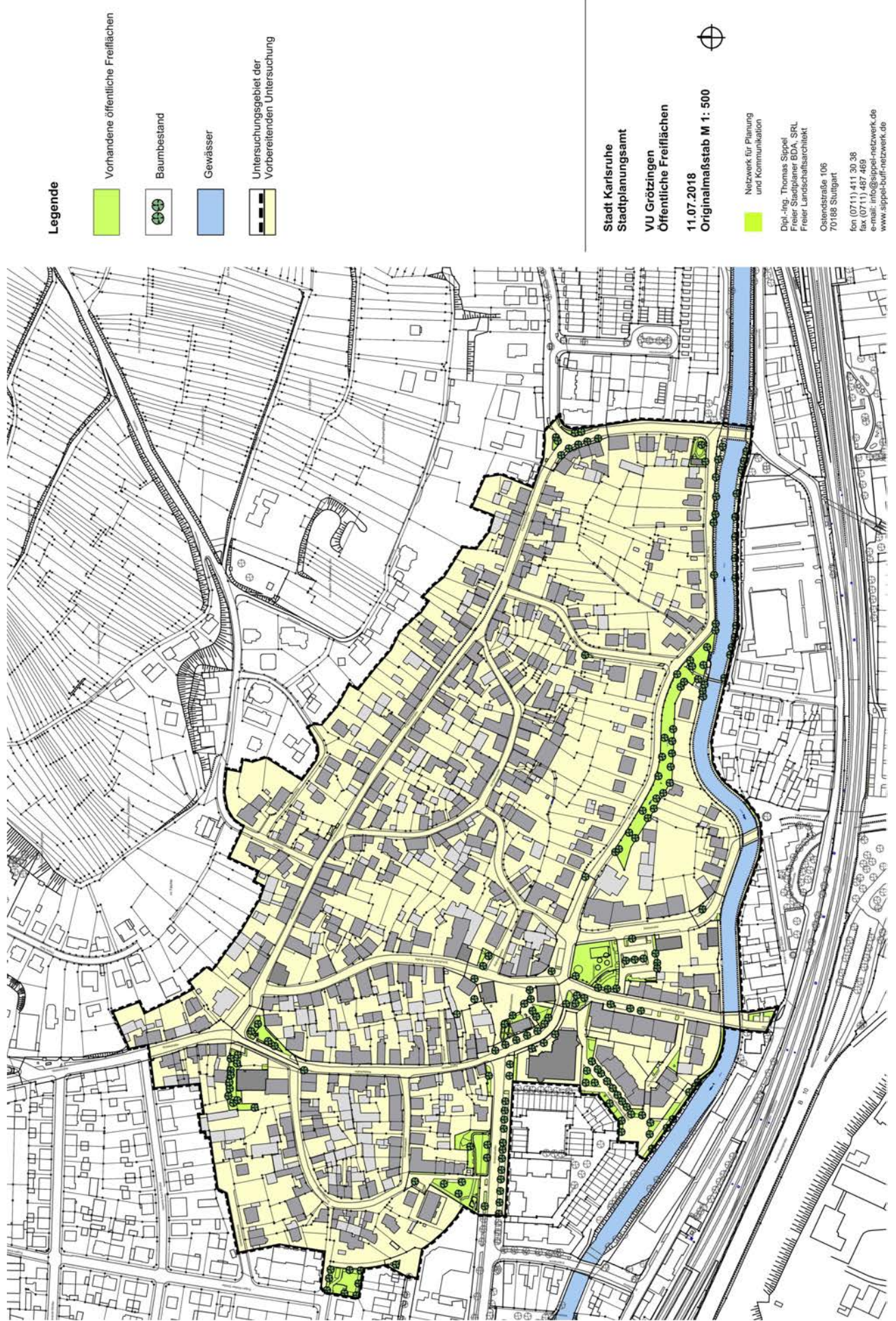
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendorferstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Anlage 5 Nutzungen



Anlage 6 Öffentliche Freiflächen



Legende

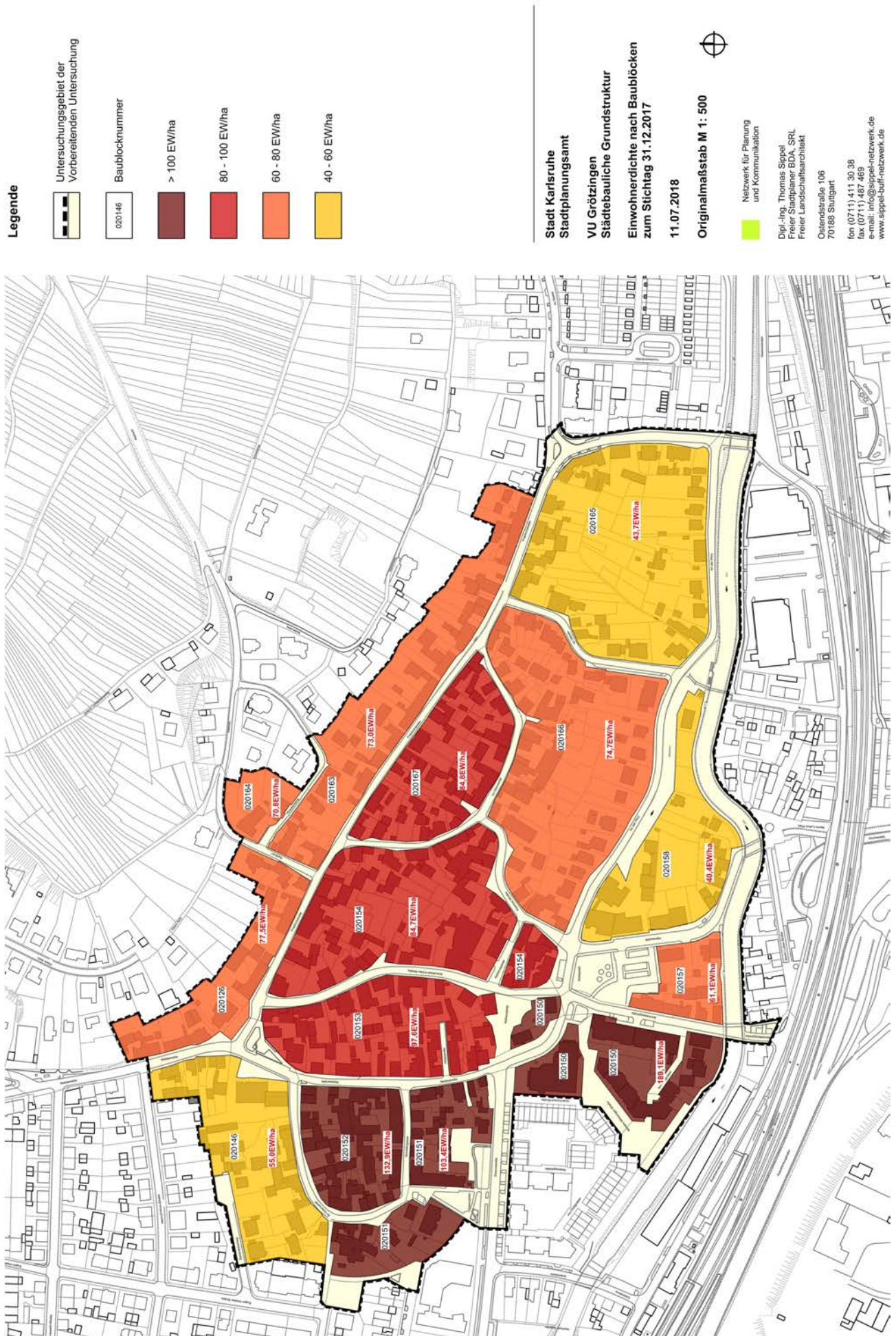
- Vorhandene öffentliche Freiflächen
- Baumbestand
- Gewässer
- Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

Stadt Karlsruhe
 Stadtplanungsamt
 VU Grözingen
 Öffentliche Freiflächen
 11.07.2018
 Originalmaßstab M 1: 500

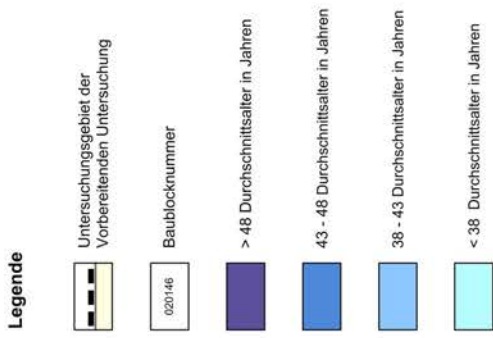


Netzwerk für Planung und Kommunikation
 Dipl.-Ing. Thomas Stippel
 Freier Stadtplaner BDA, SRL
 Freier Landschaftsarchitekt
 Ostendstraße 106
 70168 Stuttgart
 fon (0711) 411 30 38
 fax (0711) 487 469
 e-mail: info@stippel-netzwerk.de
 www.stippel-netzwerk.de

Anlage 7 Einwohnerdichte nach Baublöcken



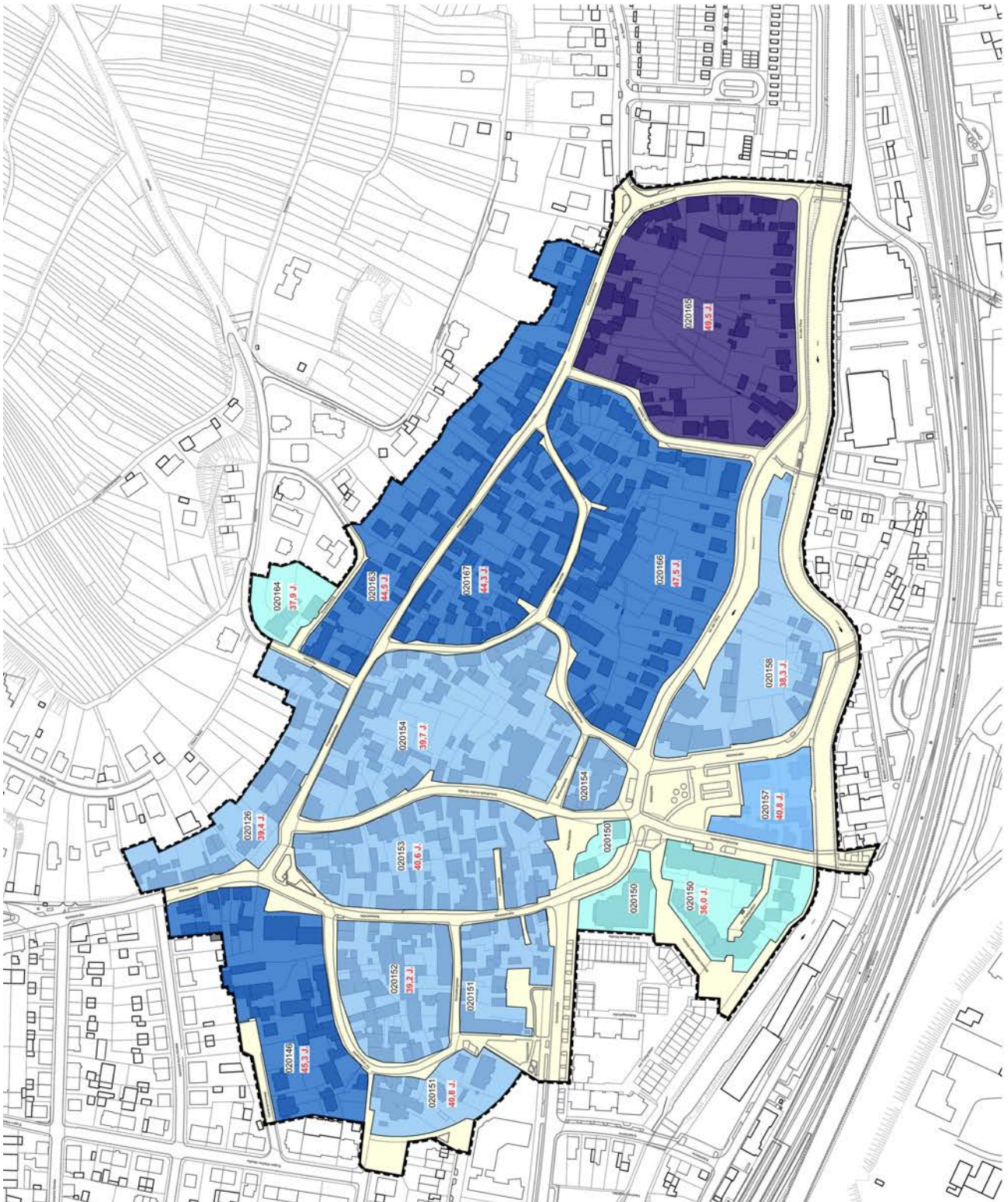
Anlage 8 Durchschnittsalter der Bevölkerung



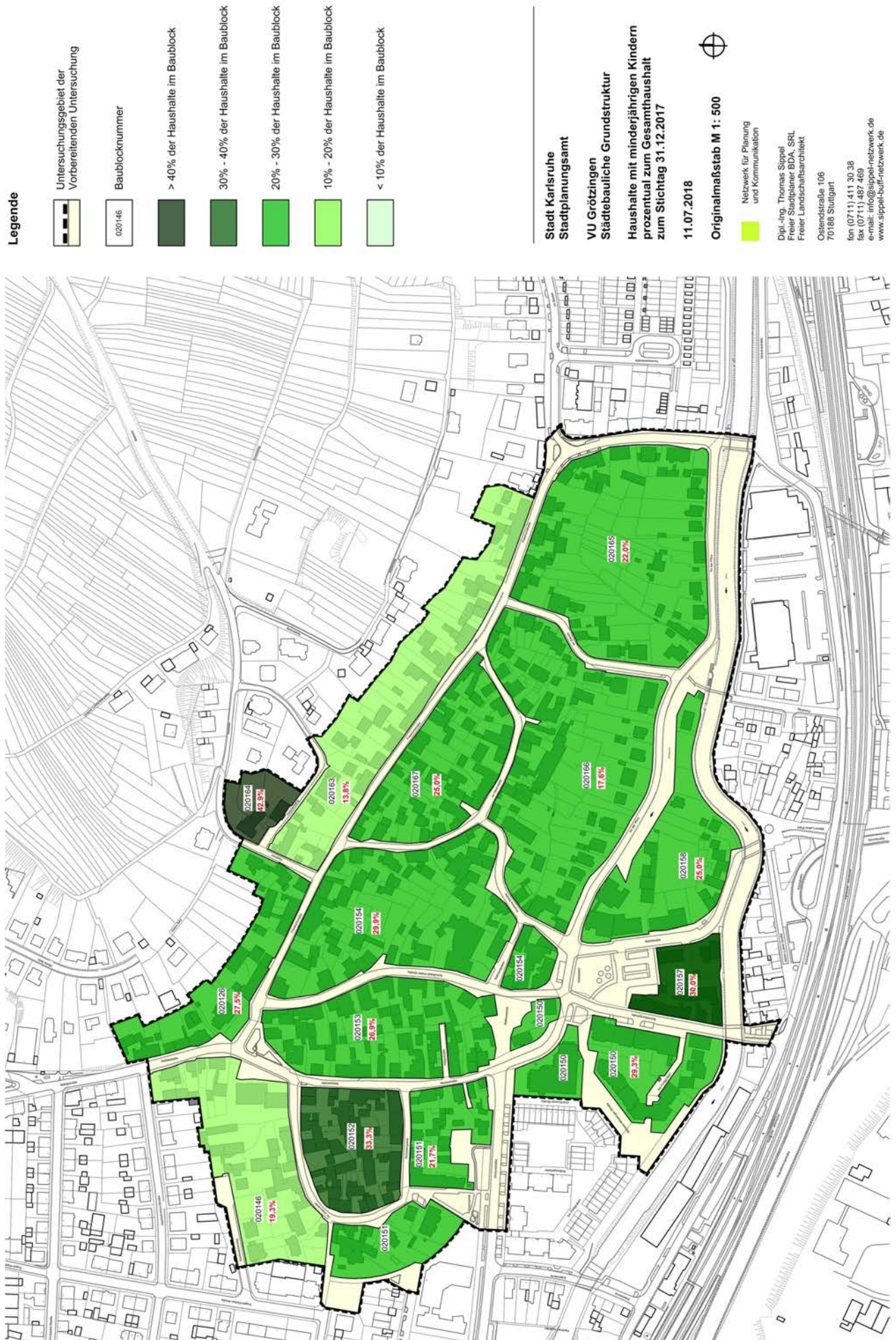
Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
VU Grötzingen
Städtebauliche Grundstruktur
Durchschnittsalter der Bevölkerung
zum Stichtag 31.12.2017
11.07.2018
Originalmaßstab M 1: 500



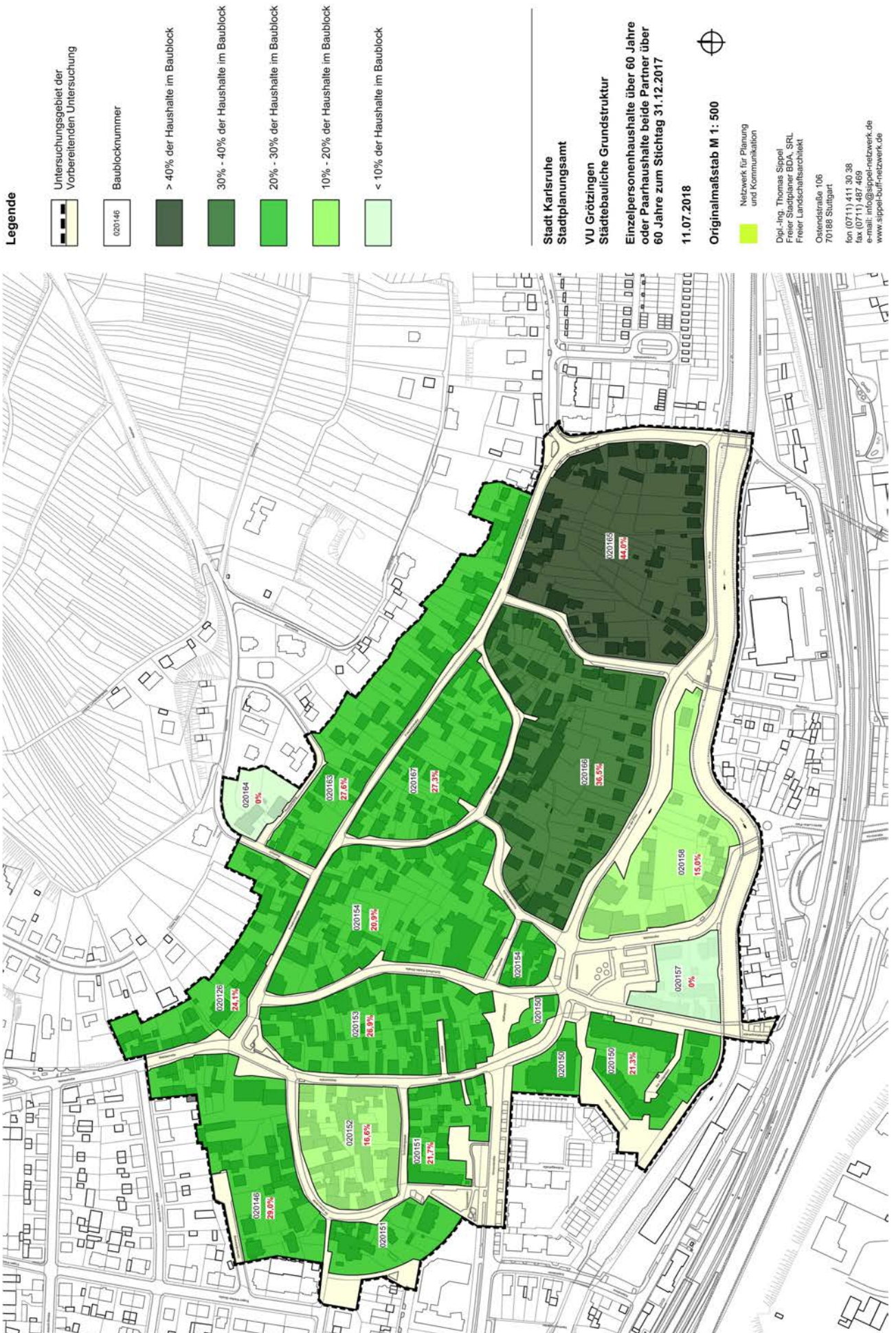
 Netzwerk für Planung und Kommunikation
 Dipl.-Ing. Thomas Sippel
 Freier Stadtplaner BDA, SRL
 Freier Landschaftsarchitekt
 Ostendstraße 106
 70188 Stuttgart
 fon (0711) 411 30 38
 fax (0711) 487 469
 e-mail: info@sippel-netzwerk.de
 www.sippel-netzwerk.de



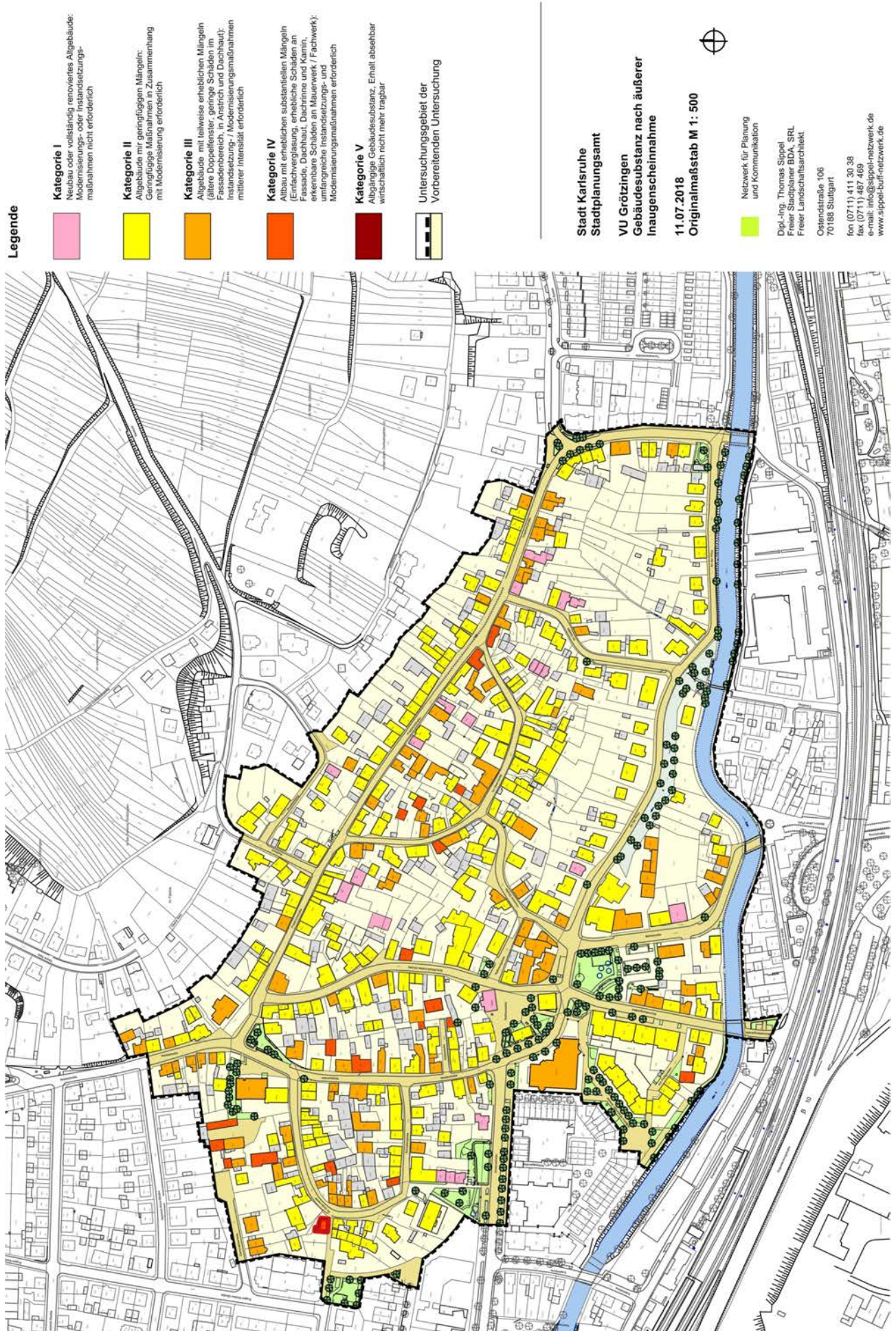
Anlage 9 Familienhaushalte



Anlage 10 Seniorenhaushalte






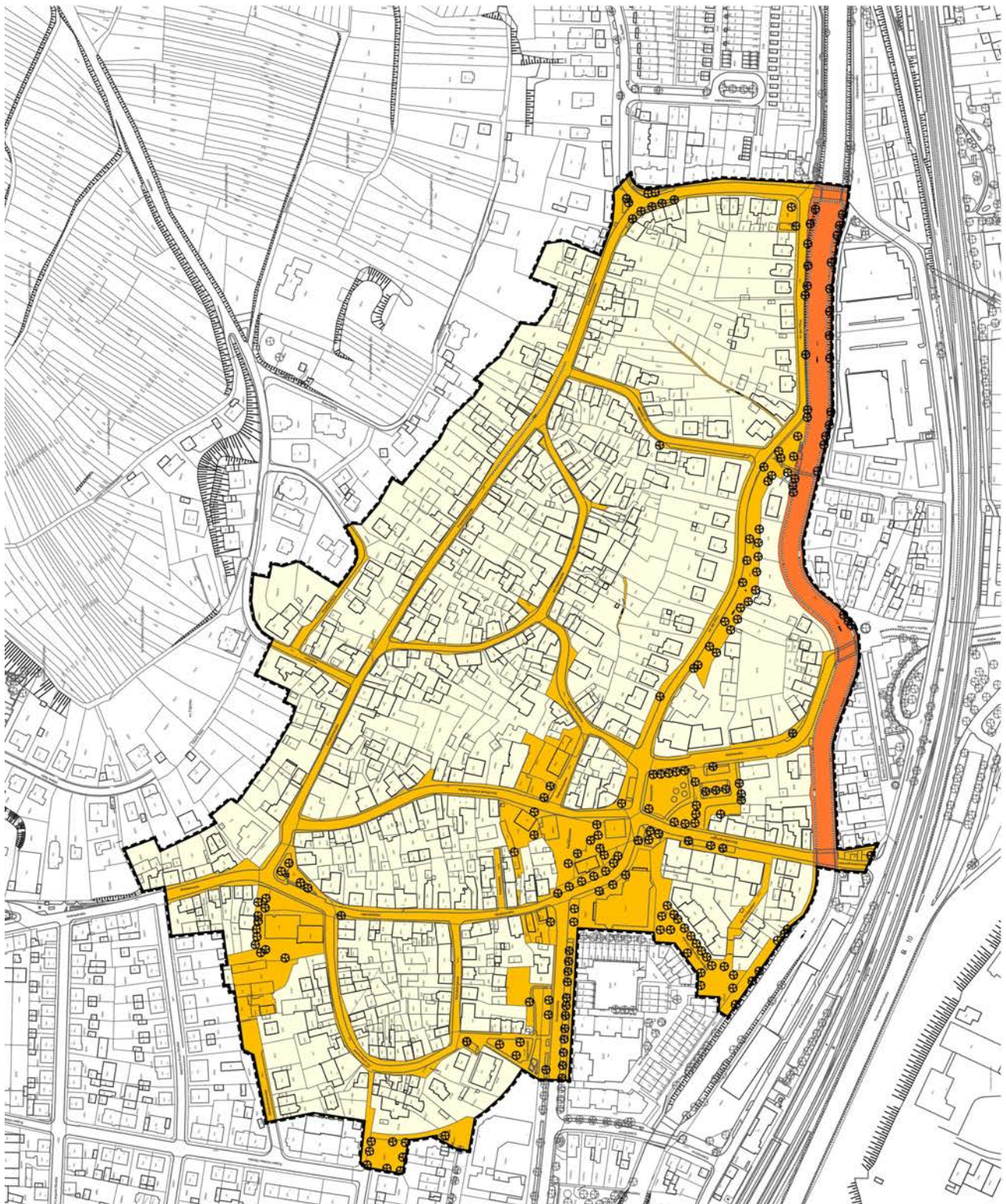
Anlage 11 Gebäudekategorie nach äußerer Inaugenscheinnahme



Anlage 12 Eigentum Stadt Karlsruhe / Land Baden Württemberg

Legende

- 
 Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
- 
 Stadteigene Grundstücke
- 
 Landeseigene Grundstücke



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grötzingen
Eigentum Stadt Karlsruhe /
Land Baden-Württemberg

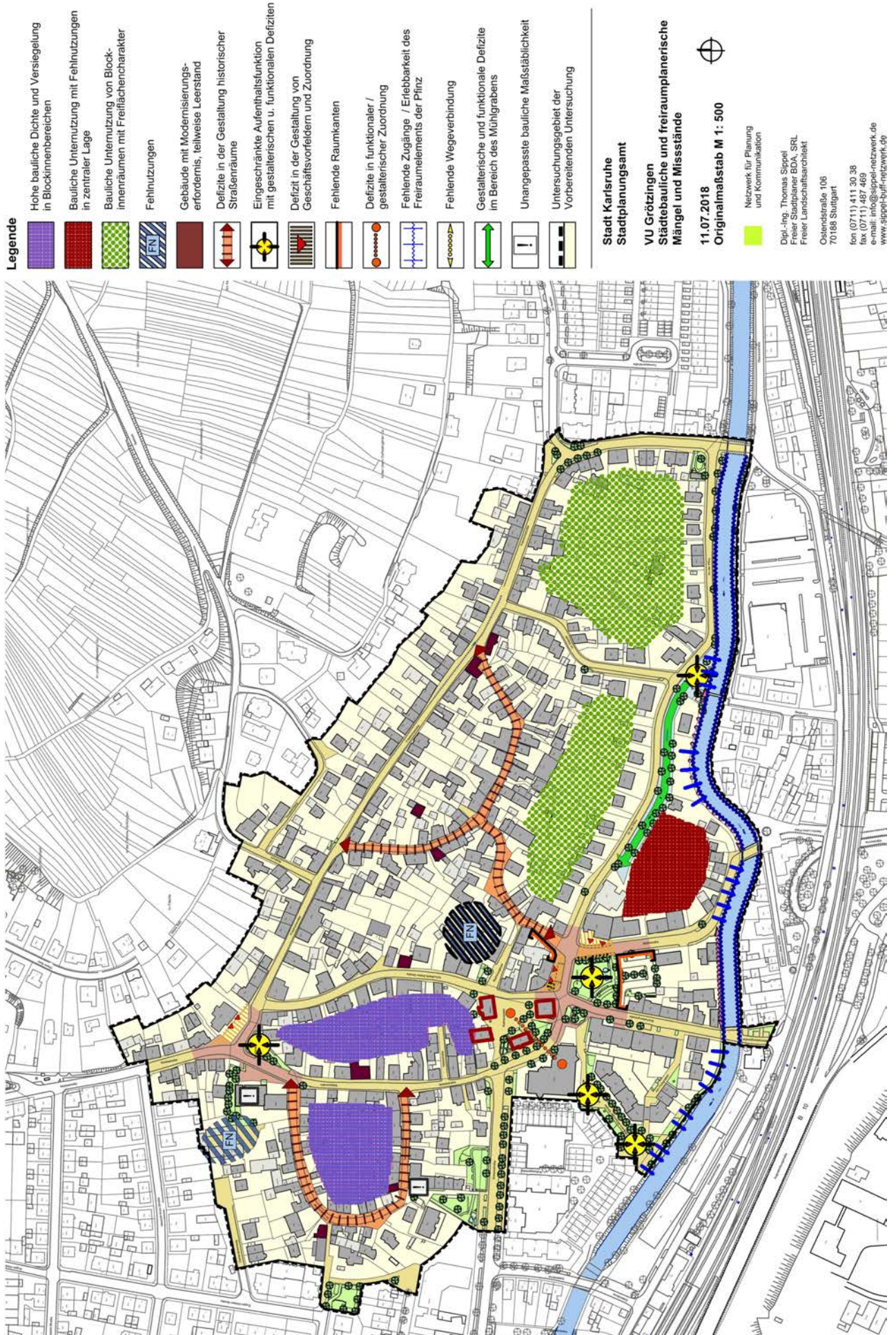
11.07.2018
Originalmaßstab M 1 : 500



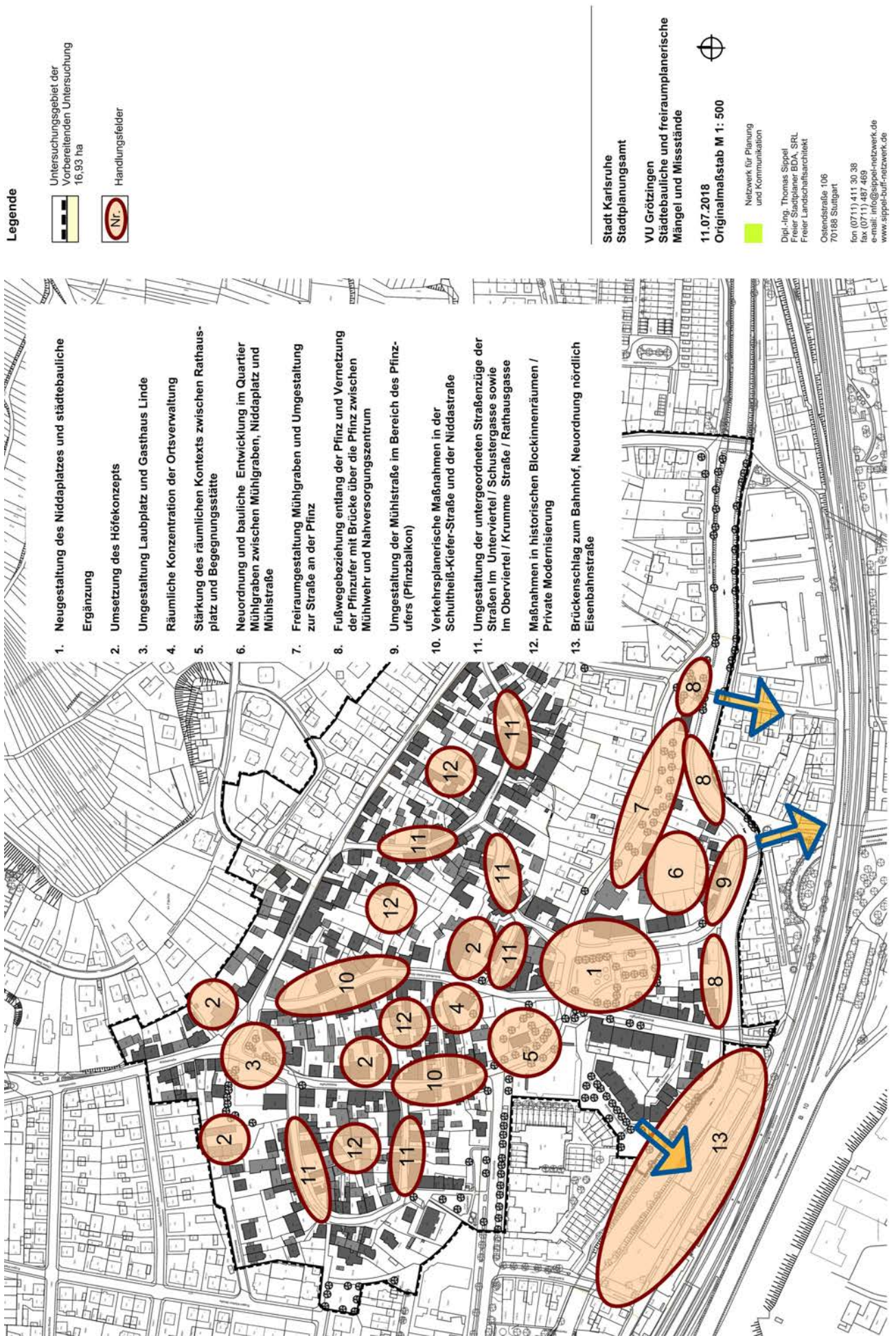
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

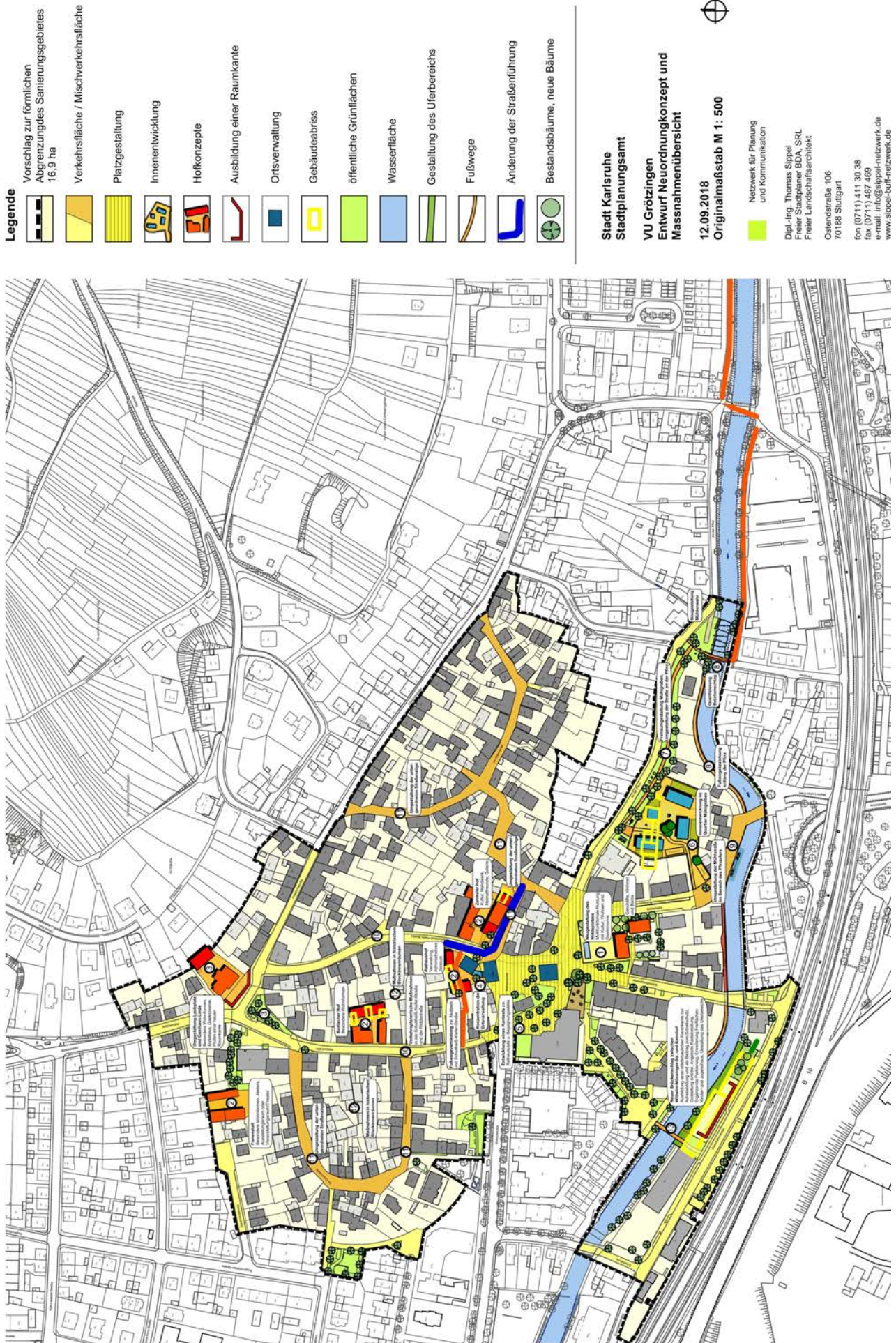
Anlage 13 Städtebauliche und freiraumplanerische Mängel und Misstände



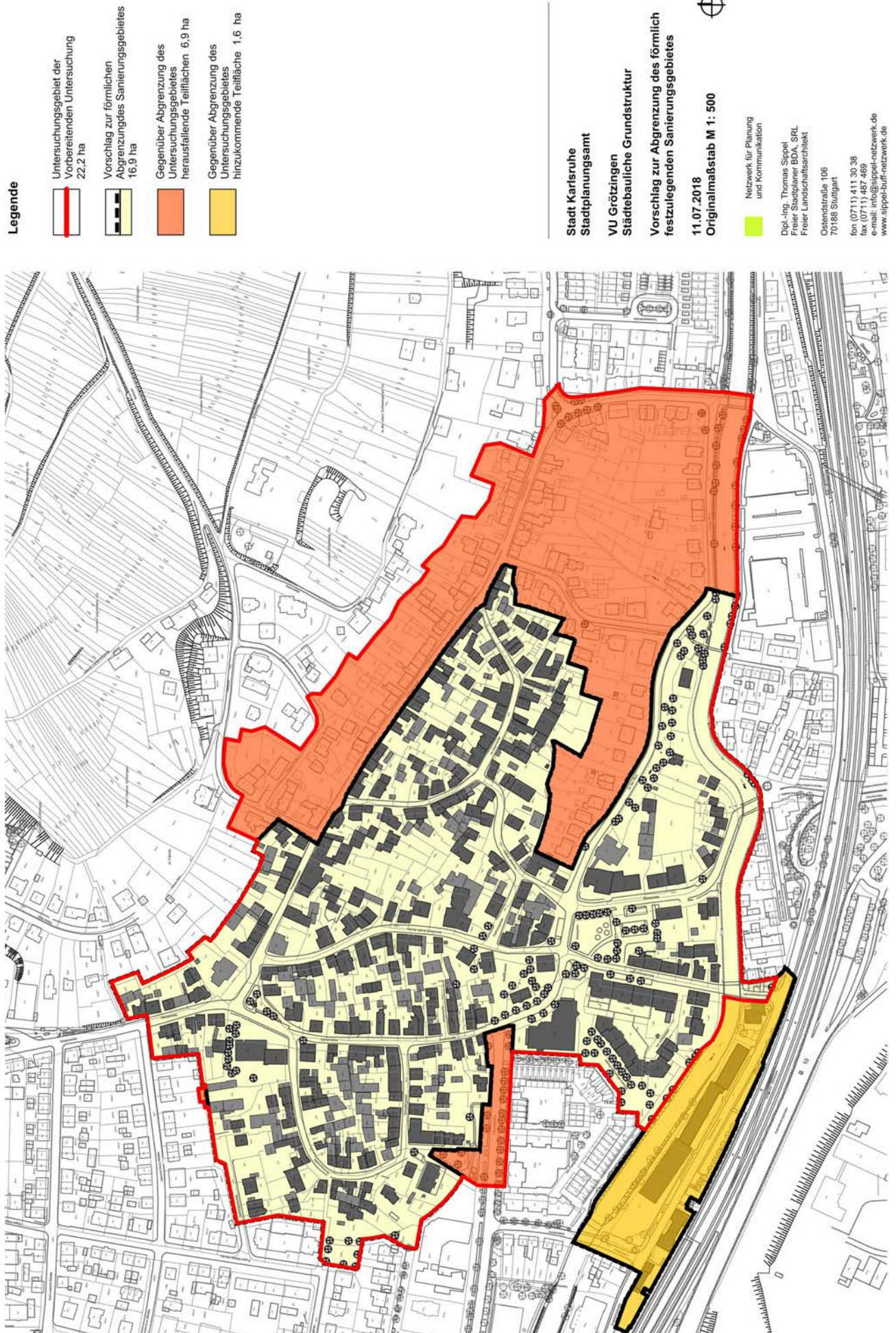
Anlage 14 Mögliche Handlungsfelder des Sanierungsverfahrens



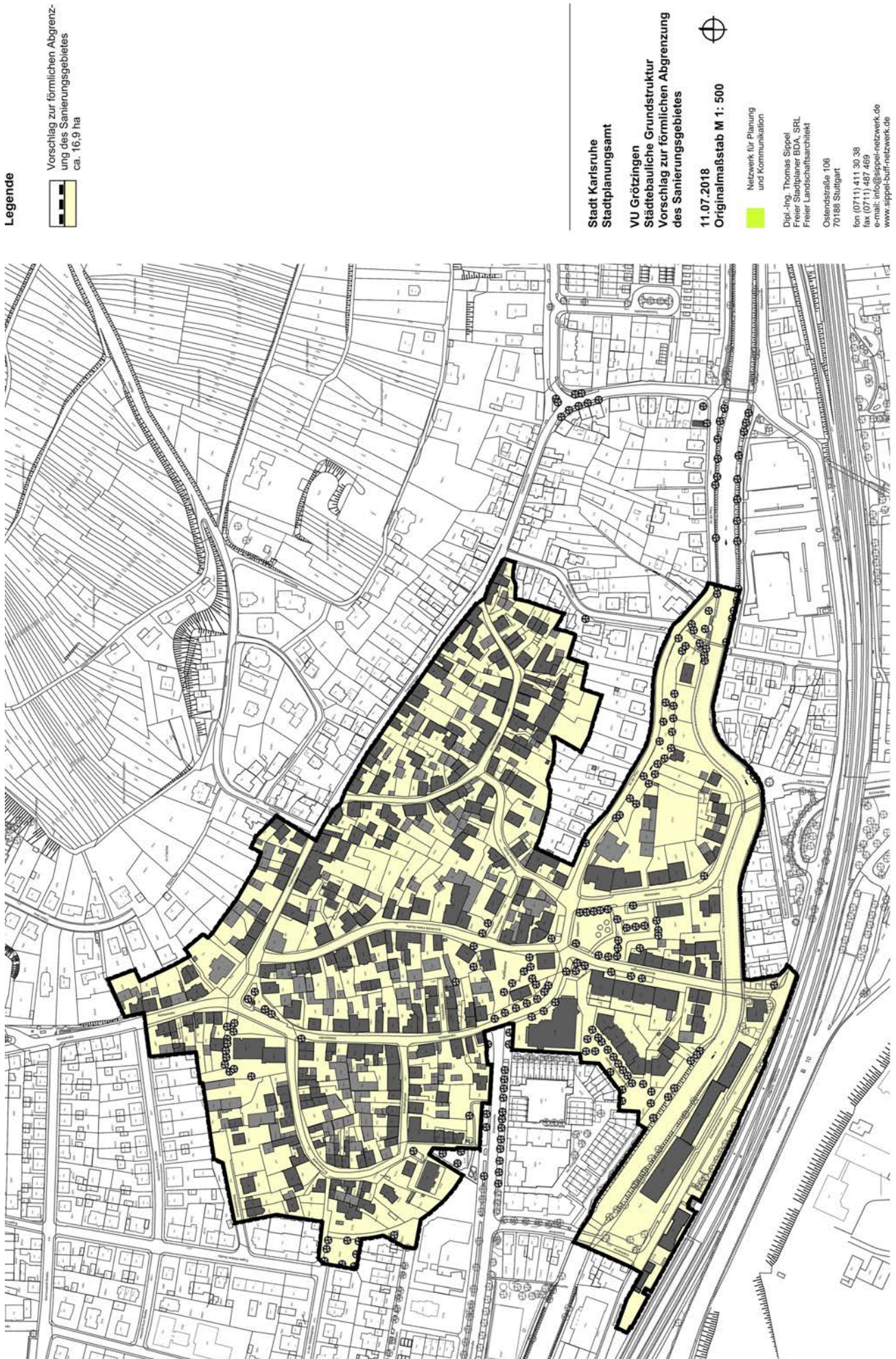
Anlage 15 Entwurf Neuordnungskonzept und Maßnahmenübersicht



Anlage 16 Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes



Anlage 17 Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Anlage 18 Schwarzplan zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Legende



Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
ca. 16,9 ha



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grötzlingen
Städtebauliche Grundstruktur
Schwarzplan

11.07.2018

Originalmaßstab M 1 : 500



Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sappel-netzwerk.de
www.sappel-netzwerk.de