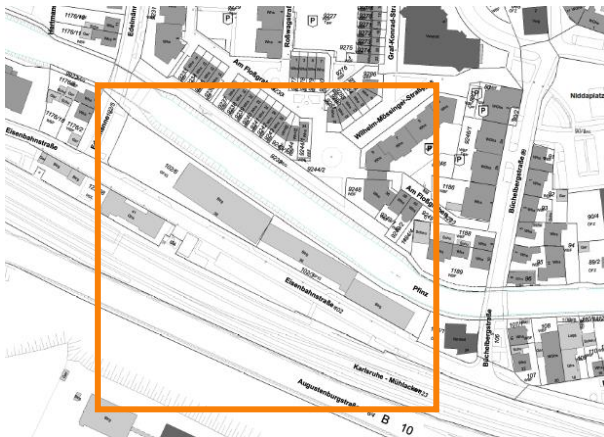




Empfehlung

Sitzung Gestaltungsbeirat
26.04.2024, 13:30 Uhr
öffentlich
Großer Sitzungssaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitz: Markus Müller

Punkt 4 der Tagesordnung: Gesundheitszentrum Eisenbahnstraße Vorlage: 2024/0327



Der Gestaltungsbeirat dankt für die frühe Präsentation des hinsichtlich des geplanten Nutzungsprogramms ambitionierten Projektes bereits in der Vorentwurfsphase. Damit eröffnet sich Spielraum für eine grundsätzliche Betrachtung.

Das Projekt wird als eine Chance vorgestellt, die Versorgung des Stadtteiles Grötzingen mit Arzt-Praxen und einer Apotheke in verkehrlich hervorragend erschlossener Lage zukunftsfähig zu verbessern. Dieser Gedanke wird vom Gestaltungsbeirat ausdrücklich mitgetragen.

Daraus resultieren auf städtebaulicher Ebene zwingend korrespondierende Überlegungen

- zu den besonderen Eigenschaften des Grundstücks,
- dem städtebaulichen Kontext,
- zur, dem Ort angemessenen, Gliederung von Bebauung und Freiräumen,
- der über die bauordnungsrechtliche Definition hinausgehenden städtebaulichen Herleitung einer angemessenen Gebäudehöhe,
- darüber hinaus aber einer Anordnung von Nutzungen, die die Umfeld-Qualitäten atmosphärisch nutzen und stärken,

- sowie der daraus resultierenden Fragen zur Verortung des ruhenden Verkehrs.

Der geometrische Zuschnitt des Grundstücks am südlichen Rand der Ortsmitte von Grötzingen ist durch seine Lage zwischen den stark linearen Strukturen der Bahnlinie, der begleitenden Straße im Süden, sowie der Pfinz im Norden geprägt. Westlich und östlich befinden sich zwei Brücken, die die Erschließung zur Ortsmitte sicherstellen. Durch die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerschutz reduziert sich die theoretisch überbaubare Grundstückstiefe. An den westlichen und östlichen Grundstücksenden befinden sich erhaltenswürdig erscheinende Kastanien als Solitäräume. Eine Bebauung muss zwingend diesen Grundstückszuschnitt akzeptieren und damit bereits konzeptionell umgehen.

Während der nördlich anschließende Naturraum entlang der Pfinz, aber auch der gegenüberliegende Platz in der Mitte des Wohnquartiers einen hohen atmosphärischen Reiz bieten, haben die südlich und westlich anschließenden Situationen erheblichen Entwicklungsbedarf und sind geprägt von einer an vielen Orten anzutreffenden Vernachlässigung der Bahnhofsumfelder. Gerade weil das Projekt über den ÖPNV hervorragend angeschlossen ist, muss seine städtebauliche Disposition mit Blick auf das Potenzial dieses Umfelds entwickelt werden. Die dazu erforderlichen Maßnahmen können aber nicht nur durch das Projekt selbst gestemmt werden. Eine integrative Anstrengung von Projekt und Stadt ist notwendig. Dann dürfte es möglich sein, das dringend sanierungsbedürftige Bahnhofsgebäude, die Ankunftssituation für die Bahnnutzer, also das Umfeld im westlichen Grundstücksbereich als Entree nach Grötzingen von der Bahnsteigkante bis zur Pfinz, räumlich zu entwickeln.

Welche Parkierungsintensität mit diesem Ziel vereinbar ist, muss grundsätzlich geprüft werden.

Die bereits im Neuordnungskonzept zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte Grötzingen“ angedeutete Idee einer Brücke über die Pfinz in Grundstücksmitte lenkt den Blick richtigerweise auf die Notwendigkeit, den Grundstückskontext quer zu den linearen Prädispositionen, also in Nord-Süd-Richtung zu entwickeln. Dann wird die Bedeutung der Sichtachse vom landwirtschaftlichen Forschungsinstitut Augustenberg über die bewaldete Hangkante im Süden über die Pfinz hinweg zum Quartiersplatz im Norden nachvollziehbar. Dies muss ein starkes Motiv der Grundstücksgliederung sein. Konsequenterweise muss, wie bereits im Neuordnungskonzept dargestellt, die Sichtachse von jeder Bebauung frei bleiben.

Die Betrachtung der topografischen und landschaftlichen Situation ist eine Wiederentdeckung in der aktuellen Stadtplanungsdebatte. Die Identität von Städten ist offensichtlich sehr viel stärker aus der Landschaftsmorphologie geprägt, als es über Jahrzehnte wahrgenommen wurde. Dies ist die zentrale Chance für die Weiterentwicklung, aber auch die folgerichtigen Limitierungen des Projektes. Unabhängig von der relativ eindeutigen bauordnungsrechtlichen Bewertung des „Einfügens“ erscheint dem Gestaltungsbeirat eine zwei-, an einzelnen Stellen dreigeschossige Bebauung als verträglich.

Aus dieser Erkenntnis erschließt sich das Potenzial des Grundstücks im Hinblick auf die Verortung der im Projekt vorgestellten Nutzungen. Ein angemessenes Vorfeld für das Gesundheitszentrum am Bahnhofsvorplatz, ein Café mit Außenterrasse an einer künftigen Fußgänger-Brücke über die Pfinz in Grundstücksmitte, die Thematisierung des Pfinzufers als kühler Nachbar im Norden sind als starke Motive gut vorstellbar.

Der Gestaltungsbeirat betont in diesem Zusammenhang: das Projekt kann die dargestellten Aufgaben nicht alleine schultern. Die Stadt hat weitsichtig bereits 2018 ein Sanierungsgebiet definiert, das explizit das Bahnhofsumfeld einschließt. Die Weiterentwicklung des Projektes und die Umsetzung der Sanierungsziele sind gleichermaßen Voraussetzung für eine nachhaltig wertsteigernde Projektentwicklung. Aus diesem Grund wäre aus Sicht des Gestaltungsbeirats eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung unter Berücksichtigung der im Projekt aufgezeigten Ideen und auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen zur Konkretisierung der oben genannten Überlegungen wünschenswert.