



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 14. Januar 2020

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 16-287/I/1145 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	13.01.2020		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	28.01.2020		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	03.02.2020		
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2020		

**Betreff: Vorstellung des Entwicklungskonzepts "Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg"
- Antrag des Magistrats vom 13.01.2020
Drucks. 16-287/I/1145 16-21**

Anlagen: Entwicklungskonzept - Variante 1
Entwicklungskonzept - Variante 2

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Das städtebauliche Konzept der Planungsgruppe Darmstadt vom 09.12.2019 zur Entwicklung des unbeplanten innenstädtischen Bereichs "Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg" mit den Varianten 1 und 2 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, weitere bauleitplanungsrechtliche Schritte zur Finalisierung und Realisierung des Konzepts einzuleiten.

Begründung

Städtebauliches Konzept Grünzug am Jahnsportplatz

1. Vorbemerkung

In dem RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich des Jahnsportplatzes als Grünfläche mit einer breit gefächerten Zweckbestimmung Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege dargestellt. Nachdem die vorhandene sportliche Nutzung, nach Errichtung der Sportanlage zwischen der Aschaffenburger und Zellhäuser Straße, an Bedeutung verloren hat und der allgemeine bauliche Zustand eine sportliche Nutzung nicht mehr zulässt, wird eine neue Nutzung auf dieser Fläche angestrebt.

Bereits bei Erstellung des „Rahmenplans zur Innenentwicklung“ im Jahr 2015 ist der Teilbereich zwischen Bleiche und Stadtwerkegelände mit Mainufer als freizuhaltender und zu entwickelnder Grünzug dargestellt worden.

Daraus folgend wurden zur weiteren Konkretisierung Analysen und Konzeptvarianten erarbeitet, die zu dem jetzt vorliegenden Ergebnis geführt haben.

In die Untersuchungen und Konzeptvarianten sind die Vorhabenpläne der Konrad-Adenauer-Schule, das Gutachten „Turn- und Sporthallen Seligenstadt“, die Ergebnisse der studentischen Arbeiten, des Tagesworkshops und der Bürger-Planungswerkstatt von 2014, das Verkehrskonzept Kapellenstraße sowie die bereits vorhandenen städtebaulichen Konzeptideen eingeflossen.

Die vorliegende konzeptionelle Bearbeitung erstreckt sich auf den Bereich von der Bleiche bis zum Parkhaus „Am Steinheimer Turm“.

Aufgrund der Ergebnisse der Hallenbedarfsermittlung ist festzustellen, dass die Stadt Seligenstadt weitere Hallenkapazitäten benötigt. Diese sollen weiterhin im nördlichen Stadtteil erhalten bleiben. Für deren Herstellung ist mit erheblichen finanziellen Auswirkungen zu rechnen, die die weitere Planung und Entwicklung des Stadtwerkegeländes wesentlich beeinflussen. Unter anderem wegen der finanziellen Auswirkungen wurde der Bereich Stadtwerkegelände nicht weiter in die Planung übernommen. Ferner stellt diese Fläche aufgrund der angestrebten öffentlichen Nutzungen andere Anforderungen an die Planungstiefe, als die Konzeptfindung für den Bereich des Jahnsportplatzes. Wesentlich ist die hohe Wertigkeit und Bedeutung dieser Fläche für die Gesamtstadt und auch für den Tourismus. Es wird daher vorgeschlagen, den Bereich des Stadtwerkegeländes gesondert bearbeiten zu lassen, ggf. in einem wettbewerblichen Verfahren.

2. Leitbild und Konzeptbausteine

Der Grünzug von Bleiche bis Stadtwerkegelände und Mainufer gliedert sich durch unterschiedliche Gestaltungen und Nutzungsschwerpunkten in mehrere Abschnitte. Während die Bleiche einen sehr öffentlichen Charakter mit Nutzungsangeboten für die Gesamtbevölkerung haben sollte, können in den anderen Bereichen auch Angebote für die angrenzenden Nutzungen gemacht werden. Die Zielsetzung soll eine durchgehende Grünverbindung bis zum Mainufer schaffen, wobei das Stadtwerkegelände und das Mainufer sehr repräsentative Ansprüche eines urbanen Freiraums erfüllen müssen.

Gleichwohl sollte es ein erkennbares Motiv geben, das einen Zusammenhang der verschiedenen Bereiche herstellt. Dies könnte das „Blaue Band“ sein, eine lineare Bepflanzung mit lila- bzw. blaublühenden Pflanzen. Dieses Element soll an den ehemals vorhandenen Lauf des Stadtmühlbachs zum Main erinnern.

2.1. Bleiche

Die Bleiche ist als Park mit offenen Grünflächen und Baumbeständen im südlichen Bereich angelegt. Im offenen Teil ist mit zwei Toren eine Bolzmöglichkeit gegeben. Dies ist die einzige vorgegebene Nutzungsmöglichkeit. Es fehlen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten wie z.B. größere Bänke und/oder andere Angebote für das Verweilen im Freien. Die vorhandenen diagonalen Wege sind zweckmäßig angelegt.

Die Freifläche sollte aufgewertet werden. Mit Baum- und Gehölzpflanzungen können Bereiche mit unterschiedlichen räumlichen Qualitäten geschaffen werden wie z.B. eine Gliederung in Ruhe- und Aktivitätsbereiche. Die geplante offene Führung des Baches im Bereich Bleiche sollte weiter verfolgt werden. Das Thema Wasser kann auch mit der Anlage von Pflanzbeeten als „Blaues Band“ verstärkt werden. In dem jetzt vorliegenden Konzept ist das „Blaue Band“ als Motiv zur Verbindung der Teilbereiche bis zum Mainufer dargestellt.

2.2. Kapellenstraße

Die Kapellenstraße stellt heute eine starke Trennung des Grünzugs dar. Die Trennwirkung ist nicht nur durch die Verkehrsbelastung gegeben, sondern auch durch die Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen sowie durch die Kreuzungsbereiche.

Für die Kapellenstraße sollten daher zwei Ziele verfolgt werden. Um die Durchgängigkeit des Grünzugs zu verstärken, soll die optische Trennwirkung verringert werden. Die Verbindung kann zunächst durch einen stärkeren Rückschnitt der straßenbegleitenden Bepflanzung, Entfernung der Großtafelwerbung und der offeneren Gestaltung der Bushaltestelle erreicht werden.

Das zweite Ziel sollte die fußgänger- und fahrradfreundlichere Gestaltung sein. So können an der Kreuzung Steinweg/Kapellenstraße durch eine Reduzierung der Querschnitte attraktivere, kindergerechte Querungsstellen eingerichtet werden. Auch die geplante Kreisverkehrsanlage am Kreuzungsbereich Jahnstraße kann dieses Ziel verfolgen.

2.3. Zwischen Kapellenstraße und Grabenstraße

Durch den brachgefallenen Sportplatz und freie Bereiche im Blockinnenbereich ist hier eine große Gestaltungsmöglichkeit gegeben. Der Grünzug verjüngt sich hier von der Kapellenstraße bis zur Grabenstraße, um einen Übergang zwischen der Bleiche und der Engstelle am Parkhaus herzustellen. Die südlich gelegenen Teilbereiche können für unterschiedliche Nutzungen bereitgestellt werden. Hier können die notwendige städtische Sporthalle, eine Kita mit ergänzenden Wohnnutzungen bzw. Veranstaltungs- und Kultureinrichtungen, zusätzliche Wohnnutzungen auf den Grundstücken der Grabenstraße und des Steinwegs sowie eine Mensa mit Tagesbetreuung für die KAS entstehen.

2.4. Erschließung der Gesamtfläche

Die Erschließung des Entwicklungsbereichs soll von der Jahnstraße erfolgen. Mit der Verkehrsführung sollen die städtische Sporthalle, die Wohnbebauung sowie die Mensa erschlossen werden. Die Straße soll mit reduziertem Querschnitt als Wohnstraße weitergeführt werden, um die hinteren Grundstücksteile der Grabenstraße zu erschließen. Eine verkehrliche Verbindung für Kraftfahrzeuge an den Steinweg ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll der südliche Bereich vom Steinweg bis zum Spielplatz und der Wendeanlage als Fuß- und Radwegeverbindung ausgeführt werden. Da dadurch eine Durchfahung des Gebietes nicht möglich ist und Schleichverkehre vermieden werden, entsteht ein qualitativ sehr wertvolles, urbanes Quartier.

2.5. Städtische Sporthalle

Die stark sanierungsbedürftige Vereinshalle soll abgebrochen werden. Eine Wettkampfhalle mit ergänzenden Räumlichkeiten für andere Sportangebote vor allem im Obergeschoss ist westlich der alten Halle geplant. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt auch von der Jahnstraße aus, jedoch getrennt von der Verkehrserschließung. Da die Analyse aufgezeigt hat, dass die erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch angebracht werden können, sind diese unter der Halle in einer Tiefgarage untergebracht. Eine Mitbenutzung des Parkhauses bei größeren Veranstaltungen wird im Rahmen der weiteren Planungsprozesse geprüft.

Eine Positionierung der Halle an der Kapellenstraße nördlich der KAS wurde geprüft und verworfen. Die Erschließung der notwendigen Stellplätze für den zu erwartenden Verkehr von der Kapellenstraße aus ist nicht möglich. Zudem hätte das Gebäude den Grünzug so stark verschmälert, dass eine Verbindung zur Bleiche kaum noch wahrnehmbar gewesen wäre.

2.6. Kita und Wohnen / Kultur

Auf dem Grundstück der abgebrochenen alten Sporthalle ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Sie soll die Versorgung der Innenstadt sichern. Es besteht die Möglichkeit die zweigeschossige Kita entlang der Jahnstraße mit Wohnbebauung zu überbauen. Alternativ könnte das Grundstück mit einem Standort für Veranstaltungs- und Kulturangebote ergänzt werden.

2.7. Ergänzung der Wohnnutzung an der Grabenstraße und am Steinweg

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Grabenstraße und am Steinweg können mit einer Wohnbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit einer geringeren Anzahl der Wohneinheiten wie im vorderen Bereich bebaut werden. Damit findet in diesem Bereich eine maßvolle Verdichtung am Rande der Altstadt statt.

2.8. Mensa und Tagesbetreuung der KAS

Im Anschluss an die östlichen Gebäudeteile der KAS ist die Einrichtung einer Mensa und Nachmittagsbetreuung geplant. Das Gebäude hat direkten Anschluss an die vorhandenen Schulgebäude. Die Andienung ist von der neuen Erschließungsstraße möglich. Der dargestellte Baukörper stellt lediglich eine mögliche Variante dar. Der große unbebaute Bereich bietet genügend Fläche für andere Gebäudeausformungen.

Der Spielplatz soll erhalten werden, aber ggf. anders positioniert werden.

Alternativ ist, wie in der Variante 2 dargestellt, die bauliche Erweiterung an der Ecke Kapellenstraße/Steinweg realisierbar. Hier bleibt der weitere Abstimmungsprozess mit der Konrad-Adenauer-Schule und dem Kreis Offenbach abzuwarten.

2.9. Wohnbebauung nördlich der KAS

Für das Gelände zwischen neuer städtischer Sporthalle und Kapellenstraße wird eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern vorgeschlagen. Damit kann in der Innenstadt ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden.

2.10. Gebäudegestaltung

Der zu beplanende Stadtbereich ist heute von den Schulgebäuden, der alten Sporthalle und dem Parkhaus geprägt. Diese Gebäude unterscheiden sich deutlich von der umgebenden Wohnbebauung der Altstadt und dem nördlich der Jahnstraße gelegenen Wohngebiet. Da keine einheitliche Gebäudegestaltung in der Umgebung vorzufinden ist und die Jahnstraße starke trennende Wirkung hat, muss die Gebäudegestaltung der umgebenden Wohngebiete nicht übernommen werden.

Alle neuen Gebäude, bis auf die Ergänzung auf den Grundstücken der Grabenstraße, sind daher mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Damit orientieren sie sich an den vorhandenen Gebäuden mit Flachdach. Mit der Begrünung der Dächer und der Möglichkeit für die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kann ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die neuen Wohngebäude nördlich der Schule sind dreigeschossig mit Staffelgeschoss vorgesehen. Da das Quartier gestalterisch für sich zu sehen ist, ist dies gerechtfertigt. Sie entsprechen damit in etwa der Höhe der Sporthalle und des Parkhauses.

2.11. Grünzug

Der Grünzug zwischen Kapellenstraße und Grabenstraße kann in mehrere Abschnitte unterteilt werden. Die Nutzung und Gestaltung kann sich auch auf die angrenzenden Nutzungen beziehen. So kann vor den Mehrfamilienwohnhäusern z. B. eine Nutzung eingeplant werden, die die Gemeinschaft der Bewohner stärkt. Vor der Sporthalle kann ebenfalls ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich angelegt werden, der den Gästen oder den Sportlern dient. Der Grünbereich vor der Kita kann in den Freibereich einbezogen werden und z. B. dem Gärtnern dienen.

3. Parkhaus „Am Steinheimer Turm“

Das Parkhaus stellt einen Einschnitt in der Grünbeziehung von Bleiche zum Main dar. Der Gestaltungsspielraum ist hierdurch stark eingeschränkt.

Eine Möglichkeit ist die bereits vom Bauamt eingeleitete Begrünung der nördlichen Parkhausfassade. Darüber hinaus sollte der Grünbereich an der Nordseite des Parkhausees umgestaltet werden. Auch hier könnte das Motiv des „Blauen Bandes“ fortgeführt werden.

4. Stadtwerkegelände

Mit Erhalt und Wiedernutzung des Badehauses ist ein erster Baustein für die Entwicklung des Stadtwerkegeländes gesetzt. Auch wenn dieser Bereich nicht konzeptionell bearbeitet wurde, wurden durch die Analysen einige Entwicklungsziele festgehalten.

Falls das Motiv des „Blauen Bandes“ für den Grünzug verfolgt wird, sollte es auch auf dem Stadtwerkegelände fortgeführt werden. Eine geringfügige Bebauung an der Nordseite des Geländes neben dem Vereinshaus erscheint möglich und sinnvoll, um dem Platz eine ansprechende Baukante zur Steinheimer Straße zu geben. Die durch den Abriss des historischen Gebäudes westlich des Vereinshauses an der Steinheimer Straße entstandene Lücke sollte wieder geschlossen werden. Unter Berücksichtigung der unterirdischen technischen Anlagen sollen neue Freiraumkonzepte entwickelt werden, die eine barrierefreie Verbindung zum Main und Festplatz bieten. Es wird empfohlen, die städtebaulich anspruchsvollen Lösungen in einem städtebaulichen Wettbewerb zu suchen.