Anlage 2

5 ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Das Ziel der Sanierung besteht in erster Linie darin, den Mängeln und Defiziten entgegenzusteuern, die im Untersuchungsgebiet unter anderem aufgrund Strukturlosigkeit, vernachlässigter Bausubstanz und hohen Gestaltungs- und Strukturmängeln bereits deutlich erkennbar sind. Dies soll durch eine umfassende Aufwertung des Untersuchungsgebietes stattfinden.

Im den nachfolgenden Kapiteln wird auf die einzelnen Untersuchungsbereiche näher eingegangen.

5.1 UNTERSUCHUNGSBEREICHE BAHNHOF SHA NORD UND SÜD

Voraussetzung für eine erfolgreiche und nachhaltige Aufwertung des Untersuchungsgebietes ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume (insbesondere des Bahnhofs), die Gestaltung und Neustrukturierung von Verkehrsflächen und privaten Freiflächen, die Revitalisierung des erhaltenswerten Bestandes, die Beseitigung von städtebaulichen Missständen (sowie die Verbesserung der Parkierungssituation und Wegebeziehungen.

- Untersuchungsbereich *Bahnhof SHA Nord*
  Das Nutzungsziel des Untersuchungsbereichs stellt die Revitalisierung des Bahnhofquartiers dar. Dabei bilden die Aufwertung des öffentlichen Raums, die grundlegende Überdenkung der Parkierungskonzeption (Bedarf und Angebot) und eine geordnete Neubebauung die wichtigsten Bausteine. Der Bestand soll bis auf das Bahnhofsgebäude vollständig rückgebaut und durch stadtnahes Wohnen und untergeordneten Dienstleistern ersetzt werden. Gerade vor dem Hintergrund der angedachten Wohnnutzungen ist die Machbar- und Nutzbarkeit in enger Zusammenarbeit mit einem Fachbüro für Immissionsschutz (Lärm) zu erarbeiten.
- Untersuchungsbereich *Bahnhof SHA Süd*
  Die nördliche Zone des Untersuchungsbereichs *Bahnhof SHA Süd* stellt eine Art Pufferzone zwischen den Bahnlinien und der im Süden angrenzenden Zone dar. Da die Bebauung auch hier durch die Bahn einer relativ hohen Lärmbelastung unterliegt, ist die Konzeption mit entsprechenden Fachbüros abzustimmen. Im Idealfall entsteht hier ein wirkungsvoller Schallschutz um die im Süden und Süd-Westen angrenzenden Bereiche optimal und uneingeschränkt nutzen zu können. Aufgrund der Schallproblematik wird sich die Nutzbarkeit hier in erster Linie auf dem gewerblichen Bereich beschränken.
  Die südliche Zone des Untersuchungsbereichs soll sich an einer gemischten Bebauung orientieren. Je nach Erschließungskonzeption erscheint die Durchmischung in Form einer straßenbegleitenden gewerblichen, sowie einer straßenabgewandten wohnwirtschaftlichen Nutzung eine zielführende Konzeption zu sein, um die Lärmbelastungen der Wohnbereiche so gering wie möglich zu halten.

Für den Untersuchungsbereich Bahnhof SHA Süd wurden im Jahr 2012 durch das Büro Wick + Partner zwei Rahmenpläne erarbeitet. Weiterhin wurde im Jahr 2015 ein Wettbewerb von der Stadt Schwäbisch Hall ausgelobt, aus welchem der Entwurf des Büros K9 Architekten als Sieger hervorging.

Abb. 22 Gesamtkonzept K9 Architekten, Quelle: Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse

Eine neue Unterführung verbindet das gesamt neu strukturierte Bahnhofsareal an zentralem Punkt mit der Innenstadt. Die Achse dient zugleich der Verknüpfung aller infrastrukturellen Elemente des Ortes.

Der auf der Innenstadtseite gelegene Bahnhofsbereich wird neu strukturiert. Ein Ziel ist der Erhalt des Bahnhofsgebäudes als Kulturbahnhof mit kleinem Bahnhofsplatz als besonderes Merkmal im Stadtgefüge. Die raumbildenden alten Linden bleiben in diesem Bereich erhalten. Der Bahnhof wird unabhängig von seinem früheren Gebrauch zum Anlaufpunkt für kulturelle Nutzungen und ist in seinem neuen Umfeld für Gastronomie bestens geeignet.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung hochwertiger Wohnanlagen an der Hangkante zur Innenstadt. Die Erschließungsstraße wird zur verkehrsberuhigten Spielstraße ohne Bus- und Durchgangsverkehr. Die Gebäude erhalten zur einen Seite einen wertvollen und nachbarschaftlich verknüpften Vorbereich und zur anderen Seite die beste Aussicht. Die rhythmisierte Staffelung in Lage und Höhe korrespondiert mit der gegenüberliegenden Altstadt.

Südlich der Bahngleise entsteht ein neues, buntes Quartier mit vielen Bezügen zu seinem nahen Umfeld. Es zeichnet sich durch städtische Dichte aus. Die Höhe der Bebauung wird auf vier Geschosse gegrenzt. Die zueinander versetzten Baufelder öffnen sich an markanten Stellen zur Umgebung und bilden in ihrer Mitte einen kleinen Quartiersplatz, der sich wiederum zur Achse in Richtung Innenstadt orientiert. Vom Platz aus ist der gegenüberliegende „Neubau" zu sehen.

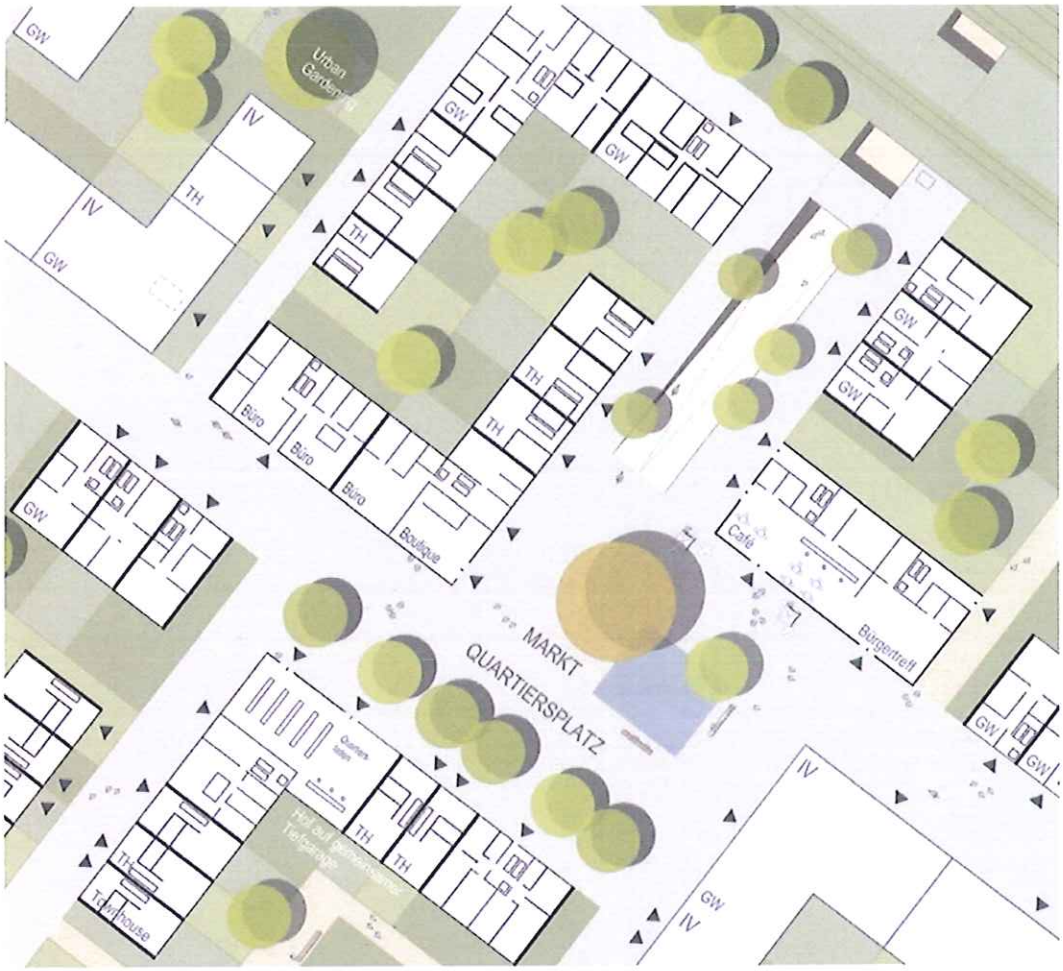

Abb. 23 Quartiersausschnitt am Quartiersplatz, Erdgeschoss, Quelle: Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse

Alle Wegeverbindungen im neuen Quartier werden verkehrsberuhigt ausgebildet. Das Auto soll vor Ort eine untergeordnete Rolle spielen. Ziel ist es die Straßen im Quartier so zu gestalten, dass sie von ihren Bewohnern als Lebens- und Arbeitsraum verstanden und genutzt werden. Teil des Konzepts sind dabei die vielen privat gestalteten Vor- und Gemeinschaftsgärten im Gebiet.

Die klar definierten Straßen, Wege und Bauquartiere im Areal bergen hohe Qualitäten. Jedes einzelne Haus mit Baugrundstück wird im städtebaulichen Gefüge fest verortet und erhält damit seinen speziellen Charakter. Es entsteht eine robuste städtebauliche Grundlage auf der sich eine Vielzahl individueller Häuser zum Wohnen und Arbeiten entwickeln werden.

Der städtebauliche Ansatz bildet den Rahmen für ein vielfältiges, urbanes, individuelles und ökologisches Zusammenleben. Er fördert Nachbarschaften und Engagement für das eigene Lebensumfeld. Er bietet die Grundlage für ein nachhaltiges Miteinander und versteht sich als Teil seiner Stadt Schwäbisch Hall. (Quelle: Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse, 2015)

5.2 SONSTIGE ENTWICKLUNGSZIELE

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele für die unterschiedlichen Untersuchungsschwerpunkte aufgezeigt

5.2.1 NUTZUNG

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Untersuchungsbereichen Bahnhof SHA Nord und Süd sollen aus dem Innenstadtbereich verlagert werden. Innerhalb der Flächen sollen sich Wohnflächen, Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt nichtstörende Gewerbebetriebe etablieren.

Die Entwicklungsziele im Bereich Nutzung sind im Einzelnen:

- Verlagerung der gewerblichen Nutzung (*Bahnhof SHA Nord* und *Süd*)
- Aufwertung der öffentlichen Bereiche, Steigerung der Attraktivität für Dienstleistung und Handel (*alle Untersuchungsbereiche*)
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für Wohnnutzung und Vermeidung störender Nutzungen (*Bahnhof SHA Nord* und *Süd*)
- breites Spektrum an Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen, wie Senioren oder Familien, anbieten (*Bahnhof SHA Nord* und *Süd*)

5.2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Da sich der Großteil der Flächen bereits in öffentlicher Hand befindet, erscheint die Durchführbarkeit der Maßnahmen realistisch zu sein.

5.2.3 VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN

Ein weiteres übergeordnetes Ziel ist der Ausbau von Querungen und Fußwegeverbindungen, um die Durchlässigkeit in allen Untersuchungsbereich (Bahnhof SHA Nord und Süd, zu gewährleisten, Barrieren für Fußgänger zu beseitigen und somit direkte Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr zu ermöglichen. Vor allem die fußläufige Anbindung und Verknüpfung der angrenzenden Quartiere an den Schwäbisch Haller Bahnhof stellt einen Schwerpunkt dar.

Der enorme Stellplatzdruck in der Stadt, in Verbindung mit einer unzureichenden Stellplatzversorgung führt zu einem weiteren Ziel. Die Verbesserung der Stellplatzsituation, vor allem im Untersuchungsbereich Bahnhof SHA Nord muss verbessert werden. Dabei muss jedoch die Gestaltung und behutsame Integration des ruhenden Verkehrs in das Ortsbild sowie eine flächensparende Bauweise angestrebt werden.

In Bezug auf die öffentlichen Räume zeigt der Bahnhof SHA Nord große Gestaltungsdefizite. Mit der Umgestaltung und anzustrebenden Nachverdichtung des Bahnhofs soll die Aufenthaltsqualität verbessert und dessen bislang separate Stellung in einen städtebaulichen Kontext eingebunden werden.

Anzustrebendes Ziel ist ein einheitliches Gestaltungskonzept für das Gesamtwegesystem in allen Teilbereichen. Dabei ist es insbesondere wichtig, auch private Vorbereiche in die Neugestaltung aufzunehmen.

Die Entwicklungsziele im Bereich Verkehr und Freiflächen sind im Einzelnen:

- Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen zwischen den Teilbereichen untereinander und an die angrenzenden Bereiche
- Verbesserung der Parkierungssituation und umfeldverträgliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs
- Gestalterische Aufwertung von Straßen und Vorflächen, Entwicklung von Plätzen, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
- Entwicklung einer grünplanerischen Gesamtkonzeption
- Verbesserung der Qualität privater Freiräume

5.2.4 SOZIALSTRUKTUR

- Verbesserung / Nachverdichtung Wohnflächen
- Aktivierung und Vernetzung gesellschaftlichen Engagements und örtlicher Potenziale
- Beteiligung der Bürger an Entscheidungen über Planungen im Untersuchungsgebiet
- Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf Betroffene
- Aktivierung von Investitionsinteresse

6 MASSNAHMENKONZEPT

6.1 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

In der vorangegangenen Abhandlung wurde deutlich, dass das vorrangige Ziel der Stadt Schwäbisch Hall die Realisierung attraktiver verdichteter Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe eines wichtigen Mobilitätsstandortes ist. Damit soll ein wichtiges Projekt der Innenentwicklung mit einem modernen Mobilitätskonzept verknüpft werden.

Folgerichtig ergeben sich daraus folgende Handlungsschwerpunkte:

1. Freimachung des Geländes durch Abbruch und Rückbaumaßnahmen
2. Ergänzung und Attraktivierung des Erschließungskonzeptes
3. Deutliche Aufwertung des Bahnhofsgebäudes und des Bahnhofumfelds; Entwicklung zu einem Mobilitätsschwerpunkt
4. Modernisierung der verbleibenden Gebäude
5. Sicherung einer P+R-Qualität durch Anlage einer Tiefgarage
6. Verbindung des Wohngebietes mit der Innenstadt über eine Unterführung (außerhalb der Sanierungsförderung: Förderung über GVFG oder als spätere Erweiterung)
7. Weitere Aufwertung der öffentlichen Räume im Grünbereich.