

GROSSE KREISSTADT SCHWETZINGEN

Teilrahmenplan: „Grüne Lungen“



1.0 Aufgabenstellung und Vorgehen

Neben städtebaulichen und gestalterischen Aspekten spielen bei der Beurteilung einer möglichen Nachverdichtung zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum zunehmend stadtklimatische Kriterien eine wichtige Rolle, um eine übermäßige Erwärmung der dicht bebauten Innenstadt zu vermeiden, die Versiegelung der Flächen einzudämmen und Frischluft produzierende Grünflächen zu erhalten. Dabei ist abzuwägen zwischen den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem damit verbundenen Verzicht auf wachsende Flächenausweisungen im Außenbereich und dem Erhalt der Lebensqualität in den zum Teil dicht bebauten innerstädtischen Quartieren.

Nachweislich tragen Grünflächen vor dem Hintergrund des Klimawandels zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei, da sie weit weniger Wärme speichern und abgeben als Gebäude (Dachflächen, Fassaden) und befestigte Straßen-, Platz und Hofflächen und gleichzeitig Sauerstoff produzieren. Über Grünverbindungen kann die entstehende Frisch- und Kaltluft in benachbarte Bereiche transportiert werden, während sie sich auf dem Weg über befestigte Flächen zunehmend erwärmt.

Der großflächige Schlossgarten ist ein wichtiger Frisch- und Kaltluftproduzent in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schwetzingen Innenstadt, wirkt sich jedoch aufgrund fehlender Kaltluftströme nur auf die direkt angrenzenden Bereiche (ca. 10 m, gemäß Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH Luftreinhaltung, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware, Karlsruhe) positiv aus. Eine großflächige Einwirkung auf die weitere Bebauung ist nicht vorhanden. Die Verbesserungen im Nahbereich müssen daher im Quartier erfolgen.

Die Bebauung in der Innenstadt ist ein historisch gewachsenes Gefüge, das neben den unregelmäßigen Straßenzügen der ehemaligen Dorfkerne durch den Schlossplatz und die Achse der Carl-Theodor-Straße und auch Lindenstraße geprägt ist. Die Innenbereiche der entstehenden Quartiere beinhalten zum Teil noch Grün- und Gartenflächen, die im Rahmen der ehemals hier angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben, Nutzgärten oder Gärtnereien entstanden sind. Für diese Flächen bestehen zum Teil Neuordnungs- und Nachnutzungsüberlegungen. Dem stehen zunehmend versiegelte Hof- und Stellplatzflächen sowie ein ungeordnetes Geflecht aus Nebengebäuden gegenüber. In Teilbereichen wurden – zum Teil als Umbau ungenutzter Gebäude - Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet

Das Konzept der „Grünen Lungen“, mit dem die innerstädtischen Grün- und Freiflächen bezeichnet werden, bezieht sich auf den Bereich der zentralen Innenstadt, die durch die Bebauungsdichte besonders von einer Erwärmung betroffen ist.

Grundlage ist eine kleinräumige Bestandsaufnahme der örtlichen Situation, indem die vorhandenen Flächen anhand einer Begehung und des Luftbilds kartiert werden (Anlage 1).

Die aufbauenden Planungskonzepte basieren auf einer qualitativen Bewertung der klimaökologischen Situation, es liegen bisher keine Temperaturmessungen oder Berechnungen zugrunde, die eine quantitative Wirksamkeit der unterschiedlichen Flächennutzungen belegen. Eine solcher Nachweis kann bei Bedarf durch ein Fachbüro und lokalklimatische Betrachtungen erfolgen. Das Konzept nimmt Vorgaben bestehender bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne auf und bindet sie in das Gesamtkonzept ein.

Das Konzept der „Grünen Lungen“ ist ein Teilrahmenplan, der nach Beschluss durch den Gemeinderat im Einzelfall Grundlage für städtebauliche Planungen und Bebauungspläne in den Quartieren ist. Der Rahmenplan hat keine unmittelbare Wirkung auf den Bürger. Die Planungsziele sollen bei Bedarf durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen, privaten Grünflächen, Festsetzungen zu Flächenbefestigungen, Dachbegrünung etc. in entsprechenden Bebauungsplänen planungs- und bauordnungsrechtlich verankert werden. Darüber hinaus ist zur stadtklimatischen Aufwertung bestehender versiegelter Hof- und Stellplatzflächen und zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen die Initiative und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer notwendig. Das Konzept der „Grünen Lungen“ soll für dieses Thema sensibilisieren.

2.0 Allgemeine Planungsziele

2.1 Grundsatz

Die grundlegende Bebauungsstruktur mit straßenbegleitenden, in der Regel maximal 3-geschossigen Gebäude soll erhalten und ergänzt werden. Die Grün- und Freiflächen in den Innenbereichen der Quartiere sollen soweit als möglich als Frisch- und Kaltluft produzierende Flächen erhalten und nicht überbaut werden. Bestehende Wohngebäude und andere Nutzungen, wie Stellplatzanlagen haben Bestandsschutz. Im Einzelfall wird abgewogen zwischen einer ergänzenden Bebauung im Quartierinnenbereich, die sich aus den vorhandenen baulichen Ansätzen und den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ergibt, und dem grundsätzlichen Erhalt der Grün- und Freiflächen.

2.2 Weitere stadtklimatisch wirksame Maßnahmen

- Entsiegelung bestehender Hof- und Stellplatzflächen, Überstellung mit Bäumen, Ersatz durch Garagen oder Carports mit Gründächern

- Abbau ungenutzter Nebengebäude zur Schaffung zusammenhängender Grün- und Gartenflächen
- Begrünung von geschlossenen Fassadenflächen und Flachdächern
- Erhalt bestehender Straßenbäume, Gestaltung von Platzflächen mit Baumstandorten und Wasser

3.0 Empfehlungen für einzelne Quartiere (Anlage 2)

- **Quartier I**

Bestand

Dicht bebautes Quartier mit engen Hofflächen entlang der Mannheimer Straße und Dreikönigstraße; öffentliche Nutzungen mit Palais Hirsch, Kindertagesstätte, Spielplatz und Kirche und den zugehörigen Freiflächen; wichtige Fußwegeverbindungen zwischen Schlossplatz und Mannheimer Straße und Dreikönigstraße.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, besonders auch der Baumstandorte am Fußweg, keine weitere Nachverdichtung in den verbliebenen privaten Freiflächen, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier II**

Bestand

Dicht bebautes Quartier mit engen Hofflächen entlang der Dreikönigstraße und Hebelstraße, Alter Messplatz als große versiegelte Parkplatzfläche, alter Baumbestand mit Kastanien, Brache der ehemaligen Spargelgenossenschaft, Leerstand des denkmalgeschützten Rothacker'schen Hauses.

Planungskonzept

Gestaltung eines Platzes an der Hebelstraße mit Bäumen und Wasserspiel, klimawirksame Aufwertung der Parkplatzfläche, kleinteilige Begrünung der vorhandenen Höfe.

- **Quartier III**

Bestand

Dicht bebautes Quartier mit engen Hofflächen an der Wildemannstraße, großflächiges Parkdeck, Stellplatzflächen im Innenbereich, Grünanlage an der Hildastraße.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Gartenflächen, keine Nachverdichtung im Innenbereich, Entsiegelung und Begrünung der Stellplatzflächen, Erhalt und Aufwertung der Grünanlage, kleinteilige Begrünung der vorhandenen Höfe.

- **Quartier IV**

Bestand

Dicht bebautes Quartier mit engen Höfen an der Mühlenstraße, großmaßstäbliche Gebäude an der Mannheimer Straße, Stellplatzflächen im Innenbereich, öffentliche Gebäude mit Lutherhaus und Kindertagesstätte, vorhandene zusammenhängende Gartenflächen im Innenbereich.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Gartenflächen, keine weitere Nachverdichtung, Entsiegelung und Begrünung der Stellplatzflächen, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier V**

Bestand

Dicht bebautes Quartier mit engen Höfen an der Mannheimer Straße, Carl-Theodor-Straße und Herzogstraße, großflächige Überbauung des Innenbereichs mit der Kurpfalzpassage und der ehemaligen Welde-Brauerei, geringer Anteil von Gartenflächen im Innenbereich, Neuordnungsbedarf im Bereich des ehemaligen Arbeitsamts.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Gartenflächen, kleinteilige Begrünung der Höfe, Prüfung einer möglichen Begrünung vorhandener Flachdachflächen, Nachverdichtung im Rahmen der Neuordnung zur Schaffung neuer Platzkanten an der Herzogstraße, Parkierung in einer Tiefgarage, Platzgestaltung mit Bäumen und Wasser

- **Quartier VI**

Bestand

Versiegelte Hofflächen mit Parkierung, fehlender baulicher Abschluss zur Mühlenstraße.

Planungskonzept

optionale Ergänzung der Bebauung an der Mühlenstraße, Eingrünung und Lärmschutz zur Straße

- **Quartier VII**

Bestand

Teil des Bebauungsplans „Quartier VII“, dicht bebautes Quartier mit engen Höfen an der Carl-Theodor-Straße, großer Einkaufsmarkt mit Parkdeck und teilweiser Dachbegrünung, versiegelte Hofflächen mit Parkierung zur Nadlerstraße hin.

Planungskonzept

Keine weitere Nachverdichtung, Entsiegelung und Begrünung vorhandener Hofflächen, Eingrünung und Lärmschutz zur Nadlerstraße

- **Quartier X**

Bestand

Nördlicher Teilbereich ist Teil des Bebauungsplans „Quartier X“, dicht bebautes Quartier mit engen Höfen an der Carl-Theodor-Straße und Friedrichstraße, versiegelte Hofflächen mit Parkierung an der Karlsruher Straße, Grün- und Gartenflächen in der südlichen Hälfte des Innenbereichs.

Planungskonzept

Keine weitere Nachverdichtung, Entsiegelung und Begrünung vorhandener Hofflächen, Erhalt vorhandener Grün- und Gartenflächen, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XI**

Bestand

Südlicher Teilbereich Teil des Bebauungsplans „Quartier XI“, Grünanlage auf der Tiefgarage des Marstallhofs, versiegelte Flächen um das ehemalige Zollamt, zusammenhängende Grün- und Gartenflächen im Innenbereich, Stellplatzflächen an der Clementine-Bassermann- Straße

Planungskonzept

Neubebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier XI“ an der Clementine-Bassermann-Straße, Erhalt der Grün- und Gartenflächen im Innenbereich, Entsiegelung und Begrünung der Flächen um das ehemalige Zollamt, Erhalt und Aufwertung der Grünanlage im Marstallhof.

- **Quartier XII**

Bestand

Kleinteilige versiegelte Hofflächen an der Carl-Theodor-Straße und Marstallstraße, großflächig versiegelte Flächen im Bereich der Post, geringer Anteil an Grünflächen.

Planungskonzept

Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich im Zuge der Umnutzung des Postgebäudes in Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur, Parkierung in einer begrünten Tiefgarage, Entsiegelung und Begrünung vorhandener Hofflächen südlich des Postareals.

- **Quartier XIII**

Bestand

Bis auf eine Stellplatzanlage im Norden große zusammenhängende Grün- und Gartenfläche im Innenbereich.

Planungskonzept

Keine Nachverdichtung, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenfläche im Innenbereich, Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzfläche.

- **Quartier XIX**

Bestand

Teil des Bebauungsplans „Quartiere XIV/XVII“, zusammenhängende Grün- und Gartenflächen im Innenbereich, zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen in zweiter Reihe laut Bebauungsplan, versiegelte Stellplatzfläche an der Marstallstraße.

Planungskonzept

Optionale bauliche Ergänzung entsprechend Bebauungsplanfestsetzung, Freihaltung der Grün- und Gartenflächen im Innenbereich, Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzfläche

- **Quartier XVII**

Bestand

Teil des Bebauungsplans „Quartiere XIV/XVII“, zusammenhängende Grün- und Gartenflächen im Innenbereich, zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen in zweiter Reihe laut Bebauungsplan.

Planungskonzept

Optionale bauliche Ergänzung entsprechend Bebauungsplanfestsetzung, Freihaltung der Grün- und Gartenflächen im Innenbereich.

- **Quartier XVIII**

Bestand

Große gemeinschaftlich genutzte Grünfläche, Hof- und Gartenflächen an der Bismarckstraße, enge Höfe an der Marstallstraße, Stellplatzanlage.

Planungskonzept

Erhalt der Grünfläche, optionale bauliche Neuordnung und Ergänzung im nordwestlichen Bereich, Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzfläche, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXIV**

Bestand

Überwiegend geschlossene Bebauung an der Mannheimer Straße und Werderstraße, enge Höfe an der Werderstraße, offene Bebauung an der Heckerstraße und Friedrich-Ebert-Straße, einige Wohngebäude in zweiter Reihe, schmale lange Gartengrundstücke.

Planungskonzept

Nachverdichtung nur in Ergänzung vorhandener Gebäudestrukturen (bestehender Wohngebäude, Scheunen), überwiegender Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen, , Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzfläche, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXV**

Bestand

Überwiegend offene Blockrandbebauung aber auch eine in das Quartier eingeschobene Reihenhausszeile und Rückgebäude, die die zusammenhängende Grün- und Freifläche unterbrechen, zum Teil großflächige Stellplatzanlagen

Planungskonzept

Keine weitere Nachverdichtung, Erhalt der Grün- und Gartenflächen, Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzflächen

- **Quartier XXVI**

Bestand

Überwiegend offene Blockrandbebauung aber auch eine in das Quartier eingeschobene Reihenhausszeile.

Planungskonzept

Erhalt der Hausgärten in ihrer angemessenen Größe, kein Nachverdichtungspotential.

- **Quartier XXVII**

Bestand

Geschlossene und offene Blockrandbebauung mit zum Teil tiefen Hausgärten, großflächige Stellplatzanlagen.

Planungskonzept

Keine Nachverdichtung, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen, Entsiegelung und Begrünung der vorhandenen Stellplatzflächen.

- **Quartier XXVIII**

Bestand

Hausgruppe mit Hausgärten an der Blumenstraße, Mehrfamilienwohnhäuser mit gemeinschaftlichen Grünflächen im nördlichen Bereich.

Planungskonzept

Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen, kein Nachverdichtungspotential.

- **Quartier XXIX**

Bestand

Großes Quartier mit Mehrfamilienhäusern und zugehörigen gemeinschaftlichen Grünflächen u.a. begrünte Tiefgarage im nördlichen Teil, straßenbegleitende, geschlossene Bebauung und Hausgruppen mit angegliederten Hausgärten im südlichen Teil, Wohngebäude im Quartiersinnenbereich.

Planungskonzept

Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen, keine weitergehende Nachverdichtung im Quartiersinnenbereich.

Quartier XXX

Bestand

Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlicher Grünfläche an der Mannheimer Straße, Wohngebäude mit angegliederten Hof- und Gartenflächen an der Gartenstraße und Lindenstraße mit einer Vielzahl von unterschiedlich genutzten, ungeordneten Gebäuden.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Grün- und Gartenflächen, kein weiteres Nachverdichtungspotential, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXXI**

Bestand

Geschlossene Bebauung mit einer durchgehenden Struktur von kleinen, grundstücksbezogenen Hofflächen und dahinter liegenden Gartenflächen; tiefe, überwiegend unbebaute Gartengrundstücke im zentralen Blockinnenbereich.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Grün- und Gartenflächen, keine Nachverdichtung, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXXII**

Bestand

Überwiegend geschlossene Bebauung mit angegliederten, kleinen Hof- und Gartenflächen.

Planungskonzept

Erhalt der vorhandenen Grün- und Gartenflächen, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXXIII**

Bestand

Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Quartier XXXIII“, großes Quartier mit überwiegend geschlossener Bebauung, zwei Erschließungsstiche mit Mehrfamilienhäusern im Quartiersinnenbereich, große Grünflächen im Innenbereich (zum Teil ehemalige Gärtnerflächen)

Planungskonzept

Nachverdichtung entsprechend Bebauungsplanentwurf im nordöstlichen Bereich, Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen besonders im südwestlichen und südlichen Bereich, keine Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der vorhandenen Nutzung.

- **Quartier XXXIV**

Bestand

Überwiegend geschlossene Randbebauung mit angegliederten kleine Hof- und Gartenflächen und zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen im zentralen Innenbereich.

Planungskonzept

Erhalt der zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen, keine Nachverdichtung, kleinteilige Begrünung der Höfe.

- **Quartier XXXV**

Bestand

Dicht bebautes kleines Quartier, Mensagebäude, Mehrfamilienhaus im Innenbereich, wenig Grün- und Gartenflächen,

Planungskonzept

Kein Nachverdichtungspotential, kleinteilige Begrünung der Höfe.

Anlagen

Anlage 1 Bestandsplan

Anlage 2 Konzept (mit quartiersweiser Darstellung der zu erhaltenden Grün- und Gartenflächen)



