



Masterplanentwürfe „Paradeis-Quartier,, – Aufbereitung der Beteiligungsergebnisse, Auswahl eines finalen Masterplans

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	12.12.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

- Anlage 1: Plansatz des Büros Christoph Kohl
- Anlage 2: Plansatz des Büros Kleinekort
- Anlage 3: Plansatz des Büros Hähnig | Gemmeke
- Anlage 4: Ergebnisse Klausursitzung Gemeinderat
- Anlage 5: Ergebnisse Bewertung Bürgerschaft
- Anlage 6: Ergebnisse Fachbehörden und Ressorts

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim wählt den Masterplanentwurf des Büros Hähnig|Gemmeke zur weiteren Bearbeitung aus und beschließt die Beauftragung dieses Büros zur Überarbeitung des Entwurfs entsprechend den aufgeführten Überarbeitungspunkten.

II. Sachverhalt und Begründung

Bisheriger Prozess

Der Gemeinderat stimmte in seiner Sitzung vom 11.05.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 2023/168) der Ausschreibungsgrundlage und der darin verankerten Zielsetzung für das Plangebiet „Masterplan Paradeis-Quartier“ für die Erarbeitung von drei unterschiedlichen Masterplanentwürfen zu. Das Abgrenzungsgebiet wurde auf Antrag um die Flächen der Jagstauen erweitert. Gleichzeitig wurde die ergänzende Anforderung zur zwingenden Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner/Architekten in die Ausschreibung aufgenommen.

Insgesamt wurden 17 geeignete Planungsbüros kontaktiert und zur Teilnahme eingeladen. Hiervon sagten neun Planungsbüros zu, die Planaufgabe in dem gesamten Zeitrahmen bearbeiten zu können. Aus diesen neun Büros wurden schlussendlich durch Vertreter*innen des Gemeinderates und der Verwaltung drei Planungsbüros für die Erarbeitung eines Masterplanentwurfs ausgewählt und beauftragt.



Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen fördert die Beauftragung im Zuge des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ mit einer Summe von 64.000 Euro.

Mit der Beauftragung am 13.06.2023 hatten die Planungsbüros ca. zehn Wochen Zeit, einen Masterplanentwurf zu erstellen. Stichtatum der Abgabe war der 25.08.2023. Die Ergebnisse wurden am 05.10.2023 in einer Sonderbeilage im Stadtblatt und auf der Homepage der Stadt Crailsheim veröffentlicht. Zuvor wurden die Ergebnisse aufbereitet und es fand die Beteiligung der Ressorts und Fachbehörden statt.

Seit der Veröffentlichung der Pläne bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Ansätze anhand eines Fragebogens zu bewerten. Dies wurde rege genutzt. Zusätzlich wurden im Arkadenforum insgesamt vier Bürgerforentermin angeboten, an denen die Pläne großformatig ausgestellt waren und auf Wunsch die Planungen erläutert bzw. Rückfragen gestellt werden konnten. Für die Eigentümer*innen im Plangebiet gab es Anfang Oktober darüber hinaus einen eigenständigen Beteiligungstermin. Ferner wurden auf Wunsch einzelner Bürger*innen sowie Eigentümerinnen bzw. Eigentümern weitere Einzeltermine zur Erörterung angeboten und wahrgenommen.

Der Gemeinderat wurde im Rahmen einer gesonderten Klausursitzung eingebunden, in der die Pläne von den einzelnen Planungsbüros vorgestellt wurden und im Anschluss in verschiedenen Arbeitsgruppen ein Stimmungsbild erarbeitet wurde.

Wie auch bei den vorangegangenen Masterplanprozessen „Östliche Innenstadt“ und „Kalkwiesen“ wurde auch für die Masterplanung „Paradeis-Quartier“ der aufgeführte dreistufige Beteiligungs- und Bewertungsprozess bestehend aus Bürgerschaft, Gemeinderat und Fachbehörden bzw. Ressorts gewählt. Die Ergebnisse aus allen Beteiligungsformaten sind folgend aufgeführt.

Ergebnisse Bewertung Gemeinderat

In fünf Arbeitsgruppen wurden im Rahmen der nichtöffentlichen Klausursitzung des Gemeinderats die Masterplanentwürfe diskutiert und bewertet. Die Bewertung erfolgte in Form von Einzelempfehlungen, eine einheitliche Gruppenempfehlung gab es nicht. Gleichwohl ist bemerkenswert, dass gleich in zwei Gruppen das Abstimmungsverhalten identisch war und alle sechs Stimmen an den Masterplanentwurf von Hähnig|Gemmeke vergeben wurden.

Bei Betrachtung der 30 von 43 möglichen abgegebenen Stimmen ergibt sich mit dem Masterplanentwurf von Hähnig|Gemmeke ein Favorit, gefolgt vom Entwurf des Büros Kleinekort. Der Ansatz von Christoph Kohl wurde aufgrund des hohen Verdichtungsgrades als kritisch gesehen.



	Christoph Kohl	Kleinekort	Hähnig Gemmeke
Gruppe 1	★	★★★★	★
Gruppe 2		★★★★	★★
Gruppe 3			★★★★★★
Gruppe 4			★★★★★★
Gruppe 5		★★★★	★★
Ergebnis Einzel-empfehlungen	1	12	17

Konkretisiert wurde dieses Abstimmungsverhalten über die in den Arbeitsgruppen festgehaltenen Aufzeichnungen (gesamte Auflistung siehe Anlage 4). In Bezug auf den Masterplanentwurf von Christoph Kohl ist grundsätzlicher Tenor, dass die Bebauung zu dicht ist und bspw. zu einem „Schlucht-Charakter“ der Worthingtonstraße führe. Einigkeit besteht auch in der zu zentralen Lage der Quartiersgarage, wodurch Flächen in bester Lage nicht anderweitig für eine höherwertigere Nutzung zur Verfügung stehen. Mehrheitlich kritisch wird zudem der Umgang mit dem ZOB gesehen, der durch die vorgeschlagene Bebauung „eingebaut“ wird und zudem die vorhandenen Altlastenfläche überbaut.

Trotz der mehrheitlichen Meinung, dass die Bebauung zu dicht sei, wird jedoch differenziert festgehalten dass der Entwurfsansatz die Chance bietet, durch seinen urbanen Ansatz eine hohe Nutzungsdichte zu erzielen („Nachverdichtung“/„hohe Wohndichte“/„Gewerbe +Wohnen westlich Worthingtonstraße“). Positiv hervorgehoben wird zudem der Vorschlag einer Bahnhofshalle sowie der Kreisverkehr an der Kreuzung Worthingtonstraße/Goethestraße.

Der Masterplanentwurf vom Düsseldorfer Büro Kleinekort punktet vor allem durch seinen Bebauungsvorschlag, der in seinem „kleinteiligen“ Ansatz eine „gute städtebauliche Struktur“ schafft, damit der Crailsheimer Innenstadtstruktur näherkommt und vor allem eine flexible Umsetzung ermöglicht. Hervorgehoben wird auch die „großzügige Achse“ bzw. „Platzsituation“ und die „gute Einbindung der Gebäude ins Umfeld“ sowie die „Verknüpfung zur angrenzenden Jagstau“. Die Anordnung verschiedener Nutzungen wird als gelungen wahrgenommen („Umgang mit Bildungseinrichtungen fast optimal gelöst“/„gute Lage Einzelhandel an Achse“/„ZOB, VHS, Gastro, Mobilitätshub auf städtischem Grund“).



Bemängelt bzw. als verbesserungswürdig wird hingegen die Lage des Jagstcampus angesehen. Das im Norden geplante Hochhaus sollte außerdem nach Meinung zweier Arbeitsgruppen besser an dieser Stelle nicht vorgesehen werden. Ein weiterer Kritikpunkt ist die Erschließung zum Bahnplateau, den sich PKW und Fußgänger*innen teilen müssen.

Der Masterplanentwurf des Büros Hähnig|Gemmeke kann durch seine „maßvolle Bebauung“, die „großzügige Achse“ bzw. „Platzsituation“ und die Sitzstufen an der Jagst („Terrassen“) überzeugen. Auch das Vorsehen eines dritten Fußgängerstegs über die Jagst wird hervorgehoben. Der Umgang mit der Worthingtonstraße und dem Vorschlag einer Verkehrsberuhigung bzw. einer südlichen Anfahrt der geplanten Quartiersgarage wird ebenfalls oft positiv gesehen. Keine eindeutige Haltung ist in Bezug auf das vorgeschlagene elfstöckige Hochhaus erkennbar. Es wird als Gegebenüberstellung zum Jagstbrückenhochhaus sowohl positiv („11-stöckiges Gebäude super“/„Hochhaus“) benannt als auch kritisch hinterfragt („Gebäude zu hoch?“/„Höhenentwicklung Jagstau/Wohnquartiere“/„11-stöckiges Hochhaus schwer realisierbar“).

Differenziert betrachtet wird auch der Umgang mit dem ZOB, der als „gestalterisch ansprechend“ und „innovativ“ bezeichnet, gleichzeitig aber auch als zu „dominant/zu dunkel“ und als groß in seiner Flächeninanspruchnahme („Verkleinerung & wirtschaftlicher ZOB (ähnlich Kleinekort“/„Dimensionierung“) angesehen wird. Nachbesserungsbedarf gibt es im Umgang mit der Bebauungsdichte entlang der Worthingtonstraße bzw. dem angrenzenden Bahndamm („Bebauung Worthingtonstraße wirkt beliebig“/„verschenkter Raum?“).

Zusammenfassend betrachtet spielt die Frage über die angemessene Dichte und das Zusammenspiel mit den Freiraumstrukturen des Plangebiets eine große, wenn nicht sogar die entscheidende Rolle in der Bewertung der Planentwürfe. Es wird die Chance auf eine Nachverdichtung und die Entwicklung eines urbanen Quartiers gesehen, die sich mit der Überplanung des Abgrenzungsgebiets ergibt. Gleichwohl wird die vorgeschlagene Bebauungsdichte des Entwurfs Christoph Kohl auf breiter Basis abgelehnt. Es wird eine etwas aufgelockertere Struktur wie beim Entwurf Kleinekort und Hähnig|Gemmeke favorisiert, wobei Kleinekort einen deutlich dichteren Ansatz wählt, gleichzeitig aber flexibel umsetzbar ist, während bei Hähnig|Gemmeke die Höhenentwicklung eher kritisch hinterfragt wird.

Gemeinsamkeiten beider Entwürfe bestehen im großzügigen Umgang mit der Fußgängerachse Bahnhof-Innenstadt und den Freiraumbezügen bspw. mit Ausbildung der Jagstterrassen an gleicher Stelle (wenn auch bei Hähnig|Gemmeke deutlich prominenter ausgebildet und eingebunden). Auch die Lage der Quartiersgarage wurde bei beiden Entwürfen positiv hervorgehoben (bei der Planung Kleinekort aber nicht explizit schriftlich festgehalten; hier wurde u.a. auch die flexible Tauschmöglichkeit des Parkhauses genannt) sowie der Umgang mit dem ZOB differenziert betrachtet.

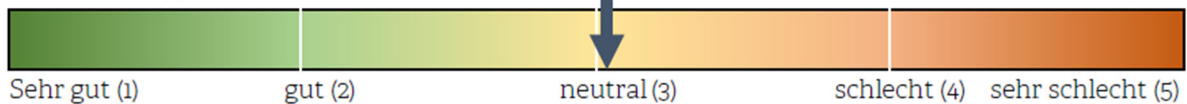
Ergebnisse Bewertung Bürgerschaft

Insgesamt wurden 153 Fragebögen ausgefüllt. Die Einzelentwürfe konnten auf einer fünfstufigen Skala bewertet werden (sehr gut bis sehr schlecht). Hieraus hat sich ein eindeutiges Stimmungsbild ergeben. Im Gesamtergebnis schnitt der Masterplanentwurf von Hähnig|Gemmeke am besten ab und wurde im Durchschnitt mit „gut“ bewertet (Ø 2,33). Die Entwürfe von Christoph Kohl und Kleinekort wurden hingegen im Durchschnitt als „neutral“ bewertet (Christoph Kohl Ø 3,07; Kleinekort Ø 3,26).



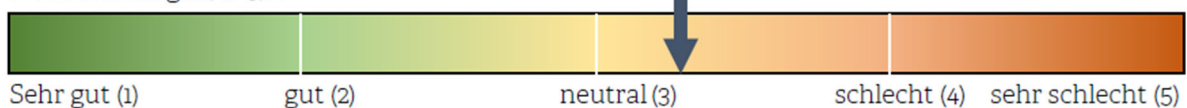
Christoph Kohl

148 Bewertungen, Ø 3,07



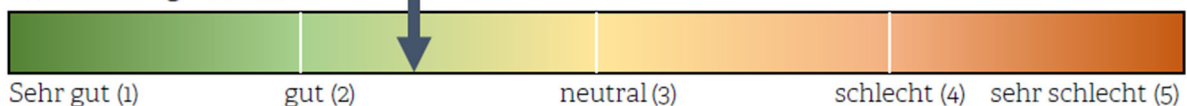
Kleinekort

144 Bewertungen, Ø 3,26



Hähmig | Gemmeke

144 Bewertungen, Ø 2,33



Weitere Details können der Anlage 5 entnommen werden. Viele Teilnehmende nutzten darüber hinaus die Möglichkeit, anzugeben, was sie ihnen an ihrem favorisierten Entwurf gefallen bzw. nicht gefallen hat oder was sie sich zusätzlich noch wünschen.

Beim Masterplanentwurf von Christoph Kohl wurde oft die Bebauung positiv benannt („moderne Architektur“/„kleinteilige Gebäudegliederung mit Satteldachausformung“/„stimmiges Konzept, das sich gut in das Stadtbild einfügt“), die westlich der Worthingtonstraße grüne Innenbereiche schafft („Anordnung der Gebäude mit innenliegenden Grünflächen“/„die Verbindung von Grünflächen und Gebäuden z.B. begrünte Innenhöfe“). Gelobt wurde die „die höhere Gebäudezeile entlang des Bahndamms zur Lärmabschirmung“, die „Achse zwischen Bahnhof und Innenstadt“ mit „beidseitigen Gebäudestellungen“ und der „tolle Platz für Bibliothek“. In Bezug auf den verkehrlichen Aspekt wurde der „Kreisverkehr“ mehrmals positiv hervorgehoben („Planung für den Quartierzugang von der Goethestraße mit Kreisverkehr und passender Bebauung“), aber auch die „vielen Parkmöglichkeiten“, die „sinnvolle Stelle für ZOB“ und die Lage der Parkgarage wurde hervorgehoben („Parkgarage befindet sich direkt am Bahnhofseingang“). Auch wurde die „Entwicklung der Bahnunterführung mit Wartehalle“, die „gute Bepflanzung im Bereich des Grünstreifens“, die „Allee Worthingtonstraße“ und die „Fußgängerbrücke Höhe Mythos“ positiv aufgeführt.

Teils kritisch gesehen wurde jedoch die zu dichte Bebauung („zu stark zugebaut“/„hohe Bebauungsdichte“/„nicht zu hohe Gebäude“, „mehr Grünflächen wären besser“). Zudem sei die „Parkgarage an prominenter Stelle“. Vorgeschlagen wird eine „großflächige TG“ und nicht zu kleinteiliges Parken vorzusehen und die „Worthingtonstraße im Bahnhofsbereich unterirdisch zu führen“. Das Fehlen von „großzügigen Plätze am Bahnhofszugang sowie bei der Durchwegung Richtung Innenstadt“ wird ebenfalls einmal bemängelt.

Beim Entwurf von Kleinekort wurde oft die „kleinteilige Bebauung“/„lockere Bebauung“/„offene Bebauung“ positiv vermerkt, die die „Umsetzung auch ohne Zugriff vereinfacht“/„flexibel anpassbar“ ist und sich „offen zum Park+der Stadt hin“ ausrichtet. Begrüßt wird, dass „die Arkaden aufgegriffen werden“/die



„Einbindung ZOB+Parkhaus+Achse“/„Gute Anbindung Stadt“/„gute Bepflanzung im Bereich des Grünstreifens“/„der große Grünbereich“/die „Öffnung der Blockstruktur mit Wegen“ und die „Sitzstufen Jagst“ sowie der „Bahnhofsplatz“. Auch der Verkehrs- bzw. Mobilitätsaspekt wird beim Entwurf von Kleinekort positiv bewertet: „Möglichkeiten zum Parken“/„pragmatischer ZOB“/ „zentrale Bündelung des Mobilitätshubs“/ „ZOB-Hub“/ „Räder am richtigen Platz“ / „Mobilitätshub zentral und direkt am Bahnhof“.

Kritikpunkte richten sich hauptsächlich an das „Pendant zum Jagstbrückenhochhaus“/„siebengeschossige Gebäude gegenüber Jagstbrückenhochhaus fehl am Platz, verengt nur unnötig diesen Bereich“. Aber auch der „Anschluss des Stellwerkparkplatzes im Platzbereich“ wird kritisch gesehen bzw. es wird angemerkt, dass der „Campus zentraler sein könnte“ und „gerne Kreisverkehr Goethestraße/Worthingtonstraße“ aufgenommen werden sollte. Als überarbeitungsbedürftig wird außerdem die Ausformung der „Grünräume/Freiraumqualitäten“ angesehen.

Beim Entwurf von Hähnig|Gemmeke wurde oft positiv genannt, dass die Bebauung im Vergleich „locker“ gehalten wurde/„offen“ ist/„nicht zu dicht“/„luftig“ ist, „keine tiefen Straßenschluchten“ entstehen, „weniger Flächenversiegelung“ stattfindet und sich die Bebauung in Richtung Jagst hin öffnet. In diesem Zusammenhang wurden auch „viel Grünfläche/Freiraum“, die „begrünte Überdachung“ des ZOB bzw. der Umgang des ZOB an sich, die Bildung „angenehmer Plätze und Freiräume zwischen den Gebäuden“/der „Bahnhofsvorplatz“, „das Verweilen an der Jagst mit den Sitzstufen“ sowie „viele Freizeitaktivitäten“/„Freiraumangebote“/„Kinderspielfläche“ und die „Jagstterrasse“ positiv herausgehoben. Zudem wurde die „Hochschule am Bleichesteg“ aber auch das „elfstöckige Hochhaus“ positiv benannt.

Kritikpunkte gab es in Bezug auf das geplante elfstöckige Hochhaus („elfgeschossige Gebäude: zu hoch, geschmackloser Würfel“/„allgemein nicht so hochgeschossig bauen“) und in Bezug auf die allgemeine Bauweise („etwas übertrieben mit ausgefallenen Hausformen“/ „ausschließlich Flachdächer und Schuhkartons“/„Bebauung/Ausgestaltung zwischen Gleisen und Worthingtonstraße“/„Goethestraße-Pläne unrealistisch“). Auch der ZOB wird teils kritisch gesehen („ZOB nimmt sehr große Fläche ein“ und „Wegekreuzungen von Fußgängern und Bus“). Ein häufig genannter Kritikpunkt bezieht sich zudem auf die vom Büro angedachte „Verkehrsberuhigung“.

Zusammenfassend lässt sich die Grundhaltung erkennen, dass hauptsächlich die Bebauungsstruktur bzw. Bauweise, die Freiraumstruktur und Freizeitangebote sowie die Mobilitätsangebote bzw. Gestaltung für die Bewertung relevant sind. Die vorgeschlagenen Nutzungen werden hingegen eher untergeordnet thematisiert. Zum Entwurf Hähnig|Gemmeke haben eher diejenigen tendiert, die insbesondere die lockere Bebauung und das großzügige Grün- und Freizeitangebot schätzen. Beim Entwurf Kleinekort wurde vor allem der kleinteilige Ansatz begrüßt, der für eine Vernetzung der Freiräume sorgt und flexibel anpassbar ist. Aus dem Stimmungsbild lässt sich bei Christoph Kohl der ganzheitliche, urbane Ansatz als positives Merkmal herauslesen, das sich in der Bebauung, der Bildung von Aufenthaltsbereichen, aber auch dem Umgang mit dem Freiraum widerspiegelt.



Ergebnisse Beteiligung der Eigentümer*innen

Den Eigentümerinnen und Eigentümern des Quartiers wurden ebenfalls Gesprächsangebote unterbreitet, die auch teilweise angenommen wurden. Bis auf den Eigentümer des Postareals gab es keine eindeutige Positionierung zu Präferenzen hinsichtlich eines Entwurfs oder eine schriftliche Stellungnahme. Die Stellungnahmen des Eigentümers des Postareals befinden sich am Ende der Anlage 5. Dabei wird auch die Option thematisiert, aus wirtschaftlichen Gründen das Postgebäude ggf. zu erhalten. Ein Präjudiz hinsichtlich der künftigen Nutzungen oder eines Nutzungsmixes ist damit aktuell jedoch nicht verbunden.

Ergebnisse Beteiligung Fachbehörden und Ressorts

Aus der Beteiligung der Fachbehörden und Ressorts ergibt sich keine eindeutige Präferenz eines Planungsentwurfs. Während das Ressort Stadtentwicklung die Auswahl des Masterplanentwurfs von Kleinekort empfiehlt, bleiben die übrigen Ressorts und Fachbehörden eher neutral bzw. tendieren in Richtung Entwurf HähniglGemmeke. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der Anlage 6 aufgeführt.

Das Ressort Stadtentwicklung empfiehlt in der Gesamtbetrachtung aus fachlicher Sicht die Auswahl und Weiterverfolgung des Masterplanentwurf des Büros Kleinekort. Dieser Entwurf bietet an verschiedenen Stellen überzeugende, durch die „kleinteilige“ Blockbildung flexibel anpassbare und damit auch umsetzbare Lösungsvorschläge an und bildet ein sehr solides städtebauliches Grundgerüst aus. Insbesondere in der zentralen städtischen Lage wird in Kombination mit dem Umgang der Achse eine überzeugende städtebauliche Struktur vorgeschlagen. Als Besonderheit dieses Entwurfes lässt sich der Ansatz zur „Identitätsbildung“ für das neue Quartier nennen, das im zentralen Bereich klassische Elemente von Bahnhofsbauarchitektur aufnimmt. Die Schwächen in Bezug auf die Freiraumgestaltung oder einzelner städtebaulicher Elemente wären in einem etwaigen Überarbeitungsschritt anzupassen.

Das Ressort Bildung & Wirtschaft begrüßt die Berücksichtigung von Bildungseinrichtungen in der Planung, was auf alle drei Entwürfe zutrifft. Das Ressort Soziales & Kultur befürwortet den Ansatz ein „Bauwerk für VHS und Bücherei“ im Plangebiet vorzusehen. Durch eine Neubebauung besteht die Möglichkeit, „die Bücherei als dritten Ort zu entwickeln“. Bezüglich der bestehenden Minigolf- und Kegelbahnanlage werden Bedenken geäußert und angeraten, frühzeitige Gespräche zu führen und evtl. Alternativen anzubieten.

Das Ressort Sicherheit & Bürgerservice weist grundsätzlich auf eine sichere und attraktive Radwegführung insbesondere des Kocher-Jagst-Radweges hin. Im Umgang mit den Pkw-Stellplätzen wird eine konkrete Ermittlung des Stellplatzbedarfs und die Prüfung zur Vergrößerung oder eines zweiten Parkhauses angeregt. Auch wird eine sichere Verkehrsführung für die Taxi- und Abholerstellplätze (Kiss & Ride) sowie ggf. eine größere Anzahl gefordert. Der ZOB sollte so ausgeführt werden, dass eine möglichst konfliktfreie Führung des Fußgänger- und Busverkehrs gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird die Lage des ZOB im Entwurf von Kleinekort und Christoph Kohl positiv hervorgehoben. Sollte eine mögliche neue Fußgängerbrücke über die Jagst realisiert werden, ist auf eine angemessene Breite zu achten und diese auf gegenläufigen Fuß- und Radverkehr auszulegen.

In Bezug auf die Planung von HähniglGemmeke wird u.a. auf die zum derzeitigen Stand fehlende Voraussetzung für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs hingewiesen. In Bezug auf die Planung von Christoph Kohl wird in Bezug auf den vorgeschlagenen Kreisverkehr an der Kreuzung



Worthingtonstraße/Goethestraße die Erstellung eines Verkehrsgutachtens angeregt, um den künftigen Verkehrsfluss abschätzen zu können.

Das Ressort Immobilienmanagement favorisiert den Masterplanentwurf von Hähnig|Gemmeke. Die vorgeschlagenen öffentlichen Nutzungen sind hier gut verortet. Grundsätzlich bieten die Baukörper eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten und bilden einen „klaren Rücken“ zur Worthingtonstraße. Zwar werden auch bei dem Entwurf der urbane Charakter und die differenzierte Gliederung sowie die Lage der städtischen Gebäude und Nutzungen begrüßt, allerdings die Umsetzung der bahnseitigen Bebauung der Worthingtonstraße bezweifelt. Der Entwurf von Christoph Kohl ist aufgrund seiner Dichte und Größe der Blocks nicht vorstellbar.

Das Ressort Mobilität & Umwelt, Klimaschutzmanagement führt grundsätzliche Aspekte auf, die in der Planung berücksichtigt werden sollten. Beispielsweise ist auf eine zentrale Anbindung und eine ausreichende Dimensionierung des Fahrradparkhauses zu achten, es sind Flächen für die Energieerzeugung einzuplanen und eine Aufstockung der Pkw-Stellplätze sollte nur dann erfolgen, wenn auch die gleiche Zahl an Stellplätzen aus der Innenstadt verlagert werden. Begrüßt wird eher eine „durchgrünte und kompakte Bauweise“ wie im Entwurf Hähnig|Gemmeke. Das Sachgebiet Liegenschaften führt eine sehr differenzierte Betrachtung der einzelnen Masterplanentwürfe an. Grundsätzlich wird aber auf die Grundstücksverhältnisse im Plangebiet und die in diesem Zusammenhang schwierige Umsetzbarkeit hingewiesen. Angeführt wird auch, dass in allen drei Entwürfen die Kegelbahn und Minigolfanlage des ESV entfallen würde. Das Sachgebiet Tiefbau führt darüber hinaus in Bezug auf den Entwurf von Christoph Kohl an, dass der geplante Kreisverkehr an der Kreuzung Worthingtonstraße/Goethestraße wegen dem bestehenden Regenüberlaufbecken (RÜB) so nicht umsetzbar sei.

Die Stadtwerke begrüßen in ihrer Stellungnahme grundsätzlich alle drei Vorschläge und führen aus, dass versorgungstechnisch eine hohe Bebauungsdichte im Quartier von Vorteil ist. Die Versorgung des Gebiets kann voraussichtlich über die bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen. Es wird empfohlen, bei Umsetzung in Richtung eines „Klimaplus Quartiers“ zu denken und ein gemeinsames Wärmeversorgungs-konzept für alle Gebäude im Quartier vorzusehen.

Überarbeitungshinweise

Aus den Beteiligungsprozessen ergibt sich ein Überarbeitungsbedarf. Dabei gibt es wenige grundsätzliche Punkte, die auf alle Entwürfe zutreffen und die nachfolgend aufgelistet sind.

- Berücksichtigung einer dritten Fußgängerbrücke über die Jagst (etwa auf Höhe des Restaurants „Mythos“).
- Prüfung und ggf. Berücksichtigung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Worthingtonstraße/Goethestraße
- Optimierung der Flächeninanspruchnahme des ZOB in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro
- Darstellung der Optionen mit und ohne Erhalt des Postgebäudes
- verstärkte Auseinandersetzung und Berücksichtigung mit den bestehenden Grundstücksgrenzen und Gebäuden, insbesondere der Grundstücke, bei denen keine Entwicklung absehbar ist.

Darüber hinaus gibt es aber auch je nach Auswahl eines Masterplanentwurfs spezifische Überarbeitungshinweise, die der Stellungnahme des Sachgebiets Stadtplanung in Anlage 6 entnommen werden können.



Weiteres Vorgehen und Zeithorizont

Vorbehaltlich der Auswahl eines Masterplanentwurfs soll die Überarbeitung des Entwurfs und die Erarbeitung eines finalen Masterplans bis Frühjahr 2024 erfolgen. Dieser soll nach Fertigstellung erneut im Gemeinderat eingebracht werden und als finales Neuordnungskonzept vom Gemeinderat beschlossen werden. Der finale Masterplan ist Basis für weitere Planungen, insbesondere der ZOB-Planungen, aber auch für Bebauungsplanverfahren und für etwaige notwendige Grunderwerbsverhandlungen.

Aufgrund des offenen Prozesses ist die Angabe eines konkreten Planungszeitraums zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Angestrebt wird aber eine erste schrittweise bauliche Umsetzung für die Jahre 2026/2027 ff.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Das „Paradeis-Quartier“ soll zu einem urbanen, nutzungsgemischten Quartier entwickelt werden und neue Impulse für die Innenstadtentwicklung schaffen. Der neue ZOB soll, mit weiteren Mobilitätsangeboten ergänzt, zu einer zukunftsfähigen Mobilitätsdrehscheibe ausgebaut werden und den Verkehrsknotenpunkt weiter stärken.

Alle drei erarbeiteten Masterplanentwürfe entsprechen dieser Zielsetzung und würden einen Mehrwert für die Entwicklung Crailsheims darstellen. Gleichzeitig unterscheidet sich die Schwerpunktsetzung zwischen den drei Entwürfen durchaus. Abhängig von der Fragestellung über den Verdichtungsgrad, den Umgang mit den Jagstauen und die Einbindung des geplanten ZOB gilt es, eine Abwägungsentscheidung zu treffen.

In Gesamtbetrachtung der Entwürfe und des Beteiligungsprozesses gilt festzustellen, dass auch aufgrund der Komplexität der Aufgabe der ausgewählte Entwurf im nächsten Schritt einer grundlegenden Überarbeitung bedarf.

Da in den verschiedenen Beteiligungsprozessen der Entwurf des Büros Hähnig|Gemmeke sowohl bei der Bürgerschaft wie auch im Gemeinderat vorne lag, aber auch um das Abstimmungsverfahren so einfach wie möglich zu gestalten, wird dies als Beschlussvorschlag unterbreitet. Sofern es einen Änderungsantrag zugunsten des Büros Kleinekort geben sollte, würde dieser zur Abstimmung gebracht werden.