

Erläuterung

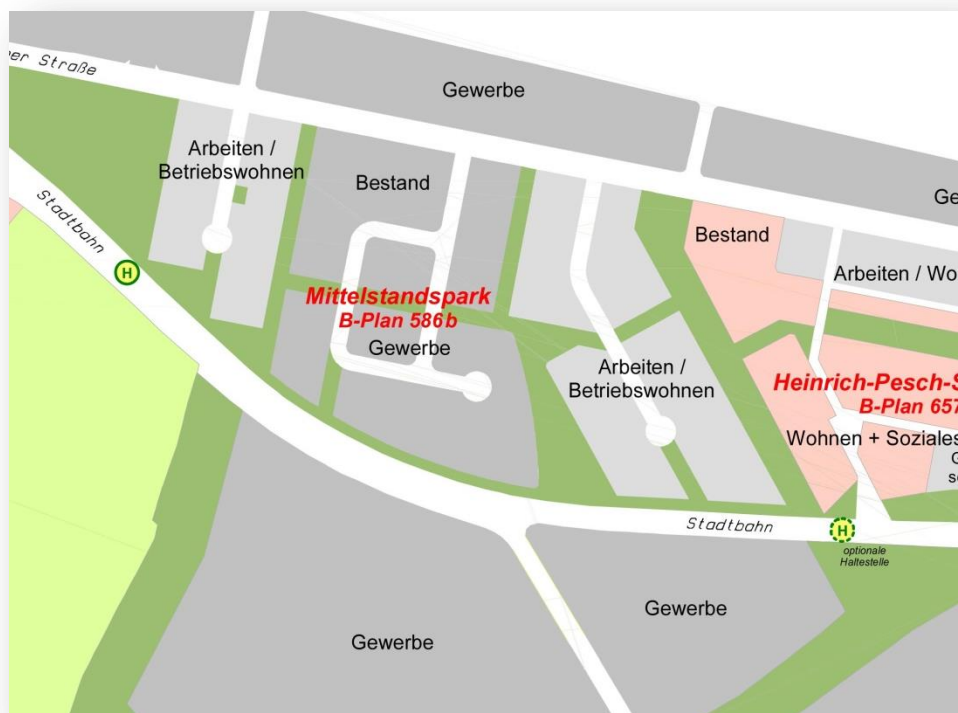
Das Strukturkonzept (siehe Anhang 2) basiert auf den Aussagen des Rahmenplans 2018 für die Entwicklungssachse West (Stadtratsbeschluss März 2018, Anhang 1).

Das Konzept enthält strukturelle Aussagen für den Bereich nördlich der Stadtbahnlinie und berücksichtigt die Entwicklungen des Mittelstandsparks (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 586b durch Stadtrat im März 2018) und der Heinrich-Pesch-Siedlung sowie dem Bereich zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße dem sogenannten Verkehrssohr (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ durch Stadtrat im März 2018). Ebenfalls werden unter Zugrundelegung der Öffnung und des Ausbaus der Bayreuther Straße Überlegungen einer möglichen Bebauung entlang der Bayreuther Straße skizziert, die noch näher zu untersuchen sind.

1. Städtebauliche Konzeption „Mittelstandspark Mannheimer Straße“

Für den Bereich der Entwicklungssachse West schafft der Mittelstandspark Mannheimer Straße die Basis für potenzielle Gewerbenutzungen. Der Mittelstandspark liegt südlich der Mannheimer Straße zwischen der geplanten Heinrich-Pesch-Siedlung und dem Wohngebiet Paracelsusstraße im Stadtteil Oggersheim. Charakteristisch sind seine drei Zonen, die im Strukturkonzept insbesondere durch die separaten Erschließungsansätze sowie umgebende Grünzüge erkennbar sind. Der Mittelstandspark liegt Richtung Westen in fußläufiger Entfernung zur bestehenden Straßenbahnhaltestelle Wollstraße. In östlicher Richtung liegt in direkter Nähe der Standort einer ggf. zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle.

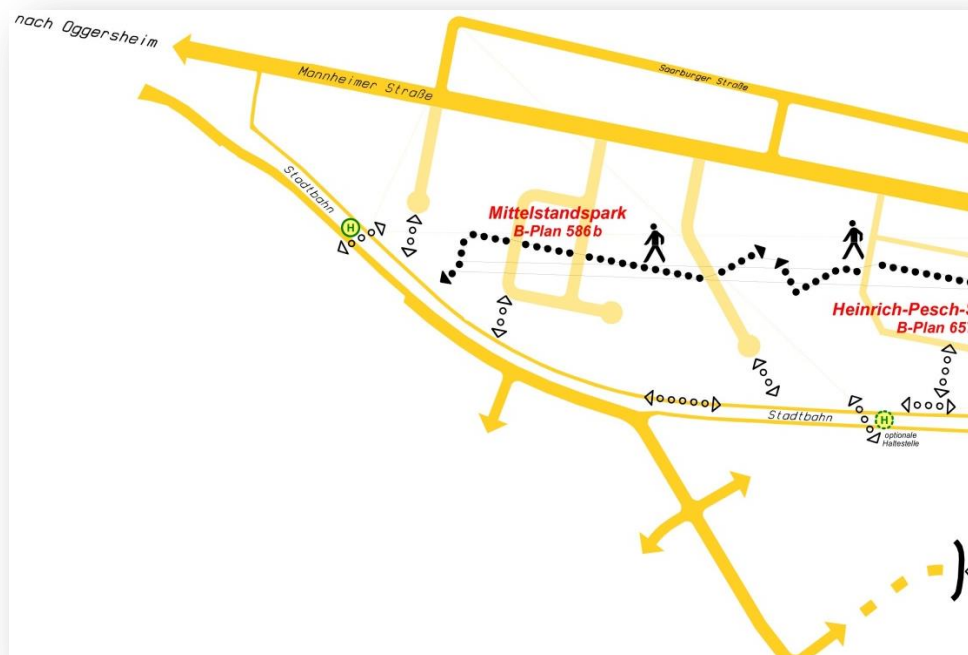
Nutzungsstruktur Mittelstandspark Mannheimer Straße



Ausschnitt Nutzungsskizze (Anhang 3)

Anhand des Strukturkonzepts werden die grundlegenden Überlegungen zum Gewerbegebiet Mittelstandspark verdeutlicht. Erkennbar ist die Einteilung des Mittelstandspark in drei Zonen. Die dargestellte Dreiteilung nimmt mit den beiden äußeren Bereichen Rücksicht auf die benachbarten Wohnnutzungen: In östlicher Richtung grenzt die Heinrich-Pesch-Siedlung an. Die Heinrich-Pesch-Siedlung wird als Urbanes Gebiet festgesetzt; Schwerpunkt des nutzungsgemischten Quartiers wird dort die Wohnnutzung bilden. In westlicher Richtung befindet sich in räumlicher Nähe das Allgemeine Wohngebiet Paracelsusstraße. Die beiden äußeren Bereiche des Mittelstandspark ermöglichen kleinteilige gewerbliche Nutzungsstrukturen mit ggf. Betriebswohnungen. Für den Mittelstandspark sind Schallkontingente vorgesehen. In der mittleren Zone sollen ggf. höhere Schallkontingente festgelegt werden. Konkrete Festsetzungen sind durch ein Schallgutachten zu einem späteren Zeitpunkt zu belegen.

Verkehrliche Erschließung Mittelstandspark Mannheimer Straße



Ausschnitt verkehrliche Erschließung (Anhang 5)

Die drei gewerblichen Zonen im Mittelstandspark werden unabhängig von einander über die Mannheimer Straße erschlossen. Zum Schutz der Allee-Struktur in der Mannheimer Straße, werden die Gewerbeeinheiten im Mittelstandspark alle über die innere Erschließung, aufbauend auf den drei Erschließungsansätzen erschlossen. Eine direkte Andienung der Gewerbeeinheiten über die Mannheimer Straße soll auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Die westliche Zone wird über eine Stichstraße mit einem Wendehammer an die Mannheimer Straße angebunden. Die Stichstraße befindet sich gegenüber der Anbindung Mannheimer Straße/Saarburger Straße um eine übersichtliche Kreuzungssituation an der Mannheimer Straße zu schaffen.

Die mittlere Zone wird über eine Ringstraße erschlossen. Die Zufahrt erfolgt östlich des bestehenden Gewerbegrundstücks Mannheimer Straße 190.

Die östliche Zone wird analog zu Zone eins über eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage erschlossen.

Alle drei Erschließungsansätze verfügen über Verbindungswege zu dem bestehenden Wirtschaftsweg entlang der Stadtbahn, welche im Störfall als Feuerwehrzufahrten (bzw. Notbefahrungen) zum Gewerbegebiet genutzt werden können.

Zwischen dem Mittelstandspark und der Heinrich-Pesch-Siedlung wird der Standort einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle geprüft. Der Standort würde somit in der räumlichen Mitte der Entwicklungssachse West liegen und auch günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung südlich der Stadtbahnlinie schaffen.

Grünstruktur und Wegebeziehungen Mittelstandspark Mannheimer Straße



Ausschnitt Grünstruktur und Wegebeziehungen (Anhang 4)

Charakteristisch für den Mittelstandspark sind die Grünstrukturen, die das Gewerbegebiet in drei Zonen gliedern.

Die Grünstrukturen in den Bereichen Mittelstandspark und Heinrich-Pesch-Siedlung werden vorrangig für Fußwegeverbindungen und Regenwasser-Versickerungsflächen sowie Ausgleichsflächen vorgesehen.

Die drei Gewerbebezonen im Mittelstandspark werden durch zwei in nord-süd Richtung verlaufenden Grünstreifen klar gegliedert.

Der in ost-west Richtung verlaufende zentrale Grünstreifen beginnt am Heinrich-Pesch-Haus, im weiteren Verlauf markiert er die Grenze zwischen Mittelstandspark und Heinrich-Pesch-Siedlung und läuft weiter zur Straßenbahnhaltestelle Wollstraße. Auf diese Weise wird eine zentrale Fußwegeverbindung ermöglicht, welche kurze Wege zwischen den einzelnen Zonen und zwischen Wohnen und Arbeiten allgemein schafft.

Entlang der Frankenthaler und Mannheimer Straße wird an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Der landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsweg entlang der Stadtbahnlinie wird in der Konzeption als Rad- und Fußwegeverbindung berücksichtigt.

Umsetzungskonzept gemäß W.E.G.

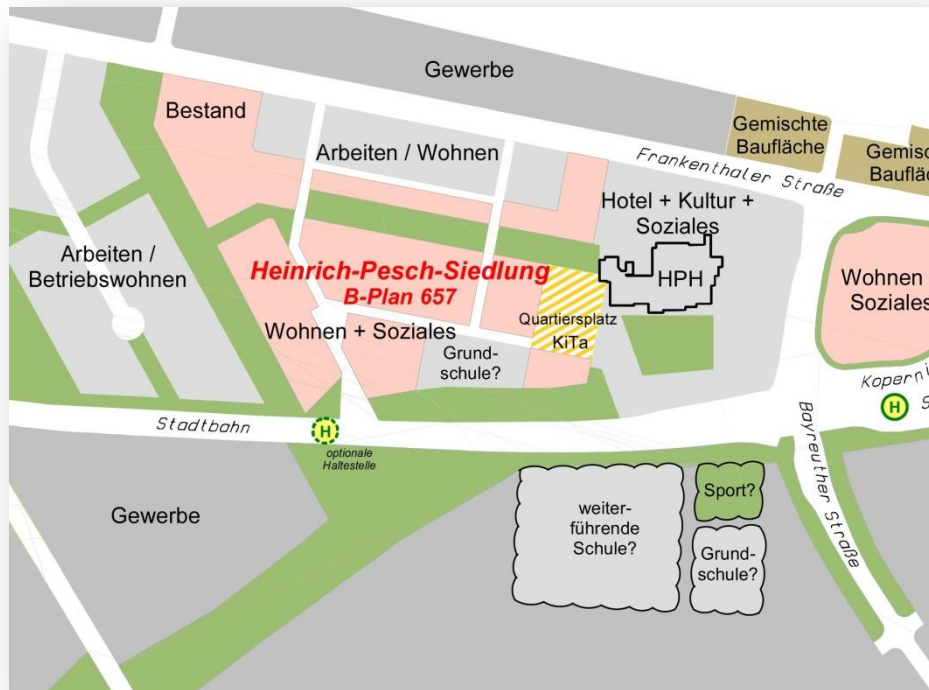
Die Erschließung und Entwicklung des Mittelstandsparks sollen gemäß einem klaren Leitbild erfolgen. Im Vordergrund steht dabei die Idee eines nachhaltigen und smarten Gewerbegebiets, das ein hochwertiges Bild vermittelt. Dies soll einerseits in der Architektur, andererseits in der Gestaltung der Freiräume zum Ausdruck kommen. Ein wesentliches Entwicklungsziel besteht in der Schaffung von Synergien, sowohl innerhalb des künftigen Gewerbegebiets, als auch zwischen dem Mittelstandspark und seiner Umgebung. Durch die in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Heinrich-Pesch-Siedlung entstehen neue Möglichkeiten der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, wie z.B. durch die Einrichtung einer Kita. Doch auch in Form von Tagungsräumen, einer Kantine und Übernachtungsmöglichkeiten werden durch das Heinrich-Pesch-Haus bereits Dienstleistungen angeboten, die seitens der künftig im Mittelstandspark ansässigen Unternehmen genutzt werden können. Im Sinne einer internen Vernetzung der Gewerbetreibenden sollen kooperativ verschiedene Dienstleistungen genutzt werden. Denkbar ist beispielsweise eine gemeinsam getragene Jobticket-Initiative.

Eine zukunftsfähige infrastrukturelle Erschließung des Mittelstandsparks soll durch neueste Glasfasertechnologie und den Anschluss an das Fernwärmenetz gewährleistet werden. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die Etablierung von Car-Sharing Angeboten und die Anbindung an den ÖPNV mittels einer zusätzlichen Straßenbahnhaltestelle tragen zur Förderung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte und zum Schutz der Umwelt bei. Das ökologische Maßnahmenpektrum wird dabei ergänzt durch Solaranlagen und begrünte Dächer, wodurch zugleich thermische Effekte reduziert werden. Eine ausgewogene Durchlüftung des Mittelstandsparks wird durch die als Frischluftschneisen fungierenden Grünstreifen gewährleistet.

2. Strukturelle Vorgaben zur Heinrich-Pesch-Siedlung

Die strukturellen Überlegungen der Heinrich-Pesch-Siedlung entsprechen den Aussagen des Rahmenplans 2018 für die Entwicklungssachse West (Anhang 1).

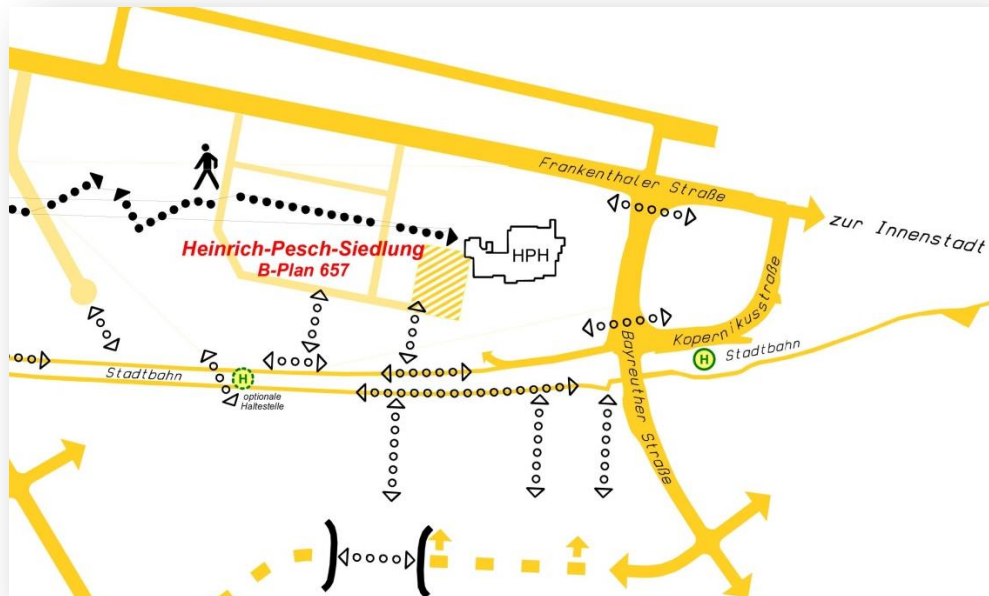
Nutzungsstruktur Heinrich-Pesch-Siedlung



Ausschnitt Nutzungsskizze (Anhang 3)

Gewerbliche Nutzungen positionieren sich entlang der Frankenthaler/ Mannheimer Straße, während sich die Wohnbebauung schwerpunktmäßig Richtung Süden ausrichtet. Westlich des Heinrich-Pesch-Hauses sind ein Quartiersplatz und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung Heinrich-Pesch-Siedlung



Ausschnitt verkehrliche Erschließung (Anhang 5)

Die Heinrich-Pesch-Siedlung wird über zwei Zufahrten von der Mannheimer Straße aus an das Verkehrsnetz angebunden. Die gewerblichen Nutzungen werden über die innere Erschließung angedient, sodass die Frankenthaler/Mannheimer Straße in diesem Bereich anbaufrei ist.

Die vorhandene Stichstraße westlich der Bayreuther Straße wird zur Andienung der Kindertagesstätte und ggf. für eine Feuerwehrezufahrt in die Konzeption eingebunden.

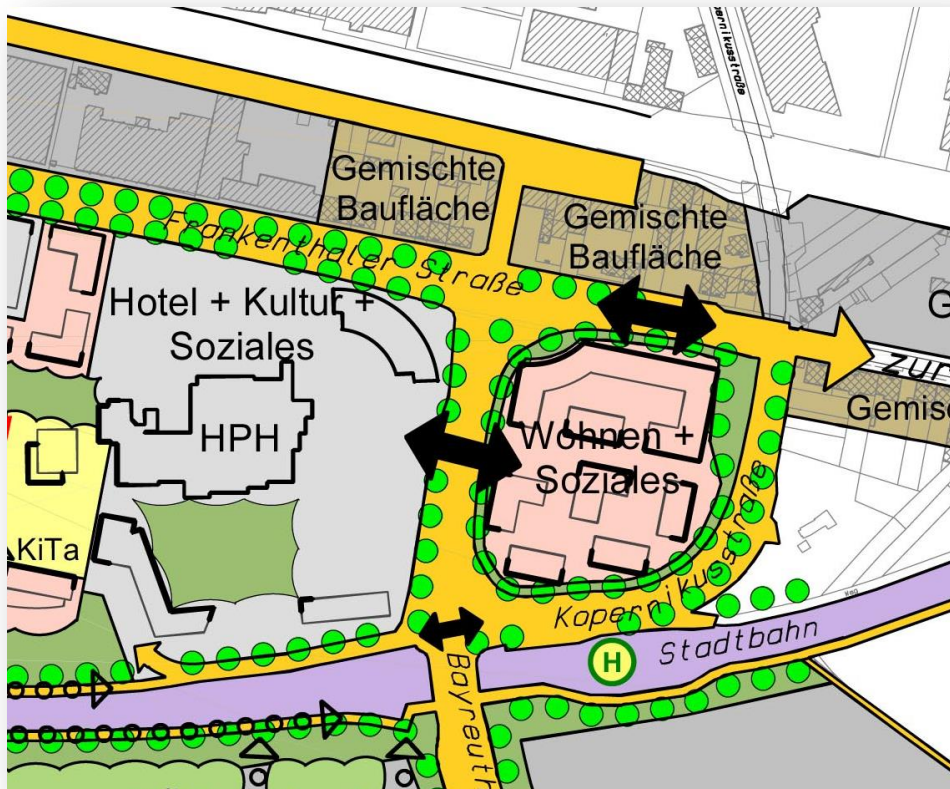
Grünstruktur und Wegebeziehungen Heinrich-Pesch-Siedlung

Die zentrale Grünachse (siehe Anhang 4) aus dem Mittelstandspark wird in der Heinrich-Pesch-Siedlung weitergeführt und soll unter anderem als Fußwegeverbindung dienen. Fußwegeverbindungen zur bestehenden und geplanten Straßenbahnhaltestelle werden berücksichtigt. Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der Stadtbahnlinie soll als Fuß- und Radweg entlang dem Mittelstandspark und der Heinrich-Pesch-Siedlung genutzt werden. Die geplante Straßenbahnhaltestelle ermöglicht auch eine fußläufige Querung der Stadtbahnlinie, sodass ggf. Wegebeziehungen durch den südlich der Stadtbahn verlaufenden Grünstreifen „In der Marlach“ entstehen könnten.

Umsetzungskonzept gemäß Vorhabenträger (Heinrich-Pesch-Haus)

Der aktuelle Sachstand zur Heinrich-Pesch-Siedlung wird in einem nachfolgenden Tagesordnungspunkt durch Vertreter des Heinrich-Pesch-Hauses vorgestellt.

3. Strukturelle Vorgaben zum Verkehrsohr („Quartier Kopernikus“)



Ausschnitt Strukturkonzept „Entwicklungssachse West 2018“ (Anhang 2)

Nutzungsstruktur Verkehrsohr

Auf dem Verkehrsohr, Bereich zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße ist Wohnbebauung vorgesehen. Mit der Bebauung am Verkehrsohr wird die Heinrich-Pesch-Siedlung an den Stadtteil West angebunden.

Verkehrliche Erschließung Verkehrsohr

Das Verkehrsohr ist bereits an das Verkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung ist an der Bayreuther Straße vorgesehen.

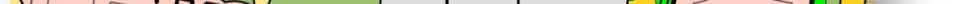
Grünstruktur und Wegebeziehungen Verkehrsohr

Die bestehende Baumreihe entlang der Kopernikusstraße, der Bayreuther Straße sowie der Frankenthaler Straße sind, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs, möglichst zu erhalten. Entsprechende Wegebeziehungen zur Straßenbahnhaltestelle und zur Heinrich-Pesch-Siedlung sind angedacht.

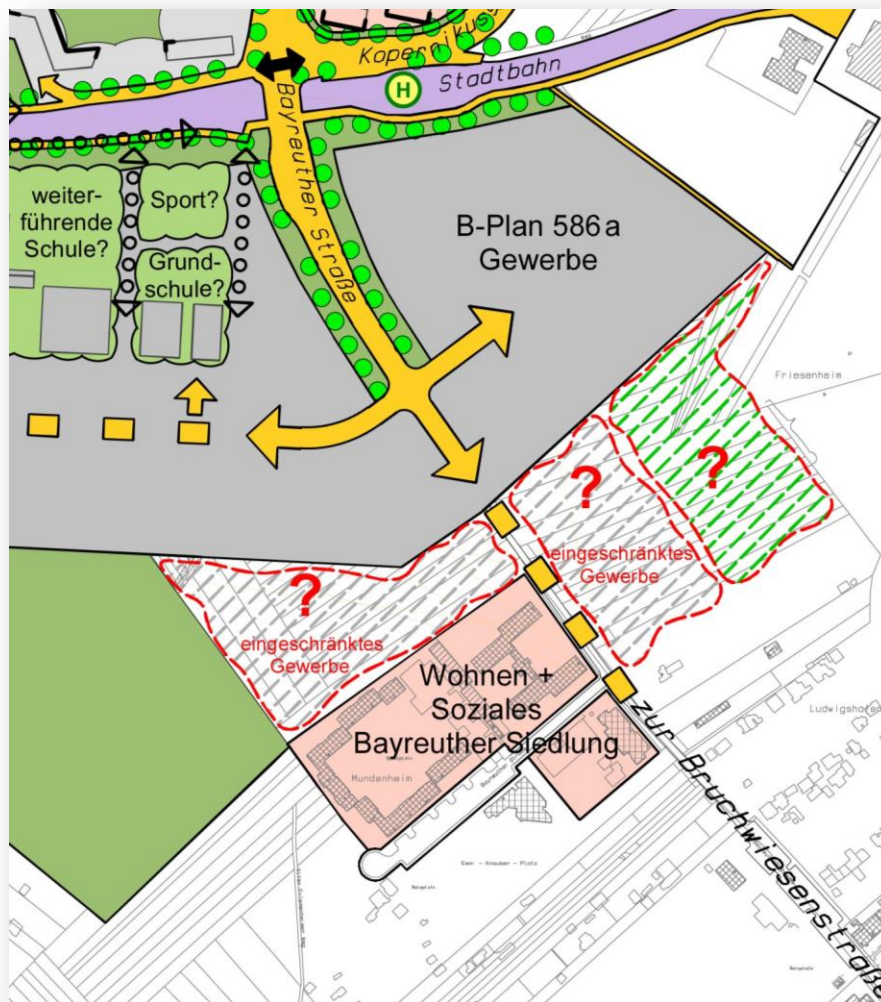
4. Mögliche Schulstandorte

Neben dem Angebot einer Kindertagesstätte in der Heinrich-Pesch-Siedlung werden derzeit Standorte für eine Grundschule (2-3 Züge) geprüft. Als mögliche Standorte für eine Grundschule könnten die Fläche westlich der Kindertagesstätte (Fläche liegt innerhalb der Heinrich-Pesch-Siedlung) oder die Fläche au-

Die in der Abbildung dargestellten Flächengrößen der Grundschule leiten sich aus der Lukasschule in der Bliessstraße ab.



5. Bebauung entlang der Bayreuther Straße



Ausschnitt Bebauung Bayreuther Straße (Anhang 2)

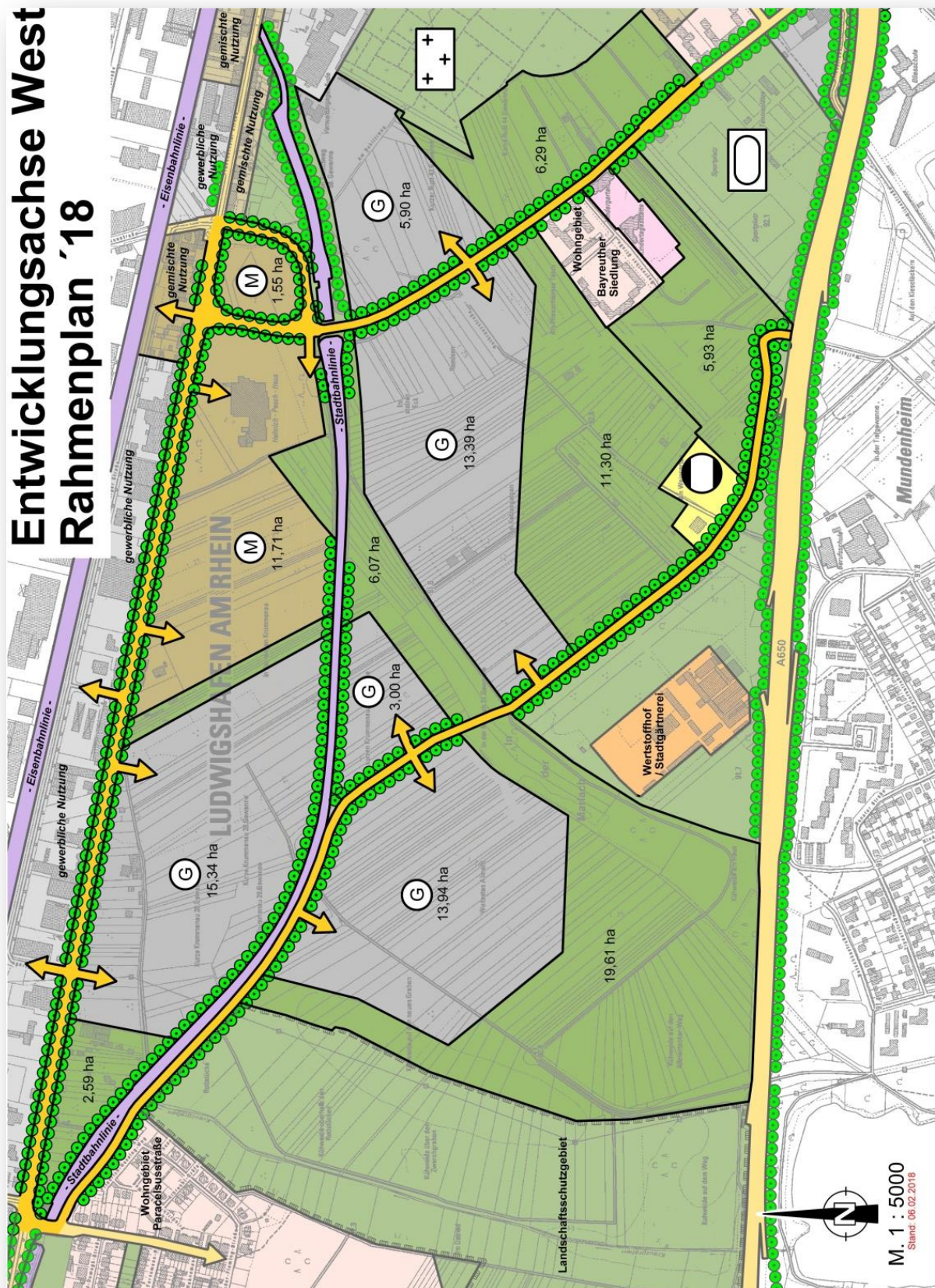
Überlegungen einer möglichen Bebauung entlang der Bayreuther Straße zwischen Rotkreuzweg und der bestehenden Wohnbebauung an der Bayreuther Straße, welche aus einer Öffnung der Bayreuther Straße resultieren könnte, sind noch näher zu prüfen. Zusammen mit der Bebauung auf dem Verkehrssohr und einer Bebauung des Bebauungsplans Nr. 586a „Südlich Frankenthaler Straße“ sowie der genannten Bebauung entlang der Bayreuther Straße, könnte dadurch die siedlungsstrukturelle Verknüpfung zwischen der Heinrich-Pesch-Siedlung und der bestehenden Bebauung an der Bayreuther Straße geschaffen werden wie sie auch im FNP`99 vor der Teiländerung vorgesehen war.

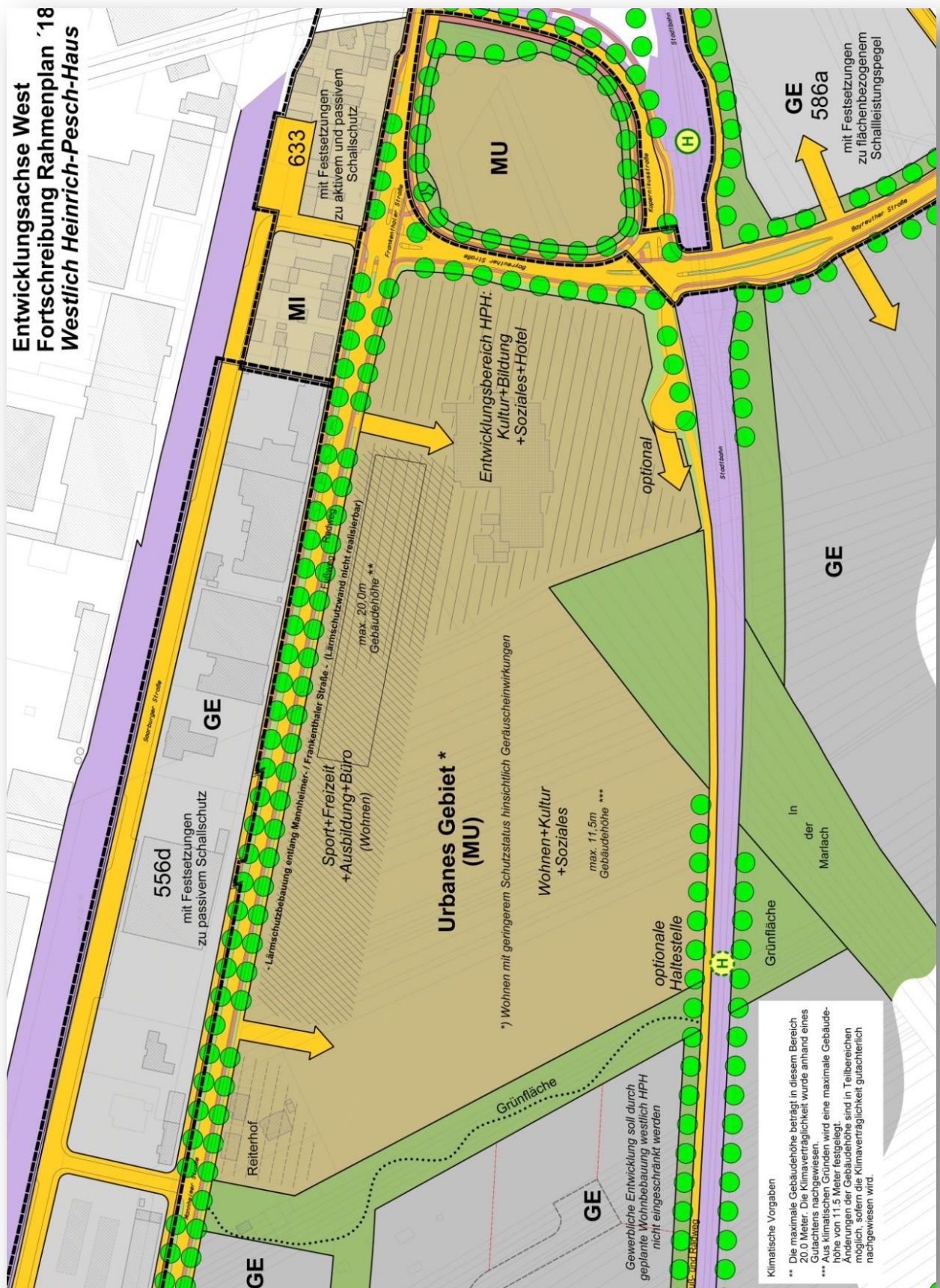
Da die Wohnbebauung an der Bayreuther Straße als Allgemeines Wohngebiet beurteilt wird, kommen als potenzielle Nutzungen für den Teilabschnitt zwischen Bayreuther Siedlung und Rotkreuzweg voraussichtlich nicht störende Gewerbenutzungen in Frage. Die östlich angrenzende Grünfläche könnte ggf. als Versickerungsfläche für Regenwasser ausgebildet werden.

Die potenzielle Bebauung zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Bayreuther Straße und dem Rotkreuzweg wäre für diesen Bereich erschließungsbeitragspflichtig, was für die Finanzierung des Straßenausbaus von Vorteil wäre.

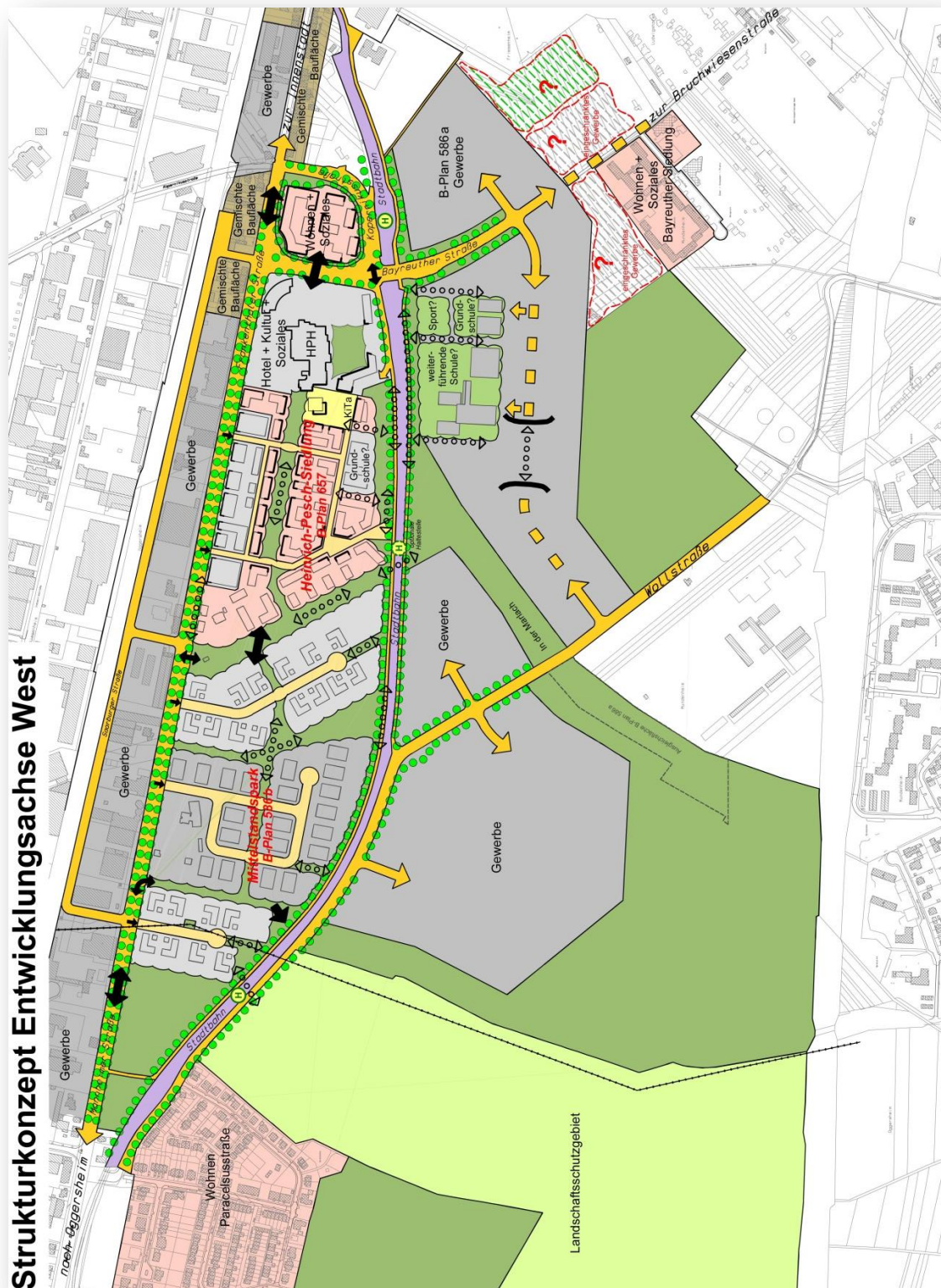
Genaue Untersuchungen zum Klima und zu Nachbarschaftsverträglichkeiten sowie der Änderung des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans Entwicklungssachse West für den Teilbereich entlang der Bayreuther Straße sind durchzuführen. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse berichten.

Anhang 1: Rahmenplan Entwicklungssachse West 2018
(Stadtratsbeschluss März 2018) Abb. ohne Maßstab

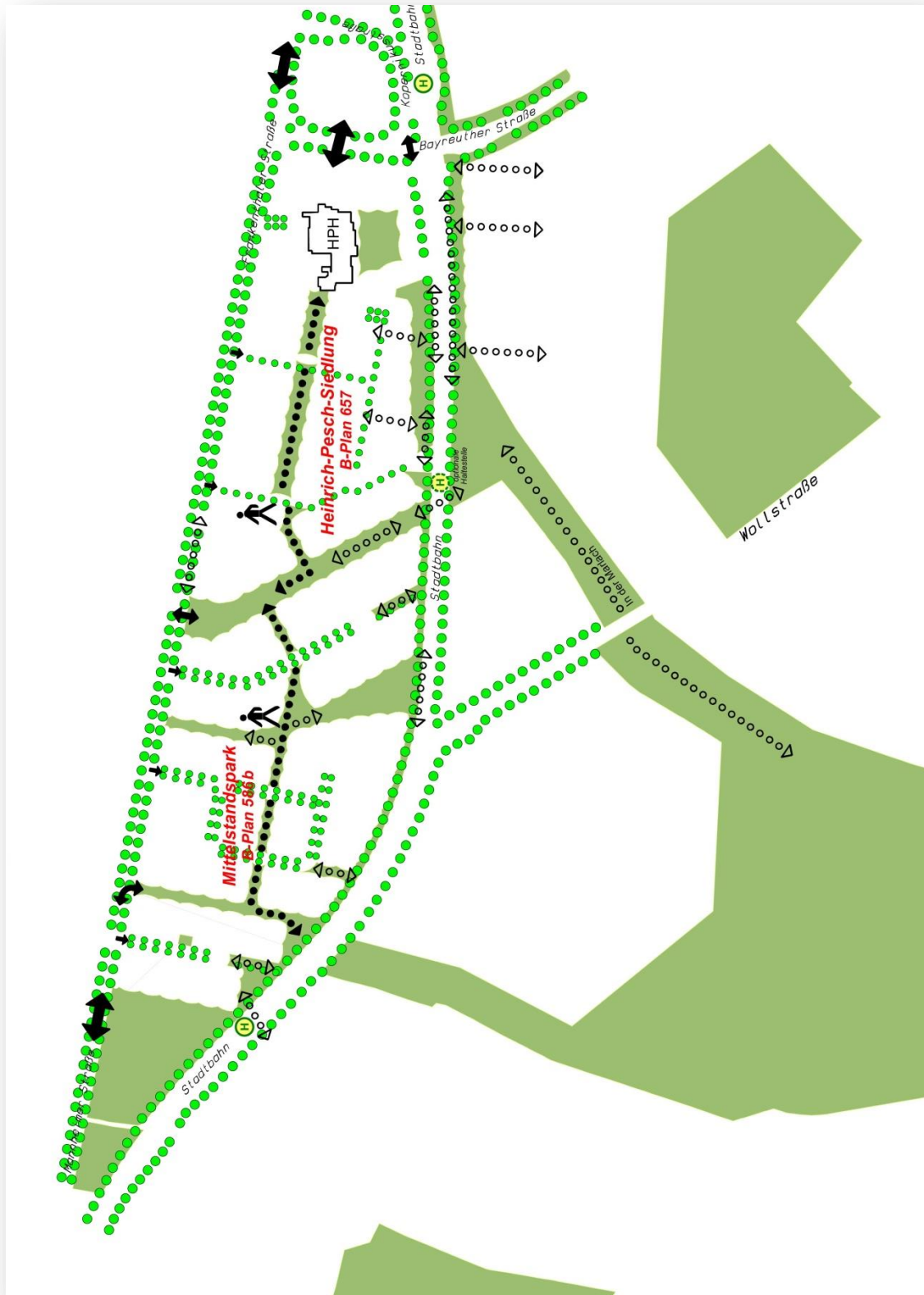




Anhang 2: Strukturkonzept „Entwicklungssachse West 2018“ Abb. ohne Maßstab



Anhang 4: Grünstruktur und Wegebeziehungen „Entwicklungssachse West 2018“
Abb. ohne Maßstab



Anhang 5: Verkehrliche Erschließung „Entwicklungssachse West 2018“ Abb. ohne Maßstab

