



## Erläuterungsbericht

# Rahmenplan Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße





# Impressum

## Rahmenplan Goethestraße

**Herausgeber**  
Stadt Ingolstadt  
Stadtplanungsamt  
Spitalstraße 3  
85051 Ingolstadt

**Stand**  
August 2015

# Inhalt

## 1. Vorbemerkung

- Anlass und Ziel
- „informelles Planwerk“
- Öffentlich rechtliche Vorschriften
- Zeitschiene und Beteiligung
- Planungsschwerpunkte

## 2. Bestandserhebung

- Lage und Größe Untersuchungsgebiet
- Planungsrechtliche Vorgaben
- Förderprogramm „Soziale Stadt“
- Geschichtliche Entwicklung
- Bebauungsstruktur
- Nutzungsstruktur
- Freiraumstruktur
- Verkehrsstruktur
- Eigentumsverhältnisse

## 3. Ziele- und Maßnahmenkonzept

- Leitbild „Europäische Stadt“
- Ziele
- Aktivierung von minder genutzten Flächen
- Neuordnungsmaßnahmen
- Entwicklung Baustruktur
- Nutzungskonzept
- Verbesserung Wohnumfeld
- Aufwertung Straßenräume
- Nahversorgung

## 4. Städtebaulicher Rahmenplan

- Entwurfsszenario
- Blockinnenhöfe Eichendorffstraße
- Geschosswohnungsbau Schillerstraße
- Autohaus Goethestraße 14 mit Waschstraße im Kreuzungsbereich Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße
- Schuhgeschäft Schillerstraße 27
- Bauunternehmen Friedrich-Ebert-Straße 18 1/4 und Oberer Taubertalweg 1
- Autohaus Goethestraße 56 mit Gaststätte Goethestraße 66
- Nahversorger Goethestraße 61 und 61a
- Brachflächen Goethestraße
- Tankstelle Goethestraße 145 mit Autohaus Goethestraße 147
- Wohnen nördlich Goethestraße
- Freiflächen Autobahnauffahrt und Gutenbergstraße 39
- Wohnen südlich Goethestraße
- Lagerplatz Römerstraße mit Nahversorger Friedrich-Ebert-Straße 90
- Bäumler Areal
- Stöcker Areal
- Autohaus Friedrich-Ebert-Straße 66
- Quartierszentrum Friedrich-Ebert-Straße
- Straßenraum Goethestraße
- Straßenraum Schillerstraße

## 1. Vorbemerkung

### Anlass und Ziel

Für die Gesamtstadt Ingolstadt wurde im Februar 2013 der „Stadtentwicklungsplan – Ingolstadt lebenswert 2025 Grundkonzept Wohnen“ vom Stadtrat beschlossen. Darin wurde der Stadtbezirk Nordost untersucht und darauf aufbauend der Strategieraum Nordost abgeleitet, der besonderes Potenzial für die Innenentwicklung in Ingolstadt bietet. Die schon vorhandene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, die Altstadtnähe und die Anbindung an die Donauauen werden im Grundkonzept Wohnen als wichtige Potenziale dieses Stadtraumes gesehen.

Der Untersuchungsraum Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße liegt im Siedlungsbereich der Kernstadt zwischen Glacis und 2. Grünring und ist somit wichtiger Siedlungsraum und Verbindungsglied zwischen dem Innenstadtbereich „Altstadt“ und dem östlich liegenden Umlandbereich, den Ortsteilen Mailing und Feldkirchen sowie den umliegenden Gemeinden. Darüber hinaus stellt er die Verbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz der A9 her.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist im Betrachtungsraum sehr heterogen und häufig durch flächenintensive Mindernutzungen und geringgeschossige Bebauung geprägt, welche keinen Lärm- und Immissionsschutz für die rückwärtige Wohnbebauung bietet. Die Geschossigkeit variiert zwischen I – XIV. Aufgrund dieser Varianz und fehlenden baulichen Zielformulierungen durch z.B. B-Pläne ist das Beurteilen von Bauvoranfragen und das Erteilen von Baugenehmigungen besonders schwierig. Mit der Umgestaltung des Goetheplatzes, Teil des Förderprogramms Soziale Stadt „Konrad-Viertel“, und den aktuellen Neubaumaßnahmen an der Goethe- und Friedrich-Ebert-Straße zeigt sich der Bedarf einer planerischen Steuerung und Neuordnung. Dieses gilt auch für die im Untersuchungsraum nur sehr wenigen, öffentlichen Grünflächen und stark versiegelten Gemeinschaftsgrünräume, welche kaum Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung bieten. Folglich besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände.

### „informelles Planwerk“

Um die künftige Entwicklung besser steuern und lenken zu können und Bauvoranfragen und Genehmigungen besser bearbeiten zu können, wurden auf Basis einer Untersuchung, die Qualitäten und Mängel aufzeigt, ein Maßnahmenplan entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan abgeleitet.

Der Rahmenplan bildet zusammen mit den Bestands- und Maßnahmenplänen die Grundlage für eine räumlich, funktional und gestalterisch zusammenhängende Entwicklung. Er bildet einen Orientierungsrahmen, welcher die Entwicklungsziele planerisch formuliert und schafft als planerisches Leitbild die Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Untersuchungsraum. Er stellt damit eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar, auf dessen Basis konkrete Planungsschritte wie Bauleitpläne oder Ausführungspläne entschieden werden können (BauGB § 1, Abs. 6, Nr. 11).

Der Rahmenplan stellt ein „informelles“ Planwerk ohne gesetzliche Bindung dar, welches vorrangig für die Verwaltung einen bindenden Charakter hat, wenn es von den politischen Gremien als Selbstbindungsplan beschlossen wird. Alle nachfolgenden Planungen und Maßnahmen sind dann auf den Grundaussagen des Rahmenplanes aufzubauen.

Öffentlich rechtliche  
Vorschriften

Der Rahmenplan als informelles Planwerk befreit nicht von den öffentlich rechtlichen Vorschriften. Alle Bauvorhaben sind folglich hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Dieses gilt insbesondere für die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, welche Nachbarschaftsrecht, Abstandflächen und Verkehrssicherheit regelt, die Baunutzungsverordnung, das Denkmalschutzgesetz, die Baumschutzverordnung, die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellsatzung der Stadt Ingolstadt. Darüber hinaus gelten im Hinblick auf den Leitungsschutz das DVGW-Regelwerk GW 125, das DWA Merkblatt 162 und die Leitungsschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen. Beim Brandschutz sind Art. 3,5,12,31 BayBO, die Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr, das DVGW-Regelwerk, DIN EN 14384, DIN 14090, DIN 3222 und DIN 1055-3:2006-03 einzuhalten.

Grundsätzlich sind alle Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Wasserbeseitigung anzuschließen, Oberflächenversiegelungen soweit wie möglich zu vermeiden und Nachverdichtungen und Änderungen in der Oberflächengestaltung mit den Kommunalbetrieben abzustimmen. Aufgrund mittlerer Grundwasserstände von 5,50 – 5,00 m unter GOK kann bei Bauvorhaben, die in das Erdreich einbinden in Einzelfällen eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein. Die Einleitung von Bauwasser und Grundwasser ist ebenfalls abzustimmen und richtet sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung der Kommunalbetriebe.

Zeitschiene und Beteiligung

In einem Scoping Termin im Oktober 2014 wurde mit Vertretern städtischer Fachstellen und städtischer Versorgungsunternehmen der Rahmenplan bereits vordiskutiert. Im März 2015 wurden zahlreiche Einzelgespräche mit den Eigentümern von Schlüsselgrundstücken geführt. Am 16.04.2015 hat der Stadtrat den Entwurf des Rahmenplans zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, den Rahmenplan auf Basis des Entwurfs weiter zu verfolgen. In der Zeit vom 15.05. bis 15.06.2015 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die Planung eingearbeitet.

Planungsschwerpunkte

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die strukturellen, gestalterischen und verkehrlichen Ziele des Untersuchungsraumes sowie seiner konzeptionellen Einbindung in die Gesamtstadt dar. Er besitzt folgende Planungsschwerpunkte:

- Vorschläge zur baulich, räumlichen Struktur
- Vorschläge zur Nutzungsstruktur
- Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raumgefüges
- Vorschläge zur Aufwertung des Verkehrsraumes

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan soll ein übergreifendes Neuordnungskonzept entwickelt werden, das die Themen Stadtraum, Stadtgestalt, Baustruktur, Nutzungsstruktur, Freiflächen und Verkehr aufgreift und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zusammenführt, um Lösungen für die Konflikte aufzuzeigen und den Untersuchungsraum zukunftsfähig zu machen.

## 2. Bestandserhebung

Lage und Größe  
Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Kernstadt zwischen Glacis und 2. Grüning im nordöstlichen Stadtgebiet:

- Innenstadt 1,5 km
- Audi 2,5 km
- Erholungsraum Donau weniger als 1 km

Der Untersuchungsraum erstreckt sich über eine Länge von 1,7 km entlang der Goethestraße und 1,3 km entlang der Friedrich-Ebert-Straße und misst eine Fläche von ca. 53 ha.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Vorgaben ergeben sich durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes am 18.04.1996. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße wird für die meisten Flächen eine Mischnutzung ausgewiesen. Der Bereich des Bäumler-Areals, zwischen der Friedrich-Ebert-Straße 84 und der Rückertstraße ist zu großen Teilen als Gewerbe- und Grünfläche ausgewiesen. Eine Sondergebietsfläche liegt im Kreuzungsbereich Römerstraße / Friedrich-Ebert Straße.

Der Bereich Goethestraße ist westlich der Schillerstraße als Wohnbaufläche mit kleiner Grünfläche im Kreuzungsbereich Goethestraße / Nürnberger Straße dargestellt. Der Untersuchungsabschnitt zwischen Schillerstraße und den Nahversorgern Goethestraße 61 und 61a ist im Wesentlichen als Mischnutzungsfläche und im Bereich Grund- und Mittelschule Pestalozzistraße als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Autobahnauffahrt im Osten des Untersuchungsgebietes sind die Flächen zu großen Teilen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Ausnahme bildet hier der Bereich um die Wohntürme Goethestraße 140 und 142, sowie der gegenüberliegende Bereich zwischen der Goethestraße 147 und 153.

Planungsrechtliche Vorgaben ergeben sich darüber hinaus durch die B-Pläne 115D I, 118 Ä I, 183 und 113.

Bauvorhaben sind derzeit somit im Wesentlichen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### Förderprogramm „Soziale Stadt“

Im östlichen Bereich des Untersuchungsraumes liegt das Förderprogramm „Soziale Stadt“ Konrad-Viertel und Hebbelstraße. Die Ziele des Programms wurden 2006 in einem Integrierten Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Das Ziel des Programms ist eine nachhaltige Entwicklung des Viertels anhand folgender Maßnahmen:

- Stärkung und Entwicklung des öffentlichen Raumes und eines Stadtteilzentrums
- Verbesserung des Wohnens und Wohnumfeldes sowie der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Stärkung der Aktivitäten für Integration und Identifikation

Der Rahmenplan berücksichtigt die in der Voruntersuchung formulierten Ziele sowie die bereits umgesetzten Maßnahmen und zeigt weitere Lösungsansätze für die in der Voruntersuchung formulierten Maßnahmen.

#### Geschichtliche Entwicklung

Die östliche Kernstadt gehört zu den ersten Stadterweiterungen. Mit dem Bau der Goethestraße für die Erschließung des expandierenden Stadtteils wurde zu Beginn des 20. Jhd. begonnen. Vorwiegend für Bahn- und Industriearbeiter entstanden ab den 30er Jahren Wohnungen. Große Teile des Stadtviertels entstanden in einem relativ engen Zeitraum Ende der 1950er und in den 1960er Jahre als Resultat einer regen Bautätigkeit zur Deckung des Wohnbedarfs für die neu zugezogene Bevölkerung. 1970 ist die heutige Bebauung im

	<p>Wesentlichen, bis auf Gewerbeflächen entlang der Goethestraße und die Bebauung entlang am Nordpark, bereits vorhanden.</p>
<p>Bebauungsstruktur</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet ist baulich, räumlich und strukturell ein sehr heterogenes Stadtgebiet.</p> <p>Die Goethestraße stellt sich im Wesentlichen als Nahtstelle von unterschiedlichen Baustrukturen dar. Im Westen wird sie dominiert durch einen zumeist 3-geschossigen Geschosswohnungsbau, welcher durch einen niedriggeschossigen und großflächigen KFZ-Handel zwischen der Schillerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße abgelöst wird. Prägend sind hier vor allem die Wohngebäude aus den 20er Jahren mit den Mansarddächern und der Sparkassenbau mit dem Satteldach an der Ecke Schillerstraße / Goethestraße.</p> <p>Zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Lessingstraße dominiert eine 1-2-geschossige Bebauung, die sowohl vom Einzelhandel als auch von kleinen Wohngebäuden dominiert wird und durch zwei 4-geschossige Geschosswohnungsbauten ergänzt wird. Zwischen der Lessingstraße und der Kurt-Huber-Straße findet sich eine 2-3-geschossige Satteldachbebauung, die im Osten durch eine sehr heterogene Bebauung aus niedriggeschossigen und großflächigen Handelsgebäuden und 4-14-geschossigen Geschosswohnungsbauten abgelöst wird. Dabei bilden vor allem die 14-geschossigen Solitäre markante Blickpunkte.</p> <p>Folglich ist die Goethestraße nicht als Einheit ablesbar und oft zum Straßenraum nur unzureichend baulich ausgeprägt, so dass sie der rückwärtigen Wohnbebauung keinen Schutz vor Lärm- und Immissionen bietet. Darüber hinaus fehlt eine städtebauliche Akzentuierung und räumliche Lösung im Kreuzungsbereich Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße, die einen Blick- und Bezugspunkt bildet.</p> <p>Die Friedrich-Ebert-Straße ist im Wesentlichen aufgrund ihrer klaren Baulinie der zurückspringenden 2-geschossigen Sattel- und Walmdachbebauung mit ihren Vorgärten als Einheit erkennbar und weist nur wenige Brüche im nördlichen Bereich auf. Mit Einmündung der Lessingstraße beginnt eine heterogene, 2-5-geschossige Baustruktur, welche durch Lagerflächen unterbrochen wird und durch den Backsteinbau der Friedrich-Ebert-Straße 78 eine wichtige städtebauliche Markante erhält.</p>
<p>Nutzungsstruktur</p>	<p>Im Untersuchungsraum überwiegt in großen Teilen die Wohnnutzung, welche zu den Hauptstraßen hin durch Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe angereichert wird. Darüber hinaus befinden sich ebenfalls einige Nahversorger im Untersuchungsraum. Agglomerationen von Mischnutzungen finden sich im Bereich der Goethestraße zwischen Schillerstraße und Lessingstraße und zwischen dem neu gestalteten Goetheplatz und der Goethestraße 153 sowie im Bereich der Friedrich Ebert Straße von der Goethestraße bis zur Lessingstraße. Sie agieren z.T. als wichtige Nahversorgungszentren wie auch als soziale Treffpunkte.</p> <p>Zudem befinden sich inmitten des Planungsgebietes einige Gewerbebetriebe und KFZ Werkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen, welches Nutzungskonflikte verursacht.</p> <p>Darüber hinaus liegen vor allem im westlichen Untersuchungsgebiet einige Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Caritas, die Grund- und Mittelschule Pestalozzistraße und direkt angrenzend auch die Kirchengemeinde St. Josef.</p>



	<p>Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen nicht immer den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen. Dieses betrifft den Bereich des Sondergebietes im Kreuzungsbereich Römerstraße / Friedrich-Ebert Straße und den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich zwischen der Goethestraße, der Rückertstraße, der Herderstraße und Lessingstraße wie auch den Bereich zwischen den Straßen Oberer Taubenthalweg, Lönnsstraße, Baldestraße und Wredestraße.</p>
Freiraumstruktur	<p>Die öffentliche Freiraumstruktur besteht ausschließlich aus sehr kleinen und wenigen, an Verkehrsstrassen liegenden Grünflächen. Diese sind vor allem durch schönen und alten Baumbestand geprägt. Damit kommt dem direkten Wohnumfeld eine besondere Bedeutung zu. Mit Ausnahme der Höfe an der Eichendorffstraße mit attraktiven Mietergärten ist das Gemeinschaftsgrün im Bereich der anderen Geschosswohnungsbauten durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Es bietet somit keine Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten und nur eine unzureichende fußläufige Vernetzung. Insbesondere das Wohnumfeld der Zeilenbebauung an der Schillerstraße, das Wohnumfeld der Wohntürme an der Goethestraße 140 und 142 sowie das Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus nördlich der Goethestraße weisen Defizite auf.</p>
Verkehrsstruktur	<p>Das Planungsgebiet lässt sich weniger durch seine äußeren Grenzen oder Nahtlinien definieren und abgrenzen, da die Nahtstellen im Gebiet selbst liegen. Es sind die Straßentrassen der Goethestraße, Friedrich-Ebert-Straße und Schillerstraße, die es als Hauptverkehrsadern schwer machen, das Gebiet als Einheit wahrzunehmen und zu entwickeln.</p> <p>Neben der räumlichen Vielfalt wird der Stadtraum somit entscheidend durch die das Untersuchungsgebiet querende und trennende Hauptverkehrsachse Goethestraße geprägt. Darüber hinaus stellen auch die Schillerstraße und Friedrich-Ebert-Straße stark befahrene Stadtstraßen dar, wovon jedoch die Friedrich-Ebert-Straße aufgrund ihres attraktiven mittleren Grünstreifens weniger dominant wirkt. Im Mittelpunkt der Planungsaufgabe steht jedoch bei allen drei Straßen die Frage, wie die durch die Verkehrsachsen verursachte räumliche und funktionale Trennung der Bereiche überwunden werden kann und somit eine Voraussetzung geschaffen wird, ein Zusammenwachsen zu einem dem Standort angemessenem Innenstadtbereich zu ermöglichen. Es sind Lösungsmöglichkeiten für attraktive und urbane Straßenräume und einen hochwertigen Stadteingang zu finden.</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>Die überwiegenden Grundstücke im Plangebiet sind in Privatbesitz. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Eichendorffstraße und Schillerstraße sind große Flächen im Besitz von gemeinnützigen Wohnungsbauträgern. Die Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen befinden sich im Besitz der Stadt Ingolstadt</p>

### **3 Ziele- und Maßnahmenkonzept**

Leitbild „Europäische Stadt“	<p>Der Begriff "Europäische Stadt" beschreibt ein städtebauliches Leitbild welches für kurze Wege und kompakte Bauweisen steht, um den Verkehr, etwa durch Pendler, und den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Das Wesentliche der Europäischen Stadt ist die kleinteilige Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Konsum auf möglichst kleinen Flächen zu vereinen und lebendige Stadtquartiere zu schaffen.</p>
------------------------------	--

## Ziele

Für den Strategieraum Nordost wurden im „Stadtentwicklungsplan – Ingolstadt lebenswert 2025 Grundkonzept Wohnen“ als Ziele formuliert, die vorhandenen Möglichkeiten für neue Wohn- und Arbeitsformen zu nutzen, die Flächenpotenziale für Wohnen weiter zu erschließen und ein Stadtteilzentrum auszuformen um eine zukunftsorientierte und urbane Stadtentwicklung zu gewährleisten. Dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung folgend wird für den Bereich des Rahmenplanes im Speziellen angestrebt:

- Wohnflächenangebot verbessern und zugleich Wohnraumentwicklung auf bestehende Siedlungsflächen zu konzentrieren, um Flächenressourcen außerhalb der Kernstadt zu schonen und eine nach innen gerichtete Stadtentwicklung zu fördern
- Innenentwicklung verträglich gestalten und steuern und innerstädtische Quartiere qualifizieren
- frei werdende Flächen vorrangig zu Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln
- Wohnbauflächenpotentiale vor allem in der Kernstadt in fußläufiger Erreichbarkeit von Stadtteilzentren und ÖPNV Hauptachsen entwickeln
- Kernstadtbereiche attraktiv gestalten und stärken und Beispiele für neue Arbeitsformen und verdichtete Wohnformen an zentralen Orten fördern bzw. weitere Einrichtungen und Betriebe der Grundversorgung (Ärzte, Gemeinwesenarbeit) ansiedeln
- Quartierszentren als Orte der Begegnung und Identifikation stärken, ausbilden und attraktive Nutzungen aus den Bereichen der Nahversorgung, der Gastronomie und des Gemeinbedarfs ansiedeln
- bestehende Grünräume aufwerten und grünraumplanerische Maßnahmen im Straßenraum und Wohnumfeld anstoßen
- Stadtbild durch Maßnahmen im öffentlichen Raum gestalten
- Barrierewirkung und Emissionen von Verkehr und Gewerbe auf die Wohnbebauung abbauen
- Nahmobilität, d.h. Fuß- und Radwegebeziehungen, stärken

Nicht zuletzt geht es darum, die bestehenden städtebaulichen Qualitäten und Eigenarten zu erhalten und zu entwickeln. Es ist das Ziel, ortstypische Besonderheiten zu stärken und die Zwischenräume aufzuwerten und an die vorhandenen städtebaulichen Proportionen anzupassen. Dabei geht es um eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Gesamtbereiches und der Verbesserung der baulich, räumlichen Struktur.

## Aktivierung von minder genutzten Flächen

Im Bereich des Untersuchungsraumes befinden sich zahlreiche Flächen, welche brach liegen oder durch Zwischen- und Mindernutzungen geprägt sind. Diese Flächenpotentiale zu aktivieren und neuen Nutzungen zuzuführen ist ein Ziel, um die Kernstadt in ihrer Urbanität weiter zu entwickeln.

Durch die Schließung von Baulücken und mit Hilfe baulicher Ergänzungen soll der Bereich der Goethestraße nachhaltig gestärkt werden. Dieses gilt für die angedeuteten, aber nicht vollendeten Hofbereiche an der Eichendorffstraße wie auch die stark versiegelten Bereiche im Geschosswohnungsbau an der Schillerstraße. Weiter östlich finden sich die Stellplatzfläche der Nahversorger Goethestraße 61 und 61a, die Landwirtschaftsfläche zwischen der Geibelstraße 6 und der Goethestraße 87 sowie die Freifläche an der Autobahnauffahrt.

## Neuordnungsmaßnahmen

Der baulichen Neuordnung kommt aufgrund der heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, den Untersuchungsraum mit seinen unterschiedlichen Strukturen stärker zusammenzuführen und sich gegenseitig störende Nutzungen zu entkoppeln.

Dies bedeutet, dass nach und nach frei werdende Grundstücke vorrangig mit Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden bebaut werden sollen. Damit steht die Entwicklung von qualitativollen mehrgeschossigen Baustrukturen im Vordergrund, welche die bestehenden städtebaulichen Qualitäten und Eigenarten erhält und die ortstypischen Besonderheiten stärken soll. Darüber hinaus sollen Raumkanten geschlossen und die Goethestraße mit ihren unterschiedlichen Strukturen zusammengeführt werden, um sie als Einheit ablesbar zu machen und der rückwärtigen Wohnbebauung Schutz vor Lärm und Immissionen zu bieten. Als Neuordnungsbereiche lassen sich aufführen:

- Lagerplatz Römerstraße mit Nahversorger Friedrich-Ebert-Straße 90
- Bäumler Areal
- Autohaus Friedrich-Ebert-Straße 66
- Bauunternehmen Friedrich-Ebert-Straße 18 <sup>1</sup>/<sub>4</sub>
- Oberer Taubertalweg 1
- Schuhgeschäft Schillerstraße 27
- Autohaus Goethestraße 14 mit Waschstraße im Kreuzungsbereich Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße
- Stöcker Areal
- Autohaus Goethestraße 56
- Gaststätte Goethestraße 66
- Wohnen südl. Goethestraße
- Tankstelle Goethestraße 145 mit Autohaus Goethestraße 147

## Entwicklung Baustruktur

Ein Ziel der Planung ist es, zwischen intakten kleinteiligen Siedlungsstrukturen und vereinzelt Großstrukturen des Gewerbe- und Wohnungsbaus zu vermitteln. Dabei gilt es, den Spagat zwischen dem Erhalt intakter Quartiere und dem Aufzeigen von Möglichkeitsräumen für Wachstum zu schaffen.

Die kleinteiligen Baustrukturen der kleinen, nicht erfassten Privatgrundstücke sind im Wesentlichen zu erhalten, um das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Dieses gilt insbesondere für den Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, um eine Diversifizierung der Nutzungen zu fördern, und die von den Hauptstraßen abgewandten, rückwärtigen Siedlungsbereiche.

Im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Römerstraße und der gesamten Goethestraße wird hingegen eine stärkere räumliche Fassung des Straßenraumes aus mehr geschlossenen großstädtischen Baustrukturen angestrebt, um den Lärmschutz für die rückwärtigen Wohnbebauung zu erhöhen. In den von Bebauung umschlossenen Hofsituationen sollten wohnungsnaher Aufenthalts- und Erholungsflächen entstehen.

Für eine bessere Identifikation ist zudem eine neue städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße denkbar, welche als Blick- und Bezugspunkt dient.

## Nutzungskonzept

Im gesamten Untersuchungsraum ist die Entflechtung von sich gegenseitig störenden Nutzungen anzustreben und eine Ansiedlung

von Wohn-, bzw. Mischnutzung aus Wohnen, Büros und Dienstleistungen zu fördern. Damit wird eine qualitative Aufwertung des Plangebietes angestrebt, die eine Belebung des Quartiers zur Folge hat. Die Stärkung der Wohnnutzung im Kernstadtgebiet und Bündelung von gewerblichen Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet, wie z.B. Manchinger Straße, hilft, Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dieses gilt insbesondere für folgende Bereiche:

- Lagerplatz Römerstraße mit Nahversorger Friedrich-Ebert-Straße 90
- Bäumler Areal
- Autohaus Friedrich-Ebert-Straße 66
- Bauunternehmen Friedrich-Ebert-Straße 18 <sup>1</sup>/<sub>4</sub>
- Schuhgeschäft Schillerstraße 27
- Autohaus Goethestraße 14 mit Waschstraße im Kreuzungsbereich Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße
- Autohaus Goethestraße 56
- Wohnen südl. Goethestraße
- Tankstelle Goethestraße 145 mit Autohaus Goethestraße 147

Besondere Aufmerksamkeit sollten die leerstehenden und mindergenutzten Gebäude im Kreuzungsbereich Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße / Gutenbergstraße erfahren.

Für das östliche Untersuchungsgebiet ist das Handlungskonzept des Programms „Soziale Stadt“ zu berücksichtigen und eine Aufwertung insbesondere über eine Verstärkung der Gemeinwesenarbeit für Ältere und Kinder anzustreben.

#### Verbesserung Wohnumfeld

Dem wohnungsnahen Freiraum kommt aufgrund fehlenden öffentlichen Grüns eine besondere Bedeutung zu. Es gilt, die für den ruhenden Verkehr stark versiegelten Freiflächen den Bewohnern für ihre Freizeitgestaltung zugänglich zu machen und lebenswert zu gestalten. Der ruhende Verkehr soll vorrangig in Quartiers- und Tiefgaragen untergebracht werden, um qualitativ hochwertige Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Dabei ist der zum Teil geringe Altbaumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und eine besser vernetzte fußläufige Wegeführung zu schaffen, um die Nahmobilität zu stärken. Eine Wohnumfeldverbesserung sollten die Bereiche des Geschosswohnungsbaus an der Schillerstraße und der Geschosswohnungsbau nördlich der Goethestraße erfahren.

Die Höfe an der Eichendorffstraße mit den attraktiven Mietergärten sind in ihrer Grundform zu erhalten und weiter zu entwickeln.

#### Aufwertung Straßenräume

Die gleichen Verkehrswege, die die Einbindung in die Gesamtstadt sicherstellen, sind für das Untersuchungsgebiet selbst ein großes Problem. Die Überwindung oder Reduzierung der durch sie entstandenen Barrieren ist, ohne die Funktionsfähigkeit zu mindern, eines der wichtigen Ziele zur Aufwertung des Untersuchungsgebietes.

Die Goethestraße besitzt eine wichtige Funktion als Stadteingang, stellt den Verkehrsfluss sicher und vermittelt den ersten Eindruck des Stadtbildes. Für das Untersuchungsgebiet selbst stellt sich die Goethestraße durch die Barrierewirkung und Lärmentwicklung problematisch dar.

Folglich ist im Bereich der Goethestraße eine weitere ebenerdige Querungsmöglichkeit, östlich vom Goetheplatz, zu schaffen und die westlich vom Goetheplatz gelegene Querung zu optimieren. Darüber hinaus sind im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße drei und im Bereich

der Schillerstraße eine weitere Querungsmöglichkeit zu schaffen, um die Barrierewirkung dieser Stadtstraßen abzumindern und attraktive und urbane Straßenräume zu schaffen.

Zudem wird angestrebt, für alle Verkehrsteilnehmer ein ausgewogenes Gestaltungskonzept zu finden, welches bei anstehenden Maßnahmen (Leitungserneuerungen etc.) mögliche Baumpflanzungen berücksichtigt. Durch Baumpflanzungen im Straßenraum gelingt es, den Straßenraum attraktiver zu gestalten, das Mikroklima zu verbessern, die Schadstoffimmissionen zu reduzieren und den Straßenraum in seiner Qualität aufzuwerten. Die neue Zonierung und Trennung der Verkehrsteilnehmer Fußgänger / Radfahrer und Autofahrer reduziert die Dominanz des PKW-Verkehres, verbessert das subjektive Sicherheitsempfinden der Verkehrsteilnehmer und stärkt die Nahmobilität.

Die Aufwertung der Goethestraße von Osten ins Stadtgebiet führend erfolgt über eine doppelreihige Baumallee auf Höhe der Wohntürme und eine einreihige Baumallee westlich des neu gestalteten Goetheplatzes. Der Goetheplatz selbst markiert als Quartiersplatz den Stadteingang und bleibt „baumfrei“.

Die bereits in der Friedrich-Ebert-Straße durch den mittigen Grünstreifen vorhandene Qualität ist zu erhalten. Die Schillerstraße ist wo möglich als Baumallee auszubilden und in ihren schmalen Bereichen mit einem mittigen baumbestandenen Grünstreifen aufzuwerten.

#### Nahversorgung

Mit dem Erhalt und dem Ausbau einer ausgewogenen Struktur von Stadtteilzentren soll die Versorgung für die Bevölkerung gesichert werden, die Wegstrecken minimiert und eine effektive Auslastung bestehender Infrastrukturen gewährleistet werden.

Folglich sind die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und zu entwickeln. Die Ansiedlung von Gastronomie-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetrieben soll in diesen Bereichen gefördert werden, um so die wohnungsnah Infrastruktur zu stärken und Verkehr zu reduzieren.

Die Quartierszentren sollen baulich architektonisch ausgebildet und ablesbar gestaltet werden, um als Identifikationspunkt zu dienen. Dieses gilt insbesondere für das bislang ausschließlich durch die Nutzungen ablesbare Quartierszentrum an der Friedrich-Ebert-Straße.

## 4. Städtebaulicher Rahmenplan

#### Entwurfsszenario

Das vorliegende Entwurfsszenario zeigt einen Vorschlag zur stadträumlichen Aufwertung und beschreibt eine mögliche künftige städtebauliche Entwicklung mit ihren Bau- und Raumstrukturen. Es vermittelt hinsichtlich den Strukturen und Proportionen der umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur und reduziert die durch die Verkehrsstrassen verursachte räumliche und funktionale Trennung, um ein Zusammenwachsen zu einem dem Standort angemessenen Innenstadtbereich zu ermöglichen.

#### Blockinnenhöfe Eichendorffstraße

Der Bereich ist durch einen architektonisch ansprechenden 2-3-geschossigen Mietwohnungsbau mit Sattel- und Mansardendach geprägt. Die angedeutete, aber baulich nicht vollendete Hofsituation könnte durch drei 3-geschossige Neubauten ergänzt werden, um so ein in sich geschlossenes Ensemble, welches durch seine attraktiven Mietergärten gestärkt wird, zu schaffen. Zwei Tiefgaragen, eine unter

dem östlichen und eine unter dem südlichen Neubau, bieten die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad der Höfe möglichst gering zu halten und die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Geschosswohnungsbau  
Schillerstraße

Der hohe Stellplatzbedarf sollte zukünftig über Quartiers- oder Tiefgaragen gedeckt werden. Damit entstehen Spielräume, die sowohl ein geringes Nachverdichtungspotential für zwei weitere 3-geschossige Neubauten im südlich gelegenen Innenhof bieten und für zwei 3-4-geschossige Baukörper im nördlichen Bereich Platz schaffen. Darüber hinaus bietet das neue Wohnumfeld, welches sich im Zentrum der Bebauung und abgewandt zu den Verkehrsstrassen befindet, attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Mietergärten und ein gut vernetzendes Fußwegesystem.

Autohaus Goethestraße 14 mit  
Waschstraße im  
Kreuzungsbereich  
Schillerstraße / Friedrich-  
Ebert-Straße

Der komplett neu zu ordnende Bereich des Autohauses sollte einen neuen hochwertigen Innenstadtbereich schaffen, welcher durch den Sparkassenbau an der Schillerstraße und einem neuen 5-geschossigen Solitärbau im Kreuzungsbereich Goethestraße / Friedrich-Ebert-Straße geprägt wird. Der neue Solitärbau für Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen bildet einen neuen städtebaulichen Bezugspunkt und schafft neue Blickbeziehungen. Im Zentrum könnte eine offene zumeist 3-geschossige Blockrandbebauung aus Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden mit großem gemeinsamem Innenhof und halböffentlicher Durchwegung stehen, die zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen vermittelt und sich den dominanteren Eckbauten unterordnet. Der östliche Abschluss könnte durch zwei weitere 3-geschossigen Neubauten, die als Geschäfts-Büro- und Dienstleistungsgebäude dienen vollendet werden. Über das bestehende Parkhaus und Tiefgaragen sollte der Stellplatznachweis erfolgen.

Schuhgeschäft  
Schillerstraße 27

Für das Schuhgeschäft könnte eine Verlagerung in das geplante Nahversorgungszentrum an der Goethestraße angestrebt werden. Auf dem bisherigen Grundstück könnten damit drei 3-geschossige Geschosswohnungsbauten entstehen, welche ihren Stellplatzbedarf in Tiefgaragen nachweisen.

Bauunternehmen  
Friedrich-Ebert-Str. 18 <sup>1</sup>/<sub>4</sub> und  
Oberer Taubertalweg 1

Auf dem Grundstück des Bauunternehmens ist eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss aus sog. Townhouses anzustreben. Diese Art der Bebauung nimmt den Grundgedanken der südlichen Bestandsbebauung auf und schafft eine geschlossene Reihung aus gleichartig gestalteten Häusern, eine Art mehrstöckiges, städtisches Reihenhaus mit privatem Garten. Das Grundstück am Oberen Taubertalweg könnte zugunsten eines 3-geschossigen Geschosswohnungsbaus neu geordnet werden. Die Stellplätze der Townhousebewohner sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis der Stellplätze des Geschosswohnungsbaus am Oberen Taubertalweg sollte über eine Tiefgarage erfolgen.

Autohaus  
Goethestraße 56 und  
Gaststätte  
Goethestraße 66

Der neu zu ordnende Bereich des Autohauses könnte über einen 3-geschossigen Gebäuderiegel an der Goethestraße eine Raumkante schaffen, welche der rückwärtigen Wohnbebauung einen Lärmschutz bietet. Für den rückwärtigen Bereich wären kleinere 3-geschossige Geschosswohnungsbauten sowie ein 2-geschossiger Baukörper an der Herderstraße vorstellbar. Die Gebäude sollten sich hinsichtlich des Dachgeschosses ihrer Umgebung anpassen. Der Freibereich direkt hinter dem Riegel an der Goethestraße sollte über einen gemeinsamen Hof oder Mietergärten verfügen. Auf dem Grundstück der Goethestraße 66 ist eine Nachverdichtung mit 2 Geschosswohnungsbauten denkbar. Die notwendigen Stellplätze sollten über Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Nahversorger Goethestraße 61 und 61a	Der zentrale Nahversorgungsbereich könnte durch Nachverdichtungsmaßnahmen gestärkt werden. Die Stellplätze sollten in einer Tiefgarage oder einem Parkdeck untergebracht werden, so dass Flächen für einen 2-geschossigen Versorger bzw. Einzelhändler wie z.B. das Schuhgeschäft der Schillerstraße geschaffen werden. In einem 3-geschossigen Gebäuderiegel, welcher sich entlang der Goethestraße erstreckt, könnten Ärzte und Dienstleister das wohnungsnahes Versorgungsangebot ergänzen. So wird eine Raumkante zur stark befahrenen Ortseinfahrt ausgebildet und eine geschlossene Platzsituation zwischen den Versorgern geschaffen, die eine erhöhte Aufenthaltsqualität bietet.
Brachflächen Goethestraße	Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken könnten über einen 3-geschossigen Geschosswohnungsbau die Raumkante fortgeführt werden und ein Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung geschaffen werden. Die Stellplätze sollten über eine Tiefgarage nachgewiesen werden.
Tankstelle Goethestraße 145 mit Autohaus Goethestraße 147	Auf dem Gelände des Autohauses könnten drei 4-geschossige Geschosswohnungsbauten die zwei vorhandenen Wohnbebauungen ergänzen und damit die vorhandene Raumkante an der Goethestraße fortführen. Der zentrale Innenbereich könnte mit einem Spielplatz zu einem hochwertigen Aufenthaltsbereich ausgebildet werden, der zur Freizeitgestaltung einlädt. Über eine zentrale Tiefgarage ließe sich der Stellplatzbedarf abdecken. Das direkt westlich angrenzende Nachbargrundstück der Tankstelle könnte mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut werden, welches einen Lebensmittelmarkt beherbergt und damit das Nahversorgungsangebot am Goetheplatz verbessert und das Quartierszentrum nachhaltig stärkt. An der Südseite wäre eine Aufstockung um 2 weitere Geschosse vorstellbar, um die Raumkante an der Goethestraße zu stärken. Die Stellplätze sollten über Tiefgarage oder Parkdeck nachgewiesen werden.
Wohnen nördlich Goethestraße	Über den Bau von Quartiers- oder Tiefgaragen könnten die flächenintensiven und stark versiegelten Stellplatzanlagen mit z.T. doppelter Erschließung deutlich reduziert werden. Dieses sorgt für eine Entsiegelung der Freifläche und bietet Möglichkeiten für attraktive wohnungsnahen Spiel- und Aufenthaltsräume.
Freifläche Autobahnauffahrt und Gutenbergstraße 39	Die in Ost-West-Richtung orientierte Zeilenbebauung an der Gutenbergstraße könnte zu einer Kammstruktur vollendet werden. Der parallel zur Autobahn ausgerichtete Baukörper schließt die Baustruktur nach Osten hin ab, schafft einen Lärmschutz und erhöht somit die Wohnqualität für die dahinterliegende Bebauung. Das Potential der Nachverdichtung wird über eine 4-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss genutzt. Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage geschaffen werden. Die Bebauung Gutenbergstraße 39 liegt im Kreuzungsbereich zur Goethestraße und könnte mit Wohnnutzung und evtl. erdgeschossiger Dienstleistungseinheit aufgewertet werden.
Wohnen südlich Goethestraße	Der Rückbau der 1-geschossigen Einzelhandels- und Gewerbebauten ermöglicht eine Neustrukturierung des Bereiches zugunsten eines hochwertigen und attraktiven Wohnumfeldes. Die Umsiedlung des Nahversorgers zur Quartiersmitte schafft eine nachhaltige Stärkung und Belebung des Quartierszentrums an der Goethestraße. Die vorhandenen Wohntürme könnten von einem 4-geschossigen Gebäudeensemble aus 3 Neubauten umschlossen werden. So wird ein geschützter Innenbereich geschaffen, der mit Kinderspielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Freizeitgestaltung einlädt und die

	<p>Wohnqualität erheblich aufwertet. Der Gebäuderiegel zur Goethestraße schafft zudem einen Lärmschutz für die rückwärtige Wohnbebauung. Die Stellplätze sollten in Tiefgaragen unter den Neubauten geschaffen werden.</p>
Lagerplatz Römerstraße mit Nahversorger Friedrich-Ebert-Straße 90	<p>Der komplett neu zu ordnende Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße könnte zu einem neuen urbanen Innenstadtbereich entwickelt werden. Als Bebauung wird hier eine offene Baustruktur aus 4-geschossigen Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden angestrebt, die zwischen den zweigeschossigen Wohngebäuden an der Friedrich Ebert-Straße und dem 6-geschossigen Rieter Verwaltungsbau auf dem Rietergelände vermittelt. Der Bedarf an Stellplätzen sollte nach Möglichkeit über Tiefgaragen abgedeckt werden.</p>
Bäumler Areal	<p>Die Entwicklung des Bäumler-Areals sollte nach Möglichkeit zugunsten einer 2-geschossigen Reihenhausbebauung mit Staffelgeschoss und privatem Garten erfolgen. Über eine neue Quartiersstraße könnte der Bereich mit seiner Umgebung verbunden werden und über kleinere Wohnstraßen einen sehr privaten Raum schaffen. Dabei wird der architektonisch prägende Wasserturm freigestellt und eine neue Sichtbeziehung über den Freiraum von der Friedrich-Ebert-Straße aus aufgebaut. Die Stellplätze sollten auf den entsprechenden Grundstücken nachgewiesen werden.</p>
Stöcker Areal	<p>Der Bereich des Stöcker-Areals könnte mit zwei 3-geschossigen Neubauten zu einer offenen Blockrandbebauung weiterentwickelt werden, so dass zwischen den Bauten ein gemeinsam genutzter Innenhof entsteht. Die Gebäude der ehemaligen Wäscherei und der alten Tankstelle sind nach Möglichkeit aufgrund ihrer prägenden Architektur und ihrer geschichtlichen Bedeutung zu erhalten. Sie sollten mit attraktiven und das Quartierszentrum belebenden Geschäfts- und Gastronomienutzungen oder Ausstellungen belegt werden, um das Quartierszentrum nachhaltig zu stärken. Die Stellplätze können in zwei unabhängig voneinander funktionierenden Tiefgaragen unter den Neubauten nachgewiesen werden.</p>
Autohaus Friedrich-Ebert-Straße 66	<p>Der Bereich des Autohauses ließe sich mit einer 2-geschossigen Wohnbebauung aus Townhouses entwickelt. Die Erschließung könnte über einen öffentlichen Wohnweg, welcher eine Verbindung von Friedrich-Ebert-Straße und Rückertstraße schafft, erfolgen.</p>
Quartierszentrum Friedrich-Ebert-Straße	<p>Die hohe Geschäfts-, Nahversorger- und Gastronomiedichte der Friedrich-Ebert-Straße zwischen der Goethestraße und Lessingstraße signalisiert bereits die Bedeutung dieses Bereiches für die Bewohner des Stadtgebietes. Der Bereich sollte mit zwei Querungsmöglichkeiten aufgewertet, in seiner Freiraumstruktur baulich ablesbar gestaltet und in seiner Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die neue, von der Umgebung abgesetzte Oberflächenstruktur würde zusammen mit neuen Ausstattungselementen eine eigenständige und ablesbare Einheit über den Straßenraum hinweg schaffen.</p> <p>Zudem berücksichtigt eine zusätzliche Querungsmöglichkeit auf Höhe der Uhlandstraße mögliche Entwicklungen auf dem Rieter- und Bäumlerareal.</p>
Straßenraum Goethestraße	<p>Der Straßenraum könnte durch Baumpflanzungen ein ganz neues Erscheinungsbild erhalten. Die Aufwertung der Goethestraße von Osten ins Stadtgebiet führend sollte über eine doppelreihige Baumallee auf Höhe der Wohntürme und eine einreihige Baumallee westlich des neu gestalteten Goetheplatzes erfolgen. Die neue Zonierung und Trennung der Verkehrsteilnehmer Fußgänger / Radfahrer und Autofahrer führt zu einem ganz neuen Raumgefühl für</p>



alle Verkehrsteilnehmer und erhöht die Aufenthaltsqualität in den Geh- und Radwegbereichen erheblich.

Eine zusätzliche ebenerdige Querungsmöglichkeit östlich vom Goetheplatz und eine Optimierung der westlich vom Goetheplatz gelegenen Querung reduzieren die Barrierewirkung der Stadtstraße und verbessern die Fuß- und Radwegebeziehungen im Stadtgebiet.

#### Straßenraum Schillerstraße

Der Straßenraum sollte über einen mittigen Grünstreifen, welcher zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und Eichendorffstraße auch als Allee ausgebildet werden kann, eine ganz neue Qualität erhalten. Durch die Aufteilung des Straßenraumes wird der stark befahrenen Verkehrsachse ihre Dominanz genommen. Die Leere und Tristesse des Straßenraumes weicht einer mit Bäumen bestandenen Stadtstraße, welche den PKW-Fahrer aufgrund des neuen Straßenquerschnitts und neuen Raumgefühls zu einer reduzierten Geschwindigkeit verleitet. Im Falle einer Alleeausführung ist auf Höhe der Oberbürgermeister-Kroher-Straße eine Querungshilfe zu schaffen. In den Bereichen eines mittigen, die Fahrtrichtung trennenden Grünstreifens wird dem Fußgänger ein informelles Queren der Fahrbahn ermöglicht.