



Konversion „Pfleiderer-Areal“

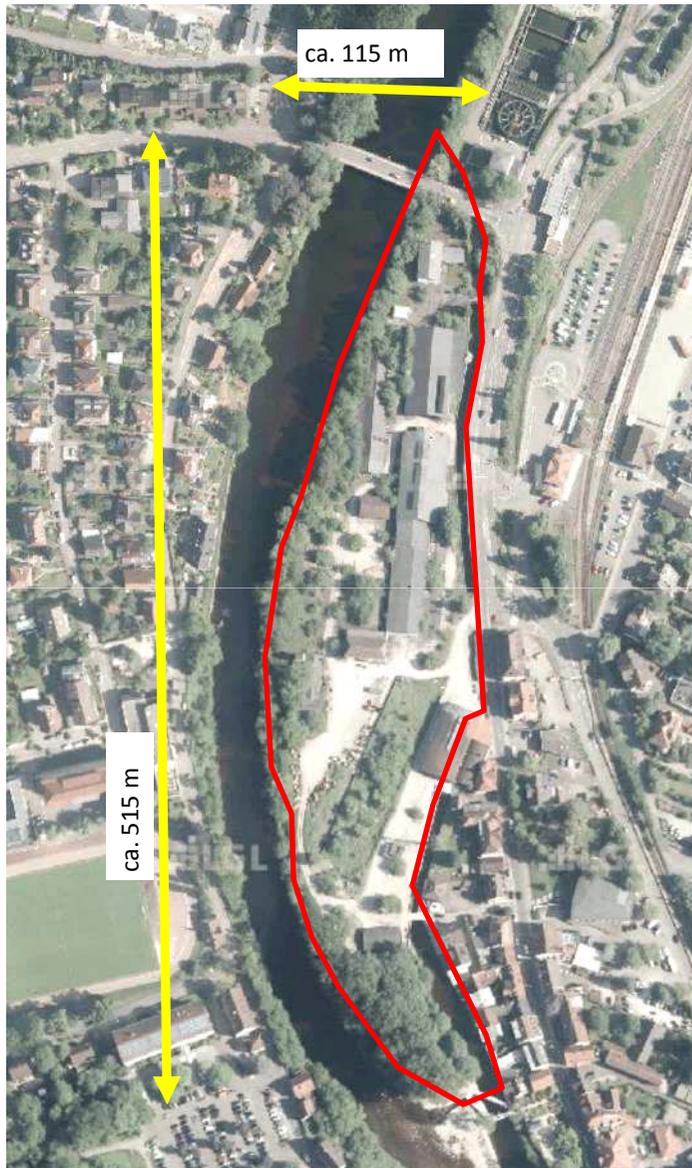
Sitzung des Ausschuss für Technik und Umwelt am 24.10.2016

Das Plangebiet



- Ehemaliges Betriebsgelände der Firma Pfeleiderer – Herstellung von Bahnschwellen.
 - Zentrale Fläche in Gernsbach am nördlichen Ortseingang mit Blickbezügen zu Altstadt und Wohngebieten.
 - Begrenzt durch Murg und Murgkanal.
 - Sehr gute verkehrliche Anbindung: Nähe zur B 462 und zum Bahnhof.
- > Areal mit hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung.
- > Die Konversion mit einer adäquaten Nachnutzung sind unbedingt anzustreben.

Bestandsituation



- Die Produktion ist aufgegeben, das Areal liegt brach.
- Ausbreitung von Gehölzen.
- Verfall der Bausubstanz.
- Grundwasserreinigungsanlage ist in Betrieb.
- Plangebietsgröße ca. 3,6 ha.

Sichtbeziehung zur Altstadt



Blick vom Mühlgrabenweg



Bestandsituation



Grundwasserreinigungsanlage



Ehem. Gewerbehallen



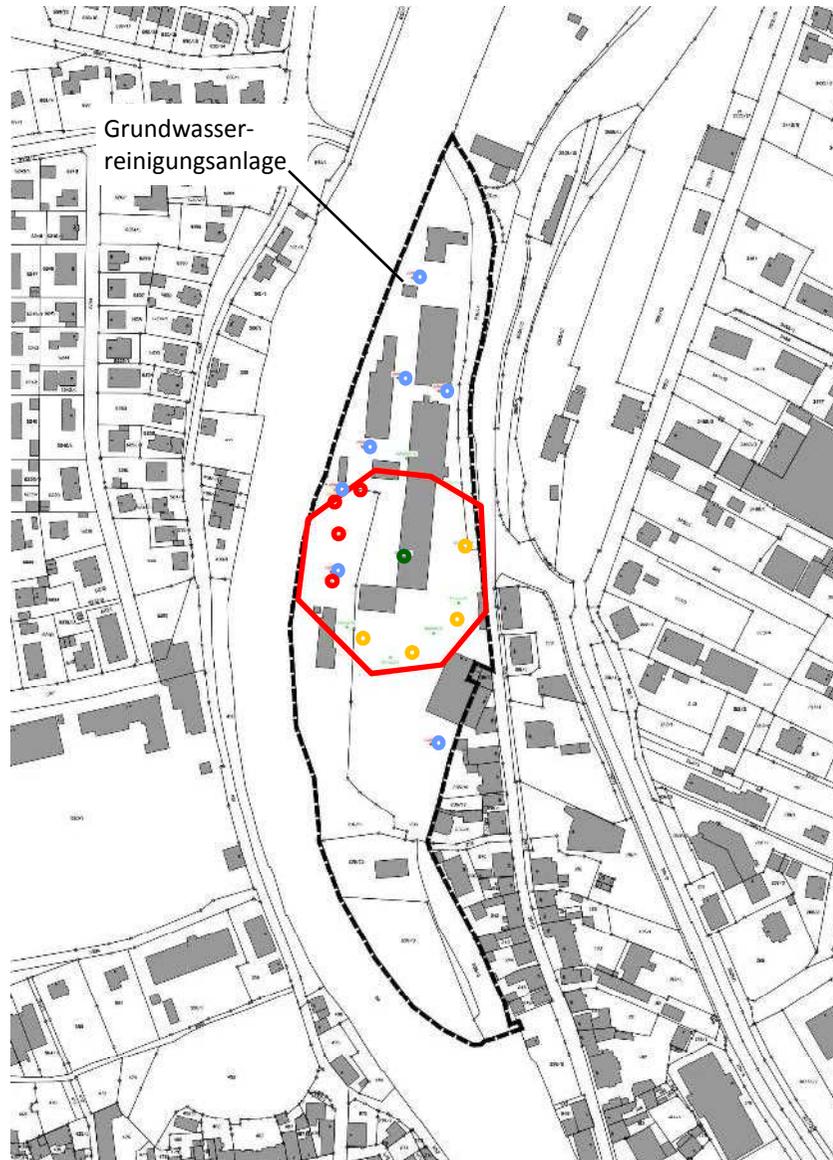
Blick zum Bahnhofplatz



Bestandsituation

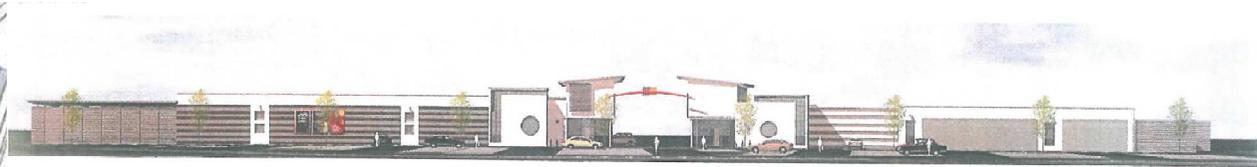
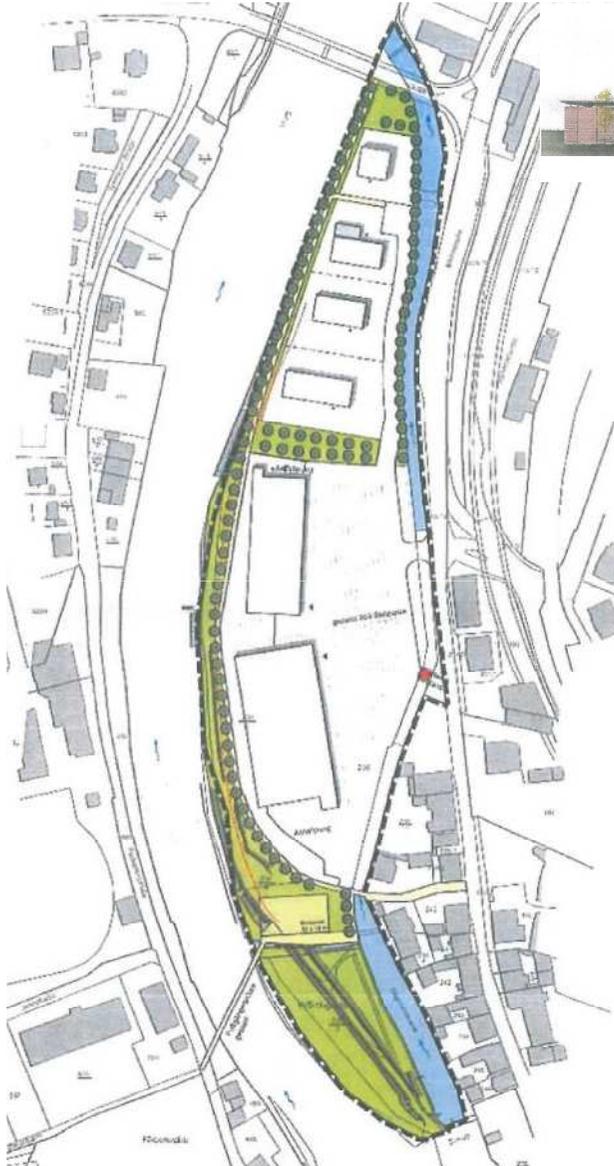


Kontamination



- Erhebliche Bodenverunreinigungen durch Quecksilber, resultierend aus der Produktion der Bahnschwellen.
 - Höchste Belastungswerte im zentralen Bereich des Plangebietes.
 - Sanierung des Untergrundes wirtschaftlich nicht darstellbar.
 - Bestehende Grundwasserreinigungsanlage mit Brunnen (●) verhindert Verbreitung von Quecksilber im Grundwasser. Bestehende Grundwassermessstellen (○) zur Überprüfung der Belastung.
- > Verzicht auf großflächige Sanierung. Statt dessen Beibehaltung der derzeitigen Grundwasserreinigung.
- > Großflächige Versiegelung der Bereiche mit sehr hohen Belastungswerten.
- > Anlage eines zentralen Sanierungsbrunnen (●) zur aktiven Grundwassersanierung.
- > Anlage von zusätzlichen Zustrombrunnen (○) zur weitergehenden hydraulischen Sicherung des Standortes.
- > Abstimmung des Konzeptes mit Landratsamt erfolgt.
- > Keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Öko-Institutes/Darmstadt, welche das Verfahren weiter begleitet.

Planung 2007/2010



Kernpunkte der damaligen Planung:

- Zwei Einkaufsmärkte parallel zur Murg angeordnet:
 - Vollsortimenter mit ca. 1.800 m² VF
 - Discounter mit ca. 1.000 m² VF
- Gewerbegrundstücke im nördlichen Abschnitt des Plangebietes.
- Zufahrt über bestehende Kreuzung am Bahnhofplatz.
- Grünfläche im Süden optional zum Hochwasserschutz (Damm).

Warum wird an dieser Planung nicht festgehalten?

- > Abschirmende Wirkung der Märkte zur Murg.
- > Verkaufsflächen der Einkaufsmärkte entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Erfordernissen.
- > Gewerbegrundstücke mit eingeschränktem Flächenangebot und aufwändiger Erschließung.
- > Problematische Zufahrt in das Plangebiet über bereits stark belastete Kreuzung am Bahnhofplatz.
- > Plangebiet mit hoher Eignung auch für eine Wohnnutzung

Städtebauliches Konzept



- Gegenüberliegende Anordnung der Einkaufsmärkte mit dazwischen liegendem Parkplatz.
- Vergrößerung der Verkaufsflächen
 - Vollsortimenter mit ca. 2.100 m² VF
 - Discounter mit ca. 1.400 m² VF
- Wohnbebauung bzw. altengerechtes/betreutes Wohnen im Süden des Plangebietes.
- Erhalt großer Grünflächen im Norden und Süden des Plangebietes.
- Verkehrlicher Anschluss des Plangebietes über neuen Kreisverkehr am Bahnhofsplatz.

Städtebauliches Konzept

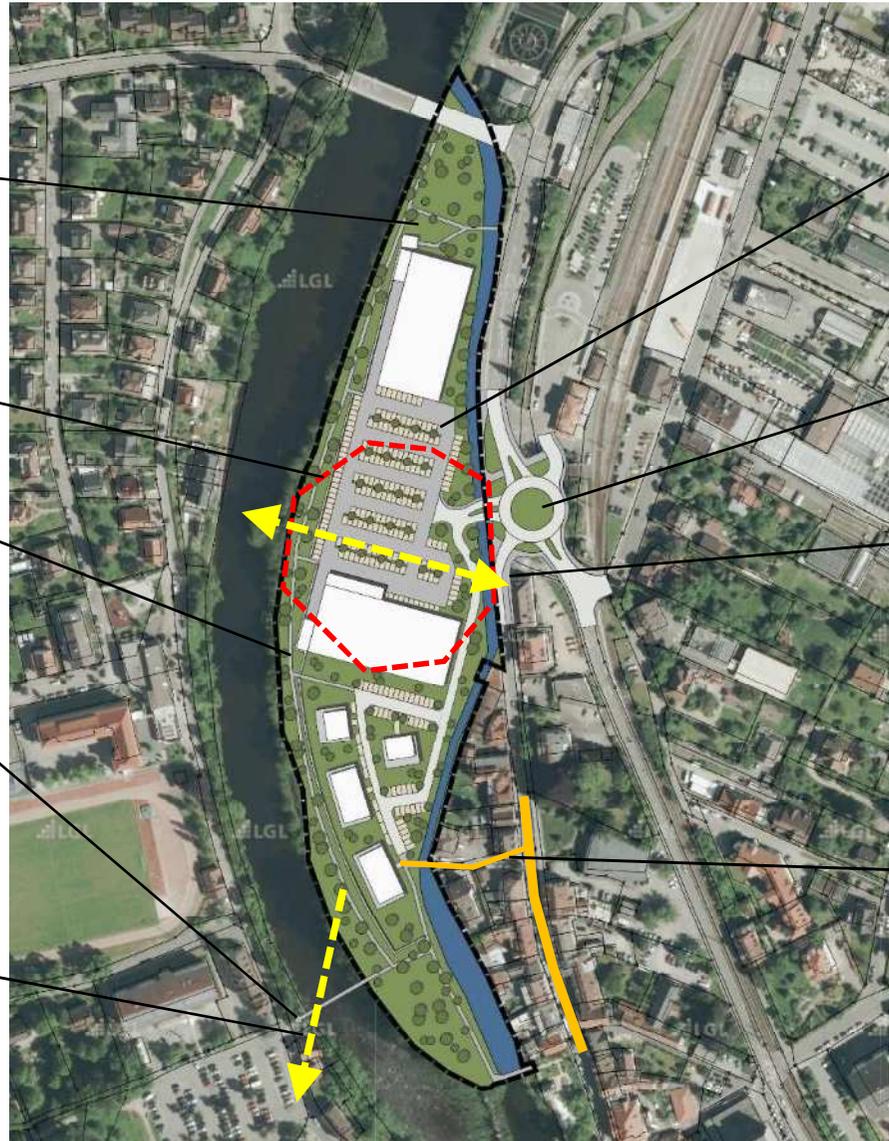
Grünfläche mit
Reinigungsanlage

Überbauung/Versiegelung
des Bereiches mit
höchster Belastung

Fußweg entlang der Murg

Möglichkeit einer
Fußgängerbrücke über die
Murg

Ruhiges Wohnen an
der Murg mit
Blickbeziehung zur
Altstadt



Gegenüberliegende
Märkte mit zentraler
Stellplatzfläche,
Anlieferung im
rückwärtigen Bereich

Verkehrliche Verbesserung
durch Kreisverkehr

Optische Durchlässigkeit

Fußgängerverbindung zur
Bleichstraße

Verlagerung Discounter



- Verlagerung Discountmarkt Hillaustraße in Plangebiet.
- Fläche des Discounters wird damit frei.
- Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung auf ca. 0,7 ha.

Flächen / Gutachten



Flächenzusammenstellung

- Plangebiet ca. 3,6 ha
- Einkaufsmärkte mit Stellplätzen ca. 1,4 ha
- Wohnen ca. 0,7 ha
- Grünflächen ca. 1,1 ha
- Wasserflächen ca. 0,4 ha

Gutachten

- Artenschutz
- Auswirkungsanalyse der Einkaufsmärkte
- Überprüfung Hochwasserlinie
- Bodengutachten

Visualisierungen



Blick von Norden auf
Einkaufsmarkt, Wohnbebauung
und Altstadt



Alternative Architektur

Visualisierungen



Blick von Nordwesten entlang der Murg auf Einkaufsmarkt und Wohnbebauung



Blick von Südwesten auf Wohnbebauung und Einkaufsmärkte

Visualisierungen

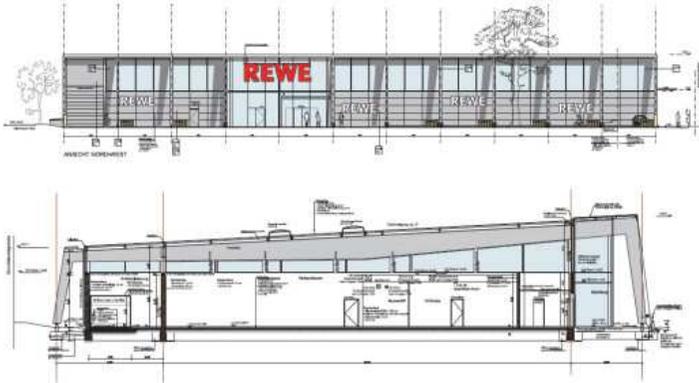


Blick von Nordosten auf Einkaufsmärkte



Schrägluftbild von Südosten

Architekturbeispiele für Einkaufsmärkte



Rewe-Markt Neckarsulm

Architekturbeispiele für Einkaufsmärkte



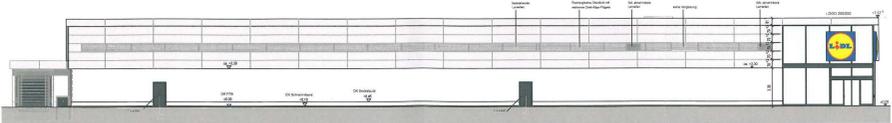
Edeka-Markt Iffezheim



Architekturbeispiele für Einkaufsmärkte



Schaufensteransicht



Lidl-Markt Offenau





Fragen?