

## **Anlage 06 \_ Erläuterungen zum Masterplan (13.02.2014)**

### **Masterplan Südstadt**

Der Masterplan definiert Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Er stellt eine Fortschreibung des Nutzungskonzeptes dar. Erläuternd dazu beinhaltet er Pläne, die detailliertere Aussagen zu einzelnen Fachthemen wie das Erschließungskonzept, das Freiraumkonzept, und einen Plan Stadtidentität und Gestaltung beinhalten. Durch den Masterplan werden Aussagen zur künftigen städtebaulichen Struktur, Nutzungsverteilung, Baudichte durch die Darstellung der GFZ, Erschließungskonzept, Freiflächenkonzept, identitätsstiftenden Entwicklungsbereiche usw. getroffen, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu definieren.

Der Masterplan muss aber gleichzeitig die erforderliche Flexibilität aufweisen, um im Rahmen der anschließenden auszuarbeitenden Planung Teilbereiche anzupassen und durch die Erstellung städtebaulicher Konzepte weiter zu konkretisieren, auch im Hinblick auf die noch abzuwartenden Verhandlungsergebnisse mit der BImA. Im Rahmen des anschließend zu schaffenden Baurechtes (Bebauungsplanverfahren) sind die vertiefenden Konzepte durch die Fortführung des dialogischen Planungsprozesses mit der Bürgerschaft zu diskutieren und erlangen durch die Gremienbeschlüsse die erforderliche Verbindlichkeit.

Der Masterplan setzt sich aus folgenden inhaltlichen Ebenen zusammen:

#### **1. Fortschreibung Nutzungskonzept – Masterplan**

Im Nutzungskonzept fließen zum einen die bisherigen Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme des Teilgebietes MTV-Ost in den Masterplan ein. Zum anderen finden sich Ideen aus dem abgeschlossenen European-Wettbewerb im Masterplan wieder. Die Ideen der Preisträger „Startband“ und „Campbell Fundamental“ sind in modifizierter Form integriert. Die Idee der Arbeit „Startband“ lässt sich als „Entwicklungsband“ westlich des Paradeplatzes umsetzen. Die zentrale Idee der Arbeit „Campbell Fundamental“ eine Ost-West-Grünverbindung östlich der Römerstraße fortzuführen, wurde ebenfalls in Teilen übernommen. Weitere Änderungen und Konkretisierungen des Nutzungskonzeptes haben sich aus Gesprächen mit möglichen Bündnispartnern und aus den Anregungen aus der Bürgerschaft ergeben.

Zum Nutzungskonzept vom Juni 2013 wurden folgende Planinhalte geändert:

- Die als Wohnen definierten Bereiche in MTV-Ost nördlich der Rheinstraße und am Sickingenplatz werden städtebaulich neu strukturiert.
- Die sog. ‚Park Lane‘ wurde im Nutzungskonzept im nördlichen Bereich der Römerstraße als straßenbegleitende Grünfläche aufgenommen.
- Die ausgewiesenen „ergänzenden Nutzungen“ im Erdgeschoss beziehen sich ausschließlich auf Gebäude mit Wohnnutzung (entlang der Römerstraße).
- Das Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kindergartens an der Sickingenstraße wird nicht als Kindergarten und somit Gemeinbedarfsfläche wiedergenutzt. Der südliche Teil dieser Fläche wird daher als Wohnfläche im Bereich Sickingenplatz vorgesehen. Auf den nördlichen Teil erweitert sich die Wirtschaftsfläche Campbell Barracks. Hintergrund hierfür ist der Flächenbedarf für einen Neubau für die Polizei.

- Zwischen der Wirtschaftsfläche ohne optionalen Wohnanteil (ehemalige Stallungen) und der Wirtschaftsfläche mit optionalen Wohnanteil (ehemalige Großdeutschlandkaserne/Campbell Barracks) erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung straßenbegleitendes Grün, alternierend westlich oder östlich der Straße.
- Um das Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kindergartens westlich des Parks wird zusätzlich ein Außenbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. vorbehaltlich der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität.
- Für alle Entwicklungsfelder wird eine maximale Ausnutzung mit der Nutzungskennziffer Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, die sich mit Ausnahme der Neustrukturierungsbereiche an der vorhandenen Bebauung orientiert.

## **2. Erschließungskonzept**

Die Planungen zum Erschließungssystem des Gebietes wurden weitgehend im Bürgerforum am 22.10.2013 dargestellt.

Die Erschließung des Konversionsgebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über Erschließungsstraßen von/zu der Römerstraße. Insbesondere Sickingen- und Rheinstraße kommen hierbei sowohl für die östlich, als auch für die westlich gelegenen Gebiete eine wichtige Bedeutung zu. Weiterhin ist eine Zufahrt von der Römerstraße nach Westen über die Pearsonstraße geplant. Nach Osten dient die Saarstraße der Anbindung der Gebiete. Weitere Zufahrten und deren Ausprägung (Vollknoten, rechts-rein-rechts-raus) müssen je nach Notwendigkeit und Möglichkeit an den jeweiligen Planungsstand angepasst werden. Die Feinerschließung im Inneren der Gebiete folgt den Nutzungen.

Die Hauptachse für die Erschließung mit dem Bus ist eine Vorfahrtachse über die Feuerbachstraße, Elsa-Brandström-Straße und Rheinstraße sowie durch eine Nord-Süd-Achse zwischen den Stallungen und dem Paradeplatz hindurch aus/nach Süden von/bis Sickingenstraße. Diese Vorfahrtsstraße dient auch der Erschließung für MIV. Für Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet möglichst durchlässig zu gestalten. Je nach Situation und weiteren Untersuchungen kann es sinnvoll und notwendig sein, die Vorfahrtsstraße mit MIV-Netzunterbrechungen zu versehen, um Schleichverkehr zu vermeiden. Dies ist abzuwägen mit eventuell entstehenden Umwegfahrten. Im Osten des Gebietes übernimmt die Kirschgartenstraße einen Teil der rückwärtigen Erschließung.

Im Planungsprozess unterschiedliche Konkretisierungen von Nutzungen, von zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen und von Ergebnissen von Leistungsfähigkeitsprüfungen machen laufend Anpassungen hinsichtlich Parkraum, Erschließung und Verkehrsmengen erforderlich, die in iterativen Prozessen zu Planungsänderungen führen können. So muss das Erschließungskonzept je nach Zielen und Vorgaben in Varianten gedacht werden.

## **3. Freiraumkonzept**

Die Struktur des öffentlichen Freiraums basiert auf den bereits im Nutzungskonzept definierten Schwerpunkten Park an der Kommandantur, Paradeplatz und Römerstraße und wurde um die Einbeziehung des „Entwicklungsbandes“ ergänzt.

Der Raum entlang der Römerstraße wurde im Bürgerforum am 22.10.2013 diskutiert und die Variante „Park Lane“ favorisiert, die nun weiter vertieft werden soll.

Erkenntnisse aus der zurzeit laufenden Bestandserfassung (zum Beispiel zum Baumbestand) werden hier noch einfließen. Dieser Ansatz beschreibt eine asymmetrische Gestaltung entlang der Römerstraße, bei der auf der Westseite der Römerstraße ein breiterer öffentlicher Gehwegbereich mit lockeren Baumstellungen entsteht, auf der östlichen Seite eine Baumallee vorgesehen ist.

Für den Park um die Kommandantur gab es unterschiedliche Varianten, inwieweit der Park nur um die Kommandantur gestaltet werden soll oder ob er in Anlehnung an den Ansatz des Europeanbeitrags „Campbell Fundamental“ über die Römerstraße bis zur Kirschgartenstraße erweitert werden soll. Dieser Ansatz ging aus dem Bürgerforum als favorisierte Variante hervor, die anschließend vertieft wurde.

Das „Entwicklungsband“, das aus der European-Wettbewerbsarbeit „Startband“ hervorgegangen ist, fasst als neues städtebauliches Element den Paradeplatz an der Westseite und zeigt damit die Bedeutung und Nutzung der Fläche sowie deren Bedeutung im Quartier auf. Der Platz wird als freie befestigte Fläche erhalten und bildet einen wichtigen Knotenpunkt für die fußläufige Erschließung des gesamten Planungsraumes. Westlich des Paradeplatzes soll langfristig durch die ergänzenden Nutzungen im Entwicklungsband eine wichtige stadträumliche Achse in Nord-Süd-Richtung entstehen, die als Straßenraum mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden soll.

Für die Vernetzung mit den benachbarten Quartieren und darüber hinaus werden neben der Römerstraße selbst Anbindungspunkte an die vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen genutzt. In Verlängerung der Nord-Süd-Achse führen Verbindungen in Richtung Bahnstadt durch die Kleingartenanlage „Kirchheimer Loch“ und in Richtung Rohrbach durch die Fabrik-/ Brechtelstraße. Schwerpunkte in der Vernetzung in Ost-West-Richtung verlaufen entlang der Rheinstraße und über den Paradeplatz. Es gibt jedoch auch kleinräumig viele direkte Verbindungen, die durch die geplanten Querungsmöglichkeiten über die Römerstraße sichergestellt werden.

#### **4. Identität und Stadtgestalt**

Der Plan zur Stadtidentität und Gestaltung markiert stadtbildprägende Gebäude und definiert identitätsstiftende Stadträume. Diese Stadträume haben einen besonderen Entwicklungs- und Gestaltungsbedarf in der Südstadt. Sie sind wichtig, den dafür ausgewiesenen Räumen eine städtebauliche Qualität und auch Bedeutung zu geben, die erforderlich ist, damit sich die zukünftigen Bewohner, Beschäftigte und Besucher mit dem Ort identifizieren können und sich wohlfühlen. Das sind beispielsweise bestimmte Nutzungen wie Läden, oder Treffpunkte wie z.B. der Straßenraum, der Paradeplatz, der Park oder der Nahversorgungsstandort. Auch erfüllen sie die Funktion, den Bewohnern westlich der Kirschgartenstraße Aufenthaltsräume und Angebote zu schaffen, um ein Zusammenwachsen der Bürgerinnen und Bürgern mit dem neuen Stadtraum im Stadtteil zu ermöglichen. Dieser Austausch ist nur möglich, wenn die Römerstraße zu einer verbindenden Stadtstraße umgestaltet wird, die die gegenseitige Vernetzung ermöglicht. Die derzeitige Trennwirkung der Straße soll durch zahlreiche Maßnahmen verbessert werden. Die Römerstraße erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion: sie soll in Zukunft von den Anwohnern auch als Stadt- und Aufenthaltsraum wahrgenommen werden, nicht nur als Straßenraum. Parallel zur Römerstraße soll mit dem „Entwicklungsband“ im Westen des Quartiers ein Stadtraum ausgebildet werden, der im westlichen Bereich der Römerstraße durch bauliche Ergänzungen eine eigene Identität im Kontext der denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks bekommt.

Der Park an der Kommandantur und der „Chapel“ ist ein Freiraum, der eine stadtteilverbindende Funktion für die Südstadt übernehmen wird. In zentraler Lage wird er zum Kristallisationspunkt vielfältiger Aktivitäten. Aufgrund seiner außerordentlichen Größe wird der Park gesamtstädtische Bedeutung erlangen.

Der Paradeplatz als Herz der ehemaligen Großdeutschlandkaserne/Campbell Barracks ist der zweite wichtige Freiraum in der Südstadt. In Gestalt und Nutzung soll er das Freiraumangebot in der Südstadt erweitern, zur Belebung der denkmalgeschützten ehemaligen Kasernenanlage beitragen und zu einem zentralen Ort in der Südstadt werden. Aus den genannten Gründen werden auf diese zwei Freiräume jeweils besondere Gestaltungsschwerpunkte gelegt. Als stadtbildprägende Gebäude sind alle unter Denkmalschutz stehenden Gebäude von Bedeutung.

## 5. Entwicklungsbereiche – Teilbereiche

Die Konversionsfläche Südstadt ist insgesamt in acht (A - G) Entwicklungsbereiche unterteilt. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen, Interessensgruppen, Planungsbedarfe und Entwicklungsperspektiven wurde die Gesamtfläche in Teilbereiche unterteilt, für die zum aktuellen Stand unterschiedliche Aussagen zur weiteren Bearbeitung definieren.

Dabei werden Aussagen zu folgenden Fragen getroffen:

- Welche Entwicklungsziele sollen in den Teilgebieten erreicht werden? Welche Angebote sollen in den Teilgebieten in welcher Form geschaffen werden? Welche stadträumlichen Ziele werden dabei definiert?
- Wer sollen die Akteure für die Umsetzung der Entwicklungsziele sein? Stehen diese schon bereit oder müssen sie noch gefunden werden?
- Wie sieht das weitere Verfahren zur Realisierung der Ziele in den einzelnen Teilgebieten aus?
- In welcher zeitlichen Staffelung soll sich die Entwicklung vollziehen?

### A Teilgebiet MTV-Ost-Süd

„Bestandsorientierte Entwicklung“

Ziele

- Zeitnahe Schaffung von Mietwohnungen im preisgünstigen und mittleren Segment durch Ertüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße
- Schaffung von Angeboten für studentisches Wohnen
- Umnutzung der beiden Bürogebäude an der Römerstraße
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße

Träger der Entwicklung - Akteure

- Bündnis für Wohnen ()
- Studentenwerk (Mieter für die Appartements Römerstraße)

#### Zeithorizont

- Die Nutzung durch das Studentenwerk als Studentenwohnheime findet bereits statt
- Die Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum in den Gebäuden entlang der Kirschgartenstraße sollen kurzfristig umgesetzt werden.

#### B Teilgebiet Park/Kommandantur/Chapel

„Entwicklung als zentrale Verbindung zwischen Konversionsfläche und bestehender Südstadt“

#### Ziele

- Schaffung eines Parks als verbindendes Gestaltungselement und Begegnungsraum (Impuls aus dem EUROPAN-Wettbewerb) im Stadtteil
- Erweiterung der bestehenden Parkanlage an der Kommandantur nach Westen (Entsiegelung, Abbruch von Nebengebäuden)
- Nutzung der historischen Gebäude für Einrichtungen im Bereiche Kultur/Bildung/Soziales mit Wirkung in den Stadtteil (Chapel) und als Attraktivitätsfaktor in der Außenwirkung/Frequenzbringer (Kommandantur)
- Nachnutzung der bestehenden Wohngebäude angrenzend an den Park

#### Träger der Entwicklung - Akteure

- Park: überwiegend Verbleib im Eigentum der Stadt
- Kommandantur / Chapel: Städtische, zivilgesellschaftliche oder private Träger von Einrichtungen für Kultur/Bildung/Soziales für die historischen Gebäude
- Wohngebäude: Bündnis für Wohnen

#### Zeithorizont

- Die Definition der Nutzungsstruktur Chapel und der Kommandantur soll kurzfristig erfolgen.
- Der Planungsprozess für das Gestaltungskonzept Park soll kurzfristig begonnen werden, die Maßnahmen zur Umgestaltung des Parks sollen zeitnah starten.
- Die Maßnahmen zur Ertüchtigung und Nachnutzung der Gebäude Kirschgartenstraße sowie der historischen Gebäude sollen kurzfristig umgesetzt werden.

#### C Teilgebiet MTV-Ost-Nord

„Städtebauliche Neuordnung“

#### Ziele

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (z.B. kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen)

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots gemäß des wohnungspolitischen Konzepts (preisgünstige Mietwohnungen / Eigentumswohnungen insbesondere für Schwellenhaushalte / freier Wohnungsmarkt)
- Schaffung von Sonderwohnformen zum Beispiel für Seniorenwohnen
- Neubebauung an der Römerstraße (geschlossene Bebauung) und an der Kirschgartenstraße (offene Bebauung)
- Verbesserung des Nahversorgungsangebots (insbesondere Nahversorgungsmarkt Rheinstraße/Römerstraße)
- Schaffung eines Potential für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße

#### Träger der Entwicklung - Akteure

- Bündnis für Wohnen

#### Zeithorizont

- Die Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten durch die Neuordnung des Gebiets sollen mittelfristig umgesetzt werden.
- Die Maßnahmen zur Realisierung eines Nahversorgers mit Wohnnutzung in oberen Geschossen sollen kurz- bis mittelfristig erfolgen.

#### D Teilgebiet MTV-West Römerstraße

„Bestandsorientierte Nachnutzung der Gebäude mit moderaten baulichen Ergänzungen“

#### Ziele

- Schaffung von Wohnungsangeboten durch Sanierung der bestehenden Gebäude mit dem Ziel einer zügigen Nachnutzung
- Erhaltung der unbebauten Innenbereiche („Innenhöfe“) als Freibereiche
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (z.B. kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen) durch moderate Ergänzungen zwischen den Bestandsgebäuden insbesondere im Bereich an der Römerstraße
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße, Schaffung einer attraktiven Straßenfassade in Verbindung mit der Aufwertung des Straßenraums Römerstraße

#### Träger der Entwicklung – Akteure

- Bündnis für Wohnen

#### Zeithorizont

- Die Maßnahmen zur Ertüchtigung und Nachnutzung der Bestandsgebäude sowie der Ergänzungsbebauung sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

#### E Teilgebiet MTV-Schule

„Bestandsorientierte Nachnutzung“

Ziele

- Nachnutzung des Schulgebäudes prüft die Julius-Springer-Schule (kaufmännische Berufsschule mit Berufskolleg); sofern das möglich ist, Nutzung der dadurch frei werdenden Räume in der Pestalozzi-Grundschule für den durch die Konversion bedingten Bedarf an zusätzlichen Grundschulklassen

Träger der Entwicklung - Akteure

- Verbleib im Eigentum der Stadt
- Julius-Springer-Schule

Zeithorizont

- Die abschließende Klärung der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität der Nachnutzung soll 2014 erfolgen.
- Die Maßnahmen zur Nachnutzung der Schulgebäude sollen im Zeitraum kurzfristig umgesetzt werden.

#### F Teilgebiet MTV-West Rheinstraße/Schiene

„Bestandsorientierte Nachnutzung der Wohngebäude mit baulichen Ergänzungen im Kontext des Entwicklungsbands“

Ziele

- Schaffung von Wohnungsangeboten durch Sanierung der bestehenden Wohngebäude
- Schaffung eines Potentials für gemeinschaftliche Wohnformen in den Bestandsgebäuden
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (zum Beispiel kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen; Mischung aus Geschößwohnungsbau und Angeboten an Reihenhäusern) durch Neubau auf ergänzenden Baufeldern gemäß Nutzungskonzept (Abbruch Nebengebäude; Neubebauung im Kontext des „Entwicklungsbands“).
- Aktiver Schallschutz zur Bahnschiene, gegebenenfalls Neubebauung, die der schallschutztechnischen Situation gerecht wird
- Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung durch Nachnutzung des bestehenden KiTa-Gebäudes der US-Army
- Ausbilden eines Entwicklungsbands als Impuls für die Gebietsentwicklung (Impuls aus der Siegerarbeit des EUROPAN-Wettbewerbs)

- Schaffung eines Potentials für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion

#### Träger der Entwicklung - Akteure

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Nachnutzung Bestand)
- Öffentlicher oder privater Träger für Kindergarten

#### Bündnis für Wohnen Zeithorizont

- Die Klärung des Interesses, der Bauplanungen und der finanziellen Realisierungschancen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte soll kurzfristig erfolgen
- Die Klärung der baulichen Eignung und der wirtschaftlichen Rentabilität der Nachnutzung des bestehenden KiTa-Gebäudes der US-Army soll kurzfristig erfolgen.
- Die Maßnahmen zur Ertüchtigung und Nachnutzung der Bestandsgebäude wenn möglich durch gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen im Zeitraum kurzfristig umgesetzt werden.
- Die Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten durch ergänzende Neubebauung sollen im Zeitraum mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

#### G Teilgebiet Campbell Barracks/Paradeplatz/Stallungen

„Bestandsorientierte Nachnutzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes“

#### Ziele

- Schaffung einer urbanen Wirtschaftsfläche mit optionaler Wohnnutzung zur Zivilisierung und Belebung der Campbell-Barracks durch Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Schaffung einer urbanen Wirtschaftsfläche ohne optionale Wohnnutzung durch Nachnutzung der ehemaligen Stallungen, eventuell auch Nachnutzung für kulturelle Zwecke
- Schaffung von bedarfsgerechtem Flächenpotential für die Polizeinutzung mit Umnutzung des ehemaligen NATO-Gebäudes
- Ausbilden eines Entwicklungsbands als Impuls für die Gebietsentwicklung (Bezug EUROPAN-Siegerarbeit) durch die mögliche, langfristige Schaffung von Neubaupotential zwischen den Stallungen und des Paradeplatzes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes als Aufenthalts- und Begegnungsraumes
- Bauliche Fassung des Paradeplatzes und Entwicklung des Paradeplatzes zu einem öffentlichen Begegnungsraum

#### Träger der Entwicklung - Akteure

- Land Baden-Württemberg für Teilbereich Polizei

- Stadt für kleinere Teilbereiche (zum Beispiel gegebenenfalls kulturelle Nutzung Teile der Stallungen)
- Weitere Partner sind auf der Grundlage des Masterplans noch zu akquirieren

#### Zeithorizont

- Die Maßnahmen zur Nachnutzung eines Teilbereichs des Areals durch das Land Baden-Württemberg (Polizei) sollen kurzfristig umgesetzt werden
- Der Planungsprozess für das Gestaltungskonzept ‚Paradeplatz‘ und dessen Umsetzung sollen kurzfristig begonnen werden.
- Die Akquisition weitere Nutzer und die Nachnutzung des kompletten Areals sollen mittel- bis langfristig erfolgen

#### H Teilgebiet Sickingen-Platz

##### „Städtebauliche Neuordnung“

#### Ziele

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten (zum Beispiel kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen; Mischung aus Geschößwohnungsbau und Angeboten an Reihenhäusern sowie gegebenenfalls Doppelhäusern) durch Neuordnung des Gebiets und Ersatz der bestehenden Bebauung (Bestand mit schlechtester Bausubstanz im Gebiet)
- Nachnutzung des Areals der ehemaligen KiTa der US-Army für Wohnbebauung (Gebäude wurde zuletzt von der US-Army als Bibliothek genutzt; für eine Nachnutzung wären erhebliche Investitionen für den Rückbau zu einer Kindertagesstätte notwendig)
- Bebauung an der Sickingenstraße, die die Lärmimmissionen des Gewerbegebietes Am Bosseldorn beziehungsweise der Sickingenstraße berücksichtigt. Schaffung eines Potential für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien Konversion

#### Träger der Entwicklung - Akteure

- Bündnis für Wohnen

#### Zeithorizont

- Die Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten durch die Neuordnung des Gebiets sollen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

#### Teilgebietsübergreifende Ziele:

#### Verfahren/Prozess

- Klärung noch offener Fragen zum Beispiel bezüglich Bestandsaufnahmen, Baumbestand, Umweltbelange zum Beispiel Schallschutz (Bahnschiene)
- Städtebaulicher Entwurf beziehungsweise Konzept

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachnutzung und Neubebauung
- Sanierungsplanung/Genehmigungsplanung; Ertüchtigung Bestandsgebäude und Neubau

Folgende Ziele der Entwicklung gelten für alle Teilbereiche:

- Für die einzelnen Teilbereiche sind die Erstellung städtebaulicher Entwürfe beziehungsweise Konzepte erforderlich als Grundlage für die Schaffung von Baurecht.
- Für die einzelnen Teilbereiche sind geeignete Formate und Formen zur Fortführung des Dialogs mit der Bürgerschaft zu finden. In den Gebieten, in denen eine gänzlich oder weitgehend bestandsorientierte Entwicklung erfolgt (Teilgebiete A und D), soll dies durch Veranstaltungen im Zuge der Offenlage der Vorentwürfe für die Bebauungspläne geschehen. In den Gebieten, für die eine Neustrukturierung vorgesehen ist (insbesondere Teilgebiete H und C), sollen gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen geeignete Formen für den öffentlichen Dialog zu den städtebaulichen Entwürfen gefunden werden. Spezielle Veranstaltungen sind zu den Gestaltungskonzepten für die öffentlichen Räume (Park und Paradeplatz) vorgesehen.
- In den einzelnen Teilgebieten soll jeweils das erforderliche Angebot an Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie an Spielplätzen entstehen. Die Planungen sind im Rahmen der Beschäftigung mit den Teilräumen zu konkretisieren.
- Bei den zur Nachnutzung vorgesehenen Gebäuden hat eine Schadstoffsanierung zu erfolgen. Die Ergebnisse der Gebäudeschadstoffuntersuchung für Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz sind dabei heranzuziehen. Soweit Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im teerhaltigen Parkettkleber vorhanden ist, ist der Parkettboden auszubauen und zu entsorgen.
- Bezüglich der energetischen Qualität sind bei den zur Nachnutzung vorgesehenen Gebäuden mindestens die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Zusätzliche energetische Maßnahmen sind je nach Sanierungsziel zu definieren. Bei Neubauten ist ein besserer Zustand als der gesetzliche Standard herzustellen. Die genaue Definition des Standards erfolgt im Rahmen der Beschäftigung mit den Teilräumen auf der Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden Teilenergiekonzepts für Mark-Twain-Village Ost und Sickingenplatz.

## **6. Wohnungspolitisches Konzept**

Das Wohnungspolitische Konzept für die Konversionsflächen in der Südstadt (siehe Drucksache 0021/2014/IV), das die Zielvorgaben aus den Leitlinien für Konversion konkretisiert, die Zielgruppen beschreibt und den Wohnungsmix quantifiziert, um eine sozial ausgewogene Entwicklung der Flächen und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einem ausreichenden Wohnungsangebot zu erreichen, wird ebenfalls Bestandteil des Masterplans und wird dort städtebaulich umgesetzt.