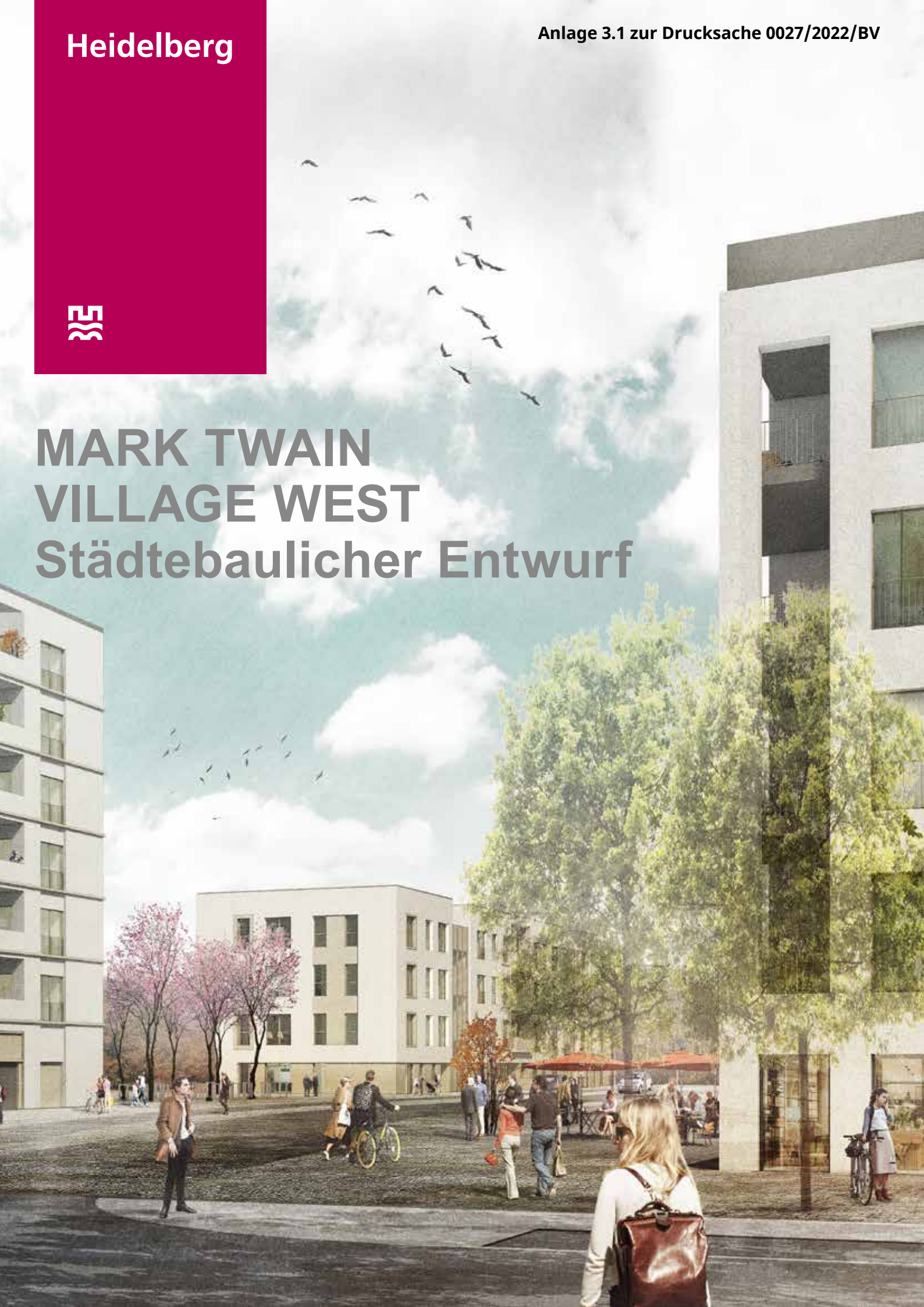




MARK TWAIN VILLAGE WEST Städtebaulicher Entwurf



MARK TWAIN VILLAGE WEST

Städtebaulicher Entwurf

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Heidelberg

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Jürgen Odszuck

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin: Frau Silke Klein

AUFTRAGNEHMER

tillschweizer/co

Projektteam: Till Schweizer, Marcel Heller, Tim Reidy,
Lena Pipkorn, Wolfram Felke

Mühltalstraße 61/2
69121 Heidelberg
t: +49 6221 658043 0
f: +49 6221 658043 9
e: mail@tillschweizer.com

Otto-Hahn-Straße 17
68169 Mannheim
t: +49 621 3197539 0
f: +49 621 4017792 5

www.tillschweizer.com

GDLA | gornik denkelt landschaftsarchitektur partg mbb

Projektteam: Daniel Lindemann, Achim Denkel,
Nele Boskamp, Katja Beerhalter, Tom Hagen

Sofienstraße 3
69115 Heidelberg
t: +49 6221 41627 60
e: info@gdla.de

www.gdla.de

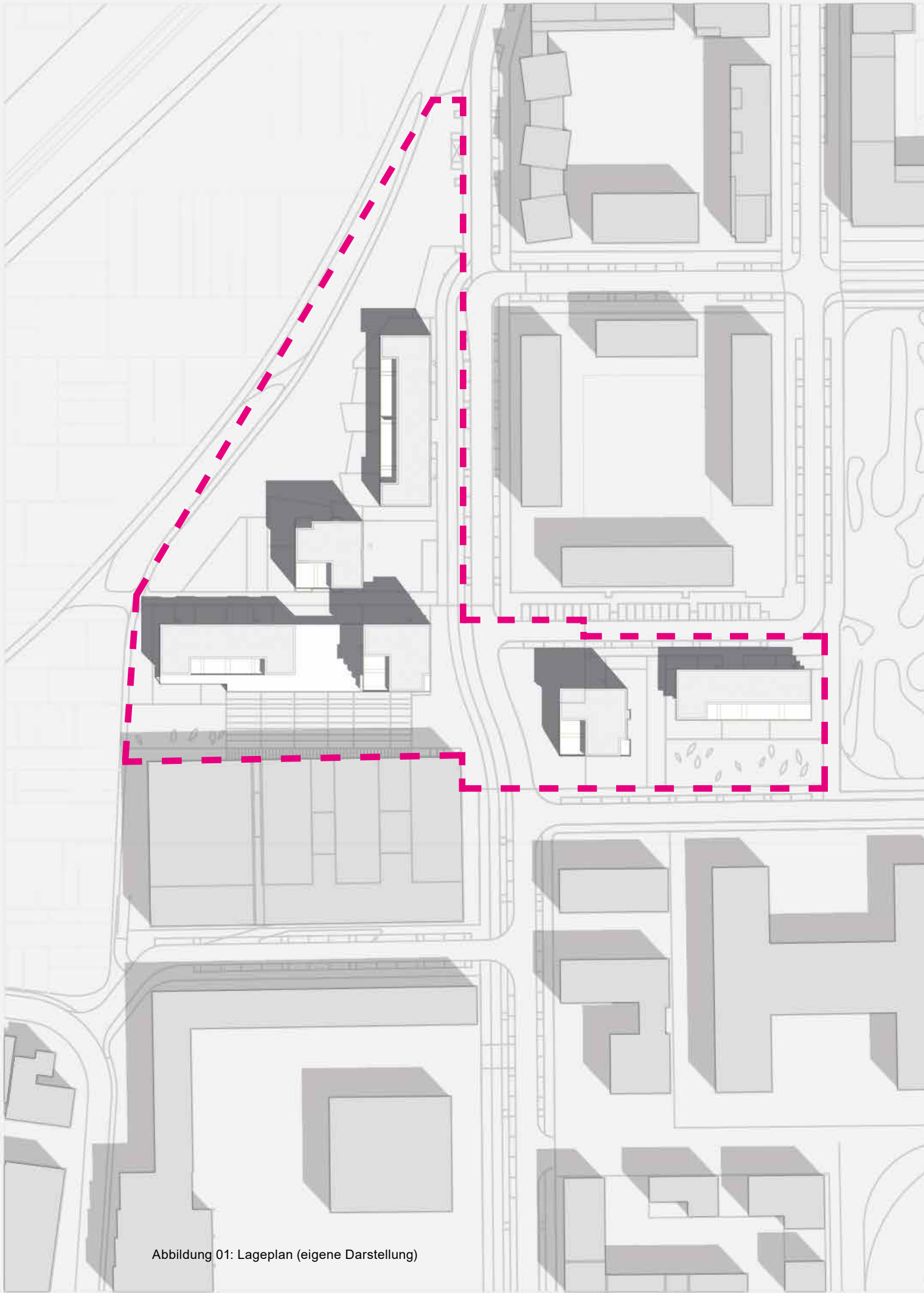


Abbildung 01: Lageplan (eigene Darstellung)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	5
1.1 KONVERSION IN HEIDELBERG	5
1.2 MARK TWAIN VILLAGE WEST	7
1.3 WETTBEWERB	9
2. Planungsziele	11
2.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND VERNETZUNG	11
2.2 SOZIALE MISCHUNG UND VIELFALT	13
2.3 VIELFÄLTIG NUTZBARE FREIRÄUME	13
2.4 STADT DER KURZEN WEGE	13
3. Planungskonzept	17
3.1 STRATEGIE	17
3.2 BEBAUUNGSKONZEPT	19
3.2.1 Bebauungsstruktur	19
3.2.2 Höhenentwicklung	21
3.2.3 Raumkanten	23
3.2.4 Baulicher Schallschutz	25
3.2.5 Energetisches Konzept	27
3.3 NUTZUNGSKONZEPT	29
3.3.1 Nutzungsverteilung	29
3.3.2 Erdgeschossnutzungen	29
3.4 FREIRAUMKONZEPT	31
3.4.1 Grünflächen	31
3.4.2 Retentionsflächen	33
3.4.3 Freiraum Kindertagesstätte und Bewohnerspielplatz	35
3.4.4 Platzkonzept	37
3.4.5 Baumkonzept	39
3.4.6 Fassadenbegrünung	41
3.4.7 Dachflächen	43
3.4.8 Abfallsammelplätze	45
3.5 ERSCHLIEßUNGS- UND VERKEHRSKONZEPT	47
3.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	47
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	49
3.5.3 Radverkehr	51
3.5.4 Fußgängerverkehr	53
3.5.5 PKW-Stellplätze und Tiefgarage	55
3.5.6 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen	57
4. Kenndaten Städtebau und Freiraum	59
Abbildungsverzeichnis	60
Fußnotenverzeichnis	61



Abbildung 02: Luftbild Campbell Barracks (Stadt Heidelberg)

1. AUSGANGSSITUATION

Hinweis: Die vorliegende Broschüre enthält planerische und konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung des Mark Twain Village West. Rechtlich bindend sind lediglich die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beschlossen werden.

Weiterhin sind folgende Broschüren für die weitere Planung zu beachten:

- **Regenwasserbewirtschaftungskonzept** zum Rahmenplan „Südstadt“ der Stadt Heidelberg, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 06.11.2017
- **Baufibel Oberflächen, Konversionsflächen Südstadt**, Stadtplanungsamt Heidelberg, 12.03.2018
- **Oberflächenkonzept Südstadt Konversionsflächen**, Spang. Fischer.Natzschka. GmbH, Stadt Heidelberg, 07.03.2018
- **Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum**, Konversionsflächen Südstadt, Stadtplanungsamt Heidelberg, 09.04.2018
- **Schalltechnisches Gutachten**, Sachstand frühzeitige Beteiligung, WSW & Partner GmbH, 07.01.2019
- **Eingriffs-/Ausgleichskonzept** aus Umweltbericht „Bebauungsplan Südstadt Mark-Twain-Village - Sickingenplatz / Mark-Twain-Village-West“, LAUB Ingenieurgesellschaft mbH, 14.03.2019
- **Masterplan Klimaschutz** aus „Konzept für den Masterplan 100% Klimaschutz für die Stadt Heidelberg“, ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, April 2014
- Beschluss **Energie-Konzept-Konversionsflächen** vom 23.06.2016
- **Gestaltungsleitfaden** Mark Twain Village West, GDLA, t/sc, Juni 2020

1.1 Konversion Heidelberg

180 Hektar stehen für neue, städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung. Nach dem Abzug der US-Armee besteht in Heidelberg eine einzigartige Chance für die Weiterentwicklung großer Flächen im Stadtgebiet. Die Größenordnung der freiwerdenden Areale und ihre Lage erfordern eine langfristig angelegte Strategie, die eine sozial und ökologisch nachhaltige Entwicklung, sowie eine behutsame Integration der Konversionsflächen in die bestehenden Stadtstrukturen und Nachbarschaften sicherstellt. Es besteht das Potential vorhandene Qualitäten aufzugreifen und das Bestehende durch Umnutzung und Neubau zu vielfältigen, gemischten und gut vernetzten Quartieren nach zu verdichten. Die Stadt und ihre Partner erwarben die Konversionsflächen Südstadt von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben am 1.1.2016 und entwickelten gemeinsam mit Investoren die Areale. Die Ideen und Planungen für die Konversion werden von Fachplanern, Verwaltung, Gemeinderat, Entwicklern und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in einem dialogischen Prozess erarbeitet. Als Basis hierfür gelten die im Gemeinderatsbeschluss 2012 definierten Leitlinien, welche die grundsätzlichen Ziele für die Konversion definieren. Schwerpunkte sind unter anderem die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, sowie von neuen Räumen für Kultur, Gewerbe, Wissenschaft und Freizeit. Die Entwicklung der Konversionsfläche erfolgt in Teilgebieten.¹

¹ Weitere Ausführungen siehe: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 7



Abbildung 03: Luftbild MTV-West (Stadt Heidelberg)

1.2 Mark Twain Village West

Das Mark Twain Village West ist zusammen mit dem Sickinger-Platz das letzte dieser Teilgebiete auf den Flächen des ehemaligen US-Armee Stützpunktes „Campbell Barracks und Mark Twain Village“ in der Heidelberger Südstadt und wird nun entwickelt.

Mark Twain Village West umfasst als Planungsgebiet eine Fläche von 1,6 Hektar. Nach Erarbeitung eines Masterplans für die Konversion des Gesamtgebiets „Campbell Barracks und Mark Twain Village“, mehrerer Bürgerforen und unter Einbeziehung von Ideen des 2014 durchgeführten Wettbewerbs European 12 – Adaptable City sowie des IBA Wettbewerbs „Der andere Park“ führte die Stadt Heidelberg eine Mehrfachbeauftragung für die städtebauliche Neuordnung des Teilgebiets Mark Twain Village West durch. Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe war die Transformation in ein urbanes Wohnquartier mit etwa 150 Wohneinheiten, quartiersversorgenden Nutzungen sowie vielfältigen Freiräumen. Gemäß der Empfehlung der Jury wurde die Arge ts/c und GDLA beauftragt, auf Basis ihrer Wettbewerbsarbeit einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf für das Mark Twain Village West auszuarbeiten, der im Folgenden vorgestellt wird. Er dient als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan.

KONTEXT SÜDSTADT

Das Mark Twain Village West ist Teil der Heidelberger Südstadt, die sich zwischen den Stadtteilen Weststadt und Rohrbach erstreckt. Der Stadtteil ist heute durch eine Abfolge paralleler Grün- und Stadträume gekennzeichnet: Der Odenwald im Osten, die Wohngebiete zwischen der Panoramastraße und der Kirschgartenstraße, die ehemals durch die US-Armee genutzten Flächen der Campbell Barracks und des Mark Twain Village östlich und westlich der Römerstraße, sowie die Kleingärten im „Kirchheimer Loch“ westlich der Bahnstrecke. Ebenfalls im Umfeld befindet sich das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“.

In der Südstadt lebten vor der Konversionsentwicklung rund 4.200 Menschen. Mit der aktuellen Entwicklung wird sich die Zahl in etwa verdoppeln. Bisherige Stützen des Stadtteillebens in der Südstadt sind unter anderem die evangelische Markusgemeinde, die katholische Gemeinde Sankt Michael, der Bergfriedhof, das Schul- und Sportzentrum, das Englische Institut als privates Gymnasium, das Bethanien-Krankenhaus und der Schulcampus Süd. Ein Teil der Schulen ist bereits in die ehemalige High School umgezogen.

Mit der Chapel, einer Nahversorgungseinrichtung, Läden und Dienstleistungseinrichtung wird in der Rheinstraße eine bisher fehlende Stadtteilmitte für die Südstadt entwickelt. Die geplanten Wohnungsbauten der MTV Bauen und Wohnen und die Wohnprojekte werden die Südstadt weiter vergrößern und mehr in den Blick der Stadtöffentlichkeit rücken.

BESTAND

Die Konversionsflächen Campbell Barracks und Mark Twain Village nehmen mit einer Größe von ungefähr 43 Hektar etwa die Hälfte der bebauten Südstadt ein. Die Campbell Barracks umfassen die 1937 errichtete, ehemalige „Großdeutschlandkaserne“ und zusätzlich errichtete Bauten, die der US-Armee und der NATO als Verwaltungs- und Servicegebäude dienten.

Das Mark Twain Village nördlich und südlich der Campbell Barracks wurde als „Housing Area“ errichtet und genutzt. Die Römerstraße durchquert das Gebiet in Nord/Süd-Richtung. Die Bereiche entlang



Abbildung 04: Wettbewerbsplan (eigene Darstellung)

der Römerstraße wurden durch weitläufige Grünräume und Zeilenbauten geprägt.

In ihrer städtebaulichen und typologischen Struktur unterscheidet sich das ehemalige Kasernengelände stark von der kleinteiligen Bebauung der Südstadt, die sich überwiegend aus freistehenden Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt.

1.3 Wettbewerb

In der Mehrfachbeauftragung waren beide Teilgebiet (Mark Twain Village West und Sickingen Platz) zusammengefasst, sollten aber auf Grund Ihrer Trennung unabhängig gewertet werden. Im konkurrierenden Verfahren hat sich der Entwurf von ts/c und GDLA aus dem gebundenen System der schachbrettartigen Punkthäuser und Zeilen für MTV West durchgesetzt.

In der Jury gab es zwei deutlichen Hinweise: Die Geschossigkeit am Mark-Twain Platz beziehungsweise den Rändern zu überprüfen und Lösungen für eine kombinierte Tiefgaragen Einfahrt für WA 1 zu finden, damit alle Einfahrten in Gebäude integriert sind und Kreuzungspunkte für Tiefgaragen am „MTV Platz“ vermieden werden können.

Die Aufgliederung der drei Baufelder durch öffentliche Straßen und Wege hat nachträglich die Aufteilung der Baufelder WA 1-3 als eigenständige Parzellen konkretisiert. Somit war es möglich die Schneise entlang der Quartiersgarage nicht als öffentlichen Weg zu gestalten, sondern als Spielfläche des Kindergartens. Folglich hat die Kindertagesstätte damit die Straßenseite gewechselt und ist auch näher am freien Feld, beziehungsweise den Spazierwegen im Westen. Die Eigenlogik des Schachbrettmusters hat durch die Gewichtung der Vor- und Rücksprünge die Absichten aus dem Wettbewerbsentwurf fortgeführt. Sie erlaubt Durchblicke, Durchlässigkeit und eine angemessene Dichte an einer komplexen Schnittstelle zu sehr unterschiedlichen Teilgebieten.

Die städtebauliche Komposition der Geschossigkeit wurde auf den Hochpunkt am „MTV Platz“ erhöht und an den Rändern gemindert. Somit gibt es aus jeder Bewegungsrichtung eine kleine Steigerung der Gebäudehöhe von außen nach innen für diese Teilfläche. Da die Entwicklungsachse auf dem „MTV Platz“ verschwenkt, ist mit der Verlangsamung des Verkehrs im Platzbereich und der Orientierung des Hochpunkts dieses Gelenk sichtbar gestaltet. Somit ist der Übergang zum Park wie auch zur Kleingartensiedlung, beziehungsweise dem Bosseldorn mit einer dreigeschossigen Zeile plus Staffelgeschoss maßstäblich artikuliert. Als Unterstützung der Platzbelebung sind die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss inklusive der wichtigen Eingänge alle um den „MTV Platz“ orientiert.



Abbildung 05: Entwurfsplan (eigene Darstellung)

2. PLANUNGSZIELE

Im Bereich Mark Twain Village West ist die Vernetzung zwischen dem Park im Osten sowie den Kleingärten im Westen herzustellen. Gesucht werden städtebauliche Lösungen, Bautypologien und deren Lagequalitäten, die das vielfältige Wohnungsangebot in einem attraktiven Umfeld abbilden. Das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg bildet die immobilienwirtschaftliche Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Konversionsflächen der Südstadt. Die Einhaltung und Umsetzung der darin definierten Ziele für das Entwurfsgebiet sind in Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf zu bringen. Auf der Teilfläche Mark Twain Village West sollen rund 150 neue Wohneinheiten entstehen. Auf der Teilfläche ist eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen einzuplanen.

2.1 Städtebauliche Einbindung und Vernetzung

Der bereits abgebrochene Bestand war eine eher suboptimale Ausnutzung der Flächen und der besonderen Lage. Als randständiges Ensemble an undurchlässigen Punkten der Campell Barracks war die Bausubstanz schwer weiter zu verwenden. Daher sind hier auch größere Eingriffe in die Neuordnung der Grundstruktur des Mark Twain Village West nötig als auf anderen Flächen des Konversionsgebietes.

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, das Mark Twain Village West in den bestehenden Stadtkontext einzubinden. Dies soll durch das Vernetzen übergeordneter Grünräume sowie der vielen Freiräume: Kirchheimer Loch, Bürgerpark, Paradeplatz, Vorplatz Stallungen, Bolzplatz, und dem Projekt „Der andere Park“ erreicht werden.

Differenzierte Schnittstellen zu den benachbarten Quartieren werden erreicht durch unterschiedliche Durchlässigkeit, angepasst an unterschiedliche Verkehre. Die offene Raumstruktur und gezielte Höhenstaffelung gestalten ein Spannungsfeld das Orientierung und Offenheit bietet. Die stadtnahe Lage, die stark durchgrünt, öffentlichen und privaten Freiräume sowie der unmittelbare Bezug zu den Grünräumen des Odenwalds und der Kleingartenanlage „Kirchheimer Loch“ bilden die Basis für ein vielfältiges, gemischtes Quartier. Der Entwurf reagiert auf spezielle Herausforderungen des Standorts (unter anderem Lärmemissionen der Bahnlinie) und entwickelt deren Anforderungen zu neuen Qualitäten weiter. Neben gesunden Wohnverhältnissen schafft die städtebauliche Struktur den Rahmen für neue öffentliche und halböffentliche Begegnungsorte in der Südstadt. Das Mark Twain Village West soll sich zu einem Stück Stadt mit einer urbanen Bebauung zu den übergeordneten, verbindenden Straßenräumen entwickeln, deren Linearität durch räumliche Sequenzen rhythmisiert wird.

Die neue Bebauung schafft durch ihre Punkthausstruktur eine hohe und differenzierte Durchlässigkeit. Diese bietet zusätzlich zu vielen öffentlichen Freiräumen nutzbare Dachflächen und verfügt über eine komponierte Geschossigkeit, in welcher die jeweiligen Teilquartiere immer zur Mitte hin ansteigen und somit eine Überleitung in die umliegenden Freiräume geschaffen wird.



Abbildung 06: Entwurfsplan (eigene Darstellung)

2.2 Soziale Mischung und Vielfalt

Die Planung basiert auf einer ortsspezifischen Strategie, die sowohl auf die Typologien des gebauten Bestands in der Nachbarschaft reagiert als auch ein neues vielfältiges typologisches Angebot erzeugt. Dem Bebauungsvorschlag liegt das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg zugrunde. Ziel ist es, ein lebenswertes und abwechslungsreiches Quartier für Alle zu schaffen. Durch die Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen und preisgünstigem Wohneigentum für Schwellenhaushalte soll zusammen mit den benachbarten Wohngruppen ein bunter, dynamischer, stabiler Bewohnermix im Quartier entstehen. Die bauliche Dichte erlaubt zusätzlich in den stärker frequentierten Erdgeschossbereichen die Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen.

2.3 Vielfältig nutzbare Freiräume

Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sollen ein zusammenhängendes Freiraumsystem bilden. So gibt es lineare Freiraumbänder in Form von Gehölzpflanzungen, privaten Gärten sowie gemeinschaftlichen Quartiersgärten und öffentlichen Grün- und Spielflächen. Zusammen sollen sie ein breites Spektrum an Aufenthalts-, Spiel- und Aneignungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen und Altersstufen bieten. Insbesondere die öffentlichen Freiflächen und Quartiersgärten sollen mehrheitlich für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Übergeordnete Ziele sind das Offenhalten von zusammenhängenden und vernetzten Flächen für Vegetation und Versickerung sowie die Schaffung von gut nutzbaren und barrierefrei zugänglichen, öffentlichen wie privaten Grün- und Freiflächen sowie der Erhalt des Baumbestandes entlang des Radwegs im Kirchheimer Loch.

2.4 Stadt der kurzen Wege

Kurze Distanzen, entsprechende Dichte, eine sinnvolle Nutzungsverteilung, sowie eine fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung der Straßen- und Freiräume sollen die Grundlage für ein zeitgemäßes Mobilitätsverständnis bilden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen im Mark Twain Village West gute Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilitätsformen geschaffen werden (Fahrrad- und Fußverkehr, ÖPNV, Car- und Bikeshaaring). Ziele sind eine möglichst attraktive und durchgängige Durchwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer, eine verträgliche Wegführung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen. Aufgrund der bestehenden übergeordneten Erschließung des Quartiers über die Römerstraße soll in möglichst vielen der übrigen Verkehrsflächen eine Verkehrsberuhigung beziehungsweise eine Minimierung des Durchgangsverkehrs etabliert werden. Die John-Zenger-Straße bekommt, auch um die Campbell Barracks zu erschließen, eine Verbindungsfunktion zwischen der Sickingenstraße und über die Rheinstraße zur Römerstraße. Es werden Fuß- und Radwege in den notwendigen Breiten angelegt. Generell soll die John-Zenger-Straße entsprechend verkehrsberuhigt mit einem Tempolimit von 30 Kilometer pro Stunde ausgebaut werden.²

² Angelehnt an Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 13-14

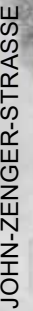
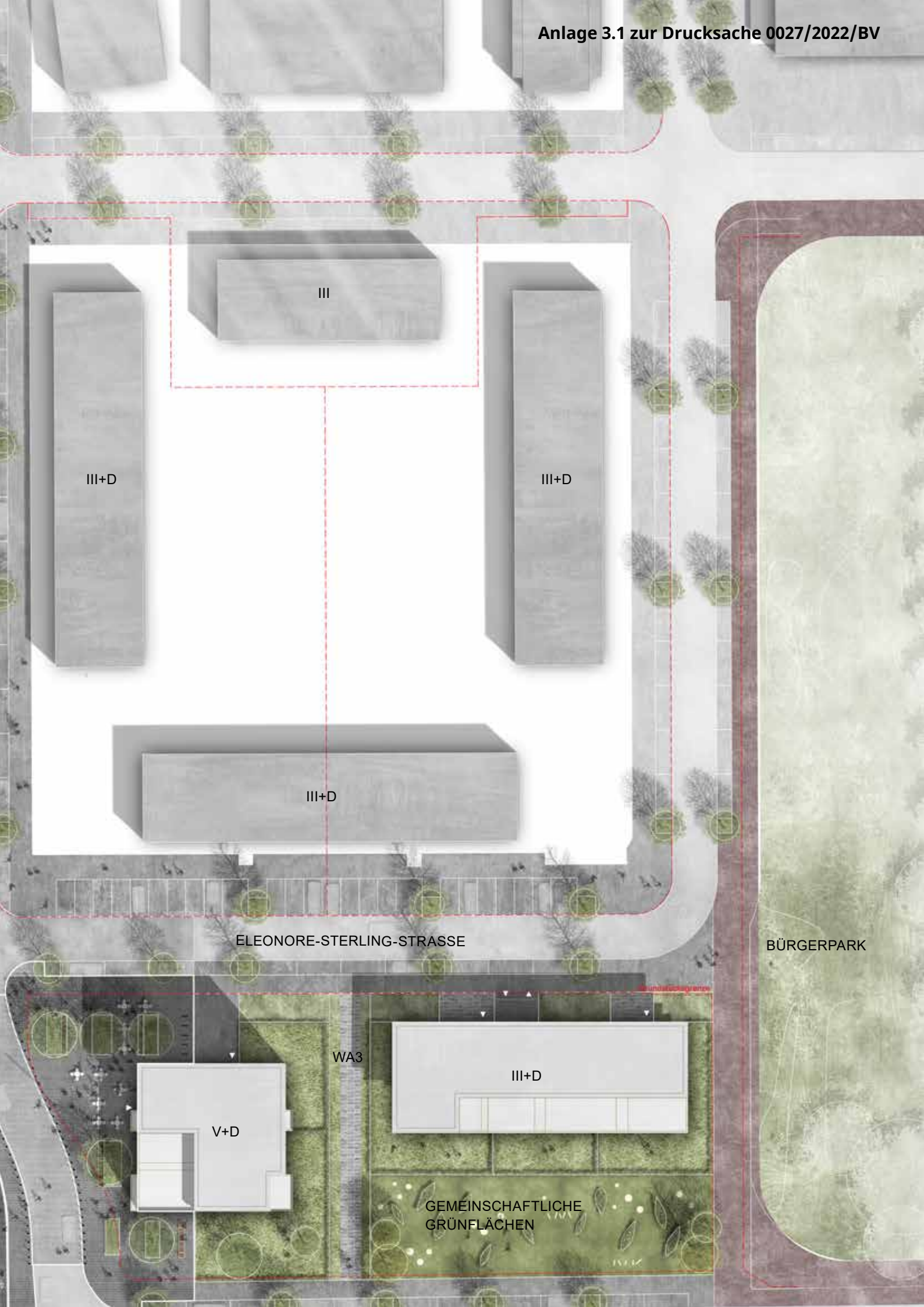


Abbildung 07: Entwurfsplan (eigene Darstellung)



- Bestand / Planung Dritter
- MTV-West



Abbildung 08: Schwarzplan (eigene Darstellung)

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept von Mark Twain Village West setzt auf einen engmaschigen, ausgewogenen, integrierten Gesamtentwurf aus Freiraum und Hochbau, der scheinbar beiläufig und spielerisch die Fläche effizient ausnutzt, ohne monotone Dichte oder abweisende Barrieren bei einer geeigneten Dichte. Die zahlreichen Anforderungen von Erschließung, Durchlässigkeit, Abstandsflächen, Retentions-Flächen, Tiefgaragen, Privatgärten, Spielfläche, städtischer und privater Infrastruktur nutzt nach dem Ordnungs-Prinzip eines Schachbrettkaros die Fläche effizient aus. Der Gestaltungsanspruch des gemeinsamen Entwurfs der Landschaftsarchitektur und des Städtebaus schaffen an Schnittstellen von sehr unterschiedlichen Baufeldern und Freiflächen ein stimmiges Ensemble zur Vermittlung zwischen Campell Baracks, Mark Twain Village Nord, Bürger-Park, Kirchheimer Loch und der Julius-Springer-Schule.

Durch tiefe Baukörper und teilweise hohe Geschosszahlen entstehen Freiheitsgrade, die den Übergang zur Landschaft gezielt formulieren, ohne die geforderte Ausnutzung zu unterschreiten. Gleichzeitig sind mit dem Hochpunkt und dem Quartiersplatz die wichtigen Situationen entlang der John-Zenger-Straße am Entree Nord und am Quartiersplatz gut vermittelt und bekommen auch ein entsprechendes Pendant am Sickingen-Platz. So sind Bezüge in Wegeachsen oder städtebaulichen Kanten zu den Stadt- und Freiräumen in der Umgebung aufgenommen und sehr unmerklich fügt sich dieses Puzzlestück des Mark Twain Villages harmonisch in die Umgebung ein.

3.1 Strategie

Anknüpfungen, die sich aufgrund ihrer Struktur oder ihrer Substanz dazu eignen, entwickeln bestehende Wege oder Grünräume sinnvoll weiter, so dass ein Quartier mit angemessener Dichte, programmatischer- und räumlicher Vielfalt entstehen kann.

Drei, separat zu betrachtende Bauensembles (bestehend je aus Punkthaus und Zeile) teilen sich jeweils eine eingeschossige Tiefgarage und sind durch öffentliche Wege getrennt. Daraus ergeben sich einfache Bauabschnitte und logische Abgrenzungen der Wohnungseigentümergeinschaften. Durch die geringe Zahl und die Konfiguration sind die drei Gebäudegruppen auch nicht austauschbar. Durch das Konzept dieser großen Einheiten wird ressourcenschonendes und dennoch individuelles Wohnen ermöglicht.

Die Zeilen sind süd- oder westorientiert. Die Wohnungen in den Punkthäuser sind immer zwei Himmelsrichtungen zugewandt, da hier unter anderem auch die Nord- und Ostorientierung wegen des Ausblicks und des Lärmschutzes sehr attraktiv sein kann. Der Kindergarten nutzt eine breite Freiraumschneise zum zukünftigen Parkhaus sinnvoll und befindet sich ungefähr an derselben Stelle wie der ehemalige amerikanische Kindergarten, der bautechnisch und typologisch nicht weiter zu verwenden war.



Abbildung 09: Bebauungsstruktur (eigene Darstellung)

- Bebauungsstruktur mit Blickrichtung / Ausrichtung

3.2 Bebauungskonzept

Die orthogonale Grundstruktur der ehemaligen US-Kaserne wird aufgegriffen. Das bestehende strukturelle Motiv der großzügigen, grünen Freiräume, die von der Bebauung gefasst werden, wird im neuen Mark Twain Village West weiterentwickelt. Die kompakte, flächensparende Bauweise der Neubauten korrespondiert typologisch mit der städtebaulichen Bestandsstruktur des jeweiligen Umfelds. Durch die Neubebauung wird die John-Zenger-Straße räumlich gefasst und soll zudem hinsichtlich Baukörperausformung, Fassadengestaltung und punktuellen Gewerbenutzungen ein abwechslungsreiches, urbanes Erscheinungsbild erhalten. Ein offener Übergang zwischen den Neubauten zur bestehenden Kleingartensiedlung wird durch die aufgelockerte und gestaffelte Bebauung geschaffen. In unterschiedlichem Grad aufgelöste Solitärbauten formulieren drei Gebäudepaare. Der Grad der Perforation, sowie Lage und Größe von Eingängen und Durchlässen sind jeweils abhängig von den angrenzenden öffentlichen Räumen, den baulichen Strukturen der Nachbarschaft und den Anforderungen an den Schallschutz. Nach Möglichkeit soll jede einzelne Wohn- und Nutzungseinheit einen direkten Bezug zum jeweiligen Außenraum haben und über das Treppenhaus an diesen direkt und auf kurzem Weg angebunden sein. Die Teilquartiere WA1, WA2 und WA3 des Mark Twain Village West sind in ihrer Logik gleich aufgebaut, weisen jedoch unterschiedliche bauliche Dichten auf, die sich an die gegebenen Straßenachsen und Platzkanten anpassen.

3.2.1 Bebauungsstruktur

Um eine hohe Durchlässigkeit zu erzielen, wird ein gebundenes System aus Zeilenbauten und Punkthäusern gewählt. Die Wohnungen sind grundsätzlich leicht erhöht über dem Straßenniveau angeordnet, um einen nahezu schwellenfreien Übergang aus den Wohnungen zum Außenraum zu ermöglichen. Zwischen Grundstück WA1 und WA2 ist ein öffentlicher Wohnweg zur Erschließung und Begegnungsfläche für die Bewohner geplant. Die privaten Gärten orientieren sich nach dem Sonnenstand und sind zum Teil auf den gemeinsamen Tiefgaragen angeordnet. Somit wird auch die Rampenanzahl (drei Stück) minimiert. Der städtebauliche Entwurf für das Mark Twain Village West zeichnet sich durch differenzierte Bebauungsdichten aus, die auf die Maßstäbe der Umgebung und die unterschiedlichen Lagebedingungen innerhalb des Quartiers reagieren. Eine angemessene Bebauungsdichte mit einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden trägt zu einem nachhaltigen Umgang mit Flächenressourcen bei. Anstatt neue Gebiete am Stadtrand zu erschließen, kann im Bereich des innenstadtnahen Mark Twain Village zusätzliches Raumangebot im Umfeld bestehender Infrastrukturen entstehen. Grundsätzlich werden kompakte Gebäudestrukturen vorgeschlagen, die eine hohe ökologische und bautechnische Effizienz ermöglichen sowie eine urbane Mischung fördern, wie z.B. auch im Gestaltungsleitfaden Mark Twain Village West beschrieben wird.

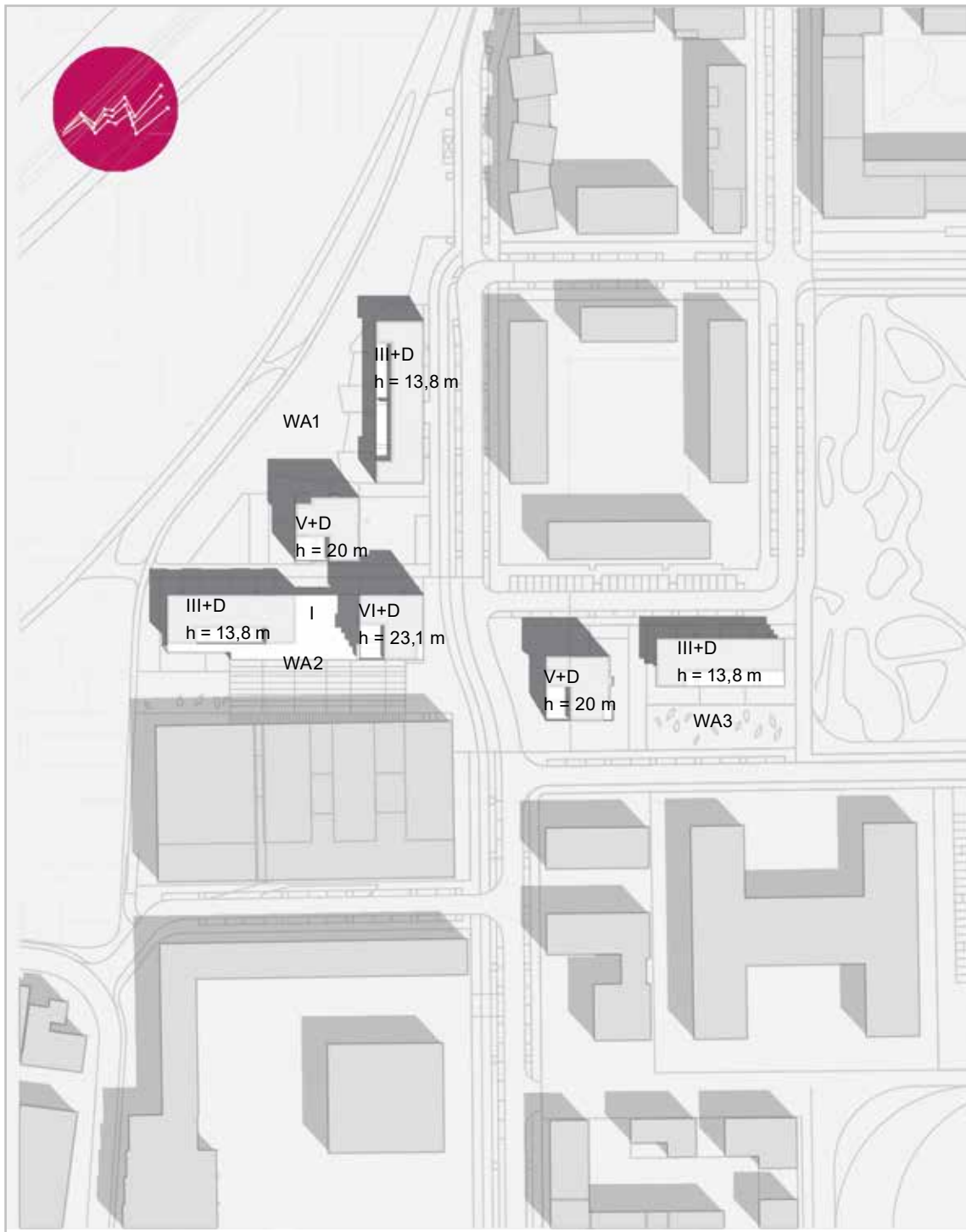


Abbildung 10: Höhenentwicklung (eigene Darstellung)

3.2.2 Höhenentwicklung

Die Abstufung der Geschossigkeit des offenen Ensembles steigt von den Rändern zur Mitte hin an. Am „MTV-Platz“ befindet sich mit einem sechs-geschossigen Gebäude plus Staffelgeschoß der optische Fixpunkt der Gebäudegruppe. Am Rand des Ensembles – zum Park oder zur Kleingartenanlage hin – liegt die Geschosszahl immer bei drei Geschossen zuzüglich einem Staffelgeschoß und orientiert sich dabei an den existierenden Gebäudehöhen gegenüber. Die Gebäude dazwischen vermitteln mit vier- oder fünf-geschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoß zum Fixpunkt am Quartiersplatz. Um diese Durchlässigkeit zu erzielen, wird ein gebundenes System aus Zeilenbauten und Punkthäusern gewählt. Jeweils ein Punkthaus und eine Zeile stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage und bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Freiräume sind durch die schachbrettartige Stellung der Solitäre optimal ausgenutzt und gleichzeitig ist eine gute Durchlässigkeit sowohl für optische, als auch für klimatische Querverbindungen gegeben. Mit dem Hochpunkt in Mark Twain Village West entsteht im Süden des Entwicklungsbandes in der Achse John-Zenger-Straße / Fabrik-Straße ein korrespondierender Hochpunkt in Mark Twain Village Süd.



Abbildung 11: Raumkanten (eigene Darstellung)

- Raumkanten
- Plätze

3.2.3 Raumkanten

Die Anordnung der Teilquartiere bildet eine Kantenstruktur die zur Straße hin klar orientiert ist und Bezüge zur umgebenden Bebauung aufnimmt, jedoch die Bildung einer monoton wirkenden Straßenschlucht durch eine schachbrettartige Anordnung vermeidet.

Die Reihenfolge von jeweils „Punkt und Strich“ in den Gebäuden wird von einem synchronen Strich-Punkt Rhythmus im Kantenmuster aufgenommen und weitergeführt. Gleichzeitig folgen die Raumkanten somit zwischen den Quartieren der klaren Wegeführung und unterstützen die hohe Durchlässigkeit im gesamten Quartier.

Zur Kleingartensiedlung „Kirchheimer-Loch“ ist die Kantenstruktur parallel zur Höhenentwicklung der Gebäude abgestuft und erlaubt somit einerseits einen natürlichen Übergang zur Kleingartensiedlung, andererseits aber auch, dass die Komposition der Höhenentwicklung mit klarem Zentrum und Hochpunkt wirken kann.



Abbildung 12: Baulicher Schallschutz (eigene Darstellung)

● Baulicher Schallschutz

3.2.4 Baulicher Schallschutz

Die vorliegenden Werte und Gegebenheiten zu Schallimmissionen von Straße, Bahn und Gewerbe wurden im Entwurf durch die Anordnung der Baukörper integriert, zudem wurde die Grundrissgestaltung sowie die Typologie daraufhin angepasst. Es wurde darauf geachtet, schützenswerte Bereiche wie Wohnen, Schlafen, Arbeiten, und Kindertagesstätte in weniger schallausgesetzte Bereiche auszurichten und Erschließung sowie Nebenflächen in Richtung Straße/Lärm zu orientieren. In Bereichen, in denen Gebäude von mehreren Seiten schallausgesetzt sind oder die Ausrichtung entgegen anderen Kriterien (Energie, Tageslicht, Komfort) spricht, wurde durch zusätzliche gestalterische Maßnahmen die Lärmbelastung abgemindert (Schallbarrieren, schließbare Balkone, besondere schallschluckende Oberflächen).



Abbildung 13: Energetisches Konzept (eigene Darstellung)

● Baukörper mit gemeinsamem UG sind als Feld ausgebildet und verfügen über eine Zentrale

— Felder

3.2.5 Energetisches Konzept

Als einzelne Blockeinheiten (Felder) verfügen zusammengeschlossene Baukörper jeweils über einen Anschluss an das Trinkwasser-, Fernwärme- und Stromnetz. Die Dezentralisierung der Systeme ermöglicht hohe Flexibilität, sowie Energieeffizienz. Das Energiekonzept verfolgt die Taktik zunächst über Durchlüftung und Begrünung sowie Verdunstung lokale Synergien zu schaffen. Über passive Maßnahmen der Bauweise - kompakte Baukörper und hocheffiziente Dämmung wird der Verbrauch minimiert und die Gewinne aus der Umgebungsenergie potenziert. Eine innovative Haustechnik, die große und stabile Netze mit vielen punktuellen Erzeugern koppelt, ermöglicht eine Steuerung der individuellen Behaglichkeitskriterien. Die Flachdächer werden zum Teil zur Begrünung und zum Teil zur kombinierten Sonnenernte genutzt. Als Retentionsflächen tragen alle Flachdächer zur Kühlung und Verdunstung bei. Der Zusammenschluss der Netze zu einem größeren Anergienetz würde eine weitere Stufe zur Klimaneutralität bedeuten, indem Synergieeffekte unterschiedlicher Gebäudekategorien und vorhandene Temperaturen noch effizienter genutzt werden.

Hauptziel ist die Ausbildung eines Gesamtkonzeptes, welches resiliente, unabhängige Einzelsysteme beinhaltet, jedoch als Gesamtsystem zusammengeschlossen wirken und die Effizienz weiter erhöhen kann. Als Beitrag zur Zielsetzung der klimaneutralen Stadt Heidelberg wurden im Entwurf wesentliche Schritte gesetzt – von der Ausformung der Baukörper, Verbesserung des Lokalklimas und passiven Maßnahmen, hin zu aktiven Maßnahmen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung und Energieversorgung.

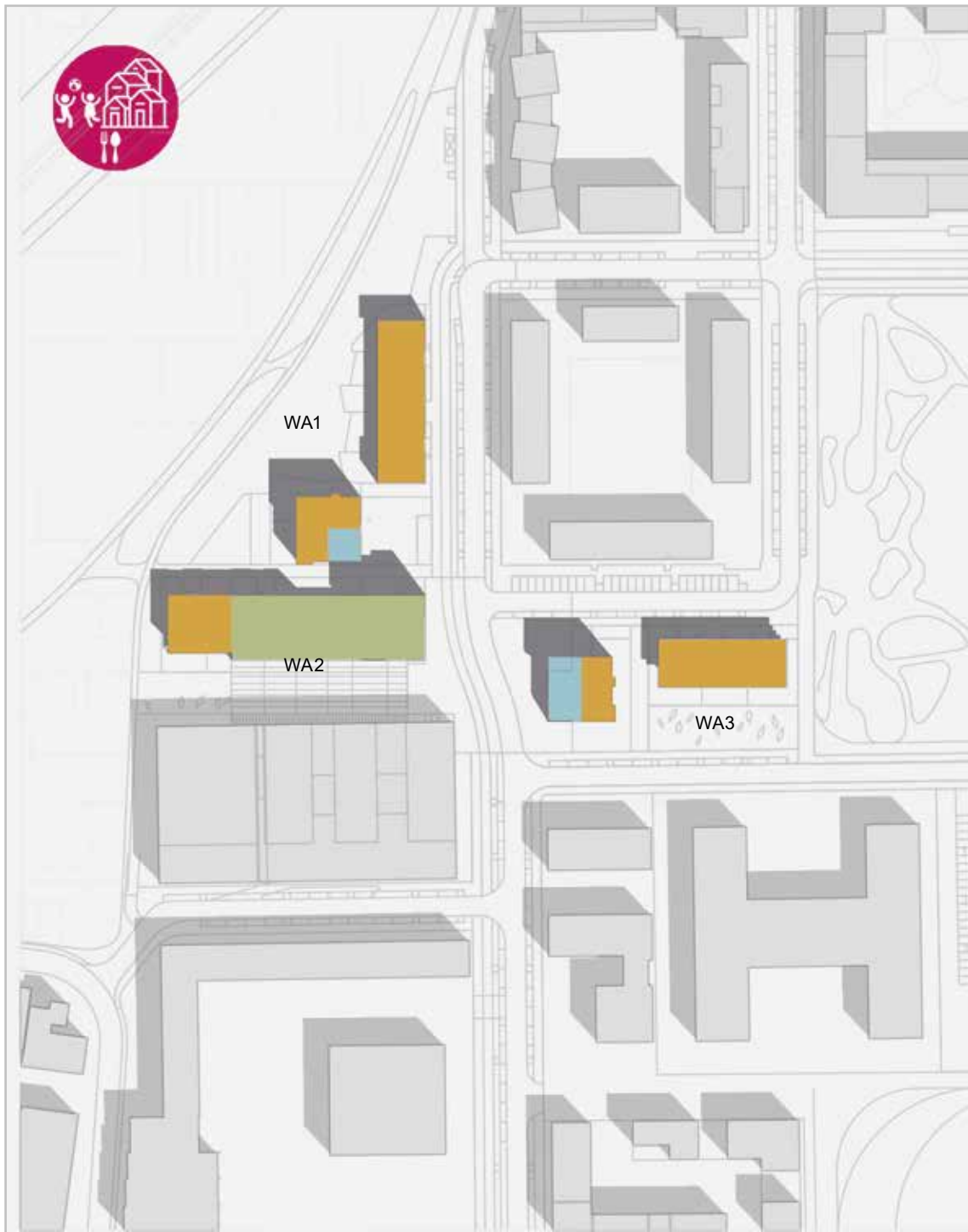


Abbildung 14: Nutzungskonzept Erdgeschoss (eigene Darstellung)

- Gewerbe im Erdgeschoss
- Wohnen im Erdgeschoss
- Kindertagesstätte im Erdgeschoss

3.3 Nutzungskonzept

„Wohnen wird im Nutzungskonzept als Schwerpunktnutzung für die künftige Entwicklung definiert. Das Nutzungskonzept übernimmt in diesem Sinne für den ehemaligen Housing-Bereich in der Mark Twain Village die Wohnnutzung. Ziel ist die Qualifizierung der Freiflächen zu einem attraktiven Wohnumfeld. Damit verbunden sein soll die Schaffung eines ausreichenden Wohnangebots für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen, das vielfältige Wohnformen berücksichtigt und preiswerten Wohnraum ermöglicht. Zudem wird auch auf den Wirtschaftsflächen um den Paradeplatz anteilig Wohnungsnutzung vorgesehen.“ (Konversion Südstadt-Städtebaulicher Rahmenplan 29.08.2017, S.10)

Entlang dieses Konzeptes wird die hauptsächliche Nutzung des Quartiers Mark Twain Village West komplementär zu den Quartieren Mark Twain Village Nord und – Ost in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Um eine höhere Wohnqualität zu sichern, beinhaltet das Quartier als Gesamtkonzept noch einen Kindergarten und zwei weitere, kleine Gewerbeflächen im Erdgeschoss, zum Beispiel ein Café oder ähnliches. Große, sowohl offene, als auch private Freiflächen, sowie die Nutzung von Dachflächen als Terrassen bieten zudem flexible Möglichkeiten der freizeitlichen Nutzung für alle Generationen.

3.3.1 Nutzungsverteilung

Je eine Gebäudegruppe, bestehend aus Zeile und Punkthaus, steht auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit nur einer Rampe.

Am Quartiersplatz befindet sich ein Kindergarten und eine der beiden Gewerbeeinheiten (die beispielsweise Café oder Ladengeschäft werden könnte) in zentraler Lage. Hier entsteht somit ein Treffpunkt, der Eltern und Nachbarn zum Verweilen einlädt. Am Wohnplatz, etwas zurückversetzt, befindet sich am Weg zum Kirchheimer Loch die zweite kleine Gewerbeeinheit.

Die höheren Geschosse und übrigen Erdgeschossräume dienen rein der Funktion des Wohnens, wobei privat genutzte Erdgeschossräume leicht erhöht über dem Straßenniveau angeordnet sind und Hauseingänge über Rampen schwellenfrei zugänglich gemacht werden. Es wird dadurch sowohl die nötige Privatsphäre als auch eine klare Abtrennung zu den öffentlichen Räumen geschaffen.

3.3.2 Erdgeschossnutzungen

In zentraler Lage, direkt am „MTV-Platz“ befindet sich ein Kindergarten und eine Gewerbeeinheit beispielsweise für ein Café/ Ladengeschäft. Hier entsteht somit ein Treffpunkt, der Nachbarn und Besucher zum Verweilen einladen soll.

Erdgeschossräume, die privater Nutzung dienen, sind leicht erhöht über dem Straßenniveau angeordnet und durchgängig über Rampen zugänglich. Diese leichte Erhöhung verleiht, neben einer klaren Hervorhebung gegenüber Gehweg und Straße, eine privatere Atmosphäre die Wohnungen von öffentlichen Orten klar abgrenzen.



Abbildung 15: Grünflächen (eigene Darstellung)

- Privatgärten
- Gemeinschaftliche Grünflächen

3.4 Freiraumkonzept

Mit dem ehemaligen Paradeplatz im Bereich der Campbell Barracks sowie dem im Osten angrenzenden Bürgerpark sollen in unmittelbarer Nähe zum Mark Twain Village West zwei „klassische“ Freiraumtypologien entstehen. Diese sollen im Rahmen des Projektes „Der Andere Park“ durch ein Netz aus linearen, öffentlichen Grün- und Freiräumen (Römerstraße, Kirschgartenstraße, John-Zenger-Straße, Rheinstraße, Eleonore-Sterling-Straße, Lärmschutzlandschaft Mark Twain Village Nord) ergänzt werden.

Der ehemalige Paradeplatz und der angrenzende Bürgerpark sollen das Quartier mit weiteren Freiräumen aus der Südstadt und den angrenzenden Stadtteilen Rohrbachs und Kirchheims verbinden und ein hohes Maß an Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Bewohner, Besucher, Fußgänger und Radfahrer bieten.

Ergänzt werden die Freiräume unter anderem durch Quartiersplätze, gemeinschaftliche Grünflächen mit integrierten Quartiersgärten, Retentionsflächen und Privatgärten. Sie sollen als gemeinschaftliche Bezugspunkte der neuen Bewohner dienen und zum Treffen, Verweilen und Kontakte knüpfen einladen. Zudem schaffen sie Verbindung zu den übrigen, neu entstehenden Quartieren in Mark Twain Village Nord und den Campbell Barracks mit deren Freiflächen.

3.4.1 Grünflächen

Die Grünflächen im Mark Twain Village West unterteilen sich in Privatgärten und gemeinschaftliche Grünflächen.

Die Privatgärten werden ausschließlich vom Nutzer der jeweiligen Wohneinheit genutzt und unterhalten. Kleine Hecken und Gehölzpflanzungen mit Staudenbeeten als Unterpflanzung kennzeichnen diese Bereiche. In diesen kleinen, privaten Grünräumen können sich die Eigentümer nach Lust und Laune aufhalten und frei entfalten.

Retentionsflächen auf den gemeinschaftlichen Grünflächen sind sowohl im Bereich des WA2 als auch im WA3 vorzufinden. Sie sollen von allen Bewohnern des Gebäudes genutzt werden können. Einzelne Verweilmöglichkeiten in Form von Sitzmöbeln sind denkbar und bieten Jung und Alt eine kleine Ruhepause. Kinder der Bewohner können in den Quartiersgärten gemeinsam spielen und Zeit verbringen. Auch gemeinsame Aktionen wie beispielsweise das Bepflanzen von(Hoch-) Beeten mit Obst und Gemüse ist hier möglich. Die Gehölzpflanzungen auf den gemeinschaftlichen Grünflächen sollten sich in ihrer Auswahl ähneln, um einen einheitlichen Charakter und Wiedererkennungswert der Gärten zu schaffen. Sie dienen auf den Flächen unter anderem als Schattenspender.

Westlich von WA1 auf der gemeinschaftlichen Grünfläche befindet sich ebenfalls eine Retentionsfläche. Hier wird eine große Auswahl an Streuobst empfohlen. Es verbindet das Mark Twain Village West mit dem Kirchheimer Loch und dem angrenzenden Fahrradweg in Richtung Stadtmitte.

Zudem ist eine freiräumliche Einbindung der Privatgärten durch die gemeinschaftlichen Grünflächen mit integrierten Quartiersgärten gegeben.



Abbildung 16: Retentionsflächen (eigene Darstellung)

● Retentionsflächen

3.4.2 Retentionsflächen

Die Retentionsflächen sind den allgemeinen Wohngebieten des Quartiers (WA1, WA2 und WA3) zugeordnet, um das Regenwasser bei möglichen Starkregenereignissen an diesen vorgesehenen Flächen ungehindert versickern zu lassen.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind in ihrer Größe ausreichend dimensioniert, sodass unter den Tiefgaragen keine Anlagen zur Versickerung vorgesehen werden müssen.

Das Oberflächenwasser innerhalb der Quartiere wird entsprechend dem Regenwasserentwässerungskonzept zentral in den grünen Quartiersmitten gesammelt, zurückgehalten und verzögert im Erdreich versickert.

Auf den öffentlichen Plätzen wird das Niederschlagswasser, wo nötig, gebündelt in Rigolen versickert. Zur Vermeidung zusätzlicher Regenwasserkanäle auf den Tiefgaragen wird eine natürliche Regenwasserableitung über die Oberflächengestaltung in Form von Mulden als Bachsystem ausgebildet. Das Regenwasser läuft oberirdisch zur Versickerungsfläche und von dort aus in die Mulden.³

³ siehe „Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan ‚Südstadt‘ der Stadt Heidelberg“, von Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 06.11.2017



Abbildung 17: Freiraum Kindertagesstätte und Bewohnerspielplatz (eigene Darstellung)

- Freiraum Kindertagesstätte
- Bewohnerspielplatz
- Optionale Erweiterungsmöglichkeit
für freies Spielen

3.4.3 Freiraum Kindertagesstätte und Bewohnerspielplatz

Der Freiraum der geplanten Kindertagesstätte befindet sich südlich des WA2 und nördlich des geplanten Parkhauses. Hier steht den Kindern eine ausreichend große Spielfläche zur Verfügung. Das Spielen an Spielgeräten, aber auch das freie Spielen und Toben soll ermöglicht werden.

Der Außenbereich der Kindertagesstätte ist so dimensioniert, dass gemäß Landesbauordnung vier Gruppen ausreichend Platz finden. Optional besteht die Erweiterungsmöglichkeit über die Grundstücksgrenzen hinaus bis an das geplante Parkhaus. Hierzu bedarf es jedoch einer Zustimmung vom Eigentümer des angrenzenden Gewerbes und Parkhauses.

Empfehlenswert wäre eine Installation von Pergolen mit integrierten Spielgeräten am Parkhaus. Diese können von Kletterpflanzen berankt werden, sodass kleine Aufenthaltsbereiche zum Ausruhen und Verweilen entstehen. Hierzu bedarf es jedoch ebenfalls einer Zustimmung vom Eigentümer des angrenzenden Gewerbes und Parkhauses.

Die gesamte Fläche der Kindertagesstätte wird in Form einer Einfriedung, insbesondere zum „MTV-Platz“ hin, abgegrenzt, damit für die Kinder ersichtlich ist, in welchen Bereichen sie sich aufhalten und spielen können.

Innerhalb der Fläche der Kindertagesstätte befindet sich eine Feuerwehrezufahrt beziehungsweise Feuerwehraufstellfläche. Sie muss befestigt und frei von Gehölzen sowie frei von fest installierten Spielgeräten bleiben.

Die Feuerwehraufstellflächen sollen in der Gestaltung der Außenanlage der Kindertagesstätte integriert sein, sodass ihre eigentliche Funktion in die Freiflächengestaltung integriert ist. Hier wäre ein durchgehendes Raster aus Schotterrasen und Platten denkbar.

Der Bewohnerspielplatz befindet sich westlich des Punkthauses im WA1. Hier ist naturnahes Spielen und Erleben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartiersgarten auf der gemeinschaftlichen Grünfläche möglich.

Zeitgleich stellt der Bewohnerspielplatz bei Starkregenereignissen einen Teil der Retentionsfläche dar und kann temporär mit Wasser eingestaut werden.

Die Spielfläche des Bewohnerspielplatzes sollte auch von der angrenzenden Kindertagesstätte genutzt werden können.

Weiterhin können auch Spielflächen im angrenzenden Bürgerpark und die Grünflächen auf dem ehemaligen und in unmittelbarer Nähe befindlichen Paradeplatz von den Kindern als Spielmöglichkeiten genutzt werden.

Verschiedene Spielgeräte im Bereich des Bewohnerspielplatzes laden die Kinder zum Spielen und Verweilen ein. Bei der Gestaltung der Freiflächen sollte genügend Platz zur Verfügung stehen, welchen sich die Kinder selbst aneignen und gestalten können, sodass sich der Spielbereich von Zeit zu Zeit verändert.



Abbildung 18: Platzkonzept (eigene Darstellung)

- Entrée Nord
- Quartiersplatz
- „MTV-Platz“

3.4.4 Platzkonzept

Das Platzkonzept setzt sich aus einem Hauptplatz („MTV-Platz“) und zwei Nebenplätzen (Quartiersplatz und Entrée Nord) zusammen.

Der „MTV-Patz“ befindet sich im südlichen Bereich des Mark Twain Village West und wird von der John-Zenger-Straße durchzogen.

Mithilfe einer einheitlichen Pflasterung soll der „MTV-Platz“ den Charakter eines einzelnen, zusammengehörigen Platzes erhalten. Unterstützt wird dies durch ein homogenes Baumkonzept. Den Autofahrern wird somit visuell vermittelt, dass die Geschwindigkeit in diesem Bereich zu drosseln ist und alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, sodass der Eindruck eines Shared Space entsteht.

Auch der Haupteingang zur Kindertagesstätte befindet sich dem „MTV-Platz“ zugewandt, ebenso wie Raum für ein potenzielles Gewerbe, beispielsweise ein Café, am gegenüberliegenden Punkthaus. Somit ist eine aktive Bespielung des „MTV-Platzes“ möglich.

Der „MTV-Platz“ soll genau wie der Quartiersplatz und das Entrée Nord als Treffpunkt, sowohl für Bewohner des Gebietes als auch für Besucher von außerhalb, dienen.

Der Quartiersplatz befindet sich östlich des Punkthauses in WA1. Geprägt wird dieser Bereich durch ein eigenes Baumkonzept. Hier wären beispielsweise Pflanzungen von *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche) oder *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum) zu empfehlen.

Zudem ist es denkbar in dem Bereich öffentliche Fahrradstellplätze unterzubringen. Im Erdgeschoss des Punkthauses ist außerdem eine Gewerbenutzung wie beispielsweise eine Bäckerei oder Eisdiele vorgesehen, wodurch der Quartiersplatz zusätzlich bespielt werden kann.

Im nördlichen Bereich des Mark Twain Village West bietet sich die Möglichkeit an eine kleine Platzsituation als Entrée Nord zu gestalten. Da es sich hierbei um eine Privatfläche handelt, muss sich bezüglich künftiger Nutzungen hier mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

Es ist in der Planung und Gestaltung wichtig, dass sich der „MTV-Platz“ als übergeordneter Hauptplatz von der Gestaltung des Quartiersplatzes und des Entrée Nord unterscheidet und abhebt.⁴

⁴ siehe „Baufibel Oberflächen, Konversionsflächen Südstadt“, Stadt Heidelberg, 12.03.2018
 und siehe „Oberflächenkonzept Südstadt Konversionsflächen“, Stadt Heidelberg, 07.03.2018

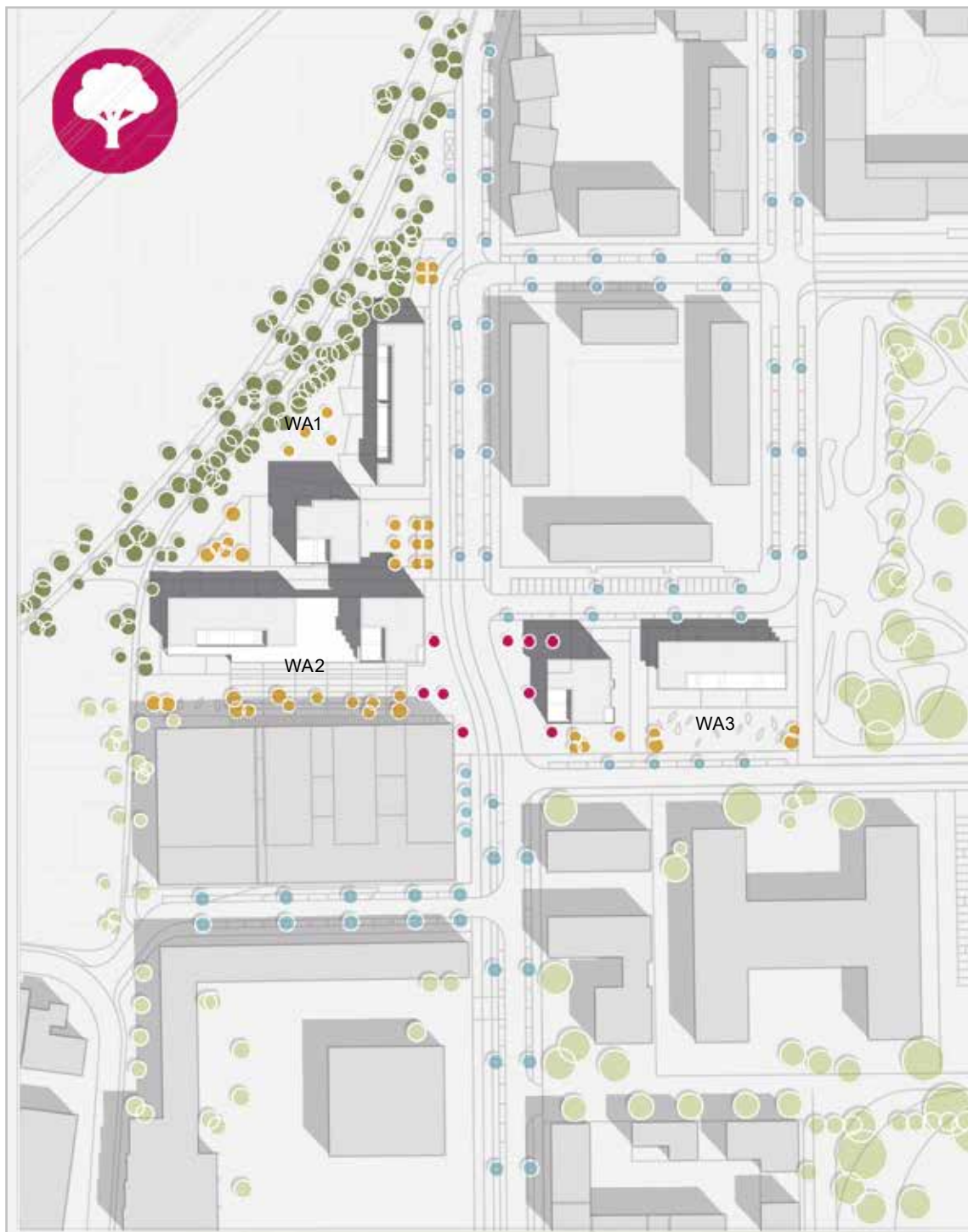


Abbildung 19: Baumkonzept (eigene Darstellung)

- | | |
|--|--|
| ● Platzbaum | ● Straßenbaum |
| ● Quartiersbaum | ● Bestandsbaum |
| ● Gehölze Übergang zur freien Landschaft (größtenteils Bestand) | |

3.4.5 Baumkonzept

Im Plangebiet selbst befinden sich wenige Bestandsgehölze. Aus diesem Grund ist es das Ziel dieses Gebiet mit vielen Neupflanzungen aufzuwerten und den Baumbestand zu erhöhen.

Den Gehölzen des Quartiers kommen unterschiedliche Funktionen zu, sodass diese zur Gliederung und Strukturierung des Quartiers beitragen.⁵

So gibt es zum einen die **Straßenbäume**, die die Längsachse von Norden nach Süden entlang der John-Zenger-Straße begleiten und betonen. Zudem unterstützen sie die Gliederung des Straßenraums mit den Parkplätzen. Auch die übrigen Wohnstraßen werden von Straßenbäumen begleitet.

Zum anderen gibt es **Platzbäume**, die entsprechend ihres Namens, den „MTV-Platz“ fassen und strukturieren sowie durch ihre Stellung für einen charakteristischen Wiedererkennungswert sorgen.

Die **Quartiersbäume** stellen durch regelmäßige, immer wieder auftauchende Pflanzung im gesamten Quartier einen einheitlichen Charakter für das Mark Twain Village West dar.

Nord-Westlich des Quartiers stellen eine Vielzahl an **Gehölzen** zum einen den **Übergang zur freien Landschaft** dar und dienen zum anderen als natürlicher, grüner Sichtschutz für die Bewohner. Diese Gehölze sollen, soweit sie die Kriterien der Verkehrssicherheit erfüllen, erhalten bleiben und durch Neupflanzungen komplettiert werden. Ziel ist es, dass ein weitgehender Erhalt der Bestandsbäume angestrebt wird.

Die restlichen Flächen des Quartiers zeichnen sich durch eine Vielzahl an Neupflanzungen von Bäumen, sowohl im Straßenraum als auch auf gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen, aus. Hierdurch wird das Quartier zudem optisch gegliedert und strukturiert sowie durchgrünt.

Weitere Informationen zu Baumarten sind dem Gestaltungsleitfaden Mark Twain Village West zu entnehmen.

⁵ siehe „Konzept Straßenbäume Südstadt“, Stadt Heidelberg, 03.12.2019



Abbildung 20: Zur Begrünung geeignete Fassaden (eigene Darstellung)

- Fassadenbegrünung
- punktuelle Erweiterungsmöglichkeit

3.4.6 Fassadenbegrünung

Südlich des WA2, unmittelbar an die Freifläche der Kita angrenzend, entsteht ein privates Gewerbe/Parkhaus. Dabei wird es sich beim östlichen Teil des Gebäudes um den Gewerbebau handeln. Da das Gebäude teilweise in die Sichtachse der John-Zenger-Straße hineinragt und somit auch im öffentlichen Raum gut wahrnehmbar ist, soll es durch eine Fassadenbegrünung möglichst harmonisch in das Quartier integriert werden.

Es wird daher vorgeschlagen an der Nordseite des Gebäudes eine durchgehende Fassadenbegrünung zu integrieren.

Weitere Fassadenbegrünungen sind an den drei Zeilenbebauungen denkbar. Hierfür wird vorgeschlagen die Seiten, welche sich vom Planungsgebiet abwenden, zu begrünen.

Eine Fassadenbegrünung bringt eine Vielzahl an Mehrwerten mit sich. So werden beispielsweise Nahrungsangebot sowie Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen, die Verdunstungsleistung und die damit verbundene Kühlung steigen, es wird kein zusätzlicher Boden verbraucht, das Stadtbild wird aufgewertet und die Akustik wird durch Schallabsorption verbessert. Ebenso wird die Luftqualität durch Filterung und Bindung von Feinstaub sowie durch die Anreicherung von Sauerstoff verbessert.

Desweiteren können Fassadenbegrünungen als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Weitere planerische Informationen sind dem „Gestaltungsleitfaden MTV-West“ zu entnehmen.



Abbildung 21: Dachflächen (eigene Darstellung)

- Solaranlage mit Retentionsdach
- Dachterrasse
- Gründach

3.4.7 Dachflächen

Die Dachflächen des Areals, die zu 25 Prozent Terrassen und zu 75 Prozent begrünt, beziehungsweise mit Fotovoltaik belegt sein werden, haben sowohl als nutzbare Flächen für die Anwohner als auch konzeptionell wichtige Funktionen. Durch den hohen Anteil begrünter und versickerungsfähiger Oberflächen, inklusive Retentions-Dachflächen, besteht eine hohe Regenwasser-Rückhaltung und Reduktion, der in den Kanal abzuleitenden Wassermenge. Terrassenflächen sind barrierefrei gestaltet. Das Dachflächenwasser wird auf dem Dach versickert oder verzögert in die zentralen Retentionsanlagen geleitet.

Als Festsetzung zu Solar / Photovoltaik sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Undurchsichtige Dachflächen der Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 5 Grad über Gebäuden mit mehr als 10 Quadratmeter Grundfläche sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 Zentimeter aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bis zu 40 Prozent der Dachbegrünung kann mit Solaranlagen überbaut werden. Solaranlagen auf dem Dach sind nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 Meter von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Sie müssen einen Abstand von den Dachrändern von mindestens 1,50 Meter einhalten.



Abbildung 22: Abfallsammelplätze (eigene Darstellung)

- Abfallsammelplatz
- Potentielle Sperrmüllflächen

3.4.8 Abfallsammelplätze

Für die Abholung der Abfalltonnen gibt es an zentralen Punkten im Straßenraum Abfallsammelplätze. Dies sorgt für einen reibungslosen Ablauf mit der Abfallwirtschaft der Stadt Heidelberg. Bespielt werden diese Stellen jedoch nur zum unmittelbaren Zeitpunkt der Abholung des Abfalles. Zu den übrigen Zeitpunkten wird der Abfall an Abfallsammelstellen in den Tiefgaragen gesammelt und dann am Vortag der Abholung durch den Hausmeisterservice zu den Abfallsammelplätzen gebracht.

Neben den Abfallsammelplätzen sind zudem auch Plätze für die Entsorgung von Sperrmüll vorgesehen. Diese stehen den Bewohnern des Quartiers bei Bedarf in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

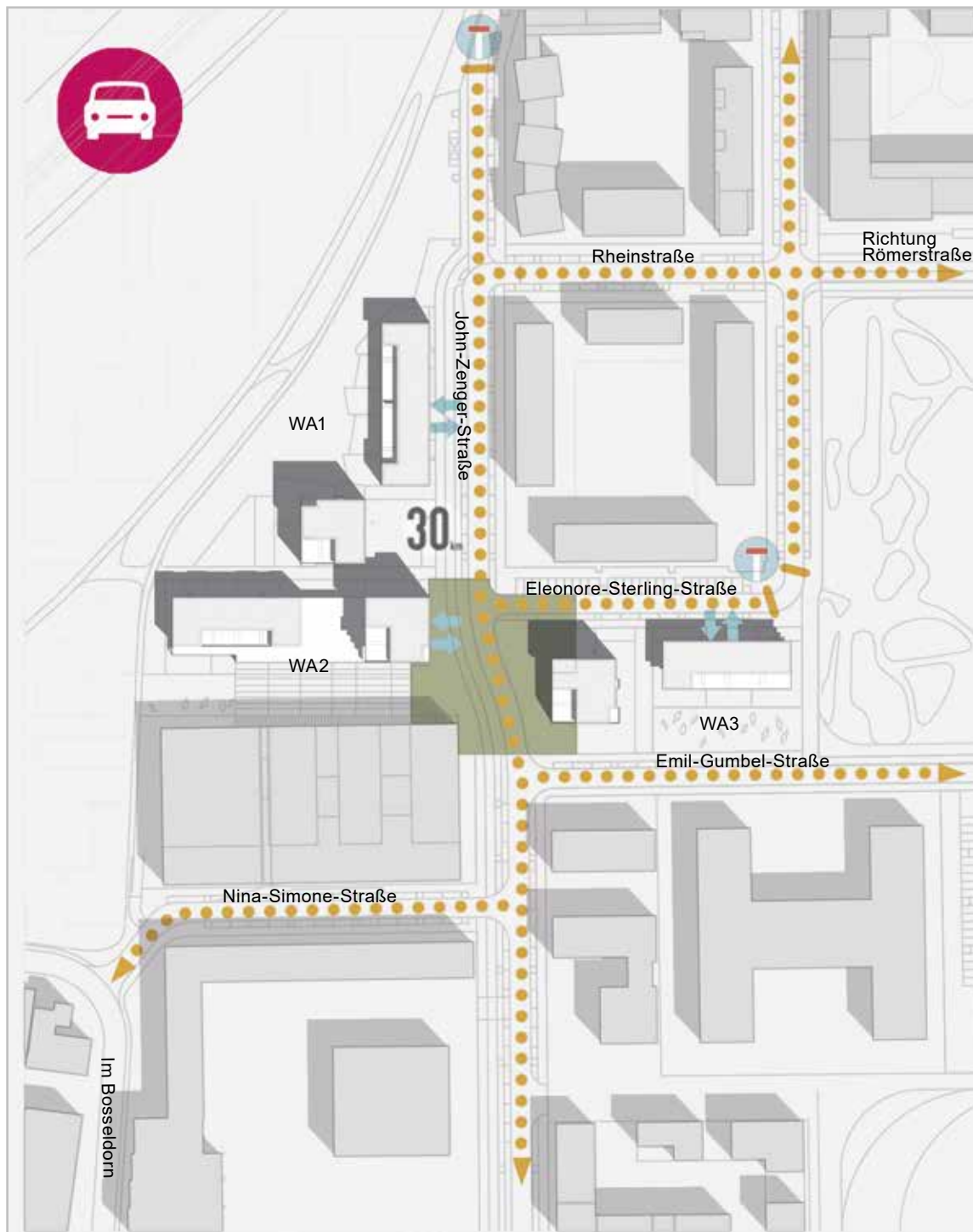


Abbildung 23: Motorisierter Individualverkehr (eigene Darstellung)

- Verbindungen Motorisierter Individualverkehr
- Sackgasse
- „MTV-Platz“
- Tiefgaragenzufahrten

3.5 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Grundsätzlich soll der Autoverkehr im gesamten Quartier möglichst gering gehalten und Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die Haupteerschließung der Koverionsfläche Südstadt erfolgt über die Römerstraße, welche eine der zentralen Nord-Süd-Achsen zwischen dem Zentrum Heidelbergs und den südlichen Stadtteilen beziehungsweise den angrenzenden Städten und Kommunen, wie beispielsweise Leimen und Nußloch, darstellt. Das Quartier Mark Twain Village West ist weiter über die Rheinstraße und John-Zenger-Straße erschlossen. Der Platzbereich der John-Zenger-Straße ist zwar auch für Kraftfahrzeuge zugänglich, allerdings handelt es sich hierbei um einen verkehrsberuhigten Bereich. Nördlich der Rheinstraße ist die John-Zenger-Straße zudem als Sackgasse ausgebildet. Hier ist ein Durchkommen lediglich für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich. Über die Emil-Gumbel-Straße im Süden des Quartiers gelangt man wieder auf die Römerstraße. Die Eleonore-Sterling-Straße stellt die Verlängerung zwischen WA1 und WA2 dar, mündet jedoch als Sackgasse und ist somit nur für Fußgänger und Fahrradfahrer weiter durchlässig.

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die östliche Erschließung des Quartiers erfolgt von der Römerstraße aus kommend über die Emil-Gumbel-Straße beziehungsweise Rheinstraße. Südwestlich wird das Quartier von der Straße „Im Bosseldorn“ über die Nina-Simone-Straße und die John-Zenger-Straße erschlossen.

Zur Entschleunigung des Autoverkehrs und der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen tragen eine hochwertige Gestaltung der Straßen, die Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der John-Zenger-Straße auf Tempo 30 sowie deren Mündung als Sackgasse nördlich der Rheinstraße bei. Die Eleonore-Sterling-Straße endet ebenfalls als Sackgasse, ist aber ebenso wie die John-Zenger-Straße für Fußgänger und Radfahrer weiterhin durchlässig.

Die Tiefgaragen im Planungsgebiet sind über die John-Zenger-Straße und die Eleonore-Sterling-Straße erschlossen.



Abbildung 24: Öffentlicher Personennahverkehr (eigene Darstellung)

● Verbindungen ÖPNV

3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der östliche Teil der Konversionsfläche Südstadt ist bereits heute gut durch den ÖPNV erschlossen. Drei ÖPNV-Linien vernetzen derzeit die Südstadt in Richtung Norden mit dem Zentrum Heidelbergs und nach Süden mit Rohrbach, dem Gewerbegebiet Rohrbach Süd sowie den Stadtteilen Boxberg, Emmertsgrund und der Nachbarkommune Leimen.

Die bestehende Buslinie 29 entlang der Römerstraße verkehrt derzeit parallel zu den Straßenbahnlinien in Nord-Süd-Richtung und komplettiert das Angebot des ÖPNV.

Ihre Linienführung wird zukünftig so geändert, dass sie über die Rheinstraße und John-Zenger-Straße die Konversionsfläche Südstadt mit zwei neuen Haltestellen in der Rheinstraße und in der John-Zenger-Straße am zukünftigen Marlene-Dietrich-Platz erschließt.

Ergänzt wird dieses Angebot durch die angrenzenden Straßenbahnlinien.

Die beiden nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Rohrbacher Straße liegen rund 650 Meter vom Quartier MTV Süd entfernt. Die Straßenbahnlinien 23 und 24 verkehren dort zu Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt.

Damit ist die Konversionsfläche Südstadt insgesamt durch ÖPNV-Angebote im Radius von 300 Meter erschlossen.



Abbildung 25: Radwegekonzept (eigene Darstellung)

- Hauptachsen
- Tiefgaragenzufahrten
- Nebenachsen
- Fahrradstellplätze auf privaten Flächen

3.5.3 Radverkehr

Die Radwegeführung soll ein Anreiz für die Bewohner sein das Fahrrad zu nutzen.

So wird das Quartier von einer neuen, übergeordneten Fahrradverbindung (Nord-Süd-Achse) auf der westlichen Gehwegseite durchzogen. Sie soll für Radfahrer eine schnelle und attraktive Verbindung zwischen der Innenstadt und den südlichen Stadtteilen bieten. Von Rohrbach aus kommend gelangt man über die John-Zenger-Straße über eine neu geschaffene Verbindung zwischen WA1 und WA2 auf den Radweg in Richtung Kleingartensiedlung Kirchheimer Loch. Im gesamten Bereich der John-Zenger-Straße herrscht Tempo 30. In ihrer Verlängerung führen Verbindungen in Richtung Bahnstadt / Hauptbahnhof entlang der ehemaligen Güterbahngleise, in Richtung Innenstadt gelangt man über die Römerstraße, Feuerbachstraße und die Rohrbacher Straße. Die Anbindung in Richtung Rohrbach erfolgt durch die Fabrikstraße.

Den Bewohnern sollte es ermöglicht werden ihre Fahrräder sowohl auf Straßenniveau im Bereich der Hauseingänge, als auch an wettergeschützten und diebstahlsicheren Orten in den jeweiligen Tiefgaragen der Gebäude abzustellen.

Auch für die Plätze des Quartiers ist es empfehlenswert, wenn diese über ausreichend Fahrradstellplätze verfügen.

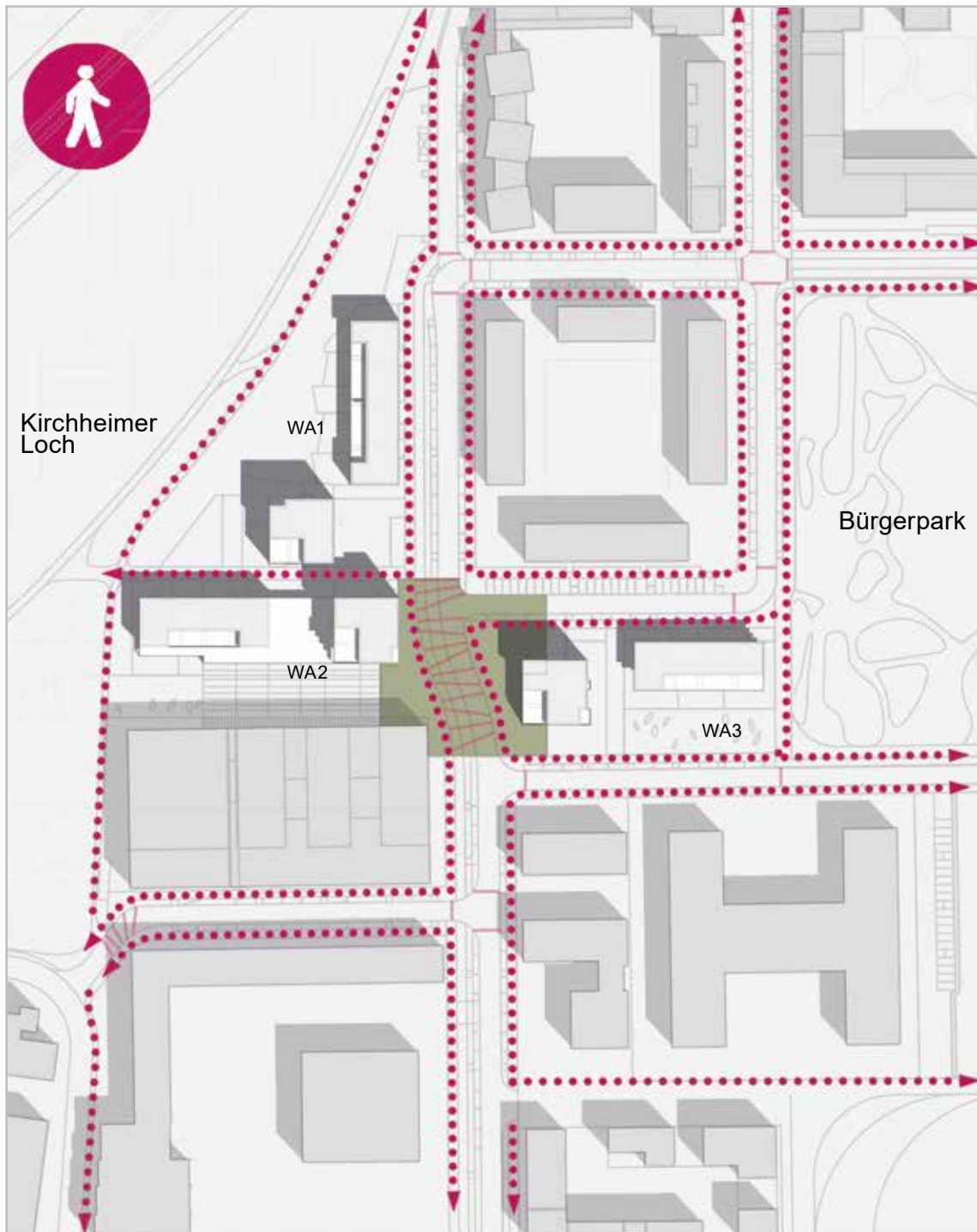


Abbildung 26: Fußgängerverkehr (eigene Darstellung)

- Fußgängerverkehr
- Gesonderte Querungsmöglichkeiten
- „MTV-Platz“

3.5.4 Fußgängerverkehr

Zur Förderung des Fußgängerverkehrs ist ein flächendeckendes, möglichst engmaschiges Fußwegenetz erforderlich. Eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ist für einen hohen Fußgängeranteil von besonderer Bedeutung.

Straßenbegleitend stehen dem Fußgänger im Mark Twain Village West großzügige, separate Gehwegbereiche zur Verfügung. Das Quartier ist fußläufig in alle Richtungen gut erschlossen und an das übrige Fußgängernetz angebunden. Dabei gibt es straßenbegleitende Fußwege aber auch separate Rad- und Fußwege. Der „MTV-Platz“ an der John-Zenger-Straße dient als Orientierungspunkt.

Eine neue wichtige Wegeverbindung stellt die Ost-West-Achse dar. Sie schafft eine direkte Verbindung zwischen dem Bürgerpark und dem Fuß- und Radweg im Kirchheimer Loch.

Der Fußgänger ist im Mark Twain Village West folglich ein gleichberechtigter Verkehrsteilnehmer.



Abbildung 27: PKW - Stellplätze (eigene Darstellung)

- Tiefgaragenzufahrt
- Öffentliche Stellplätze
- Tiefgaragenaußenkanten

3.5.5 PKW-Stellplätze und Tiefgarage

Öffentliche PKW-Stellplätze sind als Längsparker entlang der John-Zenger-Straße und der Eleonore-Sterling-Straße angeordnet. Bäume gliedern den Straßenraum in regelmäßigen Abständen und sorgen für das nötige Grün zwischen den PKW-Stellplätzen. Besuchern stehen im öffentlichen Raum PKW-Stellplätze inklusive Elektroladeplätzen zur Verfügung. Bewohner können ihre Fahrzeuge in den dafür vorgesehenen drei Tiefgaragen abstellen.

Die Tiefgaragen liegen vollständig unter den Gebäuden und ragen im Bereich der Privatgärten teilweise unter dem Haus hervor. Die Überdeckung ist so gewählt, dass eine intensive Begrünung ohne weiteres möglich ist. Die Rampen sind vollständig in die Gebäude integriert und die Zugänge erfolgen über die vorhandenen Treppenhaukerne.

Auch soll die Elektromobilität sowie Car-Sharing in den Tiefgaragen mitbedacht werden. So stehen unterschiedlichen Nutzerhierarchien Lademöglichkeiten beziehungsweise Stationen zur Autovermietung im Quartier zur Verfügung. Zusätzlich sollen in den Tiefgaragen sowohl die Fahrradabstellplätze als auch die Müllsammelräume untergebracht werden.

Stadträumlich wurde in einer Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags dafür gesorgt, dass die Tiefgaragenrampen in den Bauvolumen der Gebäude integriert werden. Die Lage der Rampen ist gezielt so gelegt worden, dass gefährliche Kreuzungspunkte im Verkehr reduziert werden. Die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen soll weitgehend natürlich funktionieren. Dafür müssen entweder in den Fassaden oder den Freiflächen Lüftungsöffnungen vorgesehen werden.

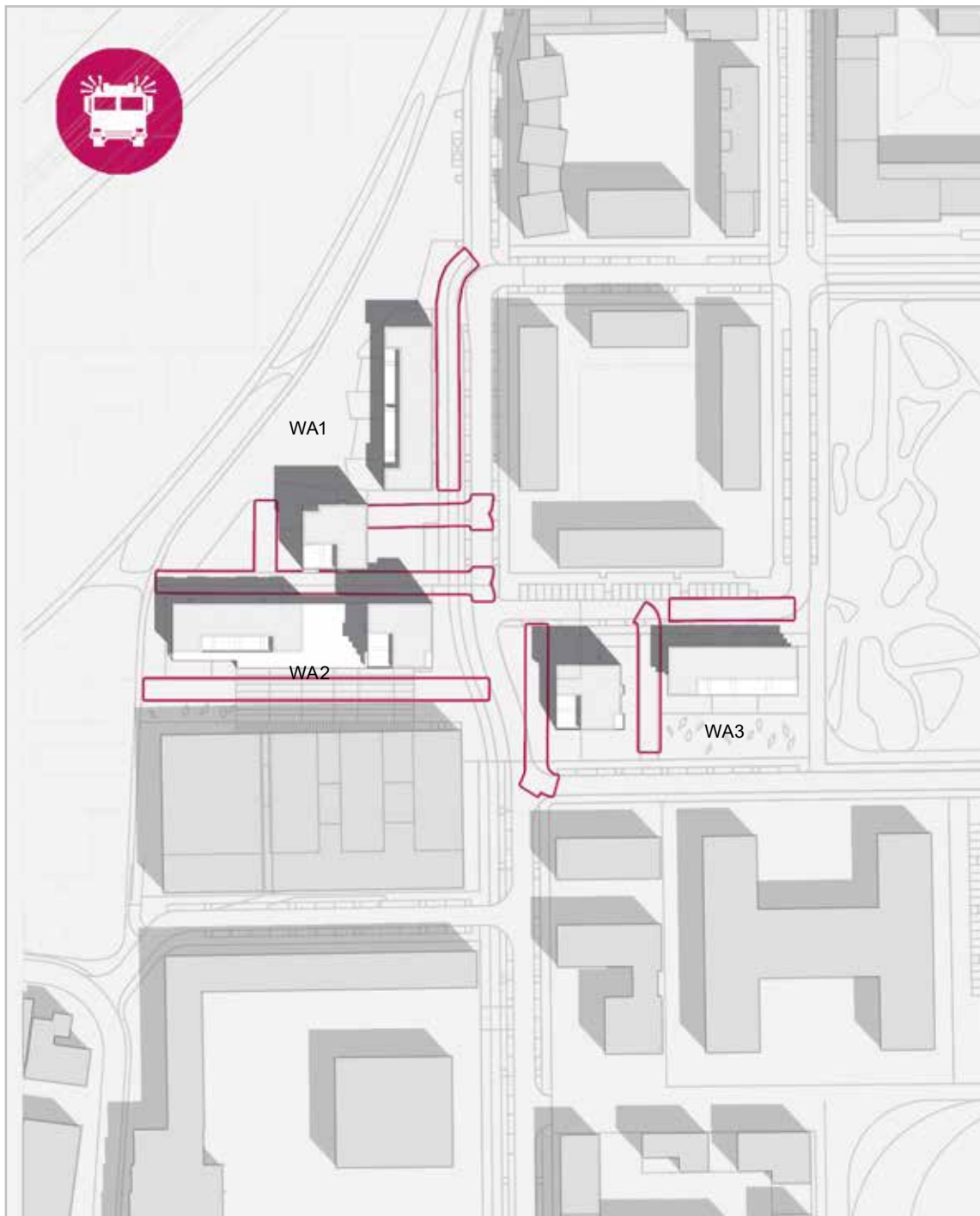


Abbildung 28: Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen (eigene Darstellung)

● Feuerwehraufstellflächen

3.5.6 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen

Die möglichen Feuerwehrzufahren sind in einer Prinzipskizze dargestellt. Für Neubauten sind die Feuerwehrzufahrten im weiteren Verfahren zu konkretisieren, um sie früh in der Freianlagenplanung berücksichtigen zu können.

In der Prinzipskizze ist dargestellt, wie die Zufahrt für die Feuerwehr zu sämtlichen Gebäuden inklusive der notwendigen Aufstellflächen gesichert ist. Somit ist im Ernstfall ein problemloses Durchkommen der Feuerwehr gewährleistet.

Erreichbar sind alle Gebäude über befestigte Flächen, wie Straßen, Wohnwege oder Plätze. Lediglich die Feuerwehraufstellfläche im Bereich des Bewohnerspielplatzes (WA1) verfügt über einen unbefestigten Untergrund und ist zusätzlich für die Belastung der Feuerwehrfahrzeuge auszubilden.

Alle Feuerwehraufstellflächen sind parallel zu den Außenwänden angeordnet. Lediglich die Aufstellfläche am Quartiersplatz ist rechtwinklig zur Außenwand ausgerichtet. Hier wurde beidseits zur vorgeschriebenen Mindestbreite von 3,50 Meter ein 1,25 Meter breiter hindernisfreier Bereich vorgesehen.



Abbildung 29: Blick von Norden nach Süden (monokrom)

4. KENNDATEN STÄDTEBAU UND FREIRAUM

FLÄCHENKENNZAHLEN		qm	
	Bruttobauland	16.600	
davon	Freiflächen	12.980	
	Verkehrsflächen	2.807	
	Platzflächen	2.755	
	Grünflächen (öffentlich + privat)	7.418	
	Nettobauland (inkl. Gemeinbedarfsfl.)	3.620	
Städtebauliche Kennzahlen			
	Grundflächenzahl (GRZ)	0,32	
	Geschossflächenzahl (GFZ)	1,26	
FLÄCHENANGABEN		qm	WE
	Geschossfläche (GF)	14.500	
	Wohnen		
davon	Verkauf Schwellenhaushalte	40%	
	Verkauf freier Markt	60%	
	Kindergarten / Kinderkrippe	1.000	
KFZ-STELLPLÄTZE		Anzahl	
	Öffentliche Stellplätze (oberirdisch)	14	
davon	entlang John-Zenger-Straße	7	
	im Bereich Eleonore-Sterling-Straße	7	
	Private Stellplätze	126	
	Tiefgarage		
zzgl.	Stellplätze Kindergarten (TG)	3	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Deckblatt	Blick in Richtung MTV-Platz, monokrom, 2019
Abb. 01	Lageplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2019
Abb. 02	Luftbild Campbell Barracks, Stadt Heidelberg, 2019
Abb. 03	Luftbild MTV-West, Stadt Heidelberg, 2019
Abb. 04	Wettbewerbsplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2018
Abb. 05	Entwurfsplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2019
Abb. 06	Entwurfsplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2019
Abb. 07	Entwurfsplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2019
Abb. 08	Schwarzplan, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 09	Bebauungsstruktur, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 10	Höhenentwicklung, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 11	Raumkanten, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 12	Baulicher Schallschutz, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 13	Energetisches Konzept, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 14	Nutzungskonzept Erdgeschoss, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 15	Grünflächen, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 16	Retentionsflächen, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 17	Freiraum Kindertagesstätte und Bewohnerspielplatz, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 18	Platzkonzept, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 19	Baumkonzept, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 20	Zur Begrünung geeignete Fassaden, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 21	Dachflächen, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 22	Abfallsammelplätze, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 23	Motorisierter Individualverkehr, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 24	Öffentlicher Personennahverkehr, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 25	Radwegekonzept, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 26	Fußgängerverkehr, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 27	PKW-Stellplätze, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 28	Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Eigene Darstellung, GDLA, 2020
Abb. 29	Blick von Norden nach Süden, monokrom, 2019

FUßNOTENVERZEICHNIS

1 Weitergeschrieben aus der Einführung von Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 7

2 Angelehnt an Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 13-14

3 siehe „Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan ‚Südstadt‘ der Stadt Heidelberg“, von Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 06.11.2017

4 siehe „Baufibel Oberflächen, Konversionsflächen Südstadt“, Stadt Heidelberg, 12.03.2018 und siehe „Oberflächenkonzept Südstadt Konversionsflächen“, Stadt Heidelberg, 07.03.2018

5 siehe „Konzept Straßenbäume Südstadt“, Stadt Heidelberg, 03.12.2019

Stadtplanungsamt

Stadt Heidelberg

Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000

Telefax 06221 58-4623000

stadtplanung@heidelberg.de

www.heidelberg.de

