



**MARK TWAIN
VILLAGE SÜD**
Städtebaulicher Entwurf

MARK TWAIN VILLAGE SÜD

Städtebaulicher Entwurf

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Heidelberg

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Jürgen
Odszuck

Dezernat II, Stadtplanungsamt
Ansprechpartnerin: Frau Silke Klein

AUFTRAGNEHMER

H|G
Hähmig - Gemmeke
Architekten BDA Partnerschaft mbB
Prof. Mathias Hähmig | Martin Gemmeke

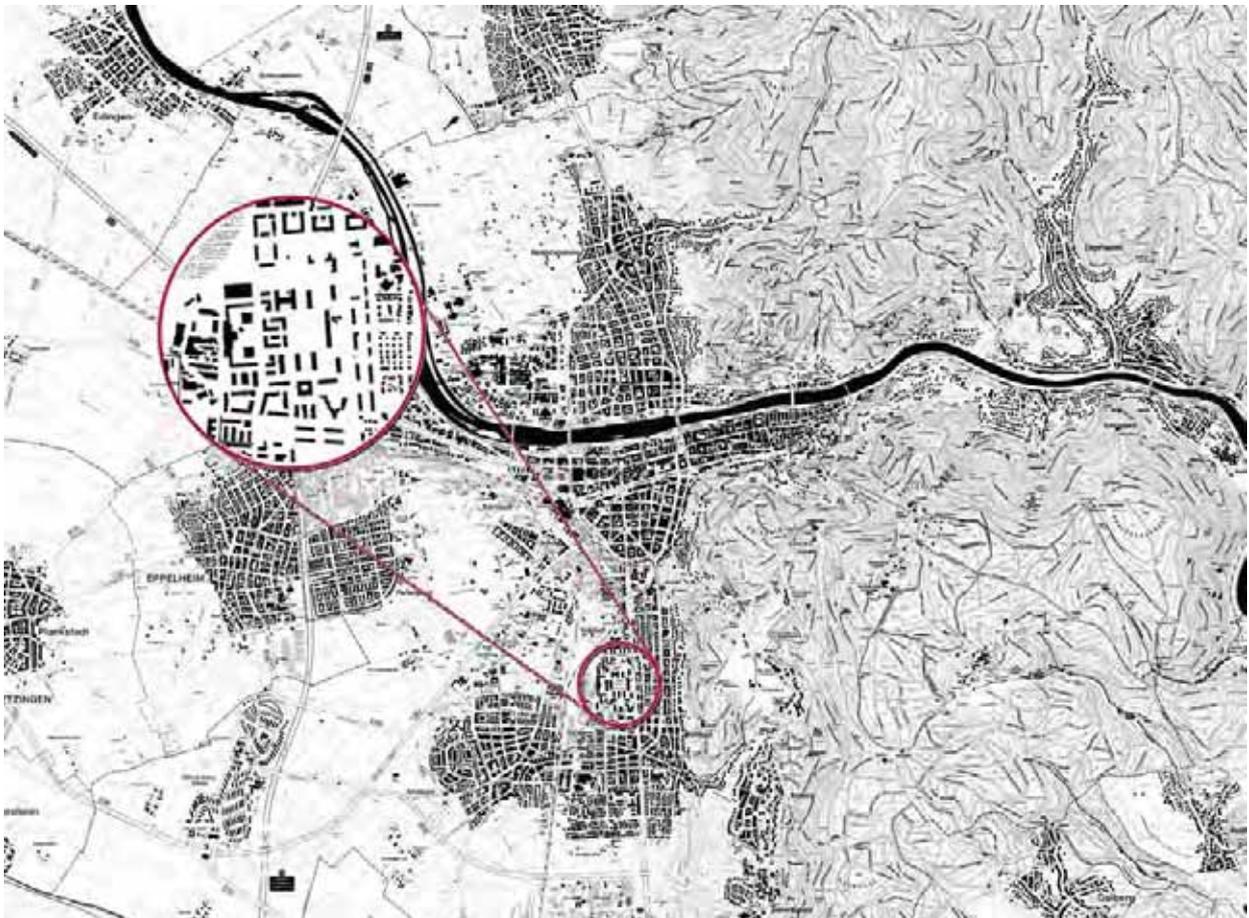
Katharinenstraße 29
72072 Tübingen

t: +49 7071 7956 0
f: +49 7071 7956 20
e: architekten@haehmig-gemmeke.de

www.haehmig-gemmeke.de

HINWEIS ZUR LESBARKEIT DER BROSCHÜRE

In dieser Broschüre wurde aus Gründen der Lesbarkeit die männliche Form gewählt. Dabei beziehen sich die Angaben jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter.



Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE	Seite	7
1.1	KONVERSION IN HEIDELBERG.....	Seite	7
1.2	MTV SÜD (SICKINGENPLATZ).....	Seite	9
1.3	WETTBEWERB	Seite	11
1.4	ÜBERARBEITUNG	Seite	17
2.	PLANUNGSZIELE	Seite	25
2.1	STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND VERNETZUNG	Seite	25
2.2	SOZIALE MISCHUNG UND VIELFALT	Seite	25
2.3	VIELFÄLTIG NUTZBARE FREIRÄUME	Seite	27
2.4	STADT DER KURZEN WEGE	Seite	27
3.	PLANUNGSKONZEPT GESAMTQUARTIER	Seite	29
3.1	IDEE	Seite	29
3.2	BEBAUUNGSKONZEPT	Seite	29
3.2.1	Bebauungsstruktur - Wohnhöfe	Seite	31
3.2.2	Höhenentwicklung	Seite	33
3.2.3	Raumkanten.....	Seite	37
3.2.4	Baufelder und Parzellen	Seite	37
3.2.5	Schallschutz	Seite	37
3.3	FREIRAUMKONZEPT	Seite	39
3.3.1	Freiraumstruktur	Seite	39
3.3.2	Öffentliche Freiräume	Seite	41
3.3.3	Halb-öffentliche Bereiche	Seite	41
3.3.4	Private Freiräume.....	Seite	41
3.3.5	Spielflächen	Seite	43
3.3.6	Baumkonzept	Seite	43
3.3.7	Dachflächen	Seite	45
3.3.8	Fassadenbegrünung	Seite	45
3.3.9	Regenwassermanagement	Seite	47
3.4	NUTZUNGSKONZEPT.....	Seite	49
3.4.1	Wohnen	Seite	49
3.3.2	Ergänzende Nutzungen / Erdgeschossnutzungen	Seite	51
3.5	ERSCHLIESSUNGS- UND VERKEHRSKONZEPT	Seite	53
3.5.1	Anbindung an die Umgebung / Hierarchisierung der Straßen	Seite	53
3.5.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Tiefgaragen	Seite	53
3.5.3	Mül- und Rettungsfahrzeuge	Seite	55
3.5.4	Fahrradverkehr	Seite	55
3.5.5	Fussgängerverkehr	Seite	55
3.5.6	Parkierung	Seite	55
3.5.7	ÖPNV	Seite	57



KONVERSIONSFLÄCHE
SÜDSTADT

MTV SÜD

1. AUSGANGSLAGE

Für die Konversionsflächen der Stadt Heidelberg gibt es bereits eine Vielzahl an Konzepten, Planungen und verschiedenste Beteiligungsschritte auf allen Planungsebenen. Diese Broschüre dient der Erläuterung des Städtebaulichen Entwurfs für den Bereich MTV SÜD (Sickingenplatz) im Kontext dieser bereits bestehenden Planungen und Konzepte.

Nach einer kurzen Einordnung in die bestehende Konversionskulisse wird dargestellt, wie sich die Idee aus dem Wettbewerb hin zum aktuellen städtebaulichen Entwurf verändert hat.

Anmerkung: Diese Broschüre hat lediglich empfehlenden Charakter. Verbindliche Vorgaben zur Umsetzung macht der Bebauungsplan.

1.1 KONVERSION IN HEIDELBERG

Im Heidelberger Stadtgebiet wurden bis zum Jahr 2012 insgesamt ca. 180 Hektar Fläche von den amerikanischen Streitkräften genutzt. Die Aufgabe der US-Militärstandorte hat ein enormes Flächenpotential im Heidelberger Stadtgebiet freigegeben, welches nun für die Stadtentwicklung zur Verfügung steht.

Für die Stadt Heidelberg bietet sich die Chance, die bisher abgeschirmten Areale neu zu beleben, zu überplanen und insbesondere für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dabei ist das Ziel der Stadt Heidelberg eine mit der Bürgerschaft abgestimmte und nachhaltige Planung umzusetzen.

Die ehemals von der US-Armee genutzten Bereiche sind inzwischen alle für eine zivile Nachnutzung freigegeben worden, weisen jedoch auf Grund ihrer jeweils spezifischen Nutzung durch die Amerikaner große Unterschiede auf.

„Die Größenordnung der 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 nachzuverdichten.“

(Zitiert aus: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 7)

Um die Herausforderungen des Konversionsprozesses zu bewältigen, beschloss der Gemeinderat im Dezember 2010 einen langfristig angelegten dialogischen Planungsprozess, in den neben Verwaltung und Politik, Vertreter/innen von Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürger intensiv und frühzeitig einbezogen werden. „Basis für diesen dialogischen Planungsprozess sind die im Gemeinderatsbeschluss 2012 definierten Leitlinien, die die grundsätzlichen Ziele für die Konversion definieren.“



MTV WEST

MTV SÜD

Schwerpunkte sind unter anderem die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie von neuen Räumen für Kultur, Gewerbe, Wissenschaft und Freizeit.“

(Zitiert aus: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 7)

Nach der Aufgabe der Flächen durch die Amerikaner war die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) neue Besitzerin der Konversionsbereiche. Am 01.01.2016 ging der Besitz der Konversionsfläche Südstadt an die verschiedenen Kaufparteien (Stadt Heidelberg, städtische Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH und das Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen) über.

1.2 MTV SÜD (SICKINGENPLATZ)

Welche Rolle hat das Plangebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) im Kontext der städtebaulichen Planungen für die Südstadt und damit auch für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Heidelberg?

KONTEXT SÜDSTADT

Das Gebiet MTV SÜD befindet sich innerhalb der Südstadt, welche ein eigenständiger Stadtteil der insgesamt 15 Stadtteile Heidelbergs ist. Die Südstadt erstreckt sich zwischen den Stadtteilen Weststadt im Norden und Rohrbach im Süden. „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 leben heute rund 4.900 Menschen. Wichtige Einrichtungen in der Südstadt sind unter anderem die evangelische Markusgemeinde, die katholische Gemeinde St. Michael, der Bergfriedhof, das Schul- und Sportzentrum, das Englische Institut als privates Gymnasium, das Bethanien-Krankenhaus und das Helmholtz-Gymnasium.“

(Zitiert aus: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 9)

LETZTE PUZZLETEILE FÜR DIE SÜDSTADT

Am 24.07.2013 wurde das Nutzungskonzept für die Konversionsflächen in der Südstadt beschlossen, welches unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erstellt wurde. Darin wurden die grundsätzliche Nutzungsstruktur und Entwicklungsrichtung für die Südstadt definiert. Der Masterplan Südstadt wurde am 10.04.2014 vom Gemeinderat beschlossen und ist der nächste, konkretisierende Planungsschritt in Richtung einer umfassenden Entwicklung der Fläche.

2016 wurde dann als weiterer Schritt ein Sanierungsgebiet für die Fläche beschlossen und ein Gesamtplan erstellt.

Im Jahr 2017 waren zwei Bereiche innerhalb der Konversionsfläche Südstadt bis zu diesem Zeitpunkt weder städtebaulich noch bauleitplanerisch vertiefend bearbeitet worden. Es handelt sich um die letzten verbliebenen Flächen MTV West und MTV SÜD (Sickingenplatz) / Neubau Polizei. Aus diesem Grund wurde für beide Flächen eine gemeinsame Mehrfachbeauftragung durchgeführt.



Die Jury hat für das Teilgebiet „Sickingenplatz / Neubau Polizei“ die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros HG Hähnig - Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB und für den Teilbereich „MTV West“ die Arbeit von tillschweizer/co mit GDLA Landschaftsarchitekten aus Heidelberg jeweils einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Wettbewerbsergebnis war Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Dieser wiederum ist Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

BESTAND UND UMGEBUNG

Die Planungsfläche MTV SÜD (Sickingenplatz) hat mit ihrer Größe von circa 3,9 Hektar eine wichtige Verbindungsfunktion in vielerlei Hinsicht.

Die Fläche ist umgeben von unterschiedlichen, heterogenen Bestandsstrukturen:

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich ein VIII-geschossiger „Wohntrakt“, festgesetzt als ein Reines Wohngebiet (WR). Im Westen des Planungsgebietes grenzt das Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ an. Die Verknüpfung und Integration des Gewerbegebietes mit der Konversionsfläche spielt zukünftig eine größere Rolle. Im Süden befindet sich eine Grünfläche, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Nördlich angrenzend sind die Flächen der Campbell Barracks mit den ehemaligen, teils denkmalgeschützten Gebäuden.

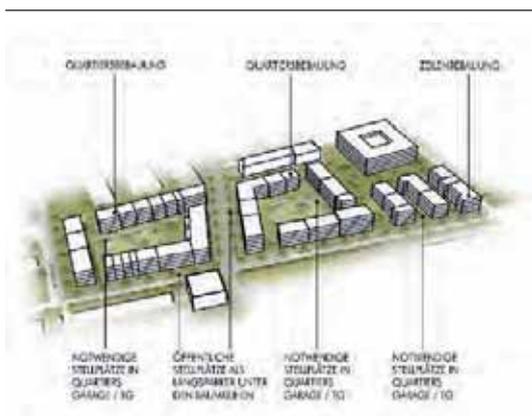
Das Gebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) hat insbesondere als Quartiersabschluss bzw. -auftakt für die Konversionsfläche Südstadt eine wichtige Verbindungsfunktion mit der an die Konversionsfläche angrenzenden Bestandsgebieten. Die allgemeine Vernetzung des gesamten Stadtteils und darüber hinaus soll durch die Entwicklung dieses Teilgebietes gestärkt werden.

1.3 WETTBEWERB

Ziel und Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung war es, die Entwurfsbereiche als durchlässige, durchgrünte, urbane, durchmischte Wohnquartiere mit einer angemessenen und ausgewogenen Dichte zu gestalten und in die umgebenden Bereiche der Südstadt und Rohrbach zu integrieren.

Die neuen Quartiere sollen die allgemeine Vernetzung des gesamten Stadtteils und darüber hinaus stärken.

Leitidee des Entwurfes ist es, Bestand und Neuplanung an den Schnittstellen zusammen wachsen zu lassen und durch die gewählten Strukturen klare Raumkanten zu formulieren. Es entstehen differenzierte öffentliche und private Zonen für verschiedene Personengruppen. Die Besonderheiten, die Eigenständigkeit des Ortes wird durch die vorgeschlagene stadträumliche Entwicklung gestärkt und hervorgehoben.



Städtebauliche Idee für den Bereich Sickingenplatz / Polizei. Als Bebauungsstrukturen werden Quartiere und Zeilen vorgeschlagen.



MTV SÜD (SICKINGENPLATZ) UND POLIZEI STANDORT

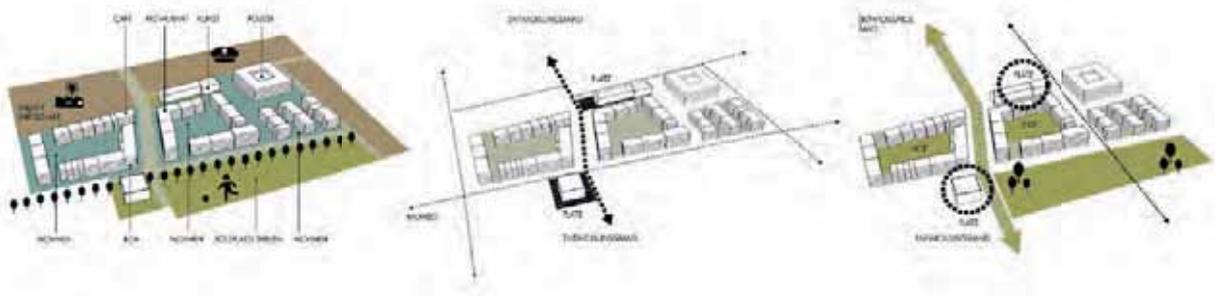
Im Gebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) bilden die neuen Wohnquartiere eine straßenbegleitende Raumfolge zur Sickingenstraße. Der bestehende „Turm“ südlich der Sickingenstraße und der angrenzende vorhandene Spiel- und Bolzplatz werden städtebaulich integriert und eingebunden. Im Übergang zwischen Neuplanung und bestehenden Bebauungsstrukturen wird ein Platz als Bestandteil des Entwicklungsbandes vorgeschlagen, zu dem sich in den Erdgeschosszonen öffentliche Nutzungen orientieren. Innerhalb der Quartiersstrukturen entstehen Stadthäuser und „Einfamilienhäuser“ im urbanen Kontext. Durch kleinteilige Parzellierungen, differenzierte Höhenentwicklungen, unterschiedliche Geschossigkeiten und privat nutzbare Grundstücksteile entsteht ein vielfältiges, architektonisch differenziertes Nebeneinander von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau.

Die grünen Innenhöfe, Innengärten schaffen geschützte Privatbereiche im verdichteten städtischen Kontext des Umfeldes.

Der Polizeineubau wird im Wettbewerbsentwurf als starker Solitär in diese urbane, freiräumliche Umgebung im Umfeld von Konversionsso-litären eingebunden und kann eine neue Mitte für die Polizei an diesem Standort formulieren.

Die geplante Nutzungsvielfalt und Nachbarschaft von Wohnen, Kindertageseinrichtung, Café, Kreativwerkstatt, Kunst und Verwaltung generiert ein Stück „Stadt“ als neuen Lebensraum.

Die städtebaulichen Arrondierungen stärken den neuen Siedlungskörper Konversionsfläche Südstadt, formulieren klare Übergänge, integrieren Bestehendes und leisten durch neue vielfältige Wohn- und Nutzungsangebote einen Beitrag für den neuen Stadtteil. Eine städtebauliche Chance, die bisher „Geplantes“ stärkt und die durch klare räumliche Entscheidungen diesen Stadtteil erlebbar macht.



Nutzungskonzept, Platzfolgen und Entwicklungsband sowie Freiraumsystematik für den Bereich Sickingenplatz / Polizei



TYOLOGIEN

In die Blockstrukturen vom MTV SÜD (Sickingenplatz / Polizei) lassen sich verschiedenste Typologien integrieren.

Gestapelte Wohneinheiten und Maisonette Wohnen, Gereichte Stadthäuser in Kombination mit klassischen „Geschosswohnungen“, Duplexhäuser, Stadthäuser, Geschosswohnungen mit Schalträumen als besondere Wohnform (Service-Wohnen / Wohnen und Arbeiten), Doppelte Stadthäuser als Sonderform für Wohnen und Arbeiten. Alle Wohntypologien gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Innenhof, der für alle Bewohner einen geschützten Freibereich anbietet. Für die kleinteiligen Wohntypologien und die EG-Wohnungen sind zusätzlich privat nutzbare Gartenzonen ausgewiesen, welche den jeweiligen EG-Grundrissen direkt zugeordnet sind.

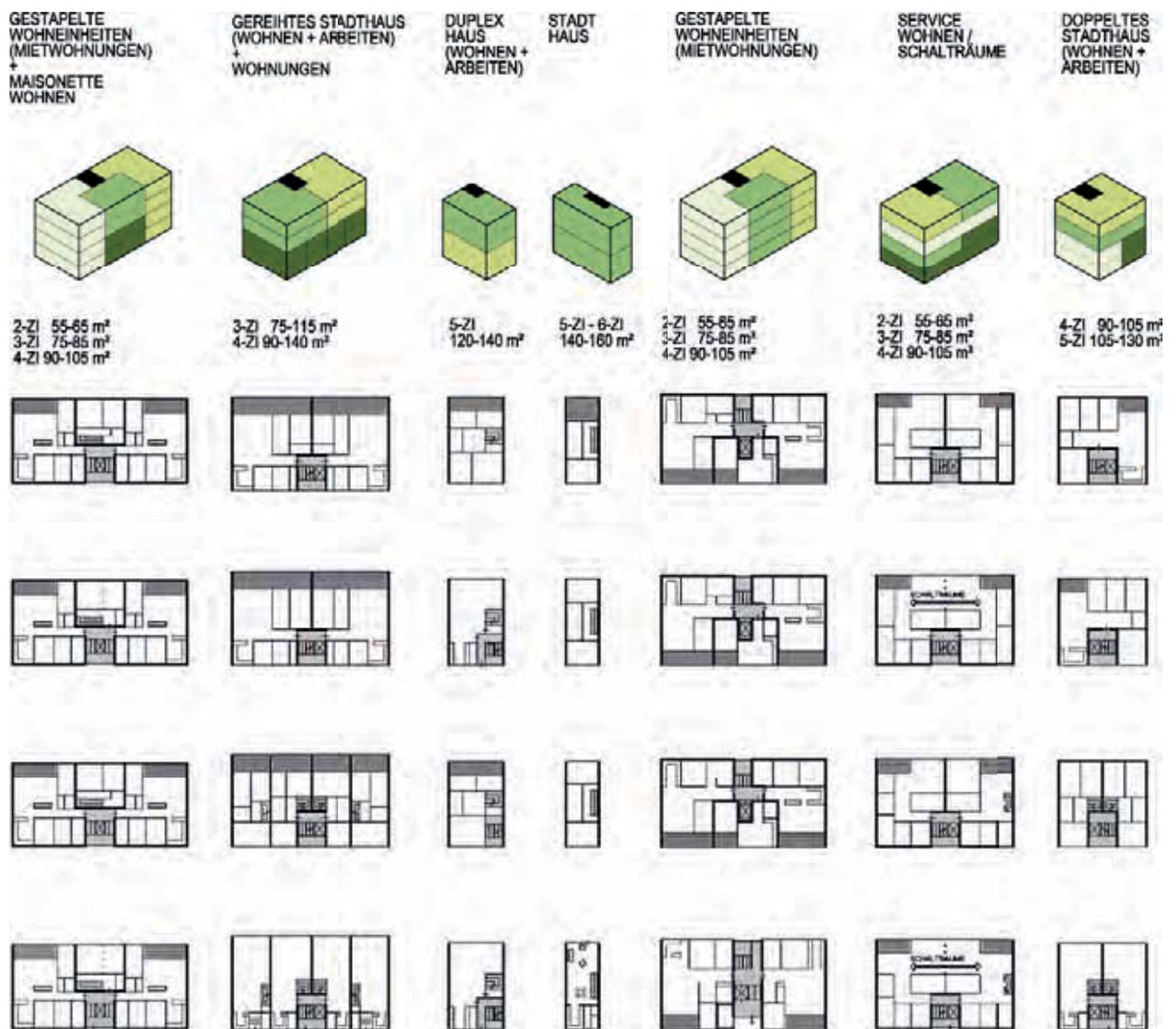
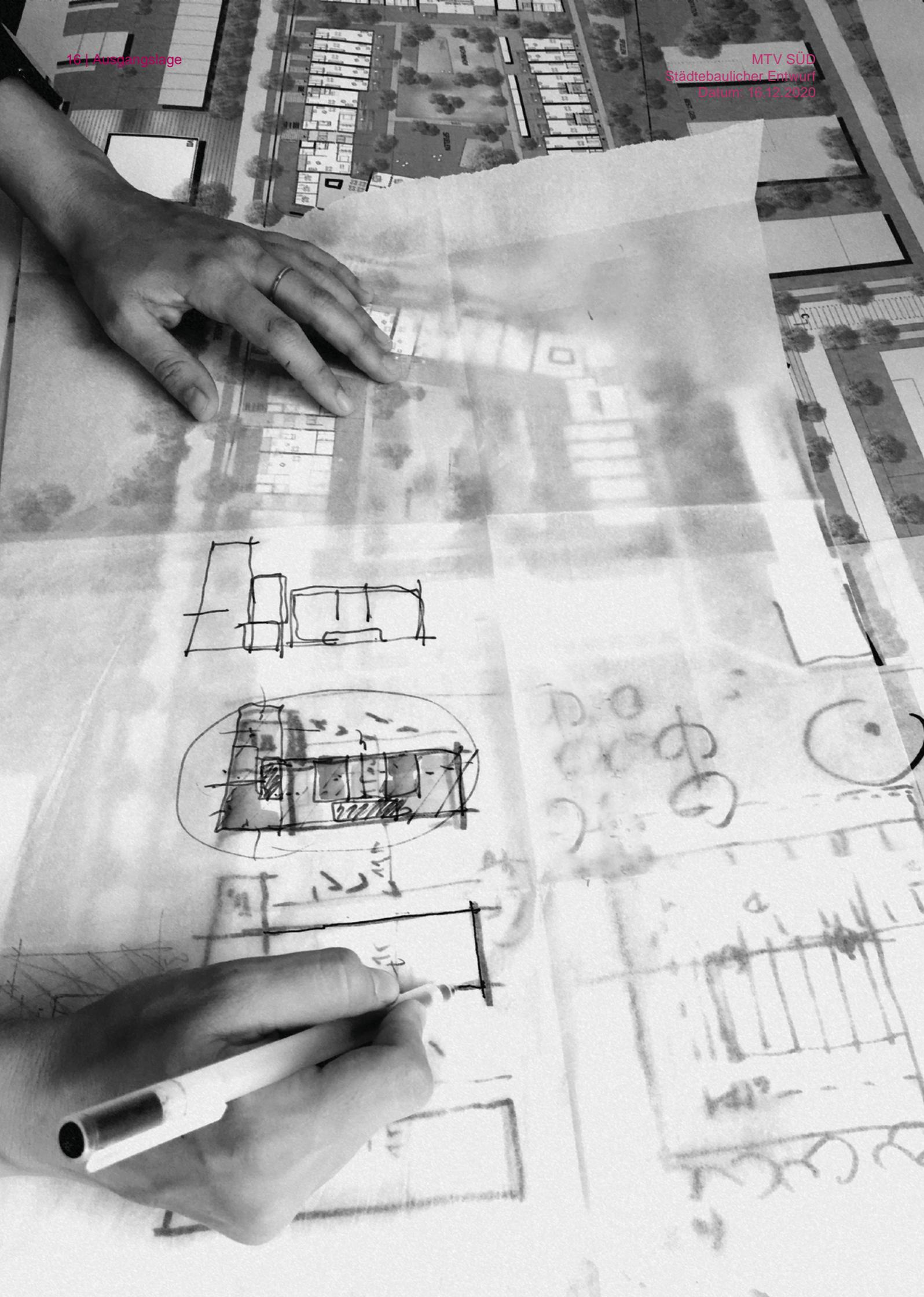


Abb.6 Mögliche Wohntypologien - Februar 2018

Abb.7 Wettbewerbsentwurf - Möglicher EG-Grundriss (Originalformat DIN A0 M 1:200)
 Wohntypologien, KITA, Cafe und Bistro - Februar 2018

Abb.7a Wettbewerbsentwurf - Möglicher EG-Grundriss - Ausschnitt vergrößert
 (Originalformat DIN A0 M 1:200)



1.4 ÜBERARBEITUNG

In mehreren, aufeinander abgestimmten Beteiligungsschritten verschiedener Akteure wurden Anregungen zum Wettbewerbsentwurf eingeholt und der Entwurf aus dem Wettbewerb somit auf die spezifischen Bedürfnisse und Themenbereiche angepasst. Dazu zählten die Anregungen aus dem Preisgericht, die Themen aus der Verwaltung und der Fachämter sowie die Anregungen aus der Bürgerschaft.

Daraufhin wurde der Wettbewerbsentwurf schrittweise detailliert und konkretisiert. Das Ergebnis dieser Überarbeitungsschritte ist der vorliegende, aktuelle Städtebauliche Entwurf, der auch die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Um diese Änderungen nachvollziehen zu können werden im Folgenden die wichtigsten Themen kurz dargestellt und erläutert.

ÜBERARBEITUNGSBEREICHE - SCHWERPUNKTE

- 1 - Umlenkpunkt an der Sickingenstraße
- 2 - Lärmeintrag ausgehend von der Sickingenstraße
- 3 - Schutz der bestehenden Eiche --> Lage des Polizeigebäudes
- 4 - Anpassung der Größe der KITA
- 5 - Versickerung des Niederschlagswassers
- 6 - Anpassung des Straßenquerschnitts der Sickingenstraße

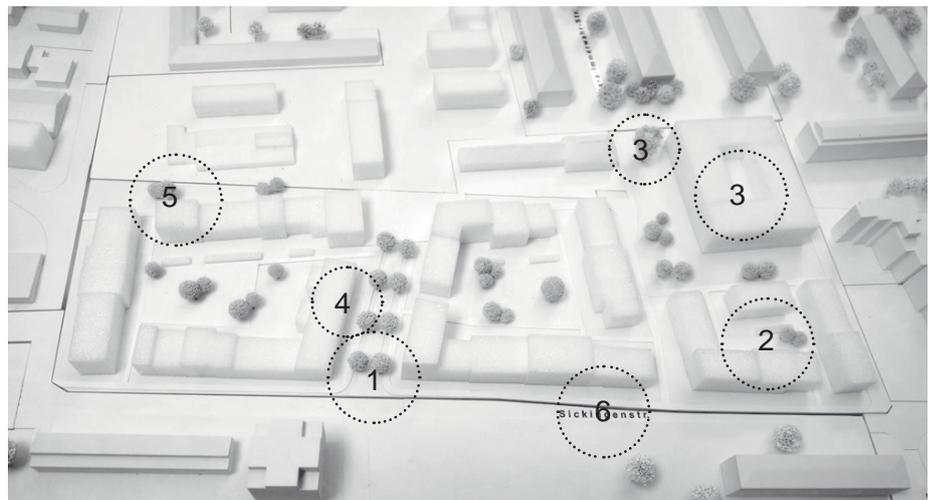


Abb.8 Themenbereiche der Überarbeitung (Städtebaulicher Entwurf im Modell) - September 2018



1 - UMLENKPUNKT AN DER SICKINGENSTRASSE

Der Quartierseingang von Süden / Sickingenstraße im Übergang zu Rohrbach im Bereich des Entwicklungsbandes wurde überarbeitet um seiner Bedeutung als „Umlenkpunkt“ gerecht zu werden.

Städtebauliches Gegenüber des südlichen Quartiersauftaktes ist zum einen die großzügige Grünfläche mit Bolzplatz und Spielbereichen und zum anderen der bestehende VIII-geschossige Solitär im Süden der Sickingenstraße. Diesem städtebaulichen Akzent wird ein VI-geschossiger Hochpunkt gegenübergestellt, der - eingebettet in die Quartiersstruktur - auf die Eingangssituation aufmerksam macht.

Der südliche Quartierseingang ist zugleich der Auftakt des Entwicklungsbandes, welches als bedeutendes Mobilitäts- und Freiraumelement durch die gesamte Konversionsfläche Südstadt verläuft.

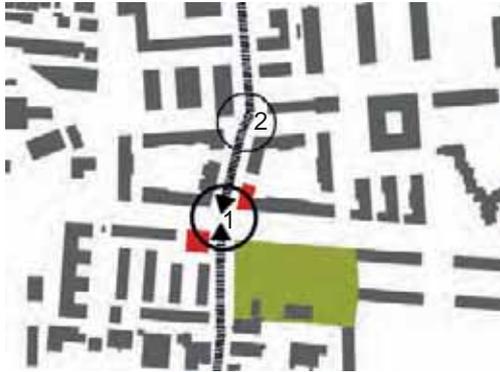
Eigentlicher „Umlenkpunkt“ Richtung Campbell Barracks und MTV West ist der Platz am denkmalgeschützten Gebäude (ehem. Pferdeklinik, Gebäude 16), der zugleich den Übergang zum Entwicklungsbereich Campbell Barracks bildet.

2 - LÄRMEINTRAG SICKINGENSTRASSE - SCHAFFUNG EINER STÄDTEBAULICHEN RAUMKANTE

Um den Lärmeintrag ausgehend von der Sickingenstraße abzupuffern wurden die Gebäudestellungen und Typologien angepasst.

Die Öffnung des mittleren Quartiers wurde nach Norden verlegt, dass der (Verkehrs-)Lärmeintrag ausgehend von der Sickingenstraße durch die Bebauung abgepuffert werden kann. Damit entsteht innerhalb der Quartiersstrukturen eine hohe Wohn- und Freiraumqualität. Die Quartiersöffnung wird in den Westen des Quartiers, direkt an das Entwicklungsband verlegt. Somit ist zudem eine attraktive Fußwegeverbindung durch den Innenhof möglich.

Aus den ursprünglichen Zeilen südlich des Polizeineubaus wird eine etwas kleinere Quartiersstruktur mit geschütztem Innenhof. Dadurch entsteht zur Sickingenstraße eine klare Raumkante, die in Körnigkeit und Geschossigkeit variiert und damit eine interessante Gebäudeabfolge darstellt. Diese klar definierte Raumkante wird durch eine neue Baumreihe unterstützt, welche den Verkehrslärm zusätzlich abpuffern kann.



Quartierseingang von Süden - Schaffung von Raumkanten und städtebauliche Akzentuierung durch Hochpunkte (1)
Umlenkpunkt am Sickingenplatz (2)

3 - BESTEHENDE EICHE - LAGE DES POLIZEIGEBÄUDES

Eine weitere Anregung betraf die Lage des neuen Polizeigebäudes zur bestehenden Eiche. Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit und der Bedeutung der Eiche wurde die Gebäudestellung, Lage, Kubatur und innere Organisation des neuen Polizeigebäudes überarbeitet und angepasst.

4 - ANPASSUNG DER GRÖSSE DER KITA

Im Rahmen der Überarbeitung wurde der Bedarf an Betreuungsplätzen für den gesamten Bereich nochmals überprüft. Im Ergebnis wird eine 8-gruppige anstelle einer bisher eingeplanten 4-gruppigen KITA für das Gebiet benötigt.

Die gewünschte Gruppengröße von nun 8 Gruppen wird damit erreicht, dass sich die KITA-Nutzung nunmehr über 2 Geschosse erstreckt. Damit kann diese Anpassung ohne gravierende städtebauliche Veränderungen in das Konzept eingebunden werden.

Die Außenspielfläche im Innenhof des „Wohnhof 1“ lässt sich aufgrund der Größe des Innenhofes problemlos auf ca. 775m² erweitern. Zusätzlich sind vor der Kita im Bereich des Entwicklungsbandes (John-Zenger-Straße) 4 Kurzparker-Stellplätze möglich.

5 - VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Zur ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers werden die Flächen nördlich der Wohnhöfe 1 + 2 - in Kombination mit begrünten (TG)Dächern - vorgeschlagen. Hier sind die Ausbildungen von Versickerungsmulden in Kombination mit Begrünung und „Bespielung“ der Flächen denkbar.

6 - ANPASSUNG QUERSCHNITT SICKINGENSTRASSE

Die Sickingenstraße befindet sich zwar außerhalb des Planungsgebietes, hat jedoch für die gesamte Südstadt und insbesondere für den Bereich MTV SÜD (Sickingenplatz) eine wichtige, übergeordnete Funktion. Mit der Neugestaltung der nördlichen Straßenkante bietet sich die Möglichkeit, auch den Straßenquerschnitt der Sickingenstraße auf die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und die Straße nicht nur in ihrer Verkehrsfunktion, sondern auch als Aufenthaltsbereich zu stärken.

Anmerkung: Die weiteren Planungen für die Sickingenstraße, wie Gestaltung und Aufteilung der Straßenflächen wird vom Amt für Verkehrsmanagement geplant und durchgeführt. Die Planung der Sickingenstraße ist damit nicht Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs MTV SÜD.

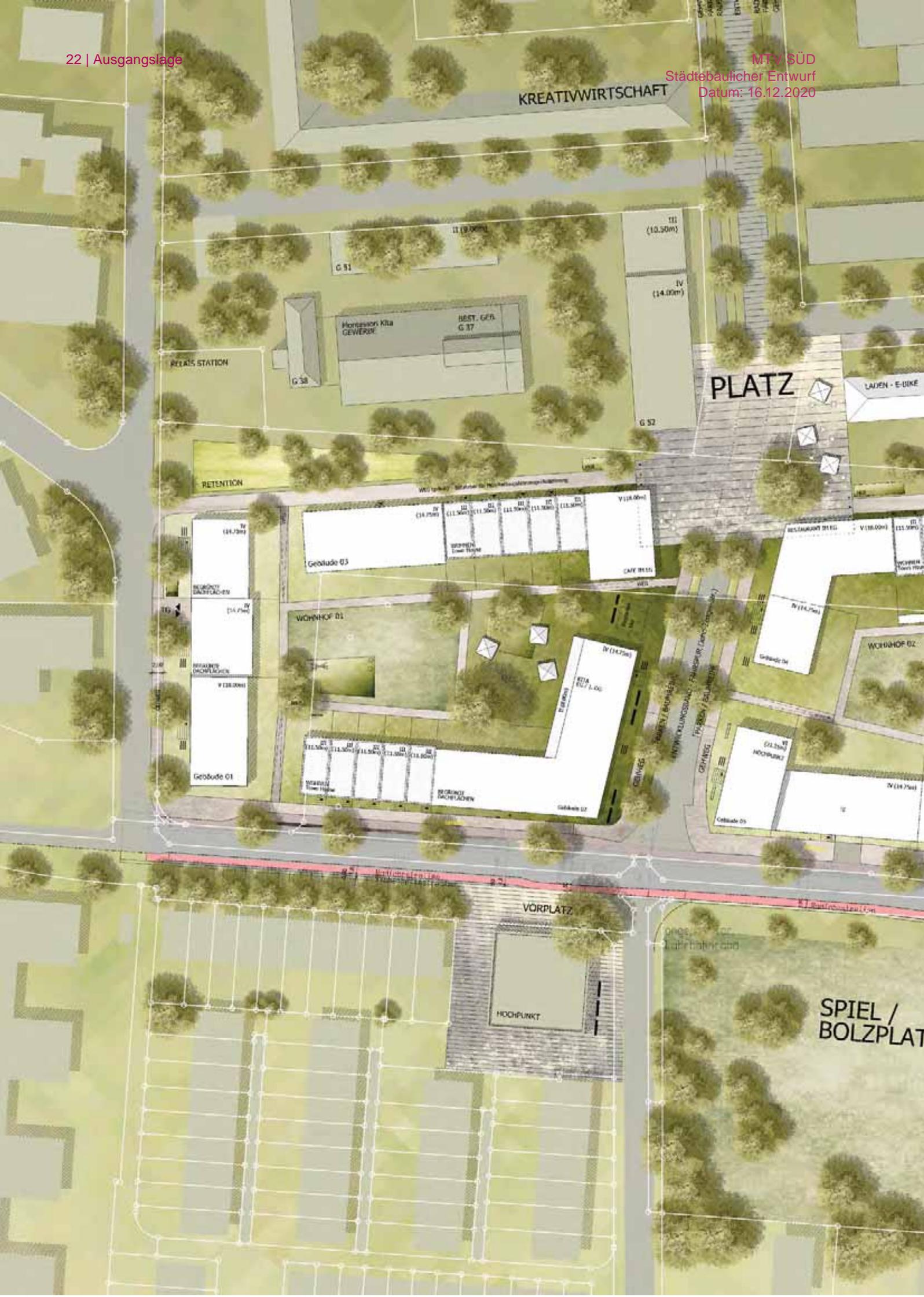
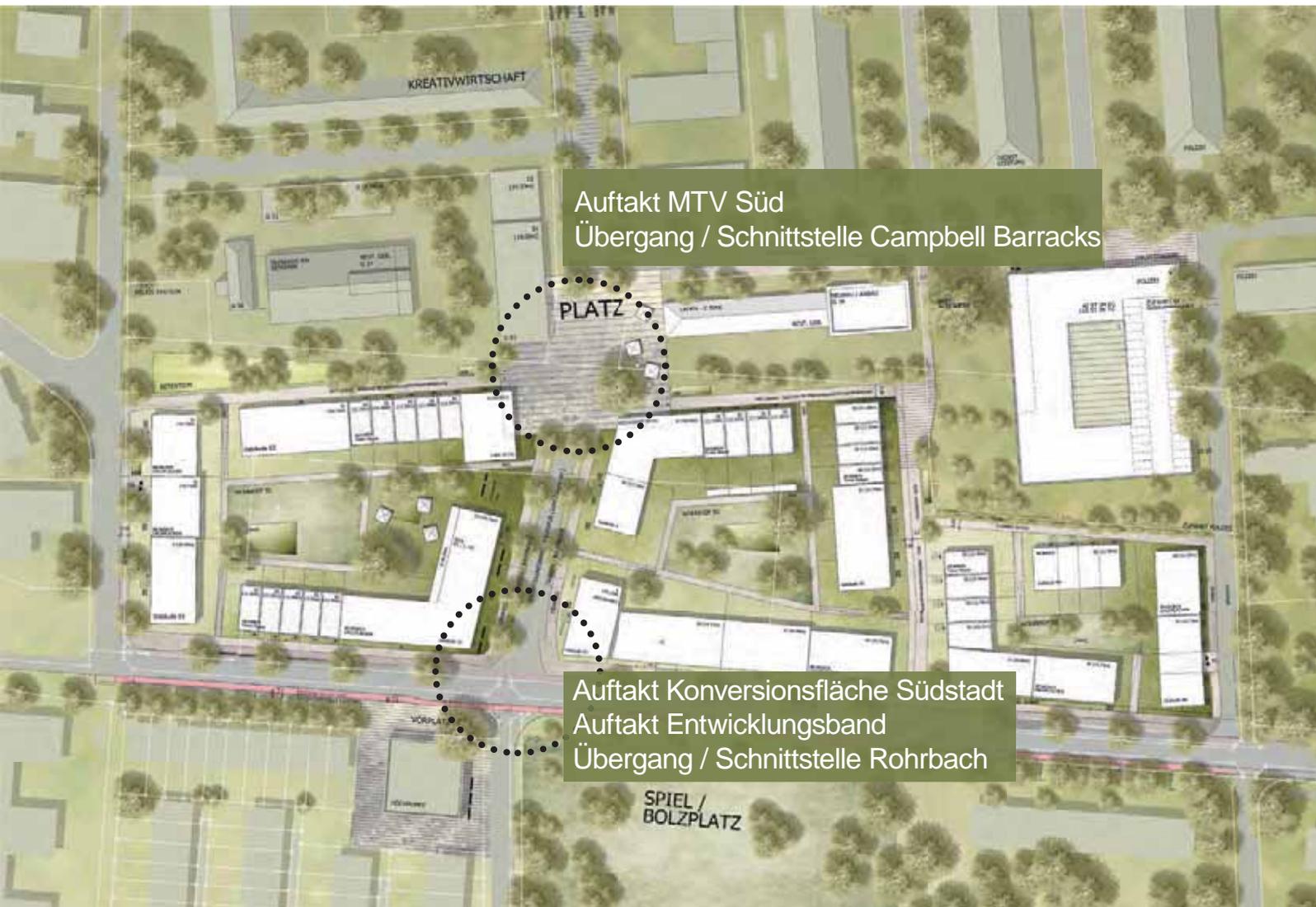




Abb.14 Städtebaulicher Entwurf - November 2020



2. PLANUNGSZIELE

2.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND VERNETZUNG

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, den Bereich MTV SÜD in den bestehenden Stadtkontext der Südstadt von Heidelberg einzubinden und mit der Neuordnung am südlichen Abschluss der Konversionsfläche Südstadt einen funktionierenden und attraktiven Auftakt / Abschluss zu formulieren.

Die Planungsfläche MTV SÜD leistet einen Beitrag zur Gesamtentwicklung der Konversionsfläche Südstadt. Der Entwurf reagiert auf die speziellen Herausforderungen des Standorts (insbesondere auf die Lärmemissionen der Sickingenstraße) und entwickelt deren Anforderungen zu neuen Qualitäten weiter. Neben gesunden Wohnverhältnissen schafft die städtebauliche Struktur der drei Wohnhöfe den Rahmen für neue Begegnungsorte am Rande der Konversionsfläche.

MTV SÜD soll sich zu einem Stück Stadt mit einer urbanen Bebauung zu den übergeordneten Straßenräumen der Sickingenstraße, der John-Zenger Straße und der Straße „Im Bosseldorn“ entwickeln. Durch die Raumkanten, die die öffentlichen Straßenräume definieren, entstehen in den Innenbereichen der Wohnhöfe lärmgeschützt private und halb-öffentliche Garten- und Hofbereiche. Diese klare räumliche Setzung der Quartiersstrukturen gibt dem gesamten Raum ein neues Gesicht und eine neue Adresse.

Die vorgeschlagene, kleinteilige Parzellierung innerhalb der jeweiligen Wohnhöfe vermittelt trotz der großformatigen städtebaulichen Strukturen einen individuellen, kleinräumigen Charakter und stärkt damit die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich - nicht nur für seine neuen Bewohner.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 11)

2.2 SOZIALE MISCHUNG UND VIELFALT

Die vorliegende Planung reagiert auf den Wandel des Wohnungsmarktes, der sich in Heidelberg seit einigen Jahren immer deutlicher zeigt. Die zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage trifft auf einen in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand - im vorliegenden Fall auf die bisher militärisch genutzten Flächen.

Dem Bebauungsvorschlag liegt das wohnungspolitische Konzept der Stadt Heidelberg zugrunde. Ziel ist es, ein lebenswertes und abwechslungsreiches Quartier für Alle zu schaffen.



Die Idee für den Bereich MTV SÜD ist es, unterschiedliche Typologien sowie Wohn- und Arbeitsformen in einem Konzept zu vereinen, sowohl private als auch gemeinschaftliche Flächen anzubieten und so einen bunten Mix an Bewohnern, Eigentümern und Nutzern an das Quartier zu binden.

Die bauliche Dichte erlaubt zusätzlich in den stärker frequentierten Erdgeschossbereichen am Platz (Schnittstelle zu den Campbell-Barracks) und entlang des Entwicklungsbandes (John-Zenger-Straße) die Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen. In den Wohnhof integriert entsteht im Wohnhof 1 eine 8-gruppige Kita mit Zugang zum Entwicklungsband.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 13)

2.3 VIELFÄLTIG NUTZBARE FREIRÄUME

Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sollen ein zusammenhängendes und abgestuftes Freiraumsystem bilden. Dazu zählen die privaten Vorzonen als Übergangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum, öffentliche Platzflächen mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit, private Gartenbereiche innerhalb der Hofstrukturen, gemeinschaftlich genutzte Hofflächen in den Innenbereichen sowie die öffentliche Durchwegung durch die Hofstrukturen als Ergänzung zu den öffentlichen Straßenräumen der John-Zenger Straße und der Sickingenstraße.

Zusammen soll ein breites Spektrum an Aufenthalts- und Aneignungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen des neuen Quartiers entstehen.

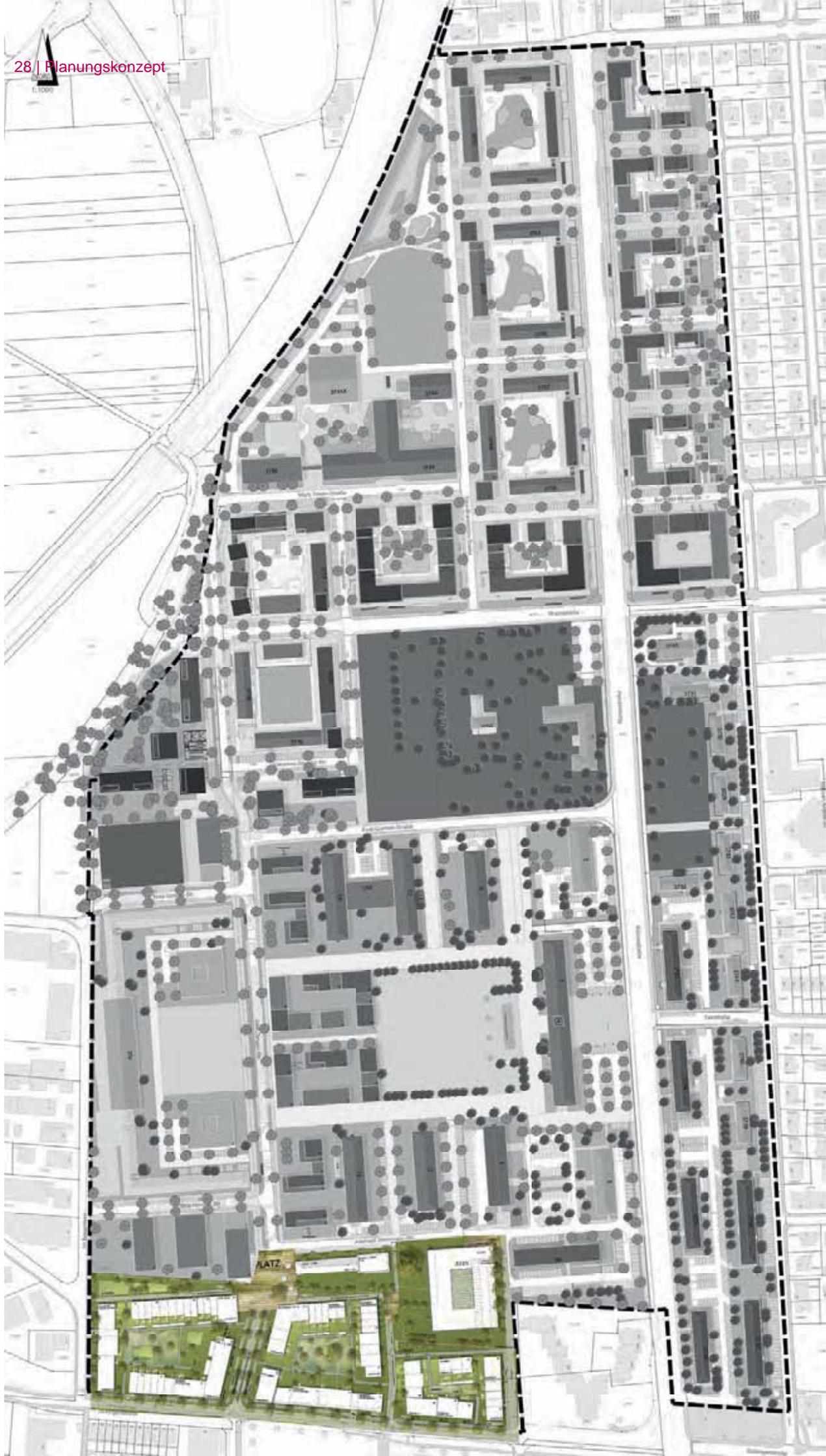
Übergeordnete freiraumplanerische Ziele für das Gebiet MTV SÜD sind zum einen eine ansprechende und barrierefrei erreichbare Gestaltung des öffentlichen Raumes als Kommunikations- und Aufenthaltsort, die Integration von Bäumen in den öffentlichen Straßenraum sowie das Offenhalten von vernetzten Grünflächen für die Versickerung.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 13)

2.4 STADT DER KURZEN WEGE

Kurze Distanzen, eine sinnvolle Nutzungsverteilung sowie eine fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung der Straßen- und Freiräume sollen die Grundlage für ein zeitgemäßes Mobilitätsverständnis bilden. Ziele sind eine möglichst attraktive und durchgängige Durchwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer, eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen.

(siehe: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 14)



3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungsgebiet Mark-Twain-Village Süd definiert den südlichen Abschluss der Konversionsfläche Südstadt. Es ist damit Anknüpfungspunkt der gesamten Konversionsfläche Südstadt zum Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“ sowie zum Stadtteil „Rohrbach“.

3.1 IDEE

Leitidee des Entwurfes ist es, das bisher heterogene Gebiet in die Gesamtkonzeption der angrenzenden Konversionsbereiche einzugliedern und dem wichtigen Auftakt eine neue Identität und Adresse zu verleihen. Es sollen neue Verbindungen durch das Quartier und insbesondere attraktive (Frei-)Räume entlang der John-Zenger-Straße aber auch innerhalb der Quartiersstrukturen entstehen. Durch die gewählten Hofstrukturen entstehen unterschiedliche Freiraum- und Wohnqualitäten sowohl für die Bewohner als auch für Besucher und Nachbarn. Ein flexibles „Gerüst“ für heterogene Gebäude- und Bewohnerstrukturen soll hier entstehen.

3.2 BEBAUUNGSKONZEPT

Aus dem Leitgedanken des Wettbewerbs heraus entsteht ein neues, den Bestand und die Umgebung ergänzendes Stadtquartier mit lärmgeschützten Innenhofstrukturen, welche zum angrenzenden Straßenraum der Sickingenstraße klare, geschlossene Raumkanten bilden. Durch diese Orientierung entsteht ein urbaner Raum, der am Sickingenplatz Bestand und Neuplanung vernetzt und zwischen alt und neu vermittelt. Das bestehende strukturelle Motiv der großzügigen, grünen Innenhöfe, die von der Bebauung mehrseitig gefasst werden, wird im neuen MTV SÜD aufgenommen und weiterentwickelt. Die kompakte flächensparende Bauweise der Neubauten korrespondiert typologisch mit der städtebaulichen Bestandsstruktur und den städtebaulichen Planungen für die anderen Bereiche innerhalb der Konversionsfläche Südstadt.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 21)



Die drei Wohnhöfe unterschiedlicher Größenordnung sind flexibel genug um unterschiedlichste Bautypologien in einer Gesamtstruktur zu vereinen. Gebäude und Bautypologien unterschiedlichster Körnung sowie eine kleinteilige Parzellierung verleihen den jeweiligen Quartieren Lebendigkeit und gestalterische Vielfalt.

3.2.1 Bebauungsstruktur - Wohnhöfe

Die Wohnhöfe definieren zum einen nach außen hin öffentliche Räume zum anderen entstehen lärmgeschützt zum Wohnhofinnenbereich ruhige Wohnsituationen. Die einzelnen Gebäude haben ihre Zugänge, Adressen zum öffentlichen (Straßen-)Raum und schaffen zugleich geschützte, durchgrünte Innenhöfe.

Durch die Öffnung der Quartiersstrukturen entsteht die Möglichkeit einer privaten Durchwegung der Quartiershöfe.

Die Wohnhöfe werden als Hochparterresituation vorgeschlagen, so dass in den Erdgeschosszonen geschützte, private Wohnnutzung im verdichteten urbanen Raum ermöglicht wird.

Durch die Ausbildung eines Hochparterres entstehen auf den erdüberdeckten Tiefgaragen ebenerdige, barrierefreie Übergänge von den Wohnungen in die angrenzenden privaten Gartenbereiche. Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen die Gartenhofbereiche aufgrund der Hochparterresituation um 1 m höher. Sie sind barrierefrei über Rampensituationen vom Straßenraum aus zugänglich.

Zu den öffentlichen Straßenräumen dienen die privaten Vorzonen vor den Gebäuden als Übergangsbereich zu den öffentlichen Flächen.

Die Gestaltung der Vorzonen ist ein wesentlicher Bestandteil für die Akzeptanz der Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen (Siehe Bilder diese Seite unten). Die Gestaltung der Vorzonen wird im Gestaltungsfaden genauer definiert und erläutert.



Abb. 18 Wirkung von gestalteten Vorzonen für den öffentlichen Straßenraum (Mühlenviertel, Tübingen Bild: Hähnig - Gemmeke)

Abb. 19 Visualisierung Innenhof

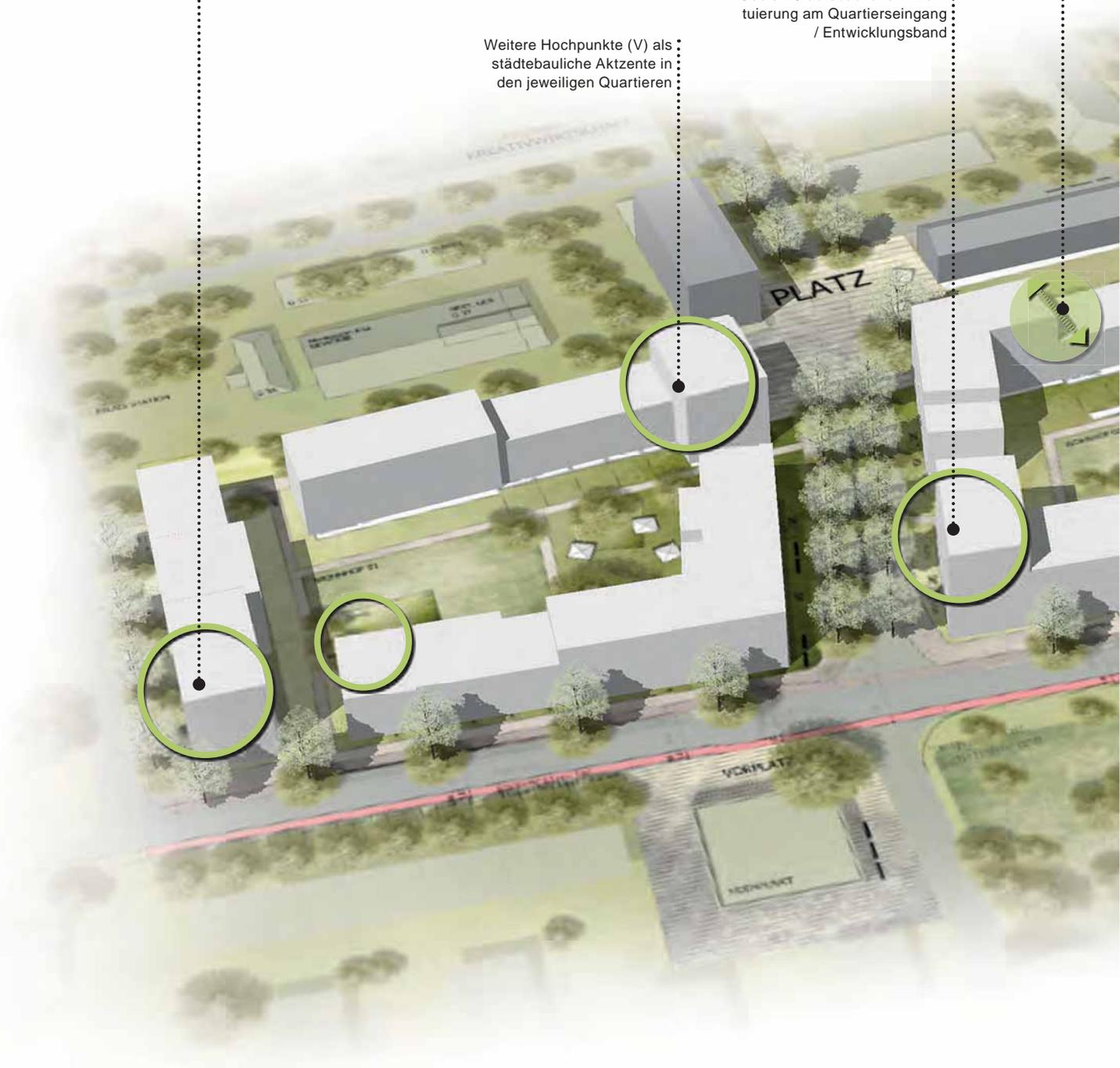
Abb. 20 Beispiel Wohnhof / Quartiersinnenhof mit ebenerdigen Gartenzugang Alte Weberei, Tübingen (Bild: Peter Jammernegg)

Im Übergang zum Bestand sind kleinteiligere, III-geschossige Strukturen (gereihete Stadthäuser) angedacht

Weitere Hochpunkte (V) als städtebauliche Akzente in den jeweiligen Quartieren

Weitere Hochpunkte (V) als städtebauliche Akzente in den jeweiligen Quartieren

Lage möglicher Hochpunkte im Gebiet. Städtebauliche Akzentuierung am Quartierseingang / Entwicklungsband



An der Platzfläche „Sickingenplatz“ bietet sich die Möglichkeit, die Erdgeschosszonen mit transparenten Fassadenstrukturen zum angrenzenden Platzbereich hin zu öffnen und diesen mit „gewerblichen“ Nutzungen zu bespielen.

Die neuen Wohnhöfe bieten ein maximal flexibles Grundgerüst für differenzierte Gebäudetypologien. Eine Anleitung zur Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes gibt der Gestaltungsleitfaden.

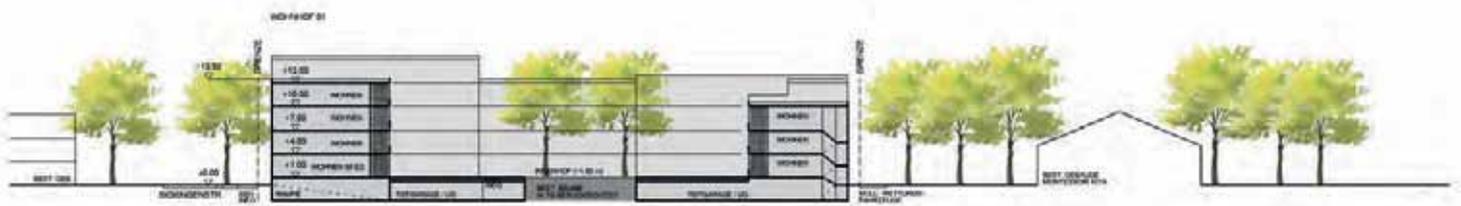
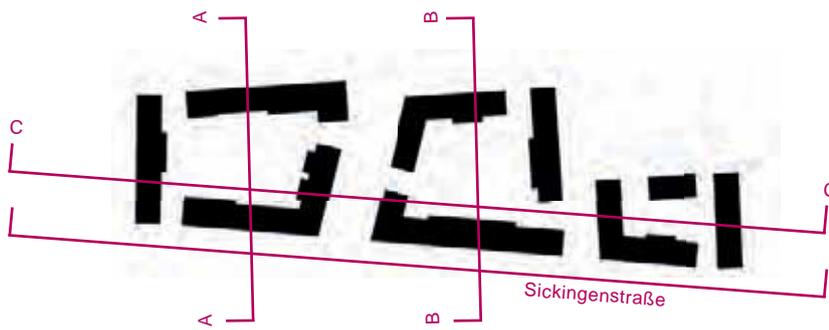
3.2.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude ist zwischen drei und fünf Vollgeschossen geplant. Die Variation von drei bis fünf Geschossen soll eine lebendige Dachlandschaft erzeugen.

Insbesondere entlang der Sickingenstraße ist eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb der Quartiere geplant um der städtebaulichen Raumkante eine Besonderheit und räumliche „Lebendigkeit“ zu verleihen.



Abb. 21: Isometrie der Neubebauung MTV Süd - Akzentuierung / Hochpunkte und Höhenentwicklung (Stand: Nov. 2020)



Systemschnitt A-A



Systemschnitt C-C



Systemansicht Sickingenstraße

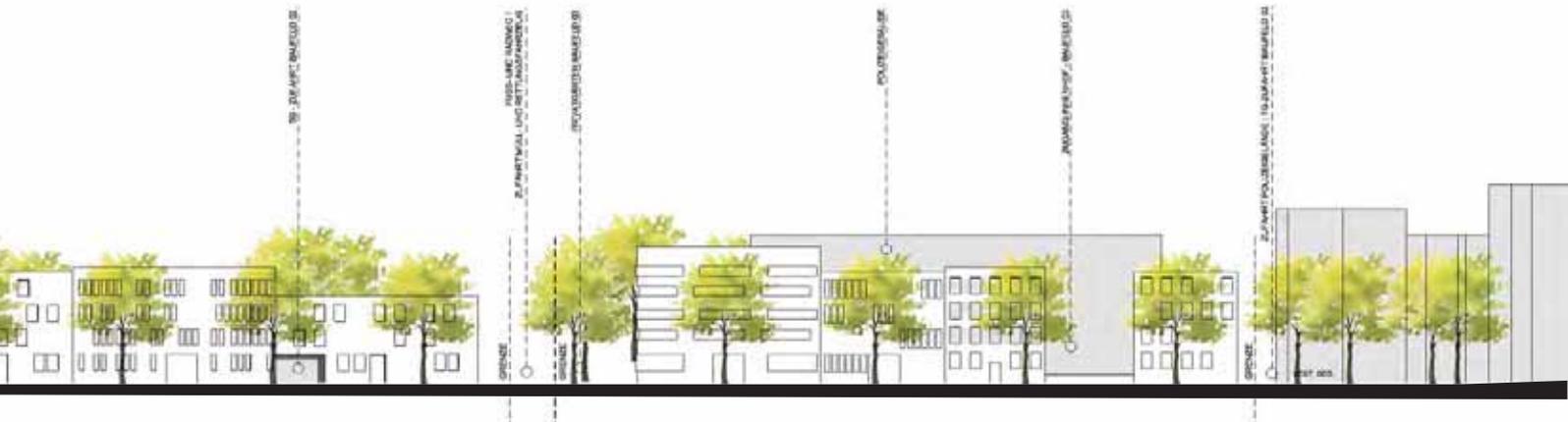
Im Übergang zum nördlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäude der Campbell Barracks wird eine III geschossige Bebauung mit gereihten Stadthäusern vorgeschlagen. Damit wird auf die direkte Nachbarschaft und die Historie der gesamten Konversionsfläche reagiert und eingegangen.

Am Sickingenplatz, an der Auftaktsituation im Süden des Entwicklungsbandes sowie als Quartiersauftakt sind V bis VI - geschossige, vereinzelt Hochpunkte als städtebauliche Akzente gewünscht.

Durch die geplante Geschossigkeit und städtebauliche Dichte, schaffen die auf dem Gebiet neu entstehenden Gebäude den Brückenschlag zwischen denkmalgeschützten, teilweise I-geschossigen Gebäuden der Campbell Barracks, dem angrenzenden Gewerbegebiet „Im Bosseldorn“, der Sonderform des V-förmigen IX-geschossigen Wohngebäudes im „Reinen Wohngebiet“ im Osten des Gebietes sowie dem Polizeineubau.



Systemschnitt B-B





3.2.3 Raumkanten

Zu den übergeordneten Stadt- und Straßenräumen sollen klare Raumkanten ausgebildet werden. Insbesondere die Sickingenstraße erhält mit der Neubebauung einen klaren stadträumlichen Abschluss, eine räumliche Orientierung und zugleich Schallschutz für die Wohnnutzung der drei Wohnhöfe.

Entlang der Sickingenstraße und an den Außenseiten der Wohnhöfe sollen keine Balkone entstehen um die klaren Linien und die Raumkanten nicht zu unterbrechen. Loggien und Erker sind möglich.

Zu den Innenhöfen orientiert sind sowohl Balkone, Loggien und Erker denkbar.

3.2.4 Baufelder und Parzellen

Das Bebauungskonzept ermöglicht die Ausbildung verschiedener Typologien und damit zusammenhängend verschiedener Parzellengrößen innerhalb der Wohnhöfe, so dass differenzierte Größen und Angebote für diverse Nutzer / Bewohner entstehen können. Eine soziale und typologische Durchmischung im Quartier und innerhalb der Baufelder wird als sehr wichtig angesehen. Die Struktur und Erschließung der Wohnhöfe ermöglicht die entsprechende, vorgeschlagene kleinteilige Realteilbarkeit der Grundstücke. Das Gestaltungshandbuch macht Angaben zur Umsetzung dieser vorgeschlagenen Parzellierung.

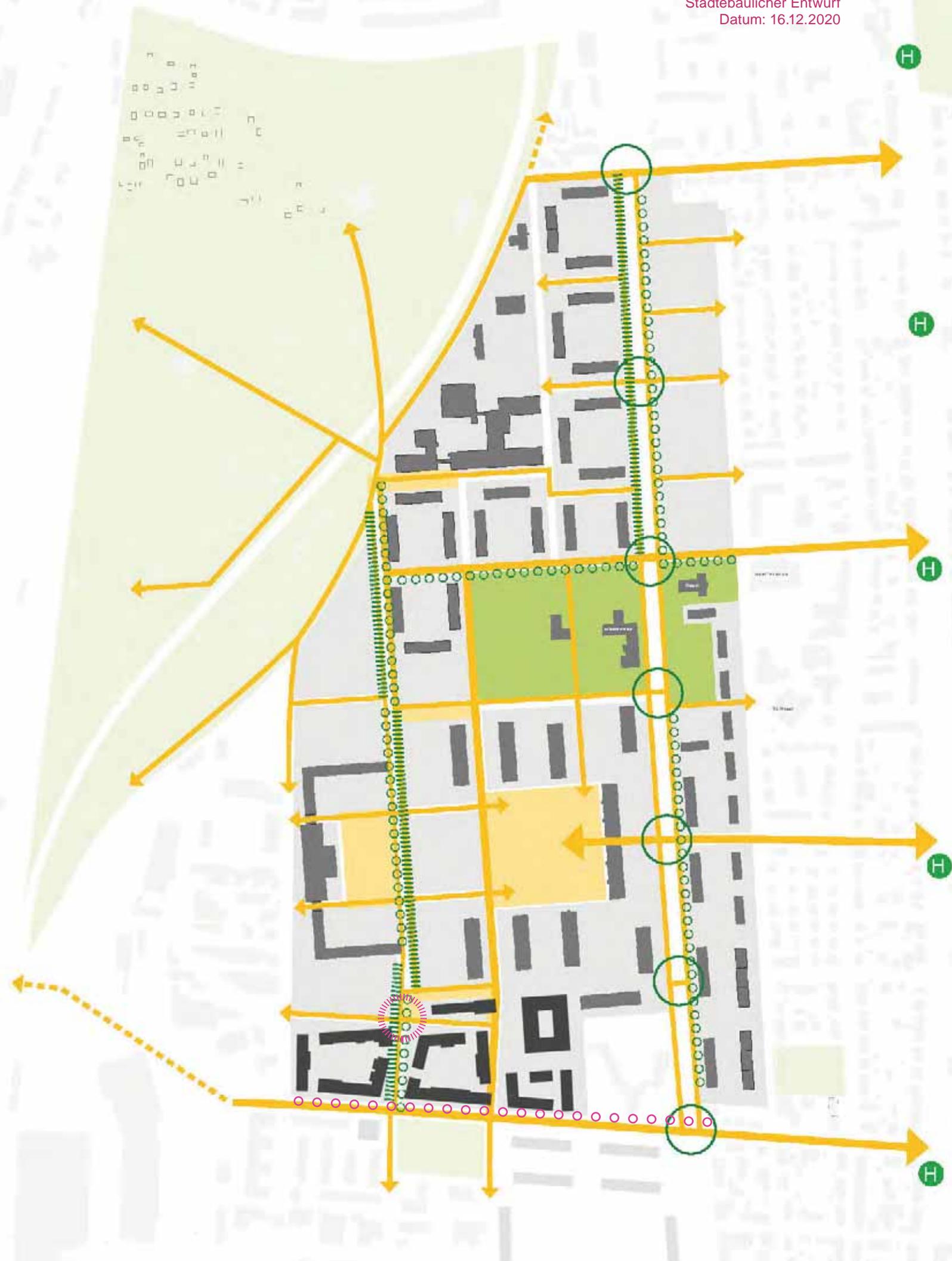
3.2.5 Schallschutz

Um im Gebiet Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen treffen zu können, wurde vom Büro WSW & Partner GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Außenseiten der Gebäude empfohlen. In den geschützten, halb-öffentlichen und privaten Innenhöfen können die Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Festsetzungsvorschläge (siehe Bebauungsplan) zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern. Dabei ergeben sich aufgrund der in der Nacht deutlich kritischeren, schalltechnischen Situation für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden, höhere Anforderungen als für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 war in den letzten Jahren Gegenstand umfangreicher Überarbeitungen, Änderungen und Neufassungen.

(Siehe: WSW & Partner GmbH Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „MTV - West“ und „MTV – Sickingenplatz“, Sachstand, 7.1.2019, S.3ff.).



3.3 FREIRAUMKONZEPT

Ziel ist es, mit den entstehenden Freiräumen den Bereich MTV SÜD in das übergeordnete Freiraumkonzept des Masterplans für die Südstadt einzugliedern und den Entwurf damit in das übergeordnete Raster an Freiraumstrukturen zu integrieren.

Für den Bereich MTV SÜD ist insbesondere das Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) eine wichtige, übergeordnete Freiraumstruktur, die seinen Auftakt/ Abschluss im Gebiet MTV SÜD findet. Daher ist es von besonderer Bedeutung, diesen Auftakt gestalterisch in Szene zu setzen. Von großer Wichtigkeit sind auch die mit Baumreihen gestalteten Straßenräume, die wichtige Verbindungsfunktionen erhalten.

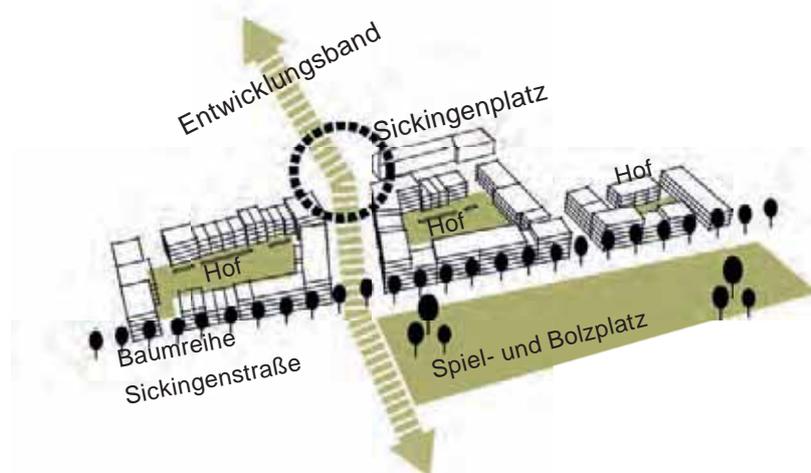
Zum einen ist dies die John-Zenger-Straße (Entwicklungsband), die als Hauptverbindung in Richtung Norden an die übrigen Konversionsbereiche anschließt. Zum anderen werden daran anknüpfend weitere Straßenräume mit Verbindungsfunktionen nach Ost oder West mit Baumreihen definiert. Hier ist auch die Baumreihe in der Sickingenstraße (neu) einzuordnen.

Die entstehenden, öffentlichen Freiräume (John-Zenger-Straße / Sickingenstraße) sollen das Gebiet MTV SÜD mit anderen Teilen Heidelbergs verbinden und ein hohes Maß an Aufenthalts- und Bewegungsqualität für alle Nutzer - insbesondere Fußgänger und Radfahrer - bieten.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 37)

3.3.1 Freiraumstruktur

Die Freiraumstruktur besteht aus einer Abfolge von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiräumen, die unterschiedliche Funktionen erfüllen und entsprechend unterschiedliche Qualitäten und Prägungen



Das Freiraumkonzept - eine Abfolge von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Freiräumen - integriert den Entwurf in das Übergeordnete Freiraumkonzept



aufweisen. Wichtige Freiraumelemente, wie beispielsweise Einzelbäume oder Baumreihen, Geländemodellierungen oder Pflanzenstrukturen, unterstützen die jeweiligen Qualitäten der verschiedenen Freiräume.

3.3.2 Öffentliche Freiräume

Wichtigster öffentlicher Freiraum im Gebiet ist das großzügig gestaltete Entwicklungsband (John-Zenger-Straße), welches neben seiner Funktion als Verbindungsstraße durch die gesamte Südstadt auch Freiraumqualitäten aufweisen soll.

Seine Gestaltung richtet sich nach den Gestaltungskonzepten der Stadt Heidelberg (Siehe hierzu: Oberflächenkonzept Südstadt Konversionsflächen, Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum - Konversionsfläche Südstadt)

Der neu zu gestaltende Sickingenplatz ist Umlenkpunkt, Aufenthaltsort und Freiraumelement. Durch die geplante kleinteilige Ladennutzung in den Erdgeschossen und im denkmalgeschützten Bestandsgebäude soll eine entsprechende Belebung des Platzes erfolgen. Damit bildet der Sickingenplatz die „Visitenkarte“ des Quartiers.

Das Entwicklungsband wird über den Patz geführt, durch einen optisch einheitlichen Bodenbelag (beispielsweise Betonpflaster/ -platten, Farb- asphalt) jedoch in die Platzgestaltung integriert. Dadurch wird durch die Gestaltung auch eine Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrverkehrs angestrebt.

3.3.3 Halb-öffentliche Bereiche

Die gemeinschaftlich genutzten, grünen Innenhöfe der jeweiligen Blockstrukturen befinden sich auf den Quartierstiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0.80 m. Auf die gemeinschaftlich genutzten Flächen der Wohnhöfe können auch die Kleinkind-Spielflächen der jeweiligen Wohngebäude integriert werden. Eine Durchwegung der Innenhofbereiche ist durch angelegte Wege mit wasserdurchlässigen Belägen gewährleistet. Die halböffentlichen Innenhofflächen müssen barrierefrei erreichbar sein.

3.3.4 Private Freiräume

Den jeweiligen Erdgeschosswohnungen sowie den kleinteiligeren Wohntypologien (gereimte Stadthäuser) sind private Gartenbereiche in den Innenhöfen zugeordnet. Diese werden individuell durch die einzelnen Nutzer/ Eigentümer gestaltet und grenzen direkt an den gemeinschaftlich genutzten Bereich an und sind von diesem gegebenenfalls gestalterisch ansprechend abgegrenzt. (Siehe hierzu Gestaltungsleitfaden 3.2.3.

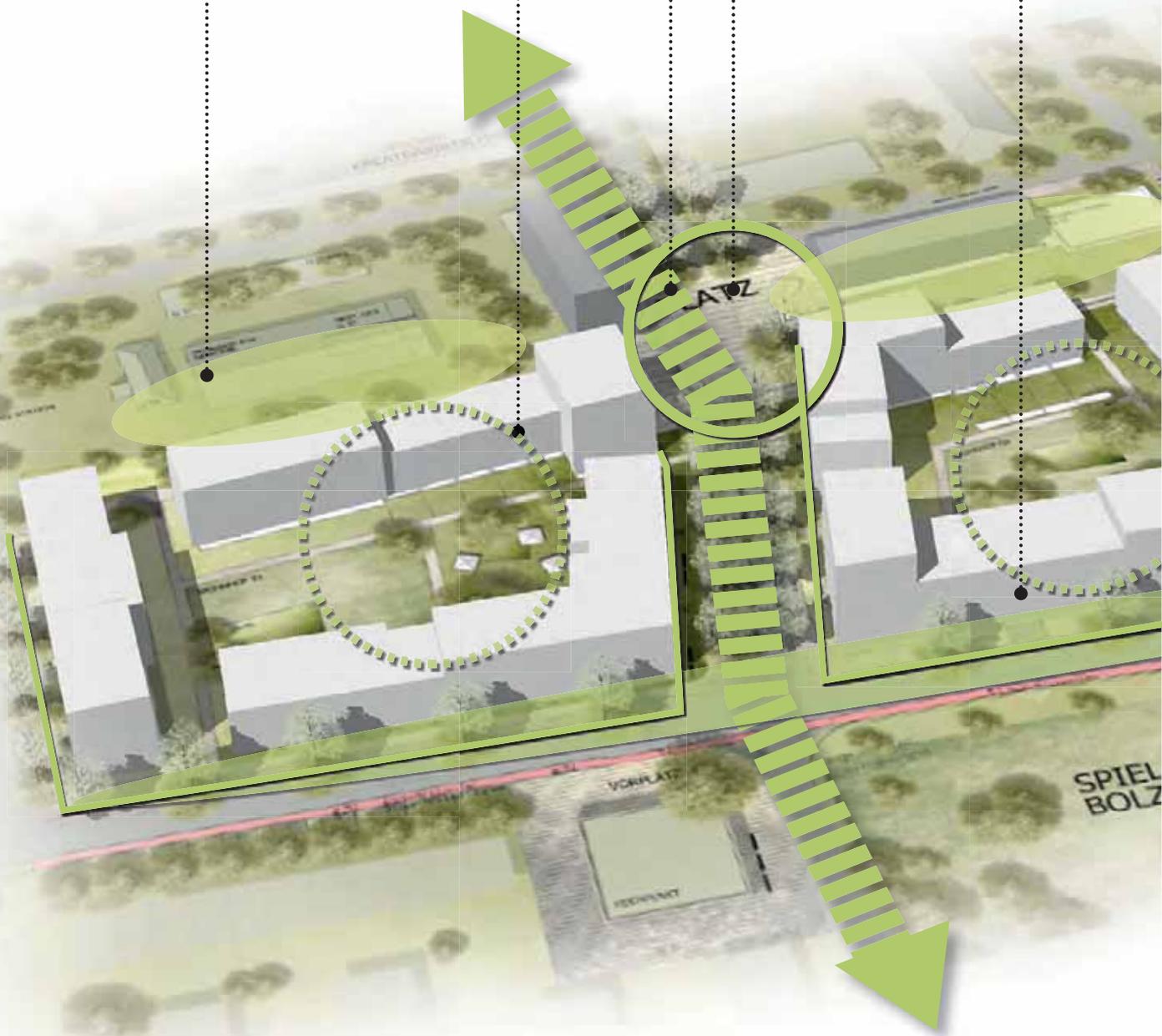
Im Norden der Blockstrukturen (Hof1 und Hof2) werden Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet von Bebauung freigehalten

Die Innenhöfe sind gemeinschaftlich genutzte Bereiche in die auch die Spielflächen für die jeweiligen Wohnungen integriert werden können.

Der Sickingenplatz ist der eigentliche Umlenkpunkt zu den Campbell Barracks nördlich der Quartiere

Das Entwicklungsband ist eine wichtige Achse durch das gesamte Quartier und erhält durch seine Gestaltung auch wichtige Freiraumqualitäten

Die Baumreihe an der Sickingenstraße ist wichtiges Gestaltungs- und Freiraumelement und hat zudem wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen



Private Flächen: Gartenflächen und Vorzonen)

Die privaten Vorzonen vor den Gebäuden zum öffentlichen Straßenraum orientiert bieten für die private Wohnnutzung in den Erdgeschossen einen Übergang in den urbanen Straßenraum und machen damit auch eine Wohnnutzung im städtischen Kontext möglich. Durch die Hochparterre-Situation sind die Vorzonen als Übergänge von öffentlich zu privat ein wichtiges Element um das Wohnen im städtischen Kontext zu ermöglichen. In die Vorzonen können auch temporäre Müll-Abholflächen integriert werden. Standorte für Müll, Fahrräder sowie sonstige Nebenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.

3.3.5 Spielflächen

Private Spielflächen können gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg in den jeweiligen Innenhöfen nachgewiesen werden. Die geschützten Hofräume bieten sich vor allem für Spielangebote für Kleinkinder an. Im Wohnhof 1 ist zusätzlich genügend Raum für den Spielbereich für die 8-gruppige Kita.

3.3.6 Baumkonzept

Einzelbäume und Baumreihen sind für den Freiraum ein wichtiges gestalterisches Element, haben aber auch für die Umwelt und das Klima eine besondere, ausgleichende Funktion.

Die alte, denkmalgeschützte Eiche wird in das Grün- und Freiraumkonzept eingebunden

Private, gestaltete Vorzonen an den öffentlichen Straßenräumen sorgen für ein lebendiges Stadtbild und ermöglichen auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung im urbanen Kontext

Abb. 26: Isometrie der Neubebauung MTV Süd - Freiraumkonzept (Stand: Nov. 2020)



Ein Großteil der Dachflächen soll als Gründach ausgebildet werden. Eine Kombination mit solarer Energienutzung ist wünschenswert

An geeigneten Stellen sind begrünte Fassaden vorzusehen (exemplarisch)

Die geplante Baumreihe entlang der Sickingenstraße hat eine wichtige Funktion, insbesondere im Hinblick auf die Verschattung (und damit Kühlung) der Südfassaden entlang der Gebäude an der Sickingenstraße. Sie verhindert das Aufheizen der südlichen Gebäudefassade und ermöglicht auf Straßenniveau ein Aufhalten bzw. Fortbewegen im Schatten. Zur Umsetzung der Baumreihe ist das Baumkonzept der Stadt Heidelberg zu berücksichtigen.

(Siehe hierzu: Konzept Straßenbäume Südstadt in Zusammenarbeit mit Landschafts- und Forstamt Heidelberg)

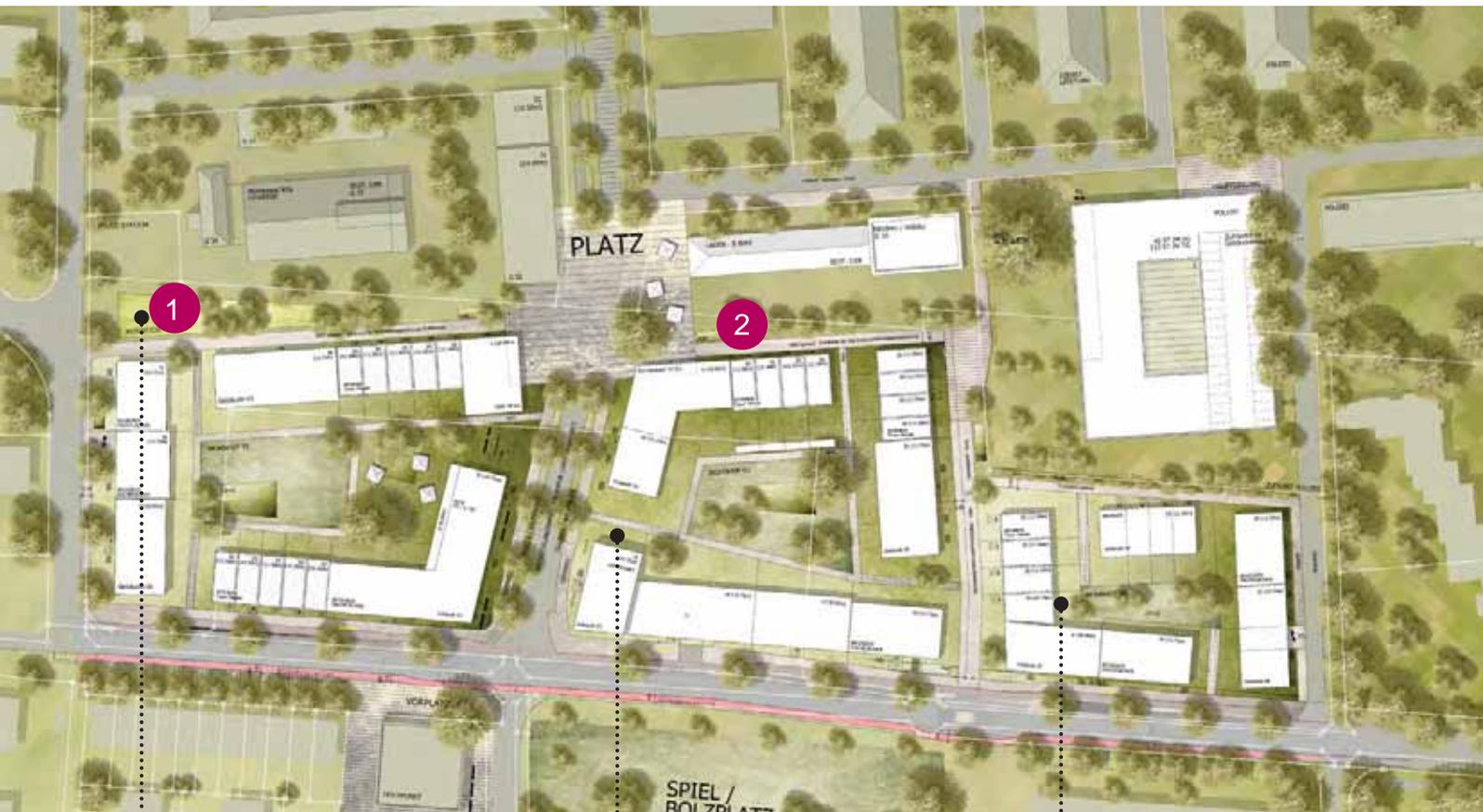
3.3.7 Dachflächen

Die Dachflächen sollen zu einem Großteil als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10cm ausgebildet werden um für den Wasserkreislauf einen Teil der verloren gegangenen Bodenfunktionen zu ersetzen und die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Auf der anderen Seite können Dachflächen als wichtige Energiequellen für das gesamte Quartier fungieren. PV- und Solarthermieanlagen sind daher in Kombination mit Vegetationsdächern zulässig, sofern die Abflussreduzierung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt (s.o.). Dachterrassen sind insbesondere als Gemeinschaftsgärten auf einzelnen Gebäuden (untergeordnet) denkbar und wünschenswert.

3.3.8 Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden sind an geeigneten Stellen an den Gebäuden zu errichten um Lebensräume bzw. Nahrungsangebot für Vögel, Insekten und Kleintiere zu schaffen und das kleinräumige (mikro) Klima positiv zu beeinflussen.



Oberirdische Versickerungsmulden im Norden der Wohnhöfe
1,2

Retentionsdächer halten einen Großteil des anfallenden Regenwassers zurück

Tiefgaragen-Gründächer mit einer Aufbaustärke von 80cm

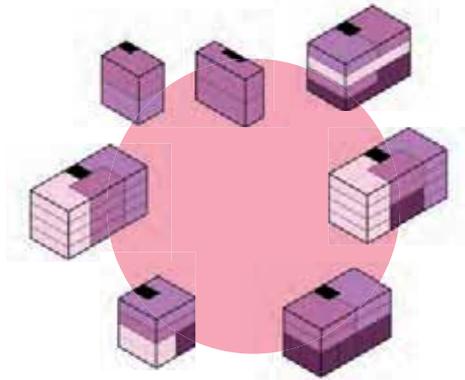
3.3.9 Regenwassermanagement

Nach der aktuellen Gesetzgebungslage (Wasserhaushaltsgesetz 12.06.2015, Kapitel 3, Abschnitt 2, § 5) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet wird bereits über die Gründächer und Retentionsdächer zurückgehalten. Die Restwassermengen der Dachentwässerungen im Planungsgebiet erfolgen gegebenenfalls über unterirdische Rigolensysteme unter den Belagsflächen sowie über oberirdische Versickerungsflächen.

Verweis auf Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Darin sind unterschiedliche Vorschläge zur Versickerungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen enthalten.

„Damit die Abflussmengen von den befestigten Flächen so weit wie möglich reduziert werden, wird empfohlen Flächen wie Geh- und Radwege sowie Stellplätze, Platzflächen und untergeordnete Straßen wasserdurchlässig zu befestigen und das restliche anfallende Regenwasser in den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Dachflächen sind zu begrünen oder bei komplett flächeiger Bebauung mit einem Retentionsgründach zu versehen. Die restlichen anfallenden Niederschlagsabflüsse der Dachflächen sollen oberflächennah abgeleitet und in dezentralen Mulden bzw. Rigolen mit Vorreinigung versickert werden. Die Versickerungsanlagen können neben einer Dachbegrünung auch mit einer Regenwassernutzungsanlage kombiniert werden.“(S.41, Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Rahmenplan „Südstadt“ der Stadt Heidelberg, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH)

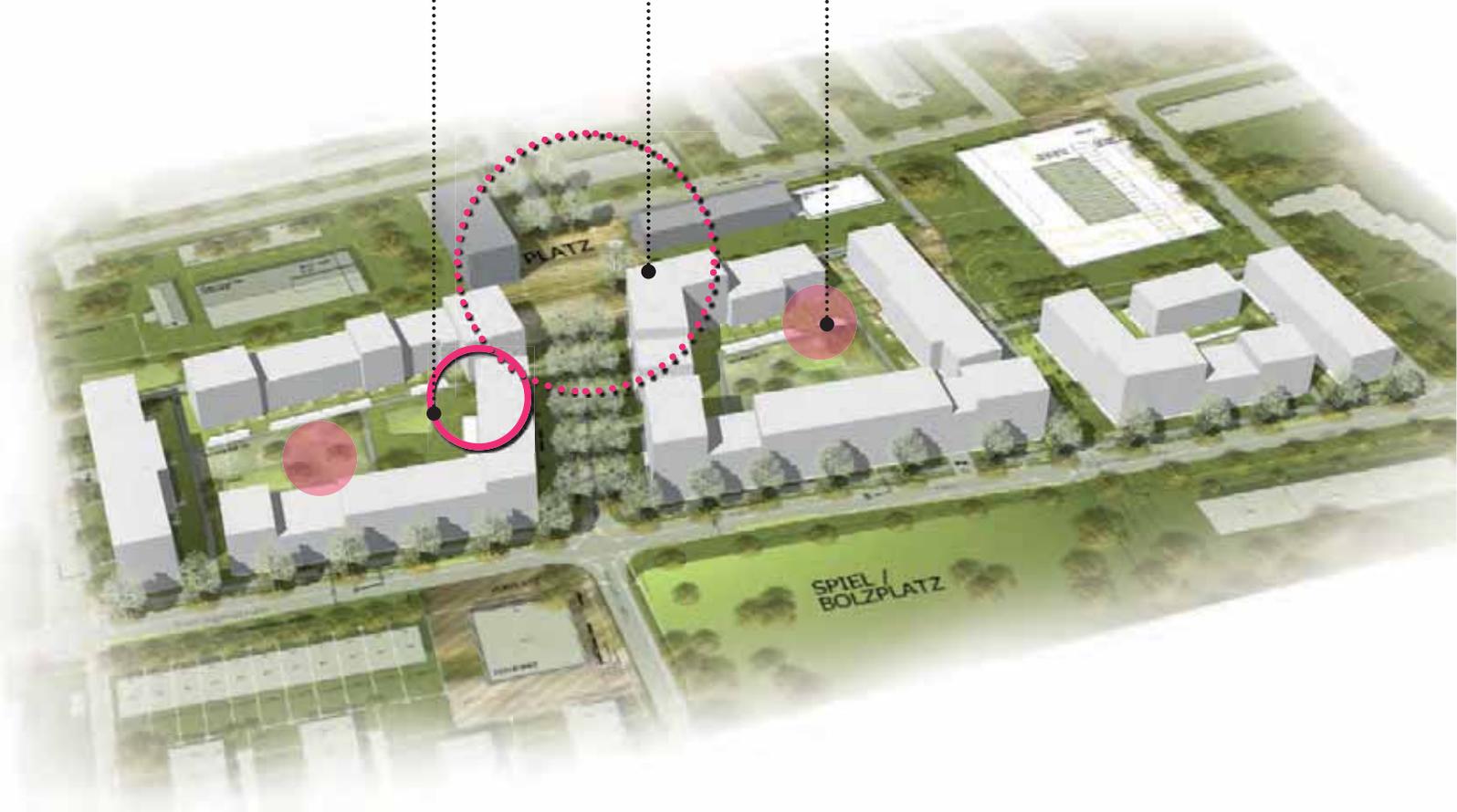


Die Wohnhöfe sind ein flexibles Grundgerüst für verschiedenste Wohntypologien. Vom gereihten Stadthaus bis hin zu Geschosswohnungen sind viele Kombinationen denkbar.

Lage der 8-gruppigen Kita mit Freibereich im großzügigen Innenhof

Ergänzende EG-Nutzungen am Sickingerplatz

In den Wohnhöfen sind Gartenhäuser als Begrenzung zum Innenhof denkbar, sofern sie sich architektonisch zu den Hauptbaukörpern zuordnen und unterordnen lassen.



3.4 NUTZUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept stellt eine robuste Grundstruktur für zukünftige Nutzungen auf der Konversionsfläche dar.

3.4.1 Wohnen

Innerhalb der Quartiere/Wohnhöfe wird eine Parzellenstruktur angeboten, die vielfältige Gebäudetypologien, Wohnformen sowie Bewohnerstrukturen ermöglicht. Damit entstehen Wohnformen für alle Lebenssituationen und Lebensentwürfe im Gebiet. Es wird ein großzügiges flexibles Spektrum für zukünftige Nutzungen angeboten.

Ein wichtiges Entwurfselement sind die im Vergleich zur angrenzenden Verkehrsfläche höher liegenden Erdgeschosse der Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung. Dies erhöht die Wohnqualität in den Erdgeschossen, da dadurch die direkte Einsehbarkeit der Wohnungen vom Straßenraum aus reduziert werden kann. Zum Innenhof hin ist aufgrund der darunter liegenden Tiefgarage ein ebenerdiger Gartenzugang möglich und gewünscht.

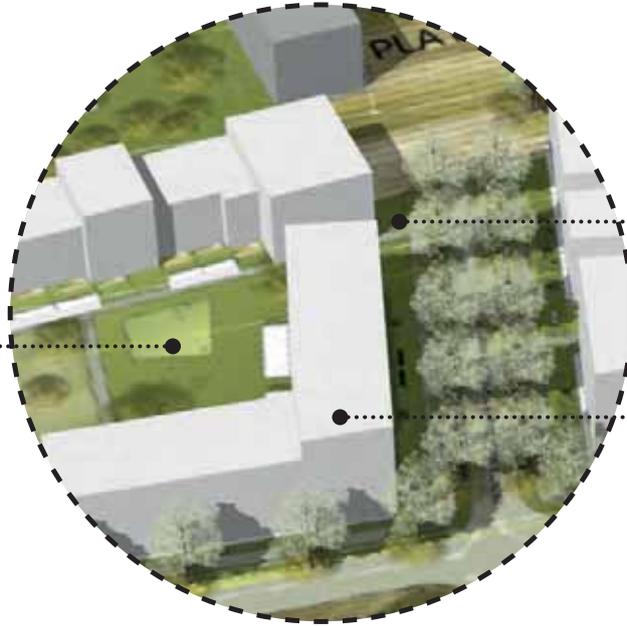
Dazu werden den Erdgeschosswohnungen / den Erdgeschoss-Maisonettewohnungen und den gereihten Typologien private Gartengrundstücksanteile zugeordnet. In den Obergeschossen besteht je nach Ausrichtung, Orientierung die Möglichkeit von Balkonen, Loggien und Wintergärten.

Zum Straßenraum hin sind die privaten Vorzonenbereiche Übergangsräume zwischen Privat und Öffentlich. Sie dienen als Begegnungszone zwischen dem Haus, seinen Bewohnern und dem öffentlichen Straßenraum und generieren zugleich einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die notwendigen Flächen für Fahrräder und Müll sollen sich gestalterisch unterordnen und sind daher für die Quartiere Gebäudeintegriert geplant.

In den Wohnquartieren sind Gartenhäuser als Begrenzung zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof denkbar, die architektonisch zu den Hauptgebäuden zuzuordnen sind.

Der begrünte Freispielbereich für die Krippe und Kindergarten wird in die Hofstruktur integriert



großzügiger Vorbereich für die KITA mit Kurzzeitstellplätzen zum Abholen und Bringen der Kinder



Möglicher Grundriss EG und 1.OG für die 8-gruppige KITA

3.4.2 Ergänzende Nutzungen / Erdgeschossnutzungen

Im Bereich des Entwicklungsbandes und des Sickingenplatzes lassen sich in der Erdgeschosszone ergänzende Nutzungen der überwiegend geplanten Wohnnutzung angliedern. In diesen Nutzungsüberlegungen kann die geplante Hochparterresituation ebenerdig mit einer größeren Geschosshöhe auf die Plätze entwickelt werden.

Dazu wird für alle Gebäude eine durchgängige Oberkante des Erdgeschosses festgesetzt (siehe hierzu: Gestaltungshandbuch MTV SÜD, 2.1.4 Erdgeschosszonen, Tiefgaragen).

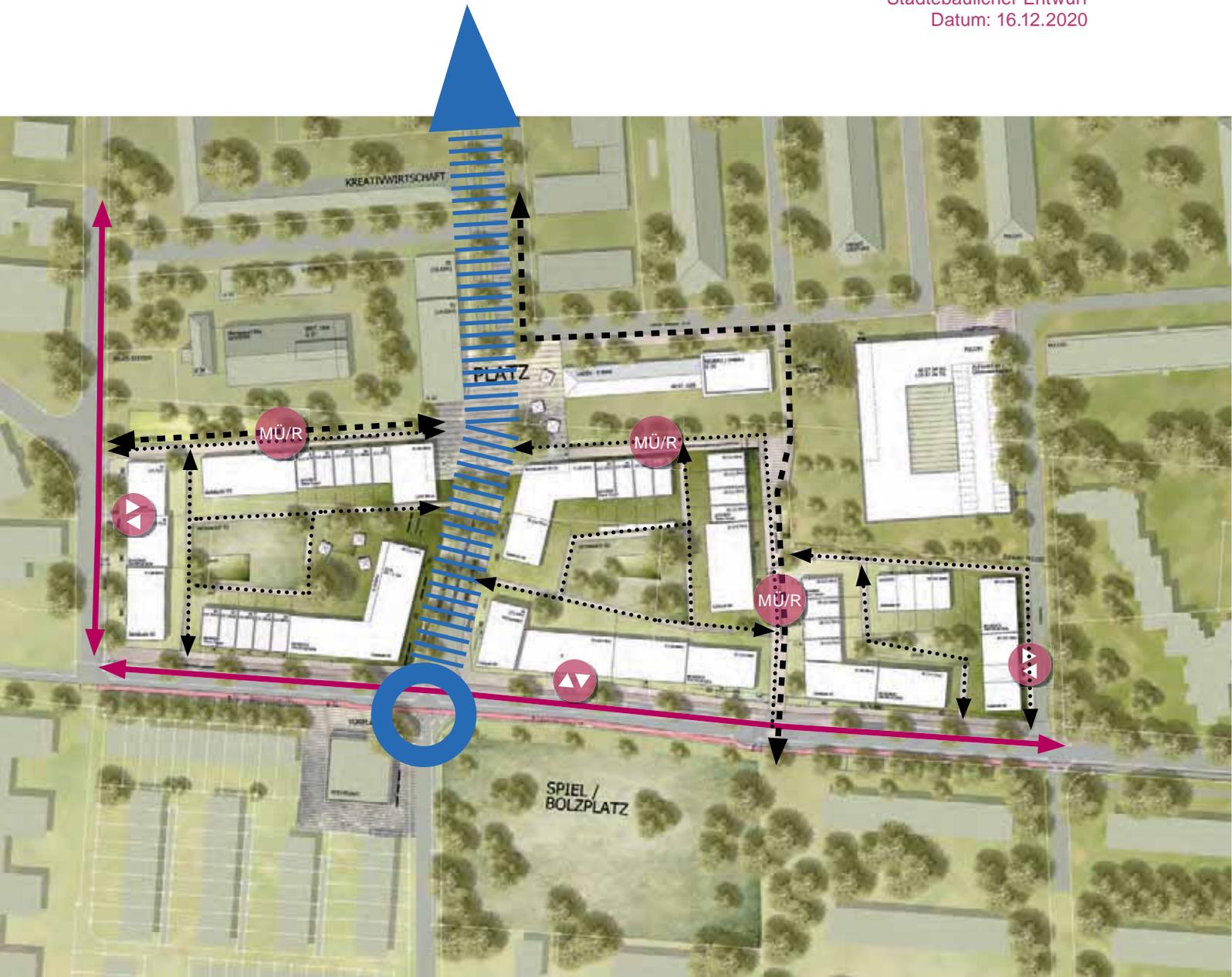
Insbesondere am Entwicklungsband bieten sich ergänzende Nutzungen (Büro, Dienstleistung, Cafe) an. Am Platz wäre die Einrichtung eines Quartierscafés wünschenswert um den wichtigen Umlenkpunkt zu beleben.

KITA

Die im Wettbewerb geforderte 4-gruppige Kita (2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen) wurde im Laufe der Überarbeitung um weitere 4 Gruppen ergänzt.

Die geforderten 8 Gruppen können in die Quartiersstruktur, in den Osten des Wohnhof 1 integriert werden. Die KITA erstreckt sich dann über 2 Geschosse mit einer BGF von ca. 1.330 m². Die ca. 775 m² große Freifläche für die Kita kann in den Innenhof integriert werden. Die Kinder-Spielflächen sind somit lärm- und verkehrsgeschützt.

Die KITA liegt direkt am Entwicklungsband und ist dadurch mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der großzügige Vorbereich bietet genügend Platz für Fahrradanhänger und Kinderwägen. Zusätzlich können für die KITA 4 Kurzzeitstellplätze im Norden des Gebäudekomplexes angeboten werden.



Entwicklungsband - Auftakt bzw. Abschluss in MTV Süd
 Anbindung / Befahrbarkeit / Nutzbarkeit für alle Verkehrsarten



Haupterschließung für MIV, Radfahrer - Sickingenstraße / Im Bosseldorn



MÜ/R - Frei für Müll und Rettungsfahrzeuge



Radweg - Übergeordnete Radwegführung



Fußwege - Durchgängige, öffentliche Wegführung für Fußgänger



Zufahrten zu den Quartierstiefgaragen der Wohnhöfe
 -gebäudeintegriert

3.5 ERSCHLIESSUNGS- UND VERKEHRSKONZEPT

Grundgedanke des Entwurfs ist es, die Frequenz des Fuß- und Radverkehrs zu erhöhen und im Gegensatz dazu den motorisierten Individualverkehr möglichst zu reduzieren. Die Hauptverbindungsstraßen John-Zenger-Straße und Sickingenstraße sollen auf das nötigste reduziert und gestalterisch integriert werden. Für Fußgänger und Radfahrer herrscht eine hohe Durchlässigkeit, alle Bereiche sollen für sie auf kurzem Wege erreichbar sein.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 52)

3.5.1 Anbindung an die Umgebung / Hierarchisierung der Straßen

Das Mark Twain Village Süd ist von der Römerstraße als Hauptverbindungsstraße von/nach Süden und Norden über die Sickingenstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die John-Zenger-Straße (Entwicklungsband) gilt als wichtigste Verbindungsachse zu den übrigen Konversionsbereichen der Südstadt. Das Plangebiet MTV Süd nimmt dabei die Funktion als Auftakt - beziehungsweise Endpunkt dieser wichtigen Achse auf.

3.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Tiefgaragen

Zur Entschleunigung des Autoverkehrs und der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sind die Straßenräume entsprechend zu gestalten. Durchgangsverkehre sind durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung zu vermeiden.

Die privaten Abstellflächen für die Pkws werden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht, sodass die übrigen Bereiche autofrei sind und dementsprechend für die anderen Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehen. Dies entspricht dem Gedanken einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Erschließung der Wohngebäude wird über die Tiefgaragenzufahrten der Wohnhöfe gesichert. Die Zufahrt zum Wohnhof 1 erfolgt ausgehend von der Straße „Im Bosseldorn“. Für den Wohnhof 2 erfolgt die Zufahrt über die Sickingenstraße und für den Wohnhof 3 ausgehend von der neuen Planstraße. Alle Tiefgaragenzufahrten werden gebäudeintegriert geplant, sodass keine offenen Rampensituationen oder Verkehrsbauwerke das Bild des urbanen Stadtraums beeinträchtigen. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt geplant, sodass grüne Innenhofsituationen gewährleistet sind.

Das Entwicklungsband wird gewollt von Tiefgaragenzufahrten freigehalten um den Autoverkehr des Gebietes davon wegzulenken.

Den einzelnen Wohnungen / Gebäudetypologien sind unterirdisch Stellplätze direkt zugeordnet, sodass ein oberirdisches Zufahren „direkt vor die Haustüre“ nicht notwendig wird.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 53)



Radweg - Übergeordnete Radwegführung



Fußwege - Durchgängige, öffentliche Wegführung für Fußgänger

3.5.3 Müll- und Rettungsfahrzeuge

Die 3,50m breiten Wohnwege (Fußwege / Fuß- und Radwege) an den Außenseiten der Wohnhöfe sind für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar (MÜ/R). Damit wird einerseits die Abholung an Müllabholtagen geregelt und andererseits eine Erreichbarkeit für die Hilfsfahrzeuge an jeder Stelle ermöglicht.

3.5.4 Fahrradverkehr

Dem Radverkehr wird eine große Bedeutung beigemessen. Die Führung der Straßen und Wege, sowie deren Ausstattung soll grundsätzlich attraktiv und durchlässig gestaltet werden. Für die Vernetzung mit den benachbarten Quartieren und darüber hinaus werden Anbindungen an die vorhandenen Fahrradwege genutzt.

(Siehe: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 59)

Die dargestellte Radwegeführung basiert auf den Planungen des Amtes für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg.

Durch das Quartier verläuft die übergeordnete Radwegeverbindung, welche die Konversionsbereiche Südstadt miteinander verbindet. Radfahrer können entweder das Entwicklungsband oder die Radachse östlich des Wohnhofes 2 nutzen um auf schnellstem Wege von Nord nach Süd oder Süd nach Nord zu gelangen.

3.5.5 Fussgängerverkehr

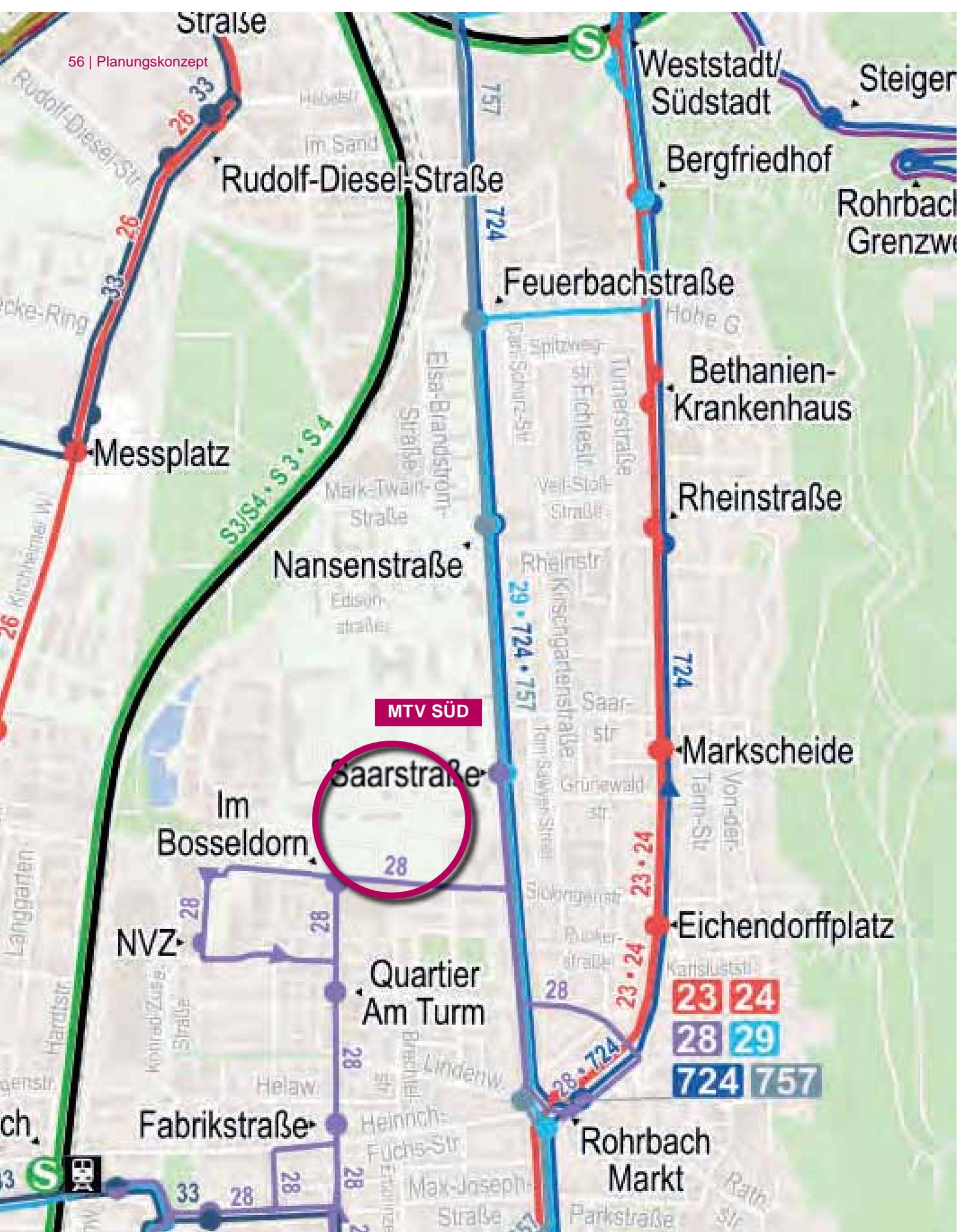
Zur Förderung des Fußverkehrs ist ein flächendeckendes, möglichst engmaschiges Fußwegenetz erforderlich. Eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sind für einen hohen Fußgängeranteil von besonderer Bedeutung.

Ein großzügiges Netz an Wegen ermöglicht an jeder Stelle ein sicheres und entspanntes Durchkommen zu Fuß. Wichtig ist auch eine öffentlich durchgängige Fußwegeverbindung durch die Innenhöfe, welches das Prinzip der „Stadt der Kurzen Wege“ unterstützt.

(Angelehnt an: Teleinternetcafe und Treibhaus, Städtebaulicher Entwurf MTV Nord, Seite 61)

3.5.6 Parkierung

Die Parkierung für die Bewohner des neuen Quartiers erfolgt wie beschrieben in den Tiefgaragen der jeweiligen Wohnhöfe. Den jeweiligen Wohnungen sind die Stellplätze in den Tiefgaragen direkt zugeordnet. Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen werden in der Sickingenstraße und am Entwicklungsband (John-Zenger-Straße) Besucherstellplätze angeboten. Vor der KITA (Wohnhof 01) sollen zusätzlich Kurzparker zum Abholen / Bringen der Kinder bereitgestellt werden.



3.5.7 ÖPNV

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 mit erschließt.

Ergänzt wird dieses Angebot durch die Straßenbahnlinien. Die beiden nächstgelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Rohrbacher Straße liegen rund 650 m 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 m erschlossen.

Flankierende Infos: Die regionale Buslinie verbleibt auf der Römerstraße. Es ist nicht ausgeschlossen, dass künftig über weitere Erschließungsmöglichkeiten nachgedacht wird (Stichwort: mögliche Einbindung Ortsbus Linie 28). Allerdings werden solche Überlegungen erst ab 2021 angestrebt.

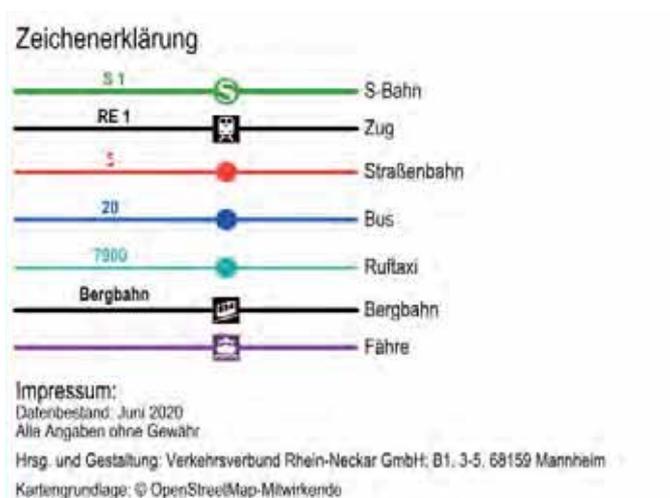


Abb.33 Liniennetzplan Heidelberg (Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH), Juni 2020

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 01: Wettbewerbsentwurf MTV SÜD (Sickingenplatz) - Schwarzplan
- Abb. 02: Luftbild mit dem Plangebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) im Kontext der Konversionsfläche Südstadt
- Abb. 03: Luftbild mit dem Plangebiet MTV SÜD (Sickingenplatz) und MTV WEST im Kontext des Rahmenplans der Konversionsfläche Südstadt von 29.08.2017
- Abb. 04: Schrägluftbild von Südwesten mit Plangebiet und Umgebung (Bild: Kay Sommer - 2010)
- Abb. 05: Wettbewerbsentwurf - Lageplan (Originalformat DIN A0 1:1.000) MTV WEST und MTV SÜD (Sickingenplatz / Polizei) - Februar 2018
- Abb. 06: Mögliche Wohntypologien für MTV SÜD (Sickingenplatz) - Februar 2018
- Abb. 07: Wettbewerbsentwurf - Möglicher EG-Grundriss (Originalformat DIN A0 M. 1:200) - Wohntypologien, KITA, Cafe und Bistro - Februar 2018
- Abb.07a: Wettbewerbsentwurf - Möglicher EG-Grundriss - Ausschnitt vergrößert
- Abb. 08: Themenbereiche der Überarbeitung (Städtebaulicher Entwurf im Modell) - September 2018
- Abb. 09: Städtebaulicher Entwurf MTV SÜD Planungsstand November 2020
- Abb. 10: Bestandssituation Quartierseingang von Süden. Rechts die Grünfläche, links der VIII-geschossige Solitär (Bild: Stadt Heidelberg)
- Abb. 11: Modell des Städtebaulichen Entwurfs - Schaffung von Raumkanten durch Lückenschließung und Quartiersstrukturen (Wohnhöfe)
- Abb. 12: Bestehende Eiche (Bild: Stadt Heidelberg)
- Abb. 13: Alte und neue Lage des Polizeigebäudes - September 2018
- Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf - November 2020
- Abb. 15: Verknüpfungspunkte am Entwicklungsband - Städtebaulicher Entwurf (November 2020)
- Abb. 16: Soziale Mischung und Vielfalt / Durchwegung - Städtebaulicher Entwurf (November 2020)
- Abb. 17: Rahmenplan Konversionsbereich Südstadt mit Städtebaulichem Entwurf (September 2018)
- Abb. 18: Wirkung von gestalteten Vorzonen für den öffentlichen Straßenraum (Mühlenviertel, Tübingen Bild: Hähnig, Gemmeke)
- Abb. 19: Visualisierung Innenhof (Bild: Renderbar)
- Abb. 20: Beispiel Wohnhof / Quartiersinnenhof mit ebenerdigem Gartenzugang Alte Weberei, Tübingen (Bild: Peter Jammernegg)

- Abb. 21: Isometrie der Neubebauung MTV SÜD
- Akzentuierung / Hochpunkte und Höhenentwicklung (Stand: Nov. 2020)
- Abb. 22: Modell des Städtebaulichen Entwurfs - Schaffung von Raumkanten durch
Lückenschließung und Quartiersstrukturen (Wohnhöfe)
- Abb. 23: Beispielhafte Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante
- keine Balkone zum öffentlichen Straßenraum
(Alte Weberei, Tübingen Bild: Hähnig-Gemmeke)
- Abb. 24: Übergeordnetes Freiraumkonzept Masterplan (Stand: 12.02.2014)
mit Städtebaulichem Entwurf MTV SÜD
- Abb. 25: Visualisierung Sickingenplatz von Norden - Platzbereich als öffentlicher Freiraum
(Bild: Renderbar)
- Abb. 26: Isometrie der Neubebauung MTV SÜD - Freiraumkonzept Stand: November 2020
- Abb. 27: Dachflächen und Fassadenbegrünung - Stand: November 2020
- Abb. 28: Regenwassermanagement für MTV SÜD - Planstand Nov. 2020
- Abb. 29: Isometrie der Neubebauung MTV Süd - Nutzungskonzept - Stand Nov. 2020
- Abb. 30: Lage und möglicher Grundriss der Kita - Stand Wettbewerb / Überarbeitung WB
- Abb. 31: Erschließungskonzept MTV Süd (gesamt) - Planstand Nov. 2020
- Abb. 32: Erschließungskonzept MTV Süd (Fuß-und Radwege) -Planstand Nov. 2020
- Abb. 33: Liniennetzplan Heidelberg (Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH), Juni 2020

Stadt Heidelberg
Palais Graimberg, Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000
Telefax 06221 58-4623000
stadtplanung@heidelberg.de
www.heidelberg.de





MTV SÜD HEIDELBERG
 Rahmenplan
 Überarbeitung 2020
 Auftraggeber: **Heidelberg**
 Stadt Heidelberg, Stadtplanungszentrum
 Abteilung Städtebau und Konzeption
 Konradstr. 5, 69117 Heidelberg
 Architekt:
HIG
 Hühning · Germika
 Architekten BDA Rammelschatt mbH
 Konradstr. 29 72072 Tübingen
 T: 07071 79560 F: 795620
 architekten@huhninggermika.de
 Plan-Datum: 16.12.2020 Maßstab: 1:500
 Gezeichnet: DGN/A3

SPIEL / FREIZEITPLATZ

- IB 25m über Verkehrsfläche
- IB 11,50m über Verkehrsfläche
- IV 114,75m über Verkehrsfläche
- V 119,00m über Verkehrsfläche
- VI 21,25m über Verkehrsfläche
- Town House - verbietet Erdgeschoss

Verkleinerung M 1:1.000

PLATZ

KREATIVWIRTSCHAFT

VORPLATZ