

vorläufiger Entwurf

Kernpunkte für die Mehrfachbeauftragung Mark-Twain-Village (MTV) nördlich Rheinstraße

Stand 03.07.2014

A Städtebauliche Ziele

Die Aufgabe umfasst die bestandsorientierte Entwicklung, wie auch die städtebauliche Neuordnung der Wohnbereiche beiderseits der Römerstraße zwischen der Rheinstraße und der Feuerbachstraße. Ziel ist die Gestaltung eines offenen, durchgrüneten, urbanen Quartiers. Insgesamt soll eine angemessene und ausgewogene Dichte entwickelt werden. Um die Gebäude sollen Freiflächen entstehen.

Um das Plangebiet mit dem bestehenden Wohngebiet besser zu vernetzen, werden zusätzliche Verbindungen geschaffen, die zentrale Erschließungsstraße als „Stadtstraße“ umgestaltet und in den Stadtteil integriert und die Trennwirkung der Römerstraße gemindert. Bei der Planung sind die Lärmimmissionen entlang der Römerstraße zu berücksichtigen.

Für die Konversionsfläche Südstadt wurde das wohnungspolitische Konzept durch den Gemeinderat beschlossen. Es bildet die immobilienwirtschaftliche Basis der städtebaulichen Entwicklung. Die darin definierten Ziele sind einzuhalten und in Einklang mit der städtebaulichen Struktur der Südstadt zu bringen.

Der städtebauliche Entwurf sucht nach städtebaulichen Lösungen und Bautypologien, die das vielfältige Wohnungsangebot in einem attraktiven Wohnungsumfeld abbilden und gleichermaßen der Römerstraße eine identitätsstiftende Gestalt geben. Das Potential für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien zur Konversion soll aufgezeigt werden.

B Vorgaben

Grundlage für den städtebaulichen Entwurf sind der Masterplan mit den zusätzlichen Aussagen zum Verkehr, zum Freiraum und zur Stadtidentität, die Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes und die Berücksichtigung der Lärmimmissionen entlang der Römerstraße.

Zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes sind bautypologische Anforderungen und grundsätzliche Lagequalitäten zu berücksichtigen.

1. Nutzungsverteilung/Gebäudebestand

- 1.1 MTV-Ost-Nord: Das Gebiet soll als ein Wohngebiet neu bebaut werden. In den Erdgeschosszonen sind ergänzend zur Wohnnutzung Einzelhandel, soziale Einrichtungen (wie Kindergarten (KIGA), Kinderkrippe (KITA)), Gastronomie, die zur Belebung der Römerstraße führen, möglich.
- 1.2 Den südlichen Abschluss des Plangebiets (Römerstraße-Ecke Rheinstraße) bildet der Nahversorgungsstandort als Sonderbaustein. Im Erdgeschoss soll ein Selbstbedienungsmarkt als Vollsortimenter mit integrierten Shops etabliert werden. Als Nutzung für die Obergeschosse können Sonderwohnformen vorgesehen werden. Das Parken soll in einer Tiefgarage und in

einem gewissen Umfang (SB-Markt) auch oberirdisch erfolgen. Mit dem Markt soll auch ein Ort der Begegnung verbunden werden. Die Andienung soll nicht zu Lasten der Kirschgartenstraße erfolgen.

- 1.3 MTV-West: Das Gebiet soll als ein Wohngebiet entwickelt und durch Gebäude entlang der Römerstraße ergänzt werden. In den Erdgeschosszonen sind Einzelhandel, soziale Einrichtungen, Gastronomie, die zur Belebung der Römerstraße führen, möglich.
- 1.4 In den einzelnen Teilbereichen (Baufeldern) sind die vorgegebenen Wohn- und Gewerbeflächen (angegeben in Bruttogeschossflächen BGF) differenziert nach Marktsegmenten mindestens nachzuweisen. Flächenkompensationen zwischen einzelnen Baufeldern sind im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten. Die Anzahl der Wohneinheiten in den unterschiedlichen Marktsegmenten müssen nach Vorgabe des wohnungspolitischen Konzepts für das Entwurfsgebiet MTV nördlich Rheinstraße zwingend erreicht werden
- 1.5 Im Plangebiet sind Spielplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen vorzusehen.

2. Wohnen und Städtebau

- 2.1 Der städtebauliche Entwurf sucht nach städtebaulichen Lösungen und Bautypologien, die das vielfältige Wohnungsangebot in einem attraktiven Wohnungsumfeld abbilden und gleichermaßen der Römerstraße eine identitätsstiftende Gestalt geben. Das Potential für anspruchsvolle Architektur gemäß den Leitlinien zur Konversion soll aufgezeigt werden.
- 2.2 Die Wohnbebauung soll ein Angebot für unterschiedliche Nutzer und soziale Gruppen schaffen, das vielfältige Wohnformen berücksichtigt und preiswerten Wohnraum ermöglicht (Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Seniorenwohnen, studentisches Wohnen, Azubiwohnen Mehrgenerationenwohnen, inklusives Wohnen).
- 2.3 Die Wohnbebauung soll sowohl Mietwohnungsbau, als auch Eigentumsmaßnahmen umfassen. Dabei soll das städtebauliche Konzept grundsätzlich unterschiedliche Gebäudetypologien in einer differenzierten Körnung schaffen, die die Basis für eine vielfältige Entwicklung des Gebietes bilden.
- 2.4 Für die Konversionsfläche Südstadt wurde das wohnungspolitische Konzept durch den Gemeinderat beschlossen. Das bedeutet, 30 % der Wohneinheiten sind für den freien Wohnungsmarkt, 30% der Wohneinheiten sind als Eigentum (Schwellenhaushalte) und 40% der Wohneinheiten sind für preiswerten Wohnraum (zwischen 5,50 bis unter 8 €) vorgesehen, d.h. insgesamt 70% der Haushalte sind für Schwellenhaushalte und Haushalte mit niedrigem Einkommen bestimmt.
- 2.5 Das Angebot an preiswertem Mietwohnraum mit der Zielmiete 5,50 € bis unter 8,00 € je m² Wohnfläche soll im Wettbewerbsgebiet durch Neubauten bereitgestellt werden, für die eine Förderung im Landeswohnraumförderungsprogramm beantragt werden soll. Hier sind die Obergrenzen der anrechenbaren (förderfähigen) Gesamtkosten festgeschrieben und einzuhalten. Für den Mietwohnraum sind die Vorgaben des Landes zu Wohnflächen und Anzahl von Zimmern in Relation zur Haushaltsgröße bei der Planung und bautypologischen Betrachtung vorsorglich zu berücksichtigen. Das Angebot im Segment „Wohneigentum für Schwellenhaushalte“ soll im Wettbewerbsgebiet im Bestand nachgewiesen werden.
- 2.6 Erwartet werden wohnungsbautypologische Entwürfe, die die finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppen gemäß wohnungspolitischem Konzept zum Ausgangspunkt für innovative und anspruchsvolle Architektur machen. Basierend auf dem ausdifferenzierten Wohnungs- und Nutzermix muss auf die Barrierefreiheit des Quartiers besonders geachtet werden.
- 2.7 Die Bebauung soll in der Südstadt eine Aufwertung durch attraktive Wohnangebote mit qualitativ hochwertiger Architektur zum Ziel haben, gleichzeitig aber die Bezahlbarkeit im Auge

behalten. Besondere Herausforderung ist es daher, unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Zielvorgaben ein attraktives Wohnumfeld zu entwickeln, das den Ansprüchen an eine qualitätsvolle Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raums gerecht wird und adäquate Begegnungsmöglichkeiten für ein sozial durchmischtes Quartier bietet.

- 2.8 Entlang der Ost- und Westseite der Römerstraße ist aus Lärmschutzgründen überwiegend eine geschlossene Bebauung mit einer Höhe von maximal 4 Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses vorzusehen. Entlang der Kirschgartenstraße ist eine kleinteiligere Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen vorzusehen, die die Maßstäblichkeit der vorhandenen Nachbarschaft aufgreift. Im Westlichen Teil des Plangebiets kann die bestehende Wohnbebauung zur Römerstraße hin ergänzt werden. Die neue Bebauung beidseits der Römerstraße bilden die neuen Raumkanten für die Straßenräume.
- 2.9 Die überwiegend geschlossene Bebauung entlang der Römerstraße soll der Südstadt ein Gesicht geben. Gleichzeitig muss die Bebauung auf die Querungen reagieren und Eingänge zu den Baufeldern markieren. Das Verhältnis zwischen Höhe und Länge der einzelnen Gebäude bestimmt die Proportion der Baukörper. Hierauf ist besonders zu achten. Vor- und Rücksprünge können Gebäude und Fassaden gliedern. Die Gliederung der Gebäude hat einen wichtigen Einfluss auf die Wahrnehmung des Stadtteils entlang der Verkehrsachse.
- 2.10 Westlich der Römerstraße sollen die U-förmigen Wohnanlagen mit einem Neubau an der Römerstraße komplettiert werden. Die genaue Lage/Positionierung der Gebäude zur bestehenden Bebauung (Ecklösung) einerseits und zur Straße (Park Lane) andererseits ist eine wesentliche städtebauliche Aufgabe.
- 2.11 In den Erdgeschosszonen entlang der Römerstraße sind ergänzend zur Wohnnutzung Einzelhandel, soziale Einrichtungen (wie KIGA, KITA), Gastronomie und Dienstleistungen (Arztpraxen und andere Nutzungen) möglich. Diese ergänzenden Nutzungen dienen der Belebung der Römerstraße und der Integration der Römerstraße als ‚Stadtstraße‘ wie auch der Nutzungsmischung im Stadtteil.
- 2.12 Beiderseits der Römerstraße und zur Bahnlinie im Westen, insbesondere im Bereich der nördlichen U-förmigen Wohnanlage sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Freiraum- und Wohnqualität der Bebauung auf der westlichen Seite der Römerstraße ist durch eine geschlossene Bebauung entlang der Römerstraße zu verbessern. Im östlichen Bereich soll die neue Bebauung entlang der Römerstraße die dahinterliegenden Freibereiche und die Bebauung an der Kirschgartenstraße vor Lärm abschirmen. Das bedeutet an den Gebäuden sind erhöhte schalltechnische Anforderungen zu berücksichtigen, wie zum Beispiel. geschlossener Laubengang, 2. Fassade, Grundrissorientierung, Orientierung der Balkone und andere Maßnahmen.

3. Wohnumfeld und Freiraum

- 3.1 Das Freiraumkonzept des Masterplans bildet das strukturelle Gerüst der freiräumlichen Vernetzung der Konversionsfläche Südstadt. Der städtebauliche Entwurf konkretisiert die Idee des ‚grünen Stadtteils‘. Eine städtebauliche Gesamtidee schafft notwendige Verbindungen und Wegebeziehungen.
- 3.2 Die großen Grün- und Freiflächen sind gebietsprägend und dementsprechend zu erhalten bzw. im Bereich der Neustrukturierung sind Freibereiche zu schaffen. Sie sollen für alle Menschen erlebbar sein und sollen vielfältige Freiraumnutzungen und Aufenthaltsqualitäten anbieten (Begegnungs- und Erholungsmöglichkeiten für alle Generationen). Unter Berücksichtigung des wohnungspolitischen Konzepts sollen sie zu einem attraktiven Wohnumfeld qualifiziert werden.
- 3.3 Neben den notwendigen Spielplätzen für Kinder sind auch die Bedürfnisse von Jugendlichen zu berücksichtigen.

- 3.4 Mit den vorhandenen Baumbeständen muss sorgsam umgegangen werden. Sie sollen nach Möglichkeit erhalten und in die Gestaltung der privaten Freiflächen integriert werden. Sofern ein Baumbestand nicht erhalten werden kann, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- 3.5 Die Römerstraße ist als „integrierte Stadtstraße“ ein wichtiger öffentlicher Raum im neuen Quartier und aus diesem Grund besonders zu betrachten. Die Atmosphäre und die stadträumliche Qualität dieser „Stadtstraße“ hängen im Wesentlichen von der umgebenden, beziehungsweise begrenzenden Bebauung ab. Höhe, Abstand von der Straße, Länge und Abstand der Gebäude nebeneinander, Proportion der Fassaden bestimmen die Aufenthaltsqualität des Straßenraums.
- 3.6 Im Bürgerforum am 22.10.2013 wurde das Freiraumkonzept Variante „Park Lane“ favorisiert. Dieser Ansatz beschreibt eine asymmetrische Gestaltung entlang der Römerstraße, bei der auf der Westseite der Römerstraße ein breiterer öffentlicher Gehweg- und Aufenthaltsbereich mit lockeren doppelreihigen Baumstellungen entsteht, auf der östlichen Seite ist eine Baumreihe vorgesehen. Die Feuerbach- und die Rheinstraße vernetzen mit Baumreihen die Nord-Süd-Achse mit den bestehenden Kleingärten im Westen und dem kleinen Odenwald im Osten des Stadtteils. Der städtebauliche Entwurf konkretisiert die Idee und entwickelt sie weiter.
- 3.7 Die Versiegelung im Plangebiet soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- 3.8 Eine klare Gliederung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen ist notwendig.

4. Erschließung und Vernetzung

- 4.1 Das Erschließungskonzept des Masterplans bildet die strukturelle Vorgabe zur Erschließung des Plangebietes. Dabei soll die Römerstraße für die Bewohner als verbindender Stadt- und Aufenthaltsraum umgestaltet werden. In den inneren Erschließungsstraßen und der Kirschgartenstraße sollen von Durchgangsverkehr vermieden werden.
- 4.2 Die städtebauliche Umsetzung des wohnungspolitischen Konzepts konkretisiert und quantifiziert die Wohnnutzung und die damit verbundene Anzahl von Stellplätzen (ein Stellplatz pro Wohneinheit). Die privaten Stellplätze sind teilweise in Tiefgaragen vorzusehen. Für die Neubauten im Segment preisgebundener Wohnungsbau sind sie zu 2/3 auf oberirdischen Stellplatzanlagen herzustellen. Für die Bestandsgebäude können auch vorhandene oberirdische Stellplätze mitgenutzt werden.
- 4.3 Die Erschließungsstraßen sollen neben der Fahrbahn beidseitig einen Parkplatzstreifen mit Bäumen und einen angemessenen Gehweg aufweisen. Alternativ können, sofern städtebaulich und verkehrlich begründet, öffentliche Sammelstellplatzanlagen für Besucherstellplätze vorgesehen werden. Neben der Erschließung der einzelnen Baufelder, steht die Ordnung des sog. ‚ruhenden Verkehrs‘ und die Bereitstellung entsprechender Stellplätze im Vordergrund der städtebaulichen Betrachtung. Die Gestaltung der Erschließungsstraßen und des ruhenden Verkehrs haben einen entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität des Wohnumfeldes im Entwurfsgebiet.
- 4.4 Die Vernetzung für Fußgänger, Radfahrer und Benutzer des Öffentlichen Personennahverkehrs in der Südstadt soll verbessert werden. Aus diesem Grund sollen die Seitenräume entlang der Römerstraße und der angrenzenden Straßen ausreichend bemessen und mit einer ansprechenden Grün- und Freiraumplanung gestaltet sein. Eine Verschiebung der Bus-Haltestellen entlang der Römerstraße ist nicht ausgeschlossen, muss aber im Einzelnen städtebaulich und verkehrlich begründet sein. Für die Querungen des Wohnquartiers ist Lage, Dimensionierung, wie auch die Ausgestaltung (zum Beispiel Barrierefreiheit) von besonderer Bedeutung.
- 4.5 Bei der Gestaltung der Straßenquerschnitte ist im gesamten Gebiet auf die Barrierefreiheit zu achten.

Zentrale Entscheidungskriterien Jury

Der Jury wird empfohlen, bei der Bewertung und Beurteilung der Entwurfsarbeiten folgende Kriterien anzuwenden (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

- städtebaulicher Entwurf (gestalterische und räumliche Qualität, Maßstäblichkeit und Proportion der Baustrukturen, Differenzierung der Bautypologien)
- städtebauliche Gesamtidee (städtebauliche und freiräumliche Vernetzung im Gebiet und mit dem umgebenden Stadtgebiet, Umgang mit der Römerstraße, Umgang mit Bestand und Neustrukturierung)Grün- und Freiräume
- Einbindung des Bestands (Gebäude- und Baumbestand) wirtschaftliche Aspekte (Investitions- und Folgekosten)
- Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes
- Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Erschließung, ruhender Verkehr, Querungen Römerstraße
- Gestaltung und Einbindung Sonderbaustein Nahversorger
- Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit
- Erfüllung des Programms der Aufgabenstellung/funktionale Anforderungen