

Beschlussanlage 3
Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Erläuterungen

Nachdem das Heinrich-Lanz-Krankenhaus in seiner Funktion für die Krankenversorgung nicht mehr gebraucht wird und geräumt wurde, stehen die Krankenhausgebäude leer. Der gesamte Krankenhausbereich einschließlich des südlich angrenzenden ehem. Erweiterungsgrundstücks kann damit einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Um für diese Entwicklung einer der Lage im Stadtgebiet angemessene städtebauliche Konzeption an der Steubenstraße/ Ecke Feldbergstraße zu erhalten, wurde auf der Grundlage städtebaulicher Rahmendaten im Sommer 2008 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aus den elf Wettbewerbsbeiträgen ging der Entwurf des Büro Blocher Blocher Partners, Freie Architekten und Innenarchitekten BDA, Stuttgart und Mannheim als Sieger hervor.

Der Siegerentwurf wurde zur Grundlage für die nachfolgenden Planungen. Er ermöglicht eine ansprechende städtebauliche Neuordnung des Areals mit vielfältigen und qualitativ hochwertigen Wohnformen und einer geeigneten Nutzungsmischung.

Im weiteren Verfahren wurde der Siegerentwurf konkretisiert. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wurden dabei die Obergeschosse des "Steubenriegels" verbreitert. Die Grundflächen des Gebäudes wurden jedoch beibehalten.

Zusätzlich wurde ein qualifizierter Freiflächenplan ausgearbeitet, der Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, die bestehenden Krankenhausgebäude und die Gebäude Steubenstraße 54/ 58 abzureißen. Das renovierte 13-geschossige Hochhaus (Steubenstraße 52), das von den Grundstücken umschlossen ist, wird jedoch in die Konzeption integriert.

Leitidee des Siegerentwurfes für das Gelände ist es, die städtebaulichen Elemente "Grünzug" und "Steubenstraße" zu stärken und ein Wohnquartier mit parkähnlichem Charakter zu schaffen.

Der Grünzug „Sonnige Au“ wird aufgenommen und bildet das Rückgrat des städtebaulichen Entwurfes. Der Verlauf des Grünzuges am Schnittpunkt mit der Steubenstraße wird neu formuliert. Die "Sonnige Au" wird in Form einer Diagonalen an dem bestehenden Hochhaus Steubenstr. 52 vorbei umgelenkt und mündet in den neuen Quartiersplatz, welcher mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Freiheitsplatz in Beziehung tritt.

Somit bilden sich vier Baufelder mit eigenständigen Charakterzügen, die jeweils auf die benachbarte Bebauung reagieren und deren Typologien aufnehmen:

1. Steubenriegel - VIII Vollgeschosse (Nr. 8 in Abb. 1)
Fortsetzung der urbanen Randbebauung entlang der Steubenstraße. Integration des bestehenden Hochhauses (Steubenstraße 52).
Im Sockelgeschoss werden Gewerbeeinheiten realisiert. Diese sind flexibel einteilbar und vom Nahversorger bis zu kleineren Fachgeschäften nutzbar. Im ersten Obergeschoss ist ein Praxen- oder Bürogeschoss vorgesehen. Darüber, im 2. - 7. OG, befinden sich Service-Wohnungen.
2. Feldbergriegel - VIII Vollgeschosse (Nr. 9 in Abb. 1)
Einfassung des Quartiersplatzes zur Straßenkreuzung Feldbergstraße/ Steubenstraße. Urbanes Pendant zum bestehenden Hochhaus. Der Feldbergriegel ist analog zum

Parkraumkonzept

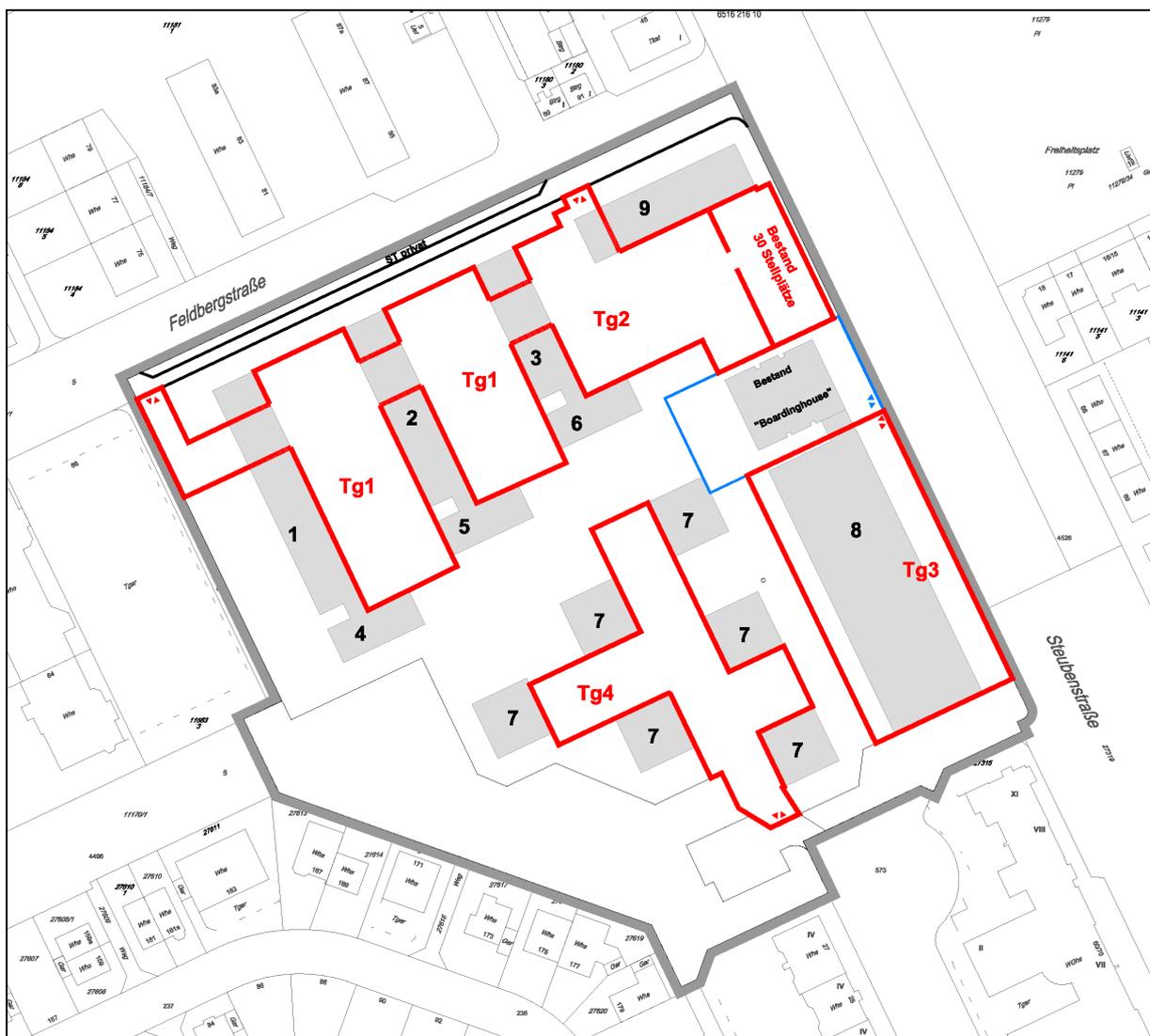
Auf dem Gelände befindet sich derzeit eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, die erhalten bleibt und in die Tiefgarage (TG) 2 (s. u.) integriert wird.

Vier Tiefgaragen sind geplant:

- Tg 1: Ein- und Ausfahrt Feldbergstraße 139 Stellplätze
- Tg 2: Ein- und Ausfahrt Feldbergstraße 73 Stellplätze (+ 30 Stellplätze Bestand)
Tg1 und Tg2 zusammen 212 Stellplätze (+ 30 Stellplätze Bestand)
- Tg 3: Ein- und Ausfahrt Steubenstraße 87 Stellplätze
- Tg 4: Ein- und Ausfahrt Meistersingerstraße 83 Stellplätze

Damit stehen 30 Stellplätze in der bestehenden TG plus 382 Stellplätze in neuen Tiefgaragen, d.s. zusammen 412 Stellplätze, auf dem privaten Gelände zur Verfügung.

Abb. 2 Tiefgaragen



Stand der Planung September 2009

- 10 Stellplätze werden auf dem Längsparkstreifen entlang der Feldbergstraße auf dem privaten Grundstück (Flurst. Nr. 11179/2) zur Verfügung gestellt. Hierzu wird das Stellplatzgrundstück an die Eigentümer des Boardinghouses übertragen oder eine Baulast für 10 Stellplätze eingetragen.
- 6 Stellplätze werden zunächst auf dem Grundstück des geplanten Steubenriegels (derzeit Teil des Flurst. Nr. 11169) zur Verfügung gestellt und gesichert (z.B. Baulast). Diese werden zunächst in einer Übergangsphase südlich des derzeit bestehenden Gebäudes an der Steubenstraße provisorisch angeordnet und später in der Tiefgarage Tg3 bereitgestellt. Eine Grundstückszufahrt, über die die Stellplätze angefahren werden können, ist vorhanden.

Für den Fall, dass das bestehende Hochhaus Steubenstraße 52 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, ist auf dem Grundstück eine 2-geschossige Tiefgarage geplant, in der rd. 65 Stellplätze untergebracht werden können.

Für Besucherparken sind im Süden des Plangebietes 12 Besucherstellplätze vorgesehen, die über die Meistersingerstraße angefahren werden.

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Für den Anschluss an die Abwasserbeseitigung sind öffentliche Kanäle in der Steubenstraße, der Feldbergstraße und der Meistersingerstraße vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aus Sicht des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (Antwortmail des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Mannheim auf Anfrage der Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH vom 05.02.2009) ein Anschluss in allen drei Straßenzügen möglich. Bei der Konkretisierung der Planung wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet und abgestimmt.

Entwässerung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Dachwassers erfolgt im Bereich der Zeilenbebauung, soweit die Gefällesituation dies zulässt, über ein offenes Rinnensystem. Das Regenwasser der Dachflächen wird über die Rinnen in dezentrale Versickerungsmulden in die gebäudenahen Grünflächen geleitet. Die Versickerung in den Rasenmulden erfolgt über die belebte Bodenschicht.

Im Bereich der Punkthäuser erfolgt die Entwässerung des Dachwassers über linear ausmodellerte Rasenrinnen, die das Dachwasser zu Rasenmulden leiten. Das Regenwasser wird dort über die belebte Bodenschicht im Rasen versickert. Die Rasenmulden sind in den gebäudenahen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums außerhalb der Tiefgaragenbereiche angeordnet.

In Abstimmung mit der Stadt Mannheim können in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche Rasenmulden angelegt werden, in denen das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Wohnpark zur Versickerung gebracht werden kann.

15 % der Dachflächen werden als Versickerungsfläche in den Grünflächen nachgewiesen.

Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist über das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Entsprechende Überläufe bei einer Überschreitung der Kapazitäten sind vorzusehen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist von der Feldbergstraße, der Steubenstraße und der Meistersingerstraße möglich. Die sechs Punkthäuser können über eine Ringleitung angeschlossen werden, die von der Meistersingerstraße über den Fußweg zum Hans-Sachs-Ring verläuft.

Für die Löschwasserversorgung werden auf dem Gelände mind. drei Hydranten angeordnet.

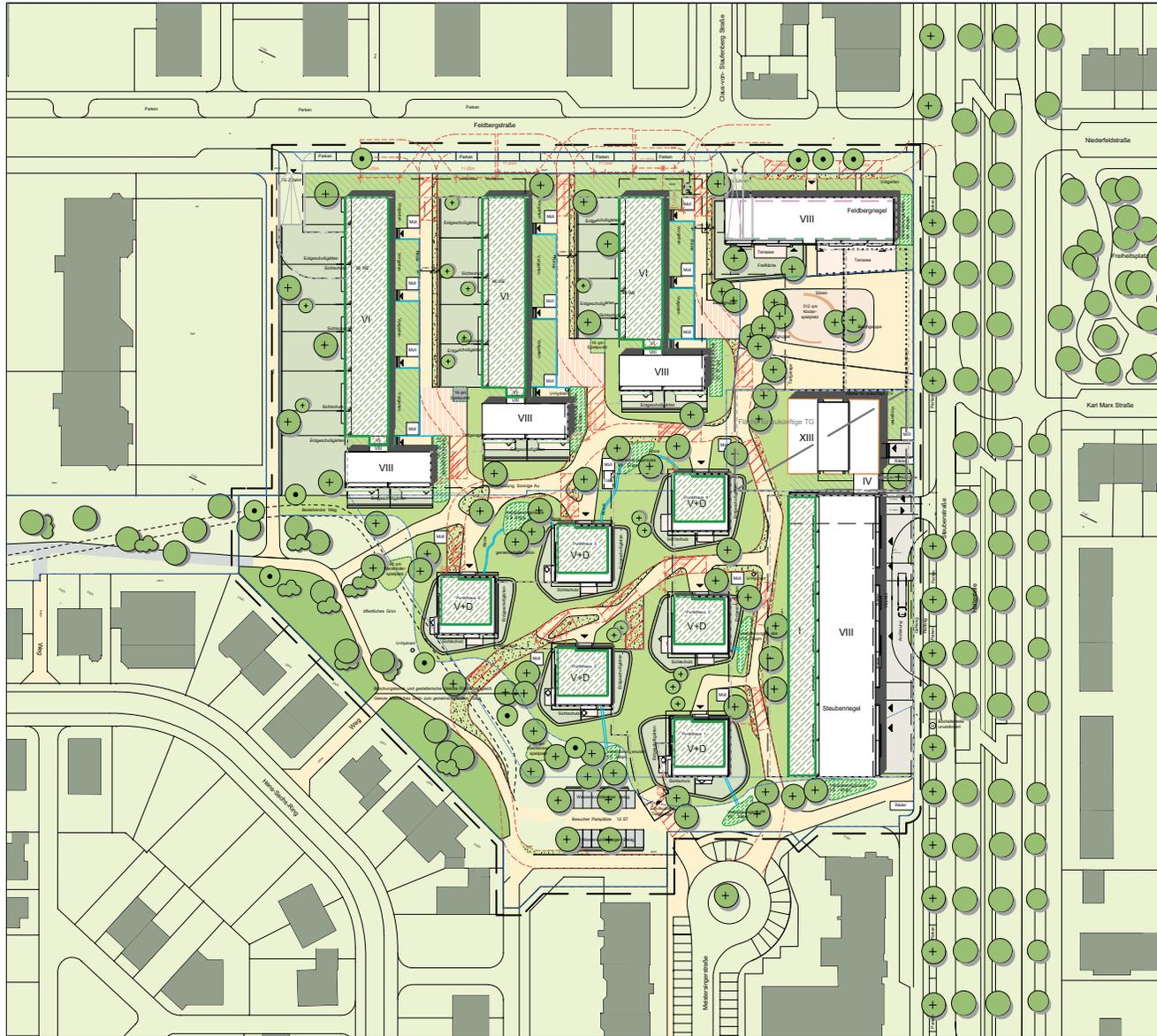
Fernwärme

Es ist vorgesehen den Wohnpark an die Fernwärme anzuschließen. Der Anschluss ist über Leitungen in den angrenzenden Straßen möglich.

Energieversorgung

Jedes Gebäude wird separat an das Niederspannungsnetz angeschlossen.

Das Boarding-House wird derzeit direkt über eine Zuleitung von der Trafoanlage Feldbergstraße durch das nicht mehr genutzte Krankenhaus versorgt. Die Trafoanlage soll in die Gebietsmitte verlegt werden. Vor dem Beginn der Abbrucharbeiten muss ein neuer Hausanschluss von der Steubenstraße hergestellt werden.



Legende

- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen aller Verlauf
- Feuerwehrzufahrt
- / / Feuerwehrzufahrtfläche
- Geschützte Hecke: Höhe 1,80m
- Gartenseil, geschützte Hecke: Höhe 1,20m
- Privatgärten
- Wiese (Gemeinschaftseigentum)
- Vorgarten / Abstandsfläche (Gemeinschaftseigentum, bodendeckende Bepflanzung)
- öffentliche Grünfläche
- Feuerwehr Überfahrflächen, Schutzrasen, Rasengitterstein
- Nebenwege
- Wohnwege, Pflaster (Gemeinschaftseigentum)
- Vorplatz, Pflasterbelag (Gemeinschaftseigentum)
- Vorplatz an der Staubniederstraße (Asphalt/Pflaster)
- / / Dachflächen extensiv begrünt
- zur Erhaltung vorgesehene Bäume
- Bäume entlang der Bahnlinie
- Großkroniger Baum
- Kleinkroniger Baum
- / / Gießfläche und Vorwärtbestände sind zu erhalten
- / / Vorhandene Vegetation im öffentlichen Raum; Strukturschicht ausgespart, Solarschicht Regengärtel (architecturische Darstellung)
- / / Kinderspielfeld (Darstellung auf dem Quartiersplatz)
- / / Kleinkinderspielfeld
- / / Spielfunktion
- Standort Müllcontainer (ca. 5 x 660 l) pro 12 - 14 WE
- 2 x Restmüll
- 2 x Gelber Sack
- 1 x Papier
- Li-Hydranten
- / / Regenversickerung in Mulden über belebte Bodenzone
- / / Regenversickerung in Mulden über belebte Bodenzone
- offene Rinne, Dachwasserentsickerung

Versickerung Dachwasser

Gebäude	Dachfläche	Entsickerung per Kanal / Versickerung	Verbleibende Fläche für Versickerung	Rechenwert gemittelter Versickerungsfläche / Versickerungsmenge	Verbleibende Versickerungsfläche	Rechenwert Versickerungsmenge
Feldbergweg	830	0,000	830	13,5	47,93	V4
Staubniederweg	2015	0,000	2015	13,5	68,45	V5
Hausblock 1	1000	0,000	1000	13,5	81,75	V1
Hausblock 2	924	0,000	924	13,5	69,30	V2
Hausblock 3	797	0,000	797	13,5	58,78	V3
Punktblock 1 (1)	250	0,100	150	13,5	38,40	V6
Punktblock 1 (2)	250	0,100	150	13,5	38,40	V7
Punktblock 2 (3)	250	0,100	150	13,5	38,40	V10
Punktblock 2 (4)	250	0,100	150	13,5	38,40	V9
Punktblock 2 (5)	250	0,100	150	13,5	38,40	V8
Punktblock 2 (6)	250	0,100	150	13,5	38,40	V11

NO	INDEX	INDEXDATUM	NAMME	ART DER ÄNDERUNG
1	19.10.09	ap	Bearbeitung Quartiersplan in Plan und Legende erstellt. Projektplan auf 05.10.2009 erstellt	
2	21.09.09	ap	Teilungsflächen angepasst, anlagebezogene Wegfläche in Pflasterfläche geändert	
3	10.08.09	ap	interior belegte Flächen	
4	05.05.09	ap	Entsickerung Dachfläche, Trassenplan	
5	04.05.09	ap	Anpassung Vorplatz Stäubennigel	
6	20.07.09	ap	Anpassung Vorplatz Stäubennigel	
7	23.04.09	ap	Staubniederweg, Grünbereich Legende	
8	08.04.09	ap	Interpretation Bäume, Kirschen, Obstbaum, Obstbaum	
9	25.03.09	ap	Veränderung Pflasterbelag, Regen Versickerung, Grünbereich	
10	18.03.09	ap	Formale an Zusammenfassung, Grünbereich, Grünbereich	

PLANNUMMER
5.001

BAUFORMEN
WOHNPAK NIEDERFELD
68199 MANNHEIM

PLANINHALT
Freiflächenplanung als Grundlage für den B-Plan

PLANUNGSPHASE
LPH 2

NORD

BAUHER
DIRINGER UND SCHEIDEL WOHNBAU GmbH
Wöhler-Wand-Strasse 19
68199 Mannheim

Tel: 0621 8607 0
Fax: 0621 8607 305
Mail: info@dwg.de

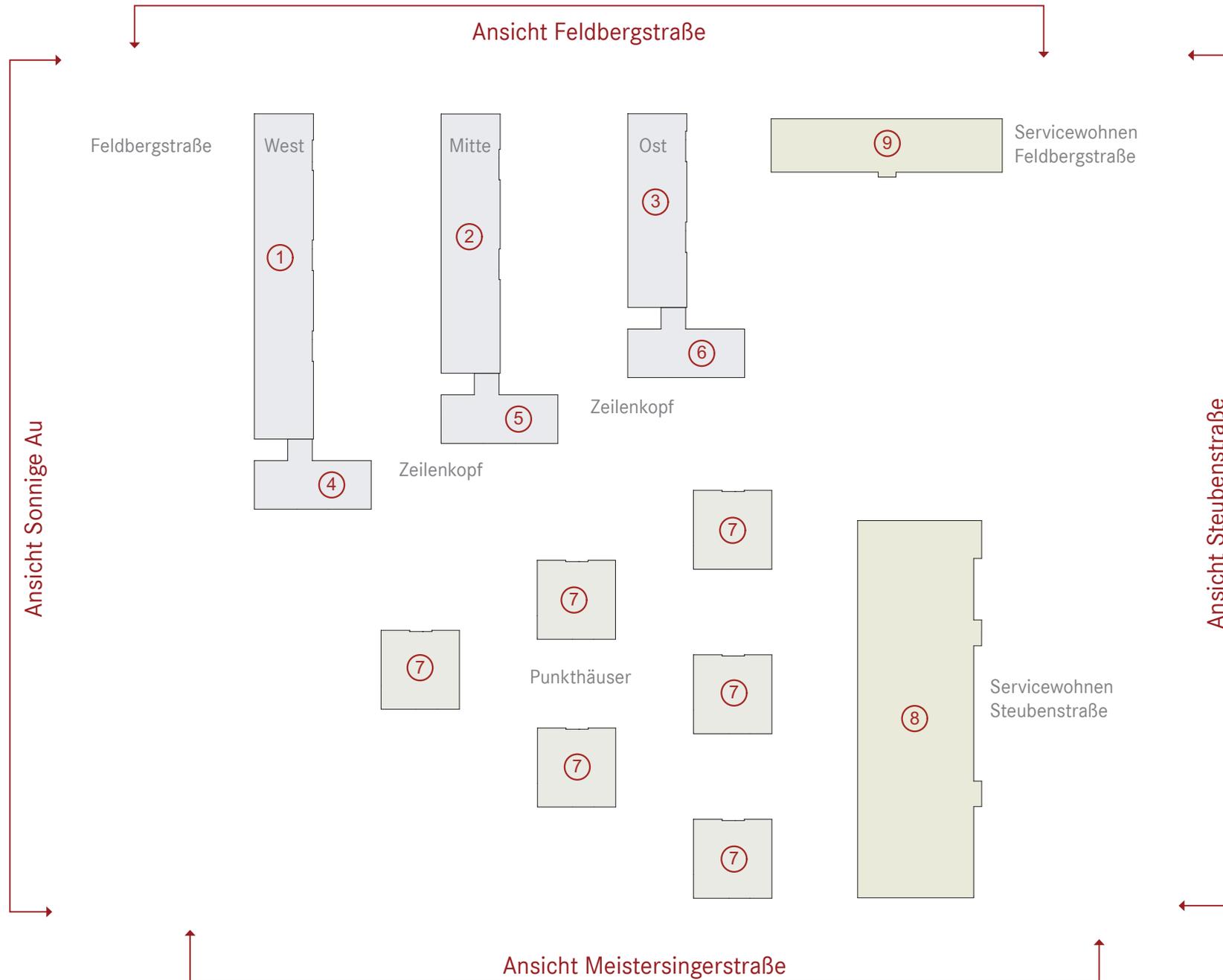
ARCHITECT
Bücher Büchner Partners
Architektur und Design
Leopoldstraße 15
70174 Stuttgart

Tel: 0711 22482 0
Fax: 0711 22482 20
Mail: partners@buchoerbuchner.com

LANDSCHAFTSARCHITECT
Glück Landschaftsarchitektur
Hermannstraße 1a
70178 Stuttgart

Tel: 0711 8602 405
Fax: 0711 8602 407
Mail: info@glueck.de

DATUM	MASSSTAB	FORMAT	INDEX	GEZ.
05.10.2009	1:500	112 x 590 cm	j	ik/ me/ sh/ cr/ ar



MUSTERANSICHTEN
Änderungen nach Grundrissplanung möglich

Feldbergstraße



Ansicht Sonnige Au

Steubenstraße



Ansicht Feldbergstraße

MUSTERANSICHTEN
Änderungen nach Grundrissplanung möglich



Ansicht Meistersingerstraße



Ansicht Steubenstraße