

Bebauungsplan Nr. 73 "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße"

Architektonische und städtebauliche Beschreibung

Umfeld

Entlang der Markgrafenstraße befindet sich beidseitig bis zu 4 – geschossige städtische Bebauung vorwiegend mit Wohnnutzung und karitativen Einrichtungen (Caritas, ärztlicher Bereitschaftsdienst) sowie einem Gesundheits- und Sportzentrum. Die Markgrafenstraße öffnet sich gegenüberliegend zu einem kleinen dreieckigen Platz.

Im Süden schließt ein Wohngebiet mit zweigeschossigen gereihten Einfamilienhäusern an. Im Osten begrenzt der Leimbach das Gelände. Auf der gegenüberliegenden Bachseite befindet sich eine öffentliche Grünfläche, sowie ein Fuß-/Radweg, über den man die östlich gelegenen Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreicht.

Die Entfernung zum Schloss Schwetzingen beträgt ca. 800 Meter, zur Gemeindegrenze Oftersheim einige 100 Meter.

Städtebauliches Konzept

Das Ensemble mit insgesamt 49 WE besteht aus einem an der Markgrafenstraße gelegenen Stadthaus (3 + D) sowie 7 Stadtvillen (2+D) mit parkähnlichem Innenbereich und gemeinsamer, begrünter Tiefgarage. Über die für die Wohnungen erforderlichen 96 Stellplätze (2 Stück / WE) hinaus werden 15 weitere Stellplätze bereitgestellt, zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze runden das Stellplatzangebot ab. Das an der Markgrafenstraße vorgesehene Stadthaus, fügt sich in seiner Geschossigkeit harmonisch in die Straßenflucht ein und schließt die derzeitige Lücke im Straßenbild.

Gleichzeitig wird hierdurch der parkähnliche Innenbereich mit den umgebenden Stadtvillen von der Straße abgegrenzt.

Ein großzügiger fußläufiger Durchgang durch das Stadthaus bietet eine reizvolle Sichtverbindung auf den Innenpark und die Stadtvillen.

Die klare Positionierung und rechtwinklige Ausrichtung der typengleichen Stadtvillen auf dem Gelände unterstreichen den gestalterischen Anspruch und die Wertigkeit des Wohnparks.

Das planerische Konzept gewährleistet Intimität und unterstützt das Empfinden des privaten Charakters.

Der parkähnliche Innenbereich gliedert sich in hochwertige Funktions- und Nutzungszonen, die zusammen mit der Begrünung und Bepflanzung eine abwechslungsreiche Erlebniswelt bieten.

Die an der Ostseite des Grundstückes gelegenen Gebäude Haus 1, 2 und 3 werden mit zwischen den Baukörpern liegenden, geschlossenen, weitgehend transparenten Laubengängen verbunden, welche einen aktiven Schallschutz für den parkähnlichen Innenbereich darstellen.

Architektur

Vorgesehen ist eine aufeinander abgestimmte Gliederung der Fassaden in säulenartig hervor- und flächig zurücktretende Wandbereiche mit integrierten Loggien, farblich abgesetzt gemäß Farbkonzept unter abgestimmter Nuancierung der Farbgebung innerhalb des Ensembles.

Die Betonung von horizontalen und vertikalen Gestaltungselementen und der variierende Wechsel der stehenden Fensterformate innerhalb der zurückspringenden Wandflächen prägen den Charakter der Gebäude.

Die allseitig zurückgesetzten, farblich und gestalterisch abgesetzten Penthäuser verleihen den Baukörpern Leichtigkeit und Grazilität.

Im Zusammenhang mit den zur Verwendung kommenden, im Wechsel stehenden hochwertigen Materialien, sowie der Farbgestaltung stellen die Gebäude ein visuelles Erlebnis dar.

Die Flachdächer unterstreichen die gestalterische Aussage, deren extensive Begrünung schlägt den Bogen zur Wirkung des Innenparks und der Wahrnehmung des umliegenden Baumbestandes.

Nutzungskonzept

Sämtliche Wohnungen des Stadthauses und der Stadtvillen sind sowohl von außen als auch von der Tiefgarage barrierefrei erreichbar. In den Gebäuden sind sämtliche Geschosse und die Tiefgarage mit Aufzügen erreichbar. Die Konzeption des Wohnparks berücksichtigt Generationen übergreifende Erwartungen und Bedürfnisse.

Stadtvillen

In den Stadtvillen finden sich durchdacht geschnittene 2, 3, 4 und 5 Zimmer Wohnungen von 56 bis 151 m² mit variablen Grundrissen. Kundenwünsche bezüglich Aufteilung und Grundrissgestaltung sind individuell möglich, es können großzügige 2-3 Zimmerwohnungen berücksichtigt werden, Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige sind möglich.

Stadthaus

Das Stadthaus bietet einen ausgewogenen Wohnungsmix von 1 bis 4- Zimmerwohnungen von 40 bis 159 m². In allen Wohnungen des Stadthauses sind die Wohnräume auch mit dem Rollstuhl zugänglich. Auch hier sind flexible Grundrisse möglich, auf Kundenwünsche wird gerne eingegangen. Im EG des Stadthauses, zum Innenpark orientiert, befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Kochnische und rollstuhlgerechtem WC, barrierefrei erreichbar, mit sonnengeschützter Terrasse.

Dieser dient als Treffpunkt zur Ausübung generationenübergreifender Aktivitäten (Kinderbeaufsichtigung, gemeinsames Kochen, Spiele, Vorlesen), sowie für Veranstaltungen (Geburtstage, gemeinschaftliche Festlichkeiten etc.)

Ein schwarzes Brett bzw. eine Informationstafel über nachbarschaftliche Dienstleistungen z. B. Babysitten, Einkaufshilfen, o.ä. runden das Angebot ab.

Abstellräume für Kinderwagen befinden sich im Untergeschoss und sind barrierefrei erreichbar.

Weiterhin sind in geringerem Umfang auch Gewerbeflächen, vorzugsweise zur Nutzung als Nagel- / Fußpflege, sowie Krankengymnastik/Physiotherapeut oder durchaus auch Bäckerfiliale/Stehkaffee vorgesehen.

Freiflächen

Die barrierefreie Nutzung der Außenanlage und der Freiflächen ist uneingeschränkt gewährleistet. Der großzügige Innenpark ist aufgeteilt in Erlebnisbereiche, zugeschnitten vor allem auch auf die generationenübergreifende Nutzung. Es gibt **Kinderspielflächen** in unmittelbarer Nähe von schattigen Sitzplätzen unter Pergolen, die Beaufsichtigung spielender Kinder ist damit ein angenehmer Nebeneffekt. Das Pendant hierzu stellt der **Generationenfitnessparcours** dar. Dieser soll auch im fortgeschrittenen Alter für Fitness und Wohlbefinden sorgen. Training an der frischen Luft, aus ganz alltäglichen Situationen heraus, Begegnung und gemeinsame Bewegung der Generationen ist die Idee.

Das „Sitzen am Wasser“ lädt zum Verweilen ein, der vorgesehene Bachlauf prägt die Freifläche und korrespondiert mit dem nahegelegenen Leimbach. Die abwechslungsreiche Gestaltung der gesamten Anlage bezüglich Begrünung und Bepflanzung macht einen Rundgang zum angenehmen Erlebnis. Raum- und schattenbildende Begrünung und Bepflanzung, sowie Blumenbeete lockern die Planung auf.

Eine möblierte Terrasse mit Sonnenschirmen dient als Begegnungsstätte für Jung und Alt. Ein großzügiger Eingangsbereich zum Innenpark mit Brunnen bzw. Wasserspiel stimmt den Betrachter ein.

Der östlich, jenseits des Leimbaches befindliche Fahrrad/Gehweg ist vom Innenpark fußläufig über eine konzipierte Brücke erreichbar.

Ökologie

Anfallendes Oberflächen- und Dachflächenwasser (extensive Dachbegrünung) wird soweit technisch möglich auf dem Grundstück mittels Rigolen versickert, ggf. können RW – Speicher zur Bewässerung der begrünten Freiflächen, der Versorgung des Bachlaufes und des Brunnens vorgesehen werden.

Die Dachbegrünung bildet eine Kompensierung der mit der Realisierung einhergehenden Versiegelung.

Po.

27.02.2013