

Anlage 2 Baubeschreibung / Erläuterungsbericht

Die Gesamtmaßnahme setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen, dem Campus I südlich der Riehler Straße zwischen Worringer Straße und Oppenheimstraße und dem Campus II südwestlich der Worringer Straße, angrenzend an den Campus I.

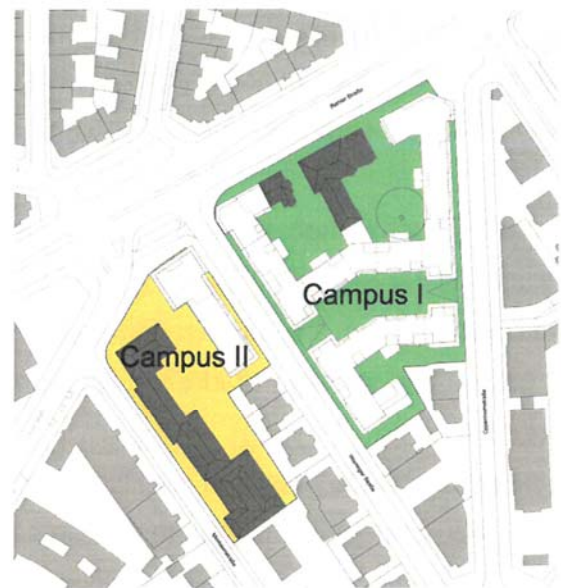
Auf einer Grundstücksfläche inkl. Bestandgebäude von ca. 19.920 m² (Campus I: 13.314 m², Campus II: 6.606 m²) entsteht neben den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden eine oberirdische BGF von insgesamt ca. 39.500 m² (ca. 32.800 m² Campus I und 6.700 m² Campus II).

In den denkmalgeschützten Gebäuden Riehler Straße 88, 90 und 92 sowie dem nicht denkmalgeschützten Gebäude Mevissen Straße 3 bleiben gewerblich genutzte Flächen erhalten.

Daneben entstehen, der vorliegenden Planung entsprechend, insgesamt ca. 357 hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, eine dreizügige Kindertagesstätte sowie weitere gewerblich genutzte Flächen in den Erdgeschossbereichen entlang der Riehler Straße.

Grundsätzlich orientiert sich die städtebauliche Neuplanung an der bestehenden Bebauung. So wird z. B. die geschlossene Bauweise an der Riehler Straße und zu Beginn der Worringer Straße und Oppenheimstraße aufgenommen. Um auch der sich zum Rhein hin entwickelnden offenen Bauweise Rechnung zu tragen, sieht die Neuplanung eine öffentliche, fußläufige Querung des Campus I vor. Die südlich der Durchwegung gelegenen Gebäude bilden den Übergang von der geschlossenen zur offenen Bebauung.

Darüber hinaus werden weitere erhaltenswerte städtebauliche Merkmale des zu verändernden Bestandes übernommen wie z.B. die Sichtachsen, die Hofstruktur und die Spationierung (der Rhythmus zwischen den Gebäuden).



Anhand einer detaillierten Mikroanalyse des Umfeldes wurden ortstypische Merkmale wie z. B. die Vorzonen der Gebäude, das Hochparterre, Erker und Versprünge oder die Traufhöhe identifiziert und in die Planung des neuen Quartiers integriert.

So orientiert sich die Höhenentwicklung der Neuplanung stark an den bestehenden Gebäuden (fortwirkende städtebauliche Prägung des Umfeldes durch den Bestand) auf dem Grundstück und denen in der direkten Nachbarschaft. An der Riehler Straße sind bis zu sieben und an Woringer Straße und Oppenheimstraße sechs Vollgeschosse geplant. Auch die Anordnung der Gebäude übernimmt daher die Figur der bestehenden Bebauung in wesentlichen Teilen, ordnet diese und insbesondere aber die Freiräume dabei neu.

Um die Maßstäblichkeit der Nachbargebäude aufzunehmen, ist ab dem vierten Obergeschoss bzw. im Fall der Bebauung an der Riehler Straße ab dem 5. Obergeschoss, ein deutlicher Rücksprung von ca. 2 m vorgesehen, wodurch auch die Traufkanten der jeweils angrenzenden und gegenüberliegenden Stadtvillen aufgenommen werden - siehe Anlage 3.2 (Systemschnitt / -ansichten).

Die neuen Gebäude weisen in der Regel eine Tiefe von ca. 15 m auf und sind entlang der angrenzenden Straßen um ca. 2,5 m zurückgesetzt. Über die vom öffentlichen Gehweg abgegrenzte begrünte Vorzone und das geplante Hochparterre wird die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen gewährleistet. Alle Wohnungszugänge werden barrierefrei erschlossen.

Die Bebauung entlang der Durchwegung wurde so angeordnet, dass sie einen öffentlich zugänglichen Anger bildet und den Anwohnern hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die Fläche des Angers ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum leicht erhöht und über großzügige, barrierefreie Rampen mit diesem verbunden. Der Anger ist für den Individualverkehr gesperrt und nur für Rettungsfahrzeuge zugänglich. Anders als im Falle der straßenbegleitenden Bebauung wird die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen hier über private Vorgärten gewährleistet.

Um eine möglichst abwechslungsreiche Straßenansicht zu ermöglichen werden verschiedene Gebäudetypologien vom 4- bis hin zum 6- Fensterhaus vorgeschlagen. Auf deutlich auskragende Balkone wird straßenseitig weitestmöglich verzichtet, um somit den Charakter eines urbanen Stadtquartiers zu stärken. Private Freibereiche werden straßenseitig nur über Loggien und ggf. über geringfügig vortretende Balkone ermöglicht.

Die erforderlichen, öffentlichen Spielplatzflächen sind - wie in der Anlage 3.5 (Spielflächen) dargestellt - in den Innenhöfen sowie im Anger nachgewiesen.

Nutzung:

Neben den gewerblich genutzten Flächen in den bestehenden Gebäuden werden in der Erdgeschosszone entlang der Riehler Straße weitere ca. 800 m² BGF Gewerbeflächen angeordnet. Darüber hinaus wird an der Ecke Riehler Straße / Oppenheimstraße eine dreizügige Kita mit ca. 750 m² BGF geplant. Die erforderlichen Freiflächen sind im Innenhof nachgewiesen. Die ca. 350 Wohnungen werden zu 30% (der BGF-a Wohnen, ca. 110 WE) als geförderte Mietwohnungen und 70% als hochwertige Eigentumswohnungen (ca. 240 WE) realisiert - siehe Anlage 3.4 (Nutzungsmix).

Beide Baufelder sind unterkellert und mit einer in Teilbereichen zweigeschossigen Tiefgarage ausgestattet, in der die erforderlichen Stellplätze (nach Anlage 4 – Verkehrsgutachten) untergebracht werden. Für die Kita sind drei Stellplätze für die Beschäftigten vorgesehen und dem Gewerbe liegt ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche / Bürofläche zugrunde. Die Erschließung erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt in der Worringer Straße sowie einer zusätzlichen Ein- oder Ausfahrt in der Oppenheimstraße (siehe hierzu auch beiliegendes Verkehrsgutachten).

Entsorgungskonzept:

Für die Abfallentsorgung stehen je nach örtlicher Gegebenheit zur Verfügung:

- a. Container auf speziell dafür vorgesehenen Müllsammelplätzen in den Außenanlagen.
Die Container werden mit Sichtschutz versehen und in die Außenanlagen integriert.
Die Container sind für das Entsorgungsunternehmen zugänglich.
- b. Container in dafür vorgesehenen Räumlichkeiten des Erdgeschosses.
Die Container sind für das Entsorgungsunternehmen zugänglich.
- c. Container auf Müllsammelplätzen / in Räumen in der Tiefgarage.
Am Tag der Leerung werden die Müllcontainer vom Hausmeister zu den Aufstellflächen im Bereich der Zugänge zum Anger gebracht.
- d. Unterflurcontainer auf eigenem Grundstück an der Riehler Straße.

Die Müllsammelplätze sind auf beiliegendem Außenanlagenplan verzeichnet.