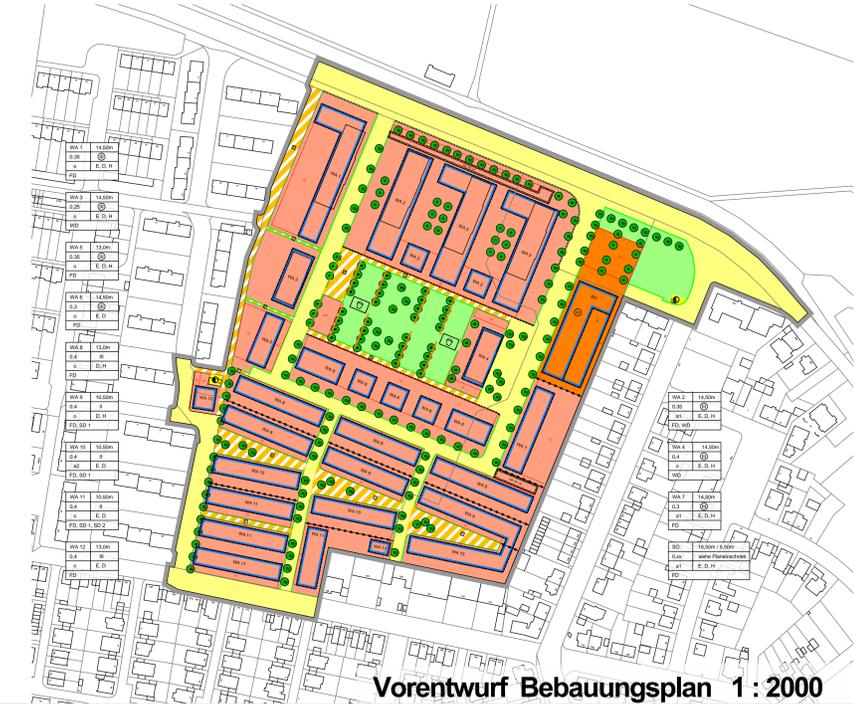




Visualisierung zentraler Platz Ackermann + Raff



Luftbild



Vorentwurf Bebauungsplan 1 : 2000

Bebauungsplan Nr. 63.32 Hammonds-Areal - Seckenheim

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
vom 13.10.2014 bis 24.10.2014



Städtebauliches Konzept / Rahmenplan 1 : 1000

Verfahren

Zur Einleitung der Planungen wurde am 5 Juni 2013 eine Bürgerinformation veranstaltet um die Bürger/innen zu informieren und Themen für einen gemeinsamen Workshop am 13 Juli 2013 zu sammeln. Die Ergebnisse des Berliner Büro Seebauer, Wefers und Partner moderierten Workshops „Wie geht es weiter mit den Hammonds Barracks“ wurden protokolliert und nach Themenbereichen zusammengestellt. Im Rahmen des Workshops wurde festgelegt, eine anspruchsvolle Planungsbasis durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu schaffen.

Der anschließende städtebauliche Wettbewerb wurde in Form einer Mehrfachbeauftragung von 8 ausgewählten Planungsbüros durchgeführt. Die Inhalte des Workshops gingen in die Auslobung ein, die am 02.10.2013 versandt wurde. Das Konzept mit dem ersten Rang wurde in der Jurysitzung am 09.12.2013 ausgewählt und bildet nun, geringfügig angepasst, die Basis für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf. Am 26 März 2014 fand ein Informationsabend in Seckenheim über das Ergebnis des Wettbewerbs statt. Zur formalen Einleitung des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss am 05.06.2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

Planung

Das ausgewählte städtebauliche Konzept integriert fünf der sieben bestehenden Verwaltungsgebäude. Diese sollen als Zitat der geschichtlichen Bedeutung erhalten bleiben. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes im Bereich der Bestandsgebäude und eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teilbereich. Im Nordosten, am Badener Platz, ist ein Sondergebiet vorgesehen, da hier ein Lebensmittelmarkt entstehen soll.

Nach dem Zentrenkonzept 2002 gibt es in Seckenheim eine geringe Bindungsquote im Lebensmittelbereich. Das bedeutet, dass die Bewohner Seckenheims an anderen Stellen einkaufen. Das kann an einem fehlenden oder unzureichenden Angebot im Ort liegen. Im Zentrum und im Süden Seckenheims gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Der nordwestliche Teil Seckenheims besitzt dagegen keine Angebote. Für den Nordwesten wurde daher nach einem möglichen Standort gesucht, der Badener Platz war jedoch die einzige geeignete Option. Durch die nun zusätzlich hier freierwerdenden Flächen der Bundeswehr könnte ein Lebensmittelvollsortimenter teilweise im ehemaligen Militärbereich untergebracht werden.

Im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes ist eine großzügige Grünfläche als grüne Mitte des Gebietes vorgesehen. Richtung Osten, zur Ringstraße hin, auf der anderen Seite des dort stehenden Bestandsgebäudes wird die zentrale Fläche in Form eines Platzes als Entree fortgeführt.

Bebauung

Geplant ist ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und in Teilbereichen ein Durchsatz mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen. Neben klassischen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sollen Mehrfamilienwohnhäuser, Studentenwohnungen, betreutes Wohnen sowie Büroflächen und eine Kindertagesstätte entstehen. Im Bereich des Platzes an der Ringstraße wird eine gastronomische Einrichtung in der Erdgeschosszone zur Belebung der grünen Mitte vorgeschlagen.

Der nördliche Teilbereich ist dabei, entsprechend der vorhandenen der Bebauung, mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss geplant. Im südlichen Teilbereich reduziert sich die Bebauungshöhe auf zwei Geschosse bzw. zwei Geschosse mit Dachgeschoss. Der städtebauliche Rahmenplan stellt ein Verhältnis von ca. 62 % Geschoßwohnungsbau und ca. 38 % Einfamilienhäuser dar.



Piktogramme aus dem Wettbewerb (Ackermann + Raff)

Erschließung

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Badener Platz und dem bestehenden Eingangstor sowie eine zweite Anbindung an die Seckenheimer Hauptstraße. Eine ringförmige Sammelstraße erschließt den zentralen Bereich des Hammonds Areals. Von dieser Ringstraße verteilen untergeordnete Spielstraßen den Verkehr nach Süden und vernetzen sich dort mit den bestehenden Wohnstraßen.

Entlang der Ringstraße sowie entlang der Spielstraßen Richtung Zähringer Straße sind insgesamt ca. 50 Besucherstellplätze in Form von Längsparkern vorgesehen. Weitere ca. 24 Parkplätze sind im Bereich der zentralen grünen Mitte angeordnet.

Schallschutz

Die Auswirkungen angrenzender möglicher Emissionsquellen werden im Rahmen eines Gutachtens im weiteren Verfahren untersucht. Dies betrifft insbesondere Emissionen des angrenzenden vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden des Geltungsbereiches, vom Sportplatz im Norden des Geltungsbereiches, Verkehrslärmemissionen von Straßen und Bahnlinie sowie Fluglärm. Zudem soll untersucht werden, welche Auswirkungen von Anlieferverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich des Badener Platzes ausgehen.

Regenwasser

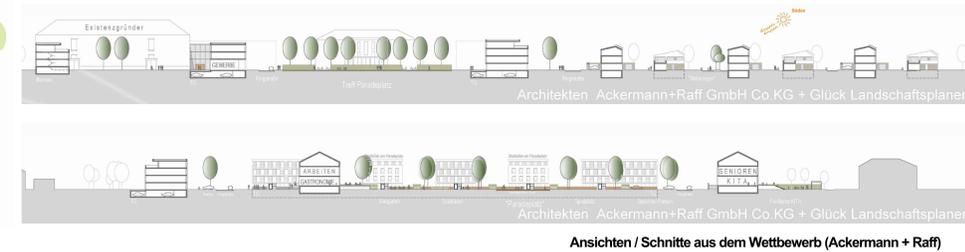
Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser soll möglichst nicht in den Kanal eingeleitet werden sondern in den natürlichen Kreislauf rückgeführt werden. In den zentralen Grünflächen sind daher Versickerungsflächen geplant. Eine zusätzliche Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers soll über begrünte Dachflächen geschaffen werden.

Daten			
Geltungsbereich	115.785 qm	100 %	
Davon Bauland	70.860 qm	61 %	
Davon Wohngebiet	65.575 qm	100 %	
Flächen für Mehrfamilienhäuser	39.485 qm	60 %	
Flächen für Einfamilienhäuser	26.090 qm	40 %	
Davon Sondergebiet	5.285 qm		
Davon öffentliche Flächen	44.755 qm	39 %	100%
Verkehrsflächen	35.210 qm		79 %
Verkehrsflächen	27.925 qm		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.285 qm		
Grünflächen	9.545 qm		21 %
Davon Versorgungsflächen (Trafostationen)	170 qm		

Auswertung des Testentwurfs:
Wohnfläche insgesamt ca. 37.000 qm

Zahl der WE insgesamt ca. 350 WE
WE in Mehrfamilienhäusern ca. 270 WE
WE in Einfamilienhäusern ca. 80 WE

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Sonderfläche Bund dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.



Ansichten / Schnitte aus dem Wettbewerb (Ackermann + Raff)