Rahmenplan Taunusplatz _ "Neue Mitte Mannheim Waldhof"

Auftraggeber_Stadt Mannheim - FB Städtebau , Abt. 61.2_Collini-Straße 1 68161 Mannheim

RothenhöferArchitekten
Industriestaße 53a_68169 Mannheim
fon 0621 762 11 882_fax 429 65 03

Inhalt

Rahmenplan Taunusplatz _ "Neue Mitte Mannheim Waldhof"

1_Anlass der Planung

2_Bestandsaufnahme

Städtebauliche Situation - historischer Rückblick
Nutzungsstruktur
Verkehr
Freiraumsituation
Architektonische Gegebenheiten - Denkmalschutz
Vorbelastungen - Verkehrslärm - Gewerbelärm
Von den Akteuren im Stadtteil gewünschte Nutzungen

3_Städtebauliche Zielsetzungen

Zukünftige stadtstrukturelle und funktionale Nutzungen

4_Der Taunusplatz und sein Umfeld

Der Taunusplatz - ein neuer öffentlicher Raum und seine Bausteine

5_Städtebauliche Kennwerte

Taunusplatz
Bebauung

6_Weiteres Vorgehen - Schritte zur Umsetzung

Anlass der Planung

Die Stadtverwaltung Mannheim bemüht sich seit den 90er Jahren um Leitlinien zur Entwicklung einer gemeinsamen Stadtteilmitte auf dem Waldhof.
Diese sollte die für den Stadtteil notwendigen und wünschenswerten privaten und öffentlichen Dienste, die bürgerschaftlichen und kulturellen Einrichtungen aufnehmen können und der Stadtteilidee sichtbaren und zeichenhaften Ausdruck verleihen.

Mit dem Verkauf eines Teils der Werkflächen der FA. Bopp & Reuther an einen Investor konnte die Diskussion um eine Neugestaltung des Bereichs um den Taunusplatz wieder neu aufgenommen werden.
Die Neustrukturierung und seine bauliche Umgestaltung dieses ca. 3 ha großen Geländes eröffnet heute für den Stadtteil Waldhof die Chance, den an der Schnittstelle von Waldhof Ost und West gelegenen Taunusplatz als Bindeglied neu zu formulieren. Damit ist ein "Forum" gefunden, den Stadtteilhälften seine zentralen öffentlichen Einrichtungen einzurichten und eine "neue Mitte Waldhof" umzusetzen.
Durch seine Lage ist der Standort hervorragend geeignet, die isolierten Bereiche zusammenzufügen und dem Stadtteil dadurch neue Impulse zu einer Aufwertung zu geben.

Schwarzplan Stadtteil Waldhof

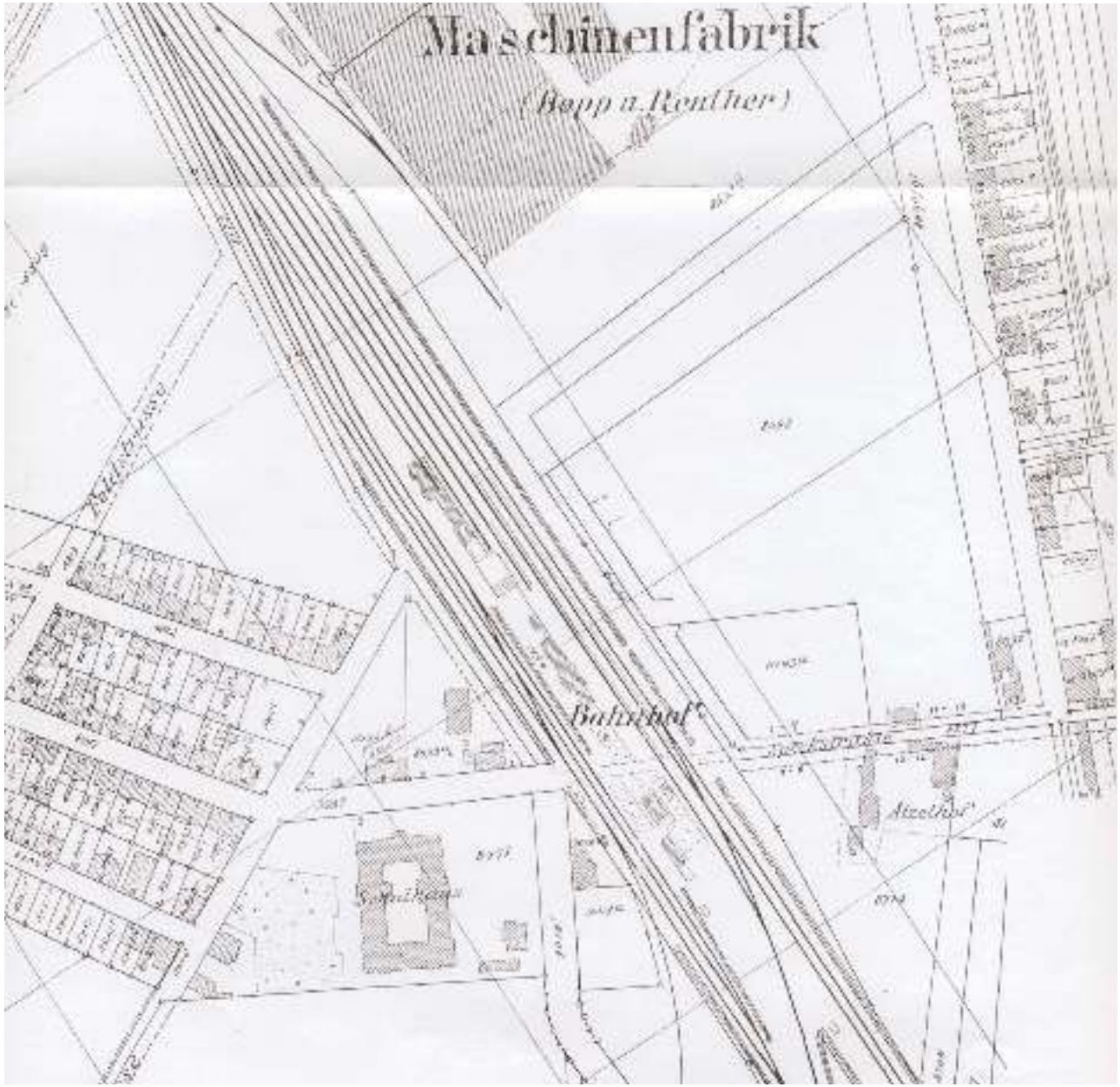
Bestandsaufnahme

Städtebauliche Situation und historischer Rückblick

In seiner städtebaulichen Entwicklung konnte sich im Stadtteil Waldhof kein funktionierendes Stadtteilzentrum herausbilden.
Der Stadtteil entwickelte sich zunächst aus dem Standort eines Hofgutes (um 1800 Atzelhof), danach durch die Standortwahl großer Industriebetriebe und mit der Ansiedlung von zugehörigen Werkssiedlungen.
(1853 Spiegelfabrik)
Die bisher günstigen Standortfaktoren für die Industrie förderten 1879 die Eröffnung der Bahnstrecke Mannheim - Frankfurt mit einem eigenen Bahnhof im Stadtteil Waldhof und einer heute die Stadtteile zerschneidenden Bahntrasse.
Es entstanden zwei ungleiche Hälften, in denen sich je nach Lage einzelne Bereiche weiterentwickelt haben.
Wohnquartiere werden durch Industrie- und Verkehrsanlagen isoliert, statt einer zentralen wohnortnahen Nahversorgungssituation bildeten sich mehrere kleinteilige Versorgungsstandorte heraus, die heute unter der schlechten Nachfrage leiden und zunehmend an Attraktivität verlieren. (WH-Ost: EKZ, Rüsselsheimer Straße, Speckweg. West: Oppauer Straße)

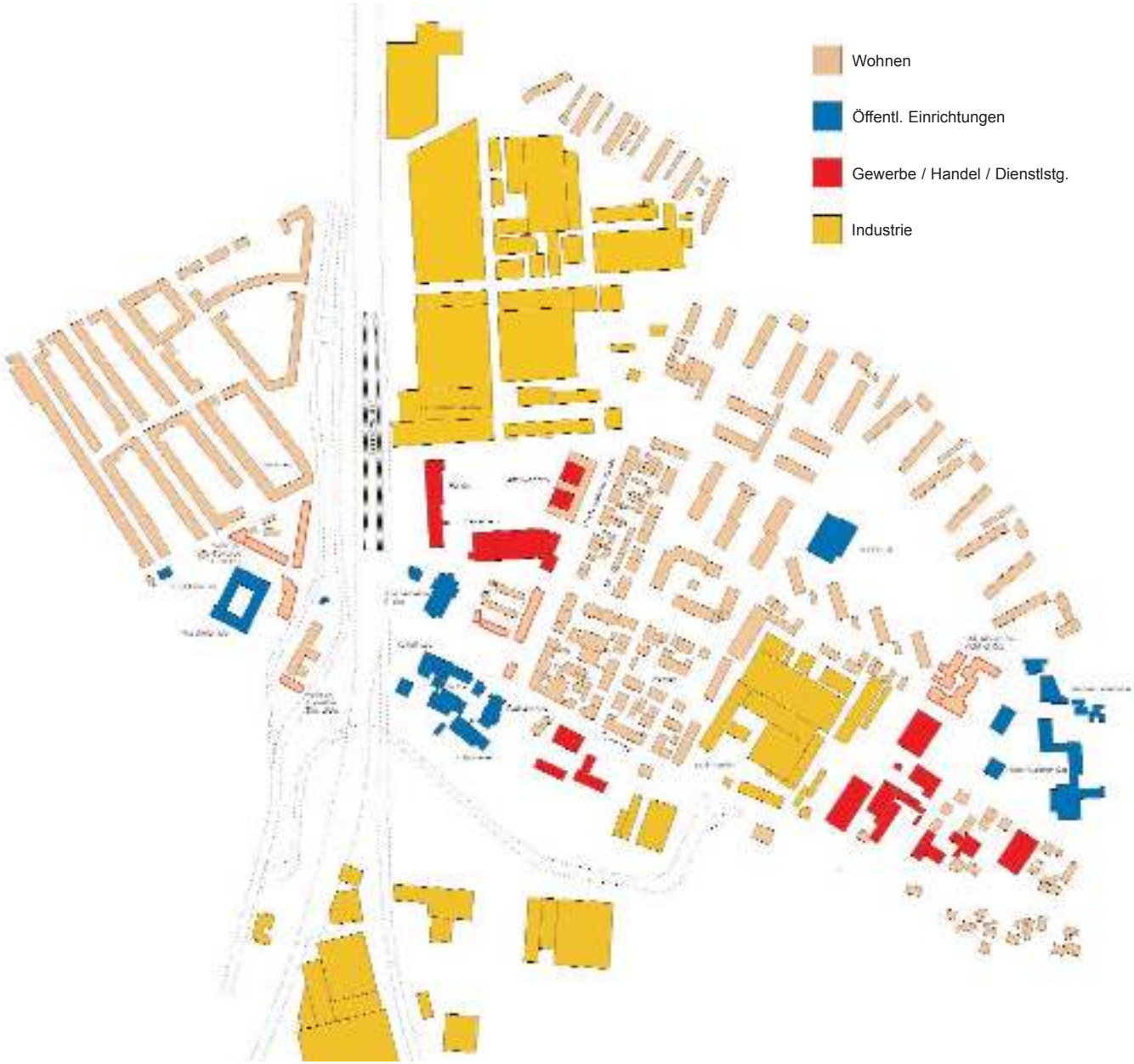
Bahnhof Waldhof

Waldhof Ost und die Kirchen


Maschinenfabrik
(Bapp u. Rentner)
Bahnhof

Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur zeigt beiderseits der Achse Speckweg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Taunusplatz gewerbliche und Wohnbauflächen.
Wohnquartiere werden durch Industrie- und Verkehrsanlagen isoliert und bilden kleine Einheiten. Der Wohnwert wird aufgrund der Emissionen des Verkehrs und der Industrie gemindert. Die industriellen Flächen sind aufgrund der negativen Auswirkungen mit abnehmender Tendenz, diese Tendenz wird gefördert durch vermehrte Auslagerung oder Stilllegung von industriellen Betrieben, insbesonders nördlich der Achse.
Die Ausweisung der öffentlichen Flächen folgt bis auf historisch bedingte Ausnahmen (Taunusplatz-Atzelhof) den Tendenzen des Städtebaus der 60er Jahre (BGB Wohnbebauung und EKZ). Hierdurch konnte die Chance gemeinschaftsbildender zentraler Standorte keine Wirkung mehr erzielen.
Die zentrale Versorgung durch den Handel und den damit verbundenen privaten Dienstleistungen mit ihren Arbeitsplätzen ist wegen der auf relativ großen Raum angelegten Standorte nur in Ansätzen festzustellen. Statt einer zentralen Nahversorgungssituation bildeten sich mehrere kleinteilige Versorgungsstandorte heraus. Eine wohnortnahe und zentrale Versorgung ist jedoch gerade für ältere und nichtmotorisierte Menschen bei der Wohnortwahl von zentraler Bedeutung.



Verkehr

Die bisherigen Maßnahmen im fließenden Verkehr berücksichtigen bereits eine Verbindung der Ost-West Achse Waldhof.
Die neue Speckwegzuführung erlaubt die unmittelbare Anfahrt des Zentrums von Luzenberg kommend und entlastet damit die Erschließung über Waldstraße und "Alte Frankfurter Straße" in Richtung Speckweg.
Durch die "Alte Frankfurter Straße", der Nord-Süd Verbindungsspange zwischen Waldstraße und Speckweg ist das neue Zentrum problemlos an das örtliche und überörtliche Netz des Individualverkehrs angebunden.
Auf der Seite Waldhof West verläuft parallel dazu die Schienenstraße als Verlängerung der Luzenbergstraße durch Waldhof West. Ihr Verlauf hat sich neben dem Schienenstrang torsoartig in breite Einzelstücke aufgelöst. Zwangsläufig zeichnen sich dadurch heute klare Strukturen zur Teilung der Stadtteile ab.

Die "Speckwegunterführung" gestattet die Erschließung zu Fuß und per Fahrrad von Ost nach West. In einer großzügig angelegten Unterführung mit Anschluss an die Bus- und Straßenbahnhaltestelle ist ein problemloser Übergang möglich. Wünschenswert wäre die direkte Anbindung dieser Unterführung an den Bahnhof und die zukünftige S-Bahn Haltestelle.
Ein Ausbau der zweiten, nördlich gelegenen Unterführung aus Richtung Atzelhofstraße zum Bahnhof Waldhof sollte in der weiteren Planung in Betracht gezogen werden.

Für Fußgänger sichere Querungsmöglichkeiten der "Alten Frankfurter Straße" an der Kreuzung zum Speckweg fehlen.

Bestehende Parkmöglichkeiten in der "Alten Frankfurter Straße" und der Speckwegverlängerung müssen im Zuge der Platzgestaltung neu geordnet werden, unter Berücksichtigung der Anliegen der Anwohner und Nutzer.

Freiraumsituation

Bestehende Freiräume entlang der Speckwegachse, wie der heutige Taunusplatz, sind weitestgehend ihrer derzeitigen Nutzung als Parkplatz- oder Buswendefläche entsprechend versiegelt ausgebildet. Jedoch treten begrünte Freiräume wie der Roggenplatz, Hanauer-Platz, um die katholische Kirche oder entlang des Starkenburgweges als isolierte "grüne Inseln" positiv in Erscheinung.
Deren Qualitäten, insbesondere um die kath. Kirche, sind zu erhalten und zu stärken.
Aufgrund der auf relativ große Entfernung angelegten Grünbereiche prägen jedoch die versiegelten Freiräume das Erscheinungsbild im Stadtgefüge negativ.
Das die Grünbereiche verknüpfende Element der Straßenraumbegrünung soll durch die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes weitestgehend erhalten bleiben oder ausgebaut werden.
In der Neugestaltung des Straßenquerschnittes im besonderen in der "Alten Frankfurter Straße" wird durch planerische Vorgaben deren Erhalt zu berücksichtigen sein.
Bestehende Freiräume südlich der Speckwegachse, beispielsweise hinter dem Kulturverein, sollten einer öffentlichen Nutzung in einem übergeordneten Freiraumkonzept zugeführt werden.

Architektur und Denkmalschutz

Den Eingang zum Speckweg in Waldhof - Ost prägt die 1905-08 erbaute dreischiffige neuromanische katholische Kirche St. Franziskus, die 1953/54 generalsaniert wurde.
Dem gegenüber erhebt sich die 1907/08 ausgeführte evangelische Pauluskirche (stilistisch abgegrenzten Neogotik), die nach 1945 mit einem veränderten Turmdach wieder aufgebaut wurde. Beide Kirchen orientieren sich in ihrer Ausrichtung deutlich zur Straße. Durch die strikte Abgrenzung der Außenanlagen sind die Kirchen jedoch nicht in die derzeitige Platzkonzeption miteinbezogen.

Die den Raum begrenzenden Bauten hinterlassen ein sehr uneinheitliches Bild.
Zweigeschossige Flachdachbauten wie der evang. Kindergarten wechseln mit bis zu viergeschossiger Bebauung aus der Jahrhundertwende ab (Franziskushaus).
Während an der "Alten Frankfurter Straße" die Gebäude in einer Blockrandbebauung errichtet wurden, löst sich die Zeile südlich am Speckweg in Einzelgebäude sehr unterschiedlicher Höhen auf. Dem südlichen Teil der Speckwegachse fehlt dadurch eine klar definierte Raumkante in Richtung Süden.
Rückgebäude nehmen kaum Bezug zu den dahinter liegenden Freiräumen.
Die älteste Gaststätte am Platz steht isoliert und ohne Bezug im Platzraum.

Die Gebäude St. Franziskus Kirche, Pauluskirche, die jeweiligen Pfarrhäuser sowie das Franziskushaus stehen unter Denkmalschutz.

Innerhalb dieser Rahmenbedingungen gilt es, ein genügend kräftiges Bild zu erzeugen, um die Schwächen der vorhandenen Raumdefinition auszugleichen.

Vorbelastungen
Verkehrslärm durch Straße und Schiene
Gewerbelärm

(entnommen aus "Bebauungsplan Neue Mitte am Taunuspaltz")

" Das Planungsgebiet unterliegt einer Verkehrslärmbelastung aus im wesentlichen folgenden Quellen:

Waldhof-Ost:
Straßenverkehr der
"Alten Frankfurter Straße" und Speckweg

Waldhof West:
Straßenverkehr der Schienenstraße
Schienenverkehr der DB-Trasse
Verkehr der öffentlichen Verkehrsmittel
Straßenbahn und Busse
Bahnhof Schienenstraße

Die vorhandene Verkehrslärmbelastung entlang der "Alten Frankfurter Straße" übersteigt bereits im Bestand die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl bei Tag wie auch bei Nacht erheblich.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind erheblich, jedoch für städtische Straßenräume an vielbefahrenen Straßen nicht außergewöhnlich.
Nachdem aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Baustrukturen nicht möglich sind und eine grundlegende Reduzierung des Verkehrsaufkommens angesichts der Lage im Stadtteilzentrum nicht denkbar ist, können die erheblichen Verkehrslärmimmissionen nur durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Gewerbelärmemissionen stellen sich überwiegend als Emissionen des Verkehrs (Lieferverkehr, Parkplatzverkehr) auf den Gewerbegrundstücken dar.

Als Ergebnis zeigt sich, dass sich für die Wohnbebauung entlang der Alten Frankfurter Straße im Bereich des Planungsgebiets eine rechnerische, schalltechnisch aufgrund der Überlagerung durch die erheblichen Verkehrslärmimmissionen aber relevante Lärmbelastung von tagsüber bis zu 49 dB(A) und nachts bis zu 31 dB(A) ergibt. "

Von den Akteuren im Stadtteil gewünschte Nutzungen

(entnommen aus Schreiben Bürgerverein Waldhof vom 21.12.04)

Bürgerdienste
am Standort "Neue Mitte Waldhof"
Begegnungspunkte wie z.B. Sitzgruppen
Informationstafel zur Stadtteilinformation
Fahnenmasten, Weihnachtsbaum, Maibaum
(Bodenhülsen)
Parkmöglichkeiten auf dem Festplatz
Wochenmarkttauglichkeit
Stadtteilfesttauglichkeit
(Strom, Wasser, Abwasser, Toiletten)
Markanter Punkt wie Brunnen (Wasser)
Randbegrünung durch Bäume
Absenkung der Randsteine

Öffentliche Grünfläche hinter dem Kulturhaus
Fangzaun zu der tiefergelegenen Fahrbahn
Kinderspielplatz und Bolzplatz
Fahr- und Pflegeweg der Bahn
an den Rand verlegen
Möglichkeit für Vereine
zur großzügigen Nutzung
Begrünung

Unter diesen Aspekten sollen in dem vorgelegten Rahmenplan die notwendigen Ziele und Begründungen für die anstehenden Maßnahmen zur Erneuerung der Stadtteilmitte erarbeitet werden.

Städtebauliche Zielsetzungen - " Neue Mitte Waldhof "

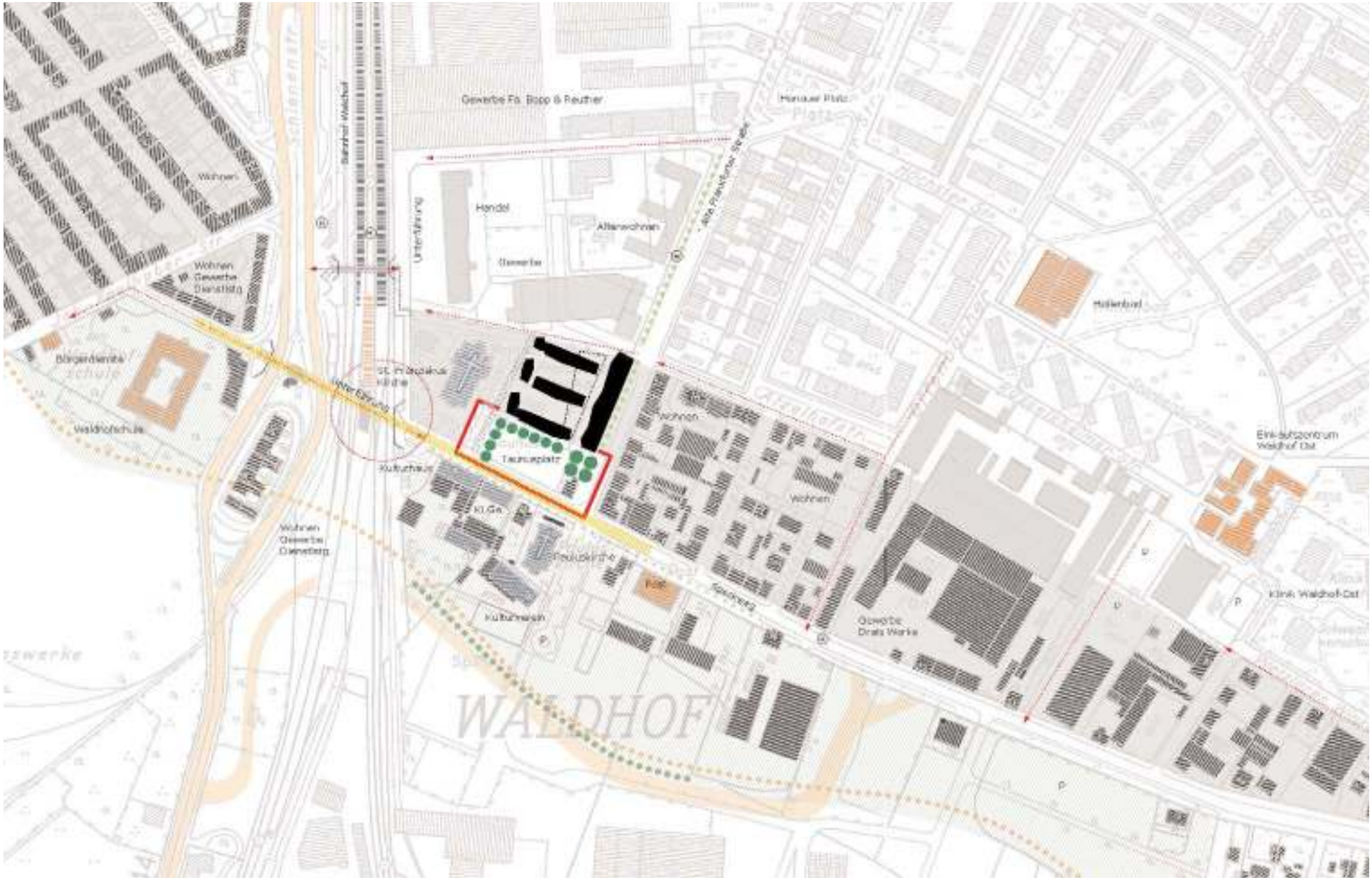
Zukünftige stadtstrukturelle und funktionale Einordnung

Es erscheint notwendig, die negative Trennungstendenz der Stadtteile WH Ost und West in ein positives Spannungsfeld weiterzuentwickeln. Dabei soll ein System von Einzelmaßnahmen, ein Netzwerk öffentlicher Räume, als Realisierungsbasis zugrunde gelegt werden. Langfristig werden so die in Ost-West Richtung verknüpfenden Platzräume an Bedeutung gewinnen.

Der Speckwegachse - Oppauer Straße über Taunusplatz bis Speckweg - mit Ihrem Besatz von öffentlichen und privaten Einrichtungen, wird darin zukünftig eine wesentliche, zentrale Bedeutung zukommen. Sie bildet das übergeordnete Erschließungsband bis in die angrenzenden Stadtteile hinein und bietet die Möglichkeit der Integration beider Stadtteilhälften mit dem Ziel einer gemeinsamen Mitte.

Die Speckwegachse mit dem Taunusplatz wird zum Impulsgeber zur Verbesserung der Standortqualität bis in die Randlagen. Bisher über den Stadtraum verteilte Nutzungen finden in der "Neuen Mitte" einen neuen zentralen Standort. Damit wird in Zukunft die wohnumfeldnahe Versorgung im Dienstleistungs- und Versorgungsbereich gewährleistet sein.

Im Strukturwandel zur nutzungsgemischten Stadt liegt die Chance, im Stadtteil wieder vermehrt Flächen für das städtische Wohnen freizusetzen. So lässt die für die neuere Stadtteilentwicklung maßgebende Nutzungskonzeption zunehmend die Entwicklung zur Wohn - und Dienstleistungs - Stadtlandschaft erkennen. Damit kann vermehrt einer Zersiedlung und De-Konzentration peripherer Bereiche, wie beispeilsweise des Stadtraumes südlich des Speckweges, der als Restfläche vergessen oder nicht definiert wurde, entgegengewirkt werden.


Gewerbe Fa. Bopp & Reuther
Hanauer Platz
Bahnhof Waldhof
Unterführung
Handel
Altenwohnen
Gewerbe
Alte Frankfurter Straße
Wohnen
Wohnen
Gewerbe
Dienstleistung
Bürgerdienste
Schule
Waldhofschule
Wilhelmstraße
Kulturhaus
Taunusplatz
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Gewerbe
Dienstleistung
Kulturhaus
Speckweg
Gewerbe
Drais Werke
Hallenbad
Einkaufszentrum
Waldhof Ost
Klinik Waldhof-Ost
WALDHOF

Der Taunusplatz und sein Umfeld

Den städtebaulichen Rahmen am heutigen Taunusplatz bilden zwei Kirchen mit Ihren Pfarrhäusern und Gemeindeeinrichtungen, sowie die Wohnbebauung entlang der "Alten Frankfurter Straße" im Osten.
Die Neugestaltung am Taunusplatz und der im Norden angrenzenden Baufläche übernimmt die Aufgabe, diese Raumbegrenzungen neu zu ordnen und zu präzisieren.

Der Taunusplatz - ein neuer öffentlicher Raum und seine Bausteine :

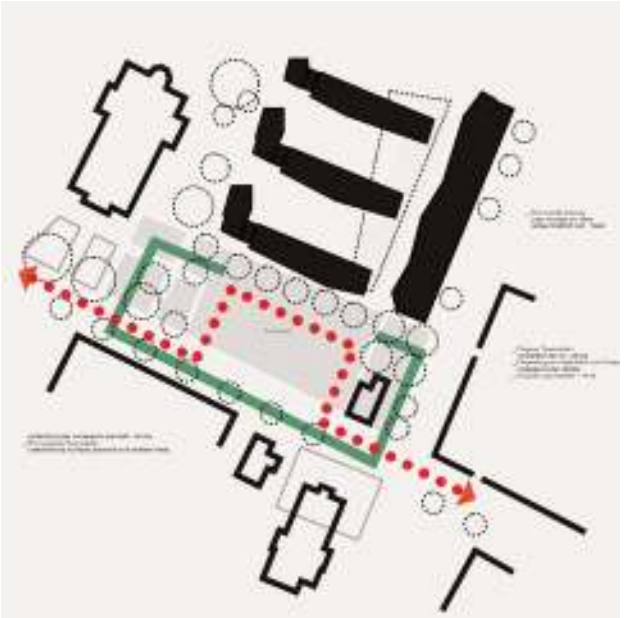
Aus der Aufgabe, die Vielzahl der Anwohnerwünsche umzusetzen, entstand eine Hauptanforderung: kein repräsentativer Schmuckplatz, sondern ein Ort, der sich an den Anforderungen des Alltags orientiert. Eine Platzkonzeption, nutzungsoffen für einen Markt und den Verkehr ebenso wie für kulturelle und soziale Belange in der speziellen Nutzung als Festplatz.

Der neue, ca. 2400 qm große Bereich des Taunusplatzes orientiert sich in seiner Ausrichtung an der Ost-West Achse des Speckweges. Vorgeschlagen wird eine Dreiteilung: im Osten und Westen begrenzen den Platz schattige Bereiche mit weichen Belägen, in der Mitte die besonnte Fläche mit harten Belägen wie Beton oder Asphalt.
Die schattigen, baumbestandenen Außenbereiche eignen sich zum Verweilen, Entspannen, Zusammenkommen und Boccia Spielen.

Sie integrieren einerseits das bestehende Gasthaus mit seinem Außenbereich gegenüber der evang. Kirche, andererseits wird der Bereich vor der kath. Kirche als Eingangsbereich neu formuliert. Rasen und Blumenfelder bestimmen ebenso den Ort vor der Kirche.

Die sitzhohen Betonquader mit Lichtmasten nehmen verdeckt die technische Infrastruktur des Platzes auf. Sie strukturieren den mittigen Festplatz an seiner Südseite entlang der jetzt verkehrsberuhigten Speckwegverlängerung und beziehen sich auf das Thema der Speckwegachse. Bodengleiche Wassersprudler unterstützen dieses Bild.
Die Platzmitte mit ihren ca. 1850 qm Fläche wird weitestgehend freigehalten, um die unterschiedlichen Nutzungen ohne Einschränkungen zu ermöglichen.
Die südliche Begrenzung des Platzes bilden in großen Abständen gesetzte Bäume mit dazwischenliegenden Parkbuchten vor der bestehenden Häuserkulisse von der evang. Kirche bis zum Kulturhaus.

" Leitidee " Taunusplatz und Speckwegachse



Stellplatzangebot :
Die entfallenden Stellplätze entlang der Speckwegverlängerung sowie auf dem heutigen Taunusplatz werden ersetzt. Senkrecht zur Straße werden auf der Südseite ca. 20 Parkbuchten angeordnet. Einzelbäume in weiten Abständen werden in den Parkstreifen eingebunden. Die Straße wird im Abschnitt von der Kreuzung Speckweg - Alte Frankfurter Straße bis zur kath. Kirche verkehrsberuhigt.

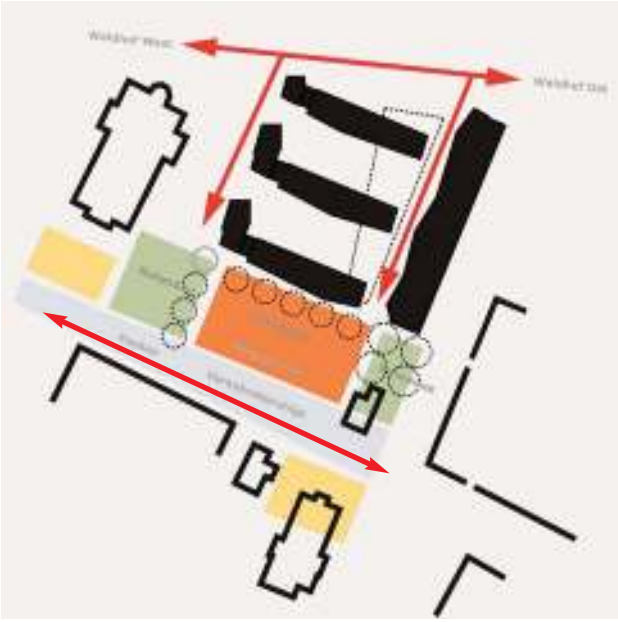
In der Alten Frankfurter Straße wird der Parkraum als Längsparker neu geordnet.
Ein Taxistand vor dem Taunusplatz ersetzt den bisherigen Stand auf dem Platz.
Die bestehenden Bäume werden in den Gehwegbereich durch Baumbeete neu eingebunden.

Die neue Bebauung :
Die nördliche Platzgrenze bildet der Bebauungsvorschlag entlang der "Alten Frankfurter Straße" bis zur Kath. Kirche.
Drei Wohnzeilen, die sich zur Kirche partiell öffnen, erzeugen mit der straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung eine Kammform.
Kopfbauten entlang des Fußweges östlich der Kath. Kirche schützen die inneren Bereiche vor übermäßigen Lärmeintritt. Ihre Gebäudestellung lässt dennoch den Blick auf die Grünanlage um die Kirche zu und nutzt deren Qualitäten für den Standort.

Die Bebauung bildet eine neue städtebauliche Kante entlang der "Alten Frankfurter Straße", unter Einbindung des alten Baumbestandes; der Straßenraum wird verengt, bevor wir in den neuen Platzraum eintreten.
Das Gebäude in seiner dreigeschossigen Bauweise mit zurückgesetztem Dachgeschoß orientiert sich mit seinen Wohnzonen in den südwestlichen, begrünten Innenbereich.
Die Erschließungsbereiche liegen an der Straße, die innenliegenden Riegel werden über einen parallelen Weg erschlossen.
Eine Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex wird über eine Stichstraße aus der Alten Frankfurter Straße angebunden.
In Verlängerung der Atzelhofstraße führt ein neuer Fußweg zur Unterführung Richtung Bahnhof Waldhof.

Erdgeschossige Nutzungen lassen Dienstleistungen oder versorgungsorientietes Gewerbe zu. Der den Platz begrenzende Kamm beherbegrt im Erdgeschoß Nutzungen wie beispielsweise ein Bürgerinfo oder den Platzraum belebende Gaststätten und Cafes.
Die Obergeschosse können der Dienstleistung oder dem Wohnen zur Verfügung stehen.
Mögliche Nutzungsvarianten sind Altenpflege oder Altenwohnen.

Dreiteilung Platz und Fußwegverbindungen



Lageplan Taunusplatz und seine nähere Umgebung

St.-Franziskus Kirche
III
III + D
III + D
III + D
Unterführung
Taunusplatz
Kulturhaus
Gastheus
Ev. Pfarrhaus
Pauluskirche
Sperlweg

Städtebauliche Kennwerte

zu überplanende Gesamtfläche Taunusplatz
ca. 2400 qm

Festplatzgröße
ca. 1800 qm

Integrierte Außenbereiche
Gaststätte und Kirche
ca. 600 qm (jew. ca. 300 qm)

Bebauung :

Grundstücksgröße ca. 5900 qm
überbaute Grundstücksfläche ca. 2800 qm
Bruttogeschoßfläche ca. 9150 qm

Höhe der Bebauung: III + D

GRZ: 0,47
GFZ: 1,6

Weiteres Vorgehen - Schritte zur Umsetzung

Investorensuche für die nördlich des Platzes angrenzende, geplante Bebauung

Erstellen von alternativen Nutzungskonzepten für die geplante Bebauung

Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den neuen Taunusplatz und die angrenzende Bebauung durch Erstellung eines Bebauungplanes

Planung

Auftraggeber:

Stadt Mannheim - FB Städtebau , Abt. 61.2
Collini-Straße 1
68161 Mannheim

Planverfasser:

RothenhöferArchitekten
Industriestaße 53a
68169 Mannheim
fon 0621 762 11 882
fax 0621 429 65 03