



Lageplan Phase III - M 1 : 500 - Überblick



Lageplan Phase I - M 1 : 500



Lageplan Phase II - M 1 : 500



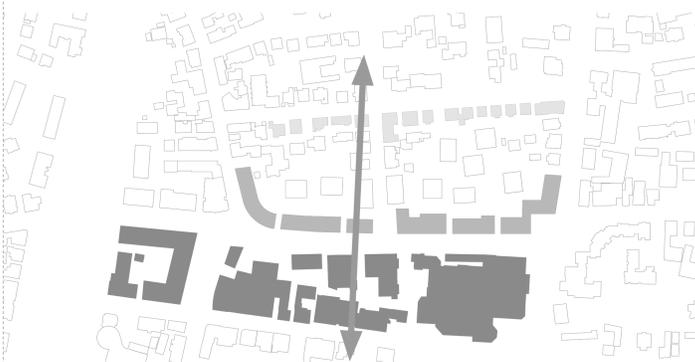
Lageplan Phase III - M 1 : 500 - Überlagerung mit abgebrochenen Gebäuden und Flurstücksgrenzen



Lageplan - gesamter Bereich - M 1 : 1.000



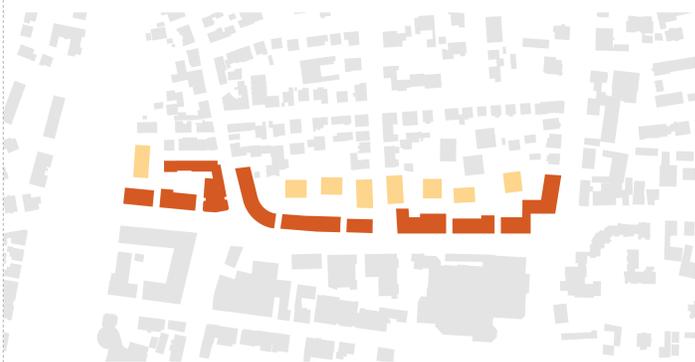
Schwarzplan M 1 : 2.000



Vermittlung zwischen zwei Gebieten M 1 : 2.000



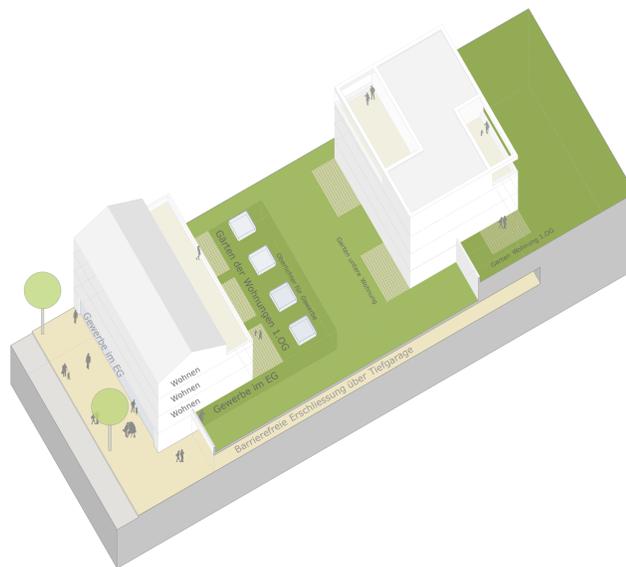
Plätze M 1 : 2.000



Nutzung M 1 : 2.000

Wohnen + Gewerbe

nur Wohnen



Schema Vorderhaus / Hinterhaus - ohne Maßstab

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG ENTWICKLUNGS- UND BEBAUUNGSKONZEPT JAKOBSTRASSE

Die Jakobstraße

Zwei Gesichter prägen heute die Jakobstraße. Die Nordseite zeigt eine Struktur, die von Vielfalt und urbaner Nutzungsmischung geprägt ist, deren Gebäude aber sowohl im Maßstab als auch aus Sicht des Gebäudezustands nicht mehr in unsere Zeit und an den Ort passen. Die Südseite hat bereits eine andere Vorgabe bezüglich Dichte und Körnung gesetzt. Gleichwohl hat auch die Südseite große Defizite. Die wichtige Zone im Erdgeschoss besteht im Wesentlichen aus geschlossenen "Rückseiten" und aus Flächen zum Parken. Die räumliche Begrenzung fehlt in großen Teilen.

Öffentlicher Raum und Gewerbe

Die Jakobstraße vermittelt zwischen Innenstadt und nördlichem Wohngebiet. Der öffentliche Raum in Zusammenhang mit einer Erweiterung der Innenstadt soll eine deutliche Aufwertung erfahren. Entsprechend ist die besonders wichtige und empfindliche Schnittstelle zwischen Gebäude und Straßen-/Platzraum zu verbessern. Das ist sinnvoll mit gewerblicher Nutzung, am Besten mit einem hohen Anteil kleinteiliger Strukturen möglich. Die vorhandenen Gewerbeflächen der Bebauung der Nordseite der Jakobstraße sind im Zuge der baulichen Erneuerung wo nötig zusammenzulegen und in der Tiefe zu erweitern. Im schwierigen Bereich der Südseite der Jakobstraße können zunächst nur an zwei Stellen interaktive Erdgeschosse realisiert werden. Es lohnt sich aber, die Strukturen der Jakobstraße 11 - 17 und des Wette-Centers langfristig in diese Richtung zu entwickeln. Bei der Ausrichtung der geplanten Bebauung an der Holzgrundstraße ist es von großer Bedeutung, dass auch die nach Norden orientierten Erdgeschossbereiche "geöffnet" werden und gewerbliche Nutzungen enthalten.

Raumbildung - Plätze

Die neue straßenbegleitende Bebauung auf der Nordseite wird so arrangiert, dass zwei kleine Plätze entstehen. Der bestehende Platz an der Ecke Ludwigsburger-/ Jakobstraße wird nun als öffentliche Fläche angelegt, der zweite kleine Platz liegt in der Einmündung der Gartenstraße. Die für die Jakobstraße besonders charakteristische Rundung im Übergang zur Christophstraße soll auch in der neuen Bebauung erkennbar werden. Die Gebäudereihen der Nordseite erhalten immer wieder Fugen, die den Hang spürbar machen und der Erschließung der rückwärtigen Bereiche dienen. Der große Platz auf dem Holzgrundareal soll eine bessere Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Jakobstraße ermöglichen. Entsprechend wird eine Bebauung vorgeschlagen, die keine Verengung zur Jakobstraße vornimmt. Der übergeordnete Fußgänger- und Fahrradverkehr aus der Güterbahnstraße in die Christophstraße und darüber hinaus erhält hier eine Aufweitung ähnlich dem Bahnhofsvorplatz. Die Südseite der Jakobstraße wird räumlich besser gefasst durch einen kleinen Gewerbebau am Wette-Center und einem aufgeständerten Bürogebäude über dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes.

Gebäudestruktur - Haustypen

Im vorliegenden Entwurf ist auch im Hinblick auf die Haustypen eine Vermittlung zwischen Innenstadt und nördlichem Wohngebiet vorgesehen. Große Gebäude im Süden und kleine Einfamilienhäuser im Norden werden im Übergangsbereich der Jakobstraße durch mittelgroße Häuser ergänzt. Die alte Bausubstanz auf der Nordseite der Jakobstraße und der Holzgrundstraße wird Zug um Zug durch breitere, etwas höhere und tiefere Gebäude ersetzt, kleine Gewerbeeinheiten werden zusammengelegt. Die meisten vorgeschlagenen Haustypen eignen sich für eine Wohnnutzung (in den Obergeschossen) als "Dreispanner" in wirtschaftlicher Größe mit etwa 11 Wohnungen. Das Gewerbe im Erdgeschoss schiebt sich je nach Flächenbedarf in den Hang und kann darüber, im 1.OG, als Garten der anschließenden Wohnung genutzt werden. Im EG schließt, weiter nach Norden, eine Tiefgarage an, die ohne Gefälle anfahrbar ist. In den rückwärtigen Gartenbereichen erfolgt eine an die Grundstückszuschnitte angepasste maßvolle Verdichtung durch Punkthäuser, die als Zweispanner etwa sieben bis zehn Wohnungen aufnehmen können. Diese "Gartenhäuser" werden über die Vorderhäuser (Stadthäuser) oder über die zwischenliegenden Fugen barrierefrei erschlossen.

An der Jakobstraße wechseln sich zwei unterschiedliche Gebäudeansätze ab. Das ortstypische Haus mit Satteldach soll durch ein traufständiges viergeschossiges Gebäude mit einem flachen Satteldach ersetzt werden, im vierten OG ist eine Dachterrasse vorgesehen.

An bestimmten städtebaulich wichtigen Stellen können fünfgeschossige schmale Häuser stehen, die dann ein Flachdach erhalten. Entsprechend kann das Gebäude Jakobstraße 30 als kleiner Hochpunkt in der Reihe ausgeführt werden. Ein Waldach ist dem schmalen und hohen Gebäudetypus nicht angemessen.

Alle Gebäude im rückwärtigen Bereich erhalten - passend zu den geplanten drei Punkthäusern Ulrichstraße 15/17 - Flachdächer und in den Obergeschossen großzügige Dachterrassen.

Die Bebauung auf dem Holzgrundareal bildet einen Hof. Im Erdgeschoss werden durchgehend gewerbliche Nutzungen untergebracht, die auch über die Fassade zur Holzgrundstraße belebend wirken. Der Innenhof wird über dem EG begrünt, die umgebenden Wohnungen im 1.OG schließen ebenerdig an den Hof an.

Stufenweise Entwicklung

Bei der vorgeschlagenen Entwicklung liegt der Vergleich mit einem Puzzle nahe. Verschiedene Bausteine werden zu verschiedenen Zeiten eingesetzt und ergeben am Ende ein zusammenhängendes, in sich stimmiges Bild. Ob einzelne Bausteine gleich am Anfang oder später eingesetzt werden, ist für das fertige Bild nicht entscheidend. Entscheidend ist, dass ein stimmiges Bild angestrebt und schrittweise verwirklicht wird.

Um die stufenweise Entwicklung zu illustrieren, werden drei Realisierungsphasen dargestellt. Die Phase I geht überwiegend von einer Umsetzung naheliegender Baumaßnahmen auf den "ins Auge gefassten" Grundstücken aus. Phase II zeigt eine ausgewählte Möglichkeit von mehreren denkbaren. Phase III zeigt den idealen Zustand der kompletten Umsetzung der zahlreichen Einzelmaßnahmen.

Energetischer Ansatz

Die vorgeschlagene neue Bebauung bringt entscheidende Verbesserung des Energieverbrauchs im Plangebiet durch

- ein wesentlich besseres A/V Verhältnis, die neuen Gebäude sind höher, tiefer und breiter,
- häufig vorgesehene Grenzbebauung für besseres A/V-Verhältnis,
- eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude mit Satteldach bzw. Flachdachausbildung für die Nutzung durch Solaranergie.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, auf den städtischen Grundstücken in Abhängigkeit von der Verschattung durch Bestandsgebäude einen Energiestandard im Bereich Passivhaus festzusetzen.

Bauplanungsrechtliche Details

Zur Umsetzung des Entwurfes wird vorgeschlagen, folgende planungsrechtliche Vorgaben zu treffen:

- entsprechend den Angaben im Flächennutzungsplan an den Straßen gemischte Nutzung (MI), im rückwärtigen Bereich Wohnen (WA), begleitet von darüber hinausgehenden Vorgaben für Gewerbe im EG über Festsetzungen im Grundstückskaufvertrag,
- entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist in Teilen eine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) in anderen Teilen eine abweichende Bauweise mit einseitigen Grenzabständen vorzusehen,
- die Dachformen sollen entsprechend den Vorschläge aus dem Entwurf festgesetzt werden,
- den Wohnungen zugeordnete Freiflächen sollen nicht in den öffentlichen Raum, also über die Baugrenze in die Erschließungsflächen hinausragen sondern als Loggien ausgeführt werden.

Stellungnahme Neubau Jakobstraße 30

Eine Beurteilung des geplanten Bauvorhabens kann aus zwei Blickwinkeln erfolgen.

Aus der Sicht des Städtebaus ist die Einordnung in das vorgeschlagene Gesamtkonzept von Bedeutung. Dieses sieht für Gebäude, die nördlich an die Jakobstraße angrenzen, bei bis zu viergeschossiger Bauweise traufständige Gebäude mit Satteldach vor, bei einem möglichen fünfgeschossigen Gebäude ein Flachdach. Zu den in der Ansicht eher schmalen fünfgeschossigen Gebäuden eignet sich nur das Flachdach.

Die Gebäude sollen als selbstständige Baukörper (bis zu etwa 25 m Ansichtsbreite) wahrgenommen werden, eine Fortsetzung von Fenstern, Vordächern etc. im EG über die einzelnen ablesbaren Gebäude hinaus entspricht nicht dem Konzept.

Die Gebäudeform der Planung Jakobstr. 30, allerdings mit Flachdach und evtl. einem Fassadeneinschnitt im DG, ist durchaus vorstellbar.

Gemäß Entwurf ist beachten, dass zu der Gebäudegruppe Nr. 30 und 32 auch ein Hinterhaus bzw. "Gartenhaus" realisiert werden kann. Entsprechend ist bereits am Vorderhaus die Erschließung des "Gartenhauses" für die deren Bewohner, die Zufahrt zu einer gemeinsamen TG und eine Gewerbeerweiterung zu ermöglichen.

Aus der Sichtweise der Gebäude- bzw. Fassadengestaltung ist anzumerken, dass die Planung sich an der westlich angrenzenden Fassade des Gebäudes Nr. 32 orientiert. Die Fassade des Nachbarhauses weist Wesensmerkmale aus den 1950er und 1960er Jahren auf. Dieses Vorbild ist für ein neu geplantes Gebäude nicht geeignet. Eine gründliche Überarbeitung der Fassade unter Berücksichtigung aktueller Gestaltungsmittel ist geboten.



Ansicht Süd - Holzgrundstraße, Jakobstraße - M. 1 : 500

