



Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Offenbach
am Main

OF

Erläuterungsbericht

Städtebauliches Konzept „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“

Stand: 13.06.2014

HISTORIE DER PLANUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET „WALDHEIM-SÜD“

Die ersten Planungen für das Baugebiet Waldheim-Süd, das unter dem Namen „An den Eichen“ von der Offenbacher Projektgesellschaft mbH (OPG) vermarktet wird, gehen bis Ende der 1990er Jahren zurück. Das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept, das als Grundlage für die Entwicklung des Baugebiets „Waldheim-Süd; südlicher Teil“ diente, ist aus dem Jahr 2001 (siehe Bild 1). Ziel der Planung war es, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das „einen Beitrag zur Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs der Stadt Offenbach darstellt und darüber hinaus Wohnungen für Neubürger zur Verfügung stellt“ (Auszug Begründung Bebauungsplan Nr. 618 A). Der Bebauungsplan Nr. 618 A, dessen Geltungsbereich diesen südlichen Teil des Baugebiets umfasst, erlangte am 09.08.2003 Rechtskraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert. Grund hierfür war insbesondere die Anpassung der Baugrundstücke und Typologien an die veränderte Nachfrage aufgrund der Erfahrungen in der Vermarktung des ersten Realisierungsabschnitts (Bebauungspläne Nr. 618 C/1, C/2 und D).



Bild 1:
Städtebauliches Gesamtkonzept
Baugebiet „Waldheim-Süd“ 2001

Heute sind nahezu alle Baugrundstücke im südlichen Teil des Baugebiets, für das Planungsrecht besteht (Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 618 A, C/1, C/2 und D), reserviert oder bereits verkauft. Viele Wohngebäude wurden schon realisiert (siehe Bild 2). Die Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet, insbesondere bei Einfamilienhäusern, ist unverändert hoch. Aus diesem Grund soll nun der nördliche Teil des Baugebiets „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ in Zusammenarbeit mit der Offenbacher Projektgesellschaft mbH (OPG) zeitnah entwickelt werden. Aufgrund der genannten, veränderten Nachfrage nach (freistehenden)

Einfamilienhäusern sowie der besseren Vermarktung und Bebauung von rechtwinkligen Grundstücken wurde hierzu das städtebauliche Konzept entsprechend angepasst. Es soll nun als Grundlage für die Realisierung des nördlichen Teils des Baugebiets sowie für den noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 618 B dienen.



*Bild 2:
Luftbild Baugebiet „Waldheim-Süd“;
südlicher Teil“ im August 2013,
Blick Richtung Südosten*

STÄDTEBAULICHES KONZEPT „WALDHEIM-SÜD“ (2001)

Das ursprüngliche, städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2001 wurde für das gesamte Baugebiet „Waldheim-Süd“ entwickelt, wobei zunächst der südliche Teil des Baugebiets realisiert werden sollte. Es sah folgende, wesentliche städtebauliche Zielsetzungen vor, die für den nördlichen Teil des Baugebiets relevant sind:

- Unterbringung einer Gemeinbedarfsfläche im nördlichen Teil des Baugebiets für z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, Jugend- und Alteneinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen
- Haupteinschließung des Wohngebiets über einen ringförmigen Straßenverlauf (Kastanienstraße und Eichenallee) mit einer Querverbindung über die Straße „An den Linden“ sowie verkehrsberuhigte Anliegerstraßen
- Öffentlicher, auf den zukünftig möglichen S-Bahnhaltepunkt ausgerichteter Grünbereich durch das gesamte Wohngebiet mit einem durchgehenden Fuß- und Radwegesystem (Teil der Regionalparkroute) und Anschluss an die Bahnüberführung Ulmenstraße
- Zentraler Fuß- und Radweg im nördlichen Teil des Baugebiets (Sonnenpfad)
- Einzelne Geschosswohnungsbauten am zentralen, öffentlichen Grünbereich sowie am Eingangsbereich „Am Anger“
- Durchmischung verschiedener Wohnformen
- Überwiegende Orientierung der Gärten nach Süden und Südwesten zur optimalen Besonnung der Wohnungen und Möglichkeit zur passiven Nutzung der Sonnenenergie

Die genannten städtebaulichen Zielsetzungen wurden auch bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den nördlichen Teil des Baugebiets übernommen.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT „WALDHEIM-SÜD; NÖRDLICHER TEIL“ (2014)

Das nun für den nördlichen Teil des Baugebiets überarbeitete, städtebauliche Konzept, das als Grundlage für die weitere Entwicklung dienen soll, übernimmt die oben genannten, wesentlichen Zielsetzungen des ursprünglichen

Konzepts aus dem Jahr 2001. Zudem passt es sich an die heutigen Wohnbedürfnisse und aktuelle Nachfrage an Wohnbaugrundstücken an.

Dem Konzept des Baugebiets „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ liegen insbesondere folgende städtebauliche Leitgedanken zugrunde:

Bebauung

Auch im nördlichen Teil des Baugebiets wird eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen (Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) angestrebt, wobei der Schwerpunkt auf Doppel- und Einfamilienhäuser liegt. Entlang der nördlichen Haupterschließungsstraße (Kastanienstraße) sowie in der Verlängerung dieser sieht das städtebauliche Konzept hauptsächlich Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vor, während sich weiter südöstlich im Baugebiet vor allem Doppel- und Einfamilienhäuser befinden. Das städtebauliche Konzept reagiert dabei u. a. auf die im Baugebiet vorhandene, oberirdische Stromleitung, die parallel zu den Bahngleisen verläuft und sich im Bereich der Lärmschutzwand bzw. südlich davon befindet. Deswegen und aus Gründen des Lärmschutzes ist eine Bebauung nördlich der Kastanienstraße nicht vorgesehen. Der Bereich wird aber für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt.

Grundsätzlich wird bei der bauleitplanerischen Umsetzung im Bereich der Einzel- und Doppelhausgrundstücken ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden, um je nach Grundstückszuschnitt entsprechend reagieren zu können.



Beim vorliegenden Konzept sind die Mehrfamilienhäuser ebenfalls entlang des zentralen Grünzugs, am nordwestlichen Platzbereich sowie als Abschluss in der nordöstlichen Ecke des Baugebiets geplant (Bild 3, rote Kreise).

Die weitere Bebauung wird sich bezüglich Höhenentwicklung und Gestaltung an der des südlichen Teils des Baugebiets orientieren.

Bild 3: Standorte von Mehrfamilienwohnhäusern (rot)



Desweiteren ist in der nordöstlichen Ecke, südlich des nordwestlichen Platzbereichs der optionale Standort für eine Kindertagesstätte bzw. –garten inklusive einer eigenen Frei- und Spielfläche vorgesehen.

Bild 4: Standort Kindertagesstätte (blau)

Erschließung

Die Kastanienstraße fungiert gemäß dem ursprünglichen, städtebaulichen Konzept weiterhin als Haupterschließungsstraße im Baugebiet mit ein- bzw. zweiseitigen Gehwegen und Parkierungstreifen und wird in nördlicher bzw. östlicher Richtung fortgesetzt (Bild 5, gelbe Linie). Hiervon erschließen Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereich im Mischverkehr die einzelnen Baugrundstücke (Bild 5, rote Pfeile).



Bild 5: Verlauf Kastanienstraße (gelb) und Erschließung Anliegerstraßen (rot)

Die Straße „Am Park“, deren südlicher Teil bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A festgesetzt wurde, wird entsprechend den bereits dort liegenden Versorgungsleitungen und -kanälen in ihrem Verlauf fortgeführt. Im Bebauungsplans Nr. 618 D wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens eine ausreichend breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Straße zukünftig als verkehrsberuhigten Bereich analog zu den sonstigen Anliegerstraßen umzusetzen.



Bild 6: Verlauf der Straße „Am Park“ (pink)

ÖPNV

Im Falle der Realisierung des S-Bahn-Haltepunktes in der nordöstlichen Ecke des Baugebiets und einer in diesem Zusammenhang erforderlichen Bushaltestelle, wurde im städtebaulichen Konzept die Möglichkeit vorgesehen, dass der Bus auf dem nordwestlichen Platzbereich wenden und halten kann.



Bild 7: mögliche Buswendeschleife (rot)

Parkierung



In den verkehrsberuhigten Bereichen der Anliegerstraßen befinden sich entlang einzelner Grundstücksgrenzen öffentliche Stellplätze. Zusätzlich sind auf der Nord-seite der Kastanienstraße neben privaten Stellplätzen, die den Reihenhäusern zugeordnet werden sollen, öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese nutzen zugleich den von Bebauung freizuhaltenen Abstand zwischen Stromleitung / Lärmschutzwand und Kastanienstraße. Im östlichen Abschnitt der Kastanienstraße gibt es zudem einen beidseitigen, im nördlichen Abschnitt einen einseitigen Parkierungstreifen.

Bild 8: öffentliche Stellplätze (rot)

Auf allen privaten Baugrundstücken sieht das städtebauliche Konzept die Unterbringung der nach Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach erforderlichen Stellplätze vor. Im Bereich der drei Mehrfamilienhäuser südlich der Straße „Am Park“ wird die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage präferiert.

Fuß- und Radverkehr



Der im Bebauungsplan Nr. 618 A bereits festgesetzte Fuß- und Radweg „Sonnenpfad“ (Bild 9, gelbe Linie) wird auch im städtebaulichen Konzept übernommen und in Verlängerung, analog zum Verlauf der vorhandenen Gastrasse in nordöstlicher Richtung fortgeführt, so dass eine vom motorisierten Individualverkehr getrennt geführte, zentrale Erschließung des Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer möglich ist.

Bild 9: Fuß- und Radweg „Sonnenpfad“ (gelb) und Fuß- und Radweg entlang der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim (pink)

Auf der Ostseite des Baugebiets sind hierzu eigenständige Fuß- und Radweg-Abschnitte an der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim vorgesehen (Bild 9, pinke Linie), insbesondere um Erschließungsflächen im Allgemeinen zu reduzieren sowie eine Durchfahung des Baugebiets für Durchgangsverkehr von und nach Mühlheim zu verhindern.

Darüber hinaus befindet sich entlang der Kastanienstraße ein- bzw. beidseitig ein von der Fahrbahn getrennter Gehweg. Für die verkehrsberuhigten Bereiche der Anliegerstraßen im Baugebiet gilt, dass dort alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt den öffentlichen Verkehrsraum nutzen.

Das Baugebiet soll für Fußgänger zusätzlich zur zentralen Eingangssituation „Am Anger“ in der nordwestlichen Ecke am nordwestlichen Platzbereich über eine Treppenanlage erschlossen werden, um kurze Wege in den nördlichen Teil des Baugebiets zu gewährleisten.

Grün- und Freiflächen

Der öffentliche Grünzug, der das gesamte Baugebiet „Waldheim-Süd“ durchkreuzt, wird auch im nördlichen Teil, wie im ursprünglichen Konzept vorgesehen, weitergeführt (Bild 10, rote Pfeile). Er endet am nordwestlichen Platzbereich. Der Verlauf der Grünfläche passt sich den veränderten Grundstücksgrenzen an. Auch in diesem Teilabschnitt des Grünzugs sind weitere Spielplätze bzw. -bereiche für Kinder (Bild 10, gelbe Kreise) vorgesehen.

Bild 10: Verlauf öffentlicher Grünzug (rot) und Spielbereiche (gelb)



Der aufweitende Platzbereich befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Baugebiets (Bild 11, blauer Kreis). Neben der Funktion als Eingangsbereich für Fußgänger in das Baugebiet (über eine noch zu realisierende Treppenanlage) definiert er auch das Ende bzw. den Anfang des zentralen Grünzugs, dient als Vorplatz der vorgesehenen, südlich gelegenen Kindertagesstätte bzw. -garten, als möglicher Buswende- und Haltepunkt sowie als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche.

Bild 11: nordwestlicher Platzbereich (blau) und Platzbereiche „Sonnenpfad“ und Anliegerstraßen (pink)



Aus diesem Grund sieht das städtebauliche Konzept hier die Unterbringung eines Bolzplatzes sowie einer Multifunktionsfläche für Kinder und Jugendliche vor, die dem gesamten Baugebiet „Waldheim-Süd“ dienen soll. Die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen weiten sich im Kreuzungsbereich des Fuß- und Radwegs „Sonnenpfad“ auf und können hier ebenfalls als Platzbereiche fungieren (Bild 11, pinke Kreise).

Der nördliche Teil des Baugebiets ist ansonsten im nördlichen Bereich durch die Begrünung des Lärmschutzwalls, im östlichen Teil entlang der Gemarkungsgrenze zu Mühlheim durch eine Randbegrünung sowie im östlichen Bereich entlang der Böschung zur Ulmenstraße durch Bestandsbäume und eine öffentliche Grünanlage eingegrünt. Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verstärken den Gesamteindruck eines naturnahen Wohngebiets. Die Bebauung der Grundstücke ist so konzipiert, dass die Gärten größtenteils in Richtung Süden bzw. Südwesten orientiert sind.

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN „WALDHEIM-SÜD; NÖRDLICHER TEIL“

Aus dem städtebaulichen Konzept lassen sich folgende Kennzahlen für Wohneinheiten, Einwohner und Flächenanteile im Baugebiet ableiten:

Übersicht Wohneinheiten und Einwohner

Art der Wohneinheit	Anzahl im Baugebiet	Einwohner pro Wohneinheit	Anzahl Einwohner
Doppel- und Einfamilienhaus	107	2,5	268
Mehrfamilienhaus (je 7 Wohneinheiten)	8 (= 56 Wohneinheiten)	2,0	112
Einwohner insgesamt „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ (geschätzt)			380

Übersicht Flächen

Art der Fläche	Fläche im Baugebiet	Flächenanteil
Gesamtfläche Baugebiet	73.655 qm	100,0 %
Nettobauland	43.086 qm	58,5 %
Verkehrsflächen	14.468 qm	19,6 %
Grünflächen (inkl. Lärmschutzwand)	15.889 qm	21,6 %
Technikflächen (Trafo)	212 qm	0,3 %

Anmerkung zur Gesamtfläche des Baugebiets:

Die Gesamtfläche des Baugebiets von 73.655 qm ist im städtebaulichen Konzept (Anlage 1.1 zur Magistratsvorlage) mit einer hellblauen Strichlinie dargestellt. Daraus zu entnehmen ist, dass die Fläche im nördlichen Bereich über die Geltungsbereichsgrenze des noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 618 B (Anlage 3 zur Magistratsvorlage) hinausgeht und die Lärmschutzwand umfasst, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A und somit auch bereits Bestandteil des Realisierungsvertrags „Waldheim-Süd; südlicher Teil“ ist. Aus den in Anlage 7 der Magistratsvorlage genannten Gründen wird der Bereich der Lärmschutzwand bei der Gesamtfläche des Baugebiets „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ jedoch berücksichtigt.



Zudem ergibt sich durch die Veränderung des Zuschnitts des öffentlichen Grünzugs im südöstlichen Bereich des Baugebiets „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ eine Überlagerung beider Geltungsbereichsgrenzen und somit auch eine Überlagerung der Flächenanteile in beiden Realisierungsverträgen (siehe Bild 12). Der Flächenanteil des Grünzugs, der noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A (Bild 12, dunkelgrüne Schraffur auf rotem Untergrund) liegt, wird seitens der SOH Stadtwerke Offenbach Holding zur Erfüllung des 1. Realisierungsvertrages vollständig geschuldet.

Bild 12: Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 618 A und 618 B