



Deutsche Reihenhaus AG / Hertelsbrunnenring 22 / 67657 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung  
**Katja Heinz**  
Projektentwicklung

## Beschreibung des Vorhabens „Wohnen auf dem Freudenberg-Areal in Offenbach“

Deutsche Reihenhaus AG  
Hertelsbrunnenring 22  
67657 Kaiserslautern

Kaiserslautern, 11.08.2009

Telefon 0631-34 33-228  
Telefax 0631-34 33-133

katja.heinz@reihenhaus.de  
www.reihenhaus.de

### a. Nutzungskonzept

Die Stadt Offenbach plant in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer Freudenberg Immobilienmanagement GmbH, Weinheim, die Umstrukturierung bzw. Umnutzung des 3,4 ha großen Areals zwischen Siemensstraße und Daimlerstraße.

Seitens der Stadt wurden dem Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt für das o.g. Gebiet folgende Flächenausweisungen vorgeschlagen:

- ca. 1,5 ha Wohngebiet im Westen der Gesamtfläche angrenzend an die Siemensstraße;
- ca. 1,9 ha eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten der Gesamtfläche angrenzend an die Daimlerstraße.

Sowohl Planungsverband als auch Regierungspräsidium Darmstadt haben gegen eine solche Umnutzung des ehemaligen Tack-Geländes grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen und gehen mit den o.g. vorgeschlagenen Flächenausweisungen konform.

Als Bau- und Erschließungsträger ist die Deutsche Reihenhaus [DRH] daran interessiert, die für eine wohnbauliche Umstrukturierung vorgesehene Teilfläche angrenzend an die Siemensstraße zu erwerben und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Deutsche Reihenhaus plant eine Bebauung ausschließlich mit Reiheneigenheimen. Wie bei jeder Wohnanlage der DRH wird keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Grundstück umfassen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert: Die geplante gebietsinterne Stichstraße, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze sowie der geplante Gemeinschaftsplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Bankverbindung  
Postbank Köln  
Konto 639 894 503 / BLZ 370 100 50

Vorstand Dr.-Ing. Daniel Arnold  
Prokurist Dipl.-Ing. Stephan Schmidt  
Aufsichtsrat Dipl.-Phys. Klaus Schlitt

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

### b. Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf einer ca. 1,55 ha großen Fläche östlich angrenzend an die Siemensstraße die Errichtung von 70 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Die dreizehn geplanten Hausgruppen bestehen aus vier bis maximal neun Reiheneigenheimen und sind überwiegend nach Süden und Westen orientiert.

Es sollen zwei unterschiedliche Haustypen realisiert werden:

Haustyp 81	Wohnfläche 81 qm 2 Vollgeschosse Dachneigung 15°
Haustyp 141	Wohnfläche 141 qm 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35°

Die Gebäude werden standardmäßig mit Satteldach errichtet; Garagen werden mit Flachdächern ausgeführt.

Bei der Konzeption der Systemreihenhäuser hat die DRH bewusst auf eine Unterkellerung verzichtet, was sich als kostensparender Vorteil erweist, ohne die Qualität zu mindern. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie die Möglichkeit, ein Gartenhaus aufzustellen werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

### c. Verkehrskonzept

#### Fließender Verkehr

Das geplante Wohngebiet soll über eine T-förmige Stichstraße erschlossen werden, die mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage (20x20m) ausgestattet ist. Um die erforderlichen Rettungsweglängen für die Feuerwehr im Gesamtgebiet einhalten zu können, wird der Fußweg, der zur Erschließung der im Süden geplanten Hausgruppen/Wohneinheiten vorgesehen ist, nach erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Abteilung Vorbeugender Brandschutz der Feuerwehr Offenbach auf einer Länge von etwa 50 m in einer Breite von 4 m ausgeführt.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen werden überwiegend im nördlichen und östlichen Grundstücksteil entlang der Stichstraße konzentriert, um die Wohnanlage im Innern weitgehend autofrei halten zu können.

Das vorliegende Planungskonzept berücksichtigt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach, wonach bei Einfamilienhäusern ohne Einliegerwohnung ein Nachweis von zwei privaten Stellplätzen je Wohneinheit zu erbringen ist.

Zudem wird die Forderung des Referates Verkehrsplanung (Amt 60.21) berücksichtigt, wonach pro 5 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz innerhalb des Wohngebietes angeordnet werden soll. Unter Zugrundelegung dieses Berechnungsschlüssels und der geplanten 70 Wohneinheiten werden insgesamt 14 Besucherstellplätze vorgesehen; von denen ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgebildet wird. Die Besucherstellplätze werden entlang an zwei Standorten im Wohngebiet angeordnet, so dass diese für Besucher gut erreichbar und erkennbar sind:

Bankverbindung  
Postbank Köln  
Konto 639 894 503 / BLZ 370 100 50

Vorstand Dr.-Ing. Daniel Arnold  
Prokurist Dipl.-Ing. Stephan Schmidt  
Aufsichtsrat Dipl.-Phys. Klaus Schlitt

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

- in einem zentralen Bereich etwa 30 m nach Einfahrt in das Wohngebiet (9 Stellplätze, davon 1 Behindertenstellplatz in Senkrechtaufstellung);
- westlich angrenzend an die Wendenanlage (5 Stellplätze ebenfalls in Senkrechtaufstellung).

Fahrradabstellplätze sind unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Referates Verkehrsplanung (Amt 60.21) vom 29. April 2009 bei diesem Vorhaben nicht erforderlich.

Auf Hinweis des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung wurde im Zuge der Konzeptabstimmung angeregt, das Wohngebiet nach Norden und nach Osten fußläufig anzubinden. Auf diese Weise kann das geplante Wohngebiet - über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit - an die umliegenden bebauten Gebiete sowie an die zur baulichen Entwicklung vorgesehene, östlich angrenzende Fläche im Sinne einer integrierten Wohnlage angebunden werden.

### d. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 1.170 qm vor, wovon der geplante zentral gelegene Gemeinschaftsplatz eine Fläche von etwa 325 qm einnimmt. Der Gemeinschaftsplatz soll begrünt und derart gestaltet werden, dass eine langfristige und nachhaltige Nutzbarkeit für alle Altersgruppen der Wohnanlage gewährleistet ist.

Im Zuge der Konzepterstellung und Freiraumplanung werden auch die Vorgaben der Stellplatzsatzung berücksichtigt, wonach Stellplätze durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen sind:

- je sechs Stellplätze ist „ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten“.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden sowohl Wege als auch Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflasterbelag ausgeführt.

### e. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser und Strom wird durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Ortsnetz sichergestellt.

Die Energieversorgung der gesamten Wohnanlage ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk (Energieträger Gas) geplant. Hierzu wird zur Versorgung der geplanten 70 Wohneinheiten ein eigenes Nahwärmenetz installiert. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

Bankverbindung  
Postbank Köln  
Konto 639 894 503 / BLZ 370 100 50

Vorstand Dr.-Ing. Daniel Arnold  
Prokurist Dipl.-Ing. Stephan Schmidt  
Aufsichtsrat Dipl.-Phys. Klaus Schlitt

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

[Detaillierte Angaben hierzu können dem beigefügten Dokument „Versorgungskonzept/Energietechnik“ entnommen werden].

### f. Entsorgungs-, Abfallkonzept

Im Plangebiet sind zwei gemeinschaftlich genutzte Abfallsammelstellen geplant. Diese sind gemäß den Anforderungen der Abfallsatzung der Stadt Offenbach am Main dimensioniert.

### g. Schallschutzkonzept

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von gewerblich genutzten Flächen im Norden, Osten und Süden, der Bahnstrecken 3661 Offenbach - Offenbach - Bieber und 3680 Offenbach - Mühlheim im Norden sowie von Hauptverkehrsstraßen im Westen und Süden des Plangebiets. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Einflugschneise des Flughafens Frankfurt/Main.

Vor diesem Hintergrund ist als Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Wohngebietes ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches alle relevanten Schallquellen und die hieraus resultierenden Lärmbelastungen betrachtet und ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Ein solches Gutachten hat die Deutschen Reihenhaus AG im Juni 2009 bei der Modus Consult Speyer GmbH, Landauer Str. 56, 67346 Speyer in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde Ende Juli 2009 vorgelegt:

Insgesamt gesehen werden zur Minderung der Geräuscheinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die teilweise schon im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes eingeflossen sind:

- Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze,
- Giebelständige Stellung der Gebäude und damit Grundrissorientierung entlang der südlichen Plangebietsgrenze,
- ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Qualität dieser Maßnahmen sollte dabei laut Gutachten überwiegend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der gültigen DIN 4109, Ausgabe Nov. 1998, genügen. Für den Lärmpegelbereich II sind im nachfolgenden Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen erforderlich, da die heute üblichen Außenbauteile in Form massiver Außenwände, mehrschaliger Dachkonstruktionen und Fenstern mit Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen die schalltechnischen Anforderungen in diesem Lärmpegelbereich bereits standardmäßig erfüllen.

Lediglich im Bereich einer Hausgruppe (Hausgruppe A) im Südwesten des Plangebietes sollte die Qualität der Maßnahmen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der gültigen DIN4109, Ausgabe Nov. 1998, genügen.

Die gutachterlichen Untersuchungsergebnisse und daraus resultierenden Anforderungen an aktiven und passiven Schallschutz im Vorhabengebiet werden, soweit erforderlich, als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bankverbindung  
Postbank Köln  
Konto 639 894 503 / BLZ 370 100 50

Vorstand Dr.-Ing. Daniel Arnold  
Prokurist Dipl.-Ing. Stephan Schmidt  
Aufsichtsrat Dipl.-Phys. Klaus Schlitt

Registergericht Köln / HRB 61776  
USt.-IdNr. DE 223877532