

Stadt Offenbach - Wohngebiet An den Eichen

Städtebauliches Konzept für Teilflächen aus Bebauungsplan 618 A

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Waldheim-Süd“ wurde für den gesamten Planungsbereich erarbeitet. Das Gebiet wird in zwei Abschnitten entwickelt. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 618 A „Waldheim-Süd, südlicher Teil“ beinhaltet den südlichen Teil des Gesamtgebietes. Das vorliegende Konzept betrachtet den östlichen Teil des Bebauungsplanes 618 A, begrenzt durch die Straße „An den Linden“ im Norden, den Grünzug im Westen, die „Kastanienstraße“ im Osten und den südlichen Kreisverkehrsplatz.

Konzept Bauherrengruppen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung wird zwischen dem südlichen Kreisverkehrsplatz und dem "Ginsterweg" ein Konzept vorgesehen, das als „Bauherrengruppe“ umgesetzt werden soll. Dabei sind Varianten eines Haustyps vorgesehen, der kostengünstig und einheitlich erstellt werden kann aber dennoch variabel auf unterschiedliche Ansprüche an die Nutzung reagieren kann.

Somit bietet das Konzept der „Bauherrengruppen“ auch durch seine hohe Qualität zu Marktpreisen eine wichtige Ergänzung zu dem herkömmlichen Marktangebot für Neubauvorhaben. Die gemeinschaftliche Ausrichtung des Bauens mit Quartiersplatz und Gemeinschaftsraum ist ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal im Immobilienmarkt. In das Konzept eingebunden sind Qualitätskriterien einer innovativen und nachhaltigen Architektur und ein wegweisendes Energiekonzept (siehe Anlage).

Die Lage der Bauherrengruppen im Gesamtgebiet macht die Anpassung der bestehenden Planung notwendig. Hierfür wird eine passende Siedlungs-, Bau- und Gemeinschaftsform entwickelt. Das städtebauliche Konzept hierzu beinhaltet im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Die bereits fertig gestellte Erschließung wird weitestgehend aufgenommen. Das Quartier wird durch die Anordnung der Stellplätze verkehrsberuhigt, Wohnstraßen sind bei Notwendigkeit befahrbar. Angestrebt wird eine möglichst zweiseitige Erschließung der Grundstücke. Neben den Straßen entsteht so ein zusätzliches Fußwegenetz mit räumlichen Ausweitungen, z.B. für Spielplätze oder Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Die Qualitäten des Außenraums werden durch ein Gestaltungskonzept festgesetzt, das einen öffentlichen Quartiersplatz vorsieht und die privaten Gärten räumlich strukturiert und vernetzt.

- Es erfolgt die Differenzierung des baulichen Angebots und ein verändertes Dichtekonzept. Für das Projekt der Bauherrengruppen wird ein Basishaus entwickelt, das durch die Stellung auf dem Grundstück, die Größe oder Lage des Anbaus konfiguriert werden kann. So entstehen unterschiedlichste Hausgruppen, zumeist freistehend, als Doppelhaus oder als Haus mit Einliegerwohnung - auch als Sonderform. Bestandteil des Bebauungskonzepts ist dabei auch die teilweise Unterschreitung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung.
- Dieses Konzept trägt gleichzeitig der angestrebten Entdichtung des Gesamtgebiets Rechnung, die vom westlichen Bereich des Grünzugs und der Punkthäuser zur östlichen Gebietsgrenze tendenziell abnimmt.

Bereich zwischen „Ginsterweg“ und „An den Linden“

Für den Bereich zwischen "Ginsterweg" und "An den Linden" ist im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan ebenfalls eine Entdichtung vorgesehen - auf Grundlage einer Reduzierung der Hausgruppen zugunsten eines höheren Angebotes an Einzel- und Doppelhäusern. Eine städtebauliche Betonung der Struktur erfolgt durch einzelne Punkthäuser mit mehreren Wohneinheiten. Auch hier trägt eine Wohnwegevernetzung zur Schaffung nachbarschaftsfördernder Strukturen bei.

Ziel der hier alternierenden Planung ist es, die im Zuge der Vermarktung festgestellte erhöhte Nachfrage an Grundstücken für Freistehende Einfamilienhäuser auf Grundstücksflächen zwischen 350 m² und 400 m² zu bedienen. Daher soll das vorhandene städtebauliche Konzept, mit gleichbleibend hohem Qualitätsanspruch, weiterentwickelt werden.

Die gesamte hier vorliegende Planung hat somit das Ziel, 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. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, nach der Gesamtplanung im Nordteil vorgesehen, und Kinderspielplätze im Nord- und Südteil vervollständigen das Gebiet.

Anlagen:

- **Energiekonzept**
- **Städtebaulicher Entwurf**
- **Visualisierung**