

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STÄDTEBAULICHE UND VERKEHRLICHE EINBINDUNG

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Hausen-Arnsbach im Bereich zwischen der Grundschule Am Hasenberg (Süden) und der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung „An der Dörrwiese“ (Norden) und „Hinter dem Weiher“ (Osten). Im Westen grenzt die weitläufige Kulturlandschaft Neu-Anspachs an. Das Grundstück wird an drei Seiten von bestehenden Straßen begrenzt. Im Westen schließt der Reuterweg (K723), eine überörtliche Verbindungsstraße an, im Süden die Straße „Auf der Hochwiese“, die Richtung Anspach und Neue Mitte führt, im Osten die Straße „Hinter dem Weiher“, die in ihrer nördlichen Verlängerung die Hauptstraße von Hausen-Arnsbach bildet. Im Norden wird das Grundstück von dem kleinen Häuserbach und der sich an den Bach anschließenden, rückwärtigen Gärten der Bebauung „An der Dörrwiese“ begrenzt. Das bestehende Straßennetz, aber auch die vorhandenen Buslinien und die fußläufige Entfernung der Haltestelle der Taunusbahn ermöglicht eine gute Anbindung des neuen Quartiers an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die bestehenden Nah- und Grundversorgungseinrichtungen (Grundschule, Kita, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte in der Neuen Mitte und im Gewerbegebiet) sind gut und teilweise fußläufig erreichbar. Das geplante Baugebiet stellt eine bauliche Verbindung zwischen dem alten Ortskern von Hausen-Arnsbach und der Wohnbebauung entlang der Straße „Auf der Hochwiese“ her. Mit diesem „Lückenschluss“ wird ein klarer baulicher Abschluss des Ortsteils Hausen-Arnsbachs geschaffen.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR (BAUKÖRPER, BAUTYPOLOGIEN)

Die Idee von Nachbarschaften und der Anspruch einer Wiedererkennbarkeit der städtebaulichen Form bilden die Grundlagen des Entwurfs.

Hauseinheiten gruppieren sich jeweils um eine gemeinsame Mitte. Die scheinbar zufällige Anordnung der Hausgruppen auf dem Grundstück entspricht zum einen der, teilweise ungeplanten Dorfstrukturen Neu-Anspachs und schafft gleichzeitig eine spannende städtebauliche Form, die die neue Identität des Viertels prägt. Die gewählte Typologie stellt eine Kombination aus Block- und Hofbebauung dar. Die 2-3 geschossigen Hausgruppen bilden städtebauliche Elemente, die eine Spannung zwischen offenen Grünbereichen und relativ dichter Bebauung erzeugen. Die Blockstrukturen bilden klare städtebauliche Kanten aus und ermöglichen eine definierte Abstufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen. Der Hof, der je nach Ausrichtung auch zur Erschließung dient, stellt einen halböffentlichen Pufferraum zu den angrenzenden privaten Freiflächen dar.

Die vorhandene, an das neue Quartier angrenzende, kleinteilige Struktur aus Einfamilienhäusern und Reihenhauseinheiten wurde bewusst nicht aufgegriffen, um zum einen dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Geschosswohnungsbauten Rechnung zu tragen, zum anderen um die Bodenversiegelung aus ökologischen Gründen zu minimieren und so einen größtmöglichen Erhalt vorhandener Freiflächen zu gewährleisten.

NUTZUNGSKONZEPT

Die gewählten Baukörper ermöglichen eine vielfältige Mischung von Wohnungstypologien. Es können sowohl kleine 1-Zimmer Appartements bis hin zu großzügigen 6-Zimmer Maisonette-Wohnungen entstehen. Damit bietet das neue Quartier Raum für verschiedene Bewohnergruppen: Familien, Paare, Alleinstehende, Wohngemeinschaften und ältere Menschen mit und ohne Einschränkungen können dort in Zukunft gemeinsam leben.

Alle Häuser sind als Mehrfamilienhäuser geplant. Der Anteil an Sozialmietwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen soll 30% erreichen. Mindestens 15% der Wohnungen (ca. 20) sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Das neue Quartier dient fast ausschließlich der Wohnnutzung. An dem Kreuzungspunkt der Nord-Süd- mit der Ost-West-Achse durch das neue Viertel ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Dort ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Bäckerei, Café, Zeitschriftenkiosk) möglich und erwünscht.

ERSCHLIESSUNG

(VERKEHRSFLÄCHEN, ANBINDUNG, RUHENDER VERKEHR, FUSS- UND RADWEGE)

Das gesamte Plangebiet ist als autofreies Wohnquartier konzipiert. Dies sorgt für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und klimatische Vorteile. Kinder finden ausreichenden, vielfältigen und sicheren Spiel- und Bewegungsraum vor und zusätzlich sorgt der vergrößerte Anteil begrünter Freiflächen für verbesserte bioklimatische Qualitäten.

Das Quartier wird durch zwei in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege erschlossen. Diese sind für Fußgänger und Radfahrer nutzbar und im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der gesamte ruhende Kfz-Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht deren Zufahrten sich am Reuterweg und an der Straße „Hinter dem Weiher“ befinden. Entlang der angrenzenden Straßen werden zusätzlich straßenbegleitend Stellplätze für Besucher angelegt. Das geplante Wegenetz nimmt bestehende Verbindungen auf, verknüpft diese und führt sie weiter.

Für das neue Wohnquartier wird ein Mobilitätskonzept zur Stärkung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und zur Verringerung von motorisiertem Individualverkehr vorgeschlagen. Einen wichtigen Baustein bilden zum einen Car-Sharing-Fahrzeuge an verschiedenen Standorten, aber auch Stationen für Lastenleihfahräder. Darüber hinaus erhalten alle Tiefgaragen Plätze zum Laden von Elektrofahrzeugen. Wünschenswert wäre eine Fortführung des Fahrradwegenetzes in die verschiedenen Ortsteile Neu-Anspachs.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (PRIVATE UND ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN)

Es wird eine möglichst umfangreiche Durchgrünung des Gebietes angestrebt. Dies verbessert das Kleinklima und schafft vielfältige wohnungsnahen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten. Es wird auf eine bewegungsfreundliche Gestaltung sowie eine Vernetzung der Freiräume mit dem Wohnumfeld Wert gelegt. Das gesamte Quartier wird von den unterschiedlich differenzierten Freiräumen geprägt: Private Freiräume (Privatgärten) / halböffentliche Freiräume (Hof) / öffentliche Freiraum (Park/Grünzug)

Viele der im Gebiet bereits vorhandenen Grünstrukturen werden aufgegriffen und weiterentwickelt. Im Süden wird die bestehende Streuobstwiese erhalten und als wichtiger Bestandteil in die neue Planung integriert. Die Laubbäume entlang des Häuserbachs und der Straße „Hinter dem Weiher“ werden ebenfalls erhalten. Der Bachlauf soll weitgehend renaturiert werden, wobei die bereits vorhandenen Biotopstrukturen bestehen bleiben. Das im Südosten an den Bach angrenzende „Überschwemmungsgebiet“ wird von Bebauung freigehalten und als naturnahe Erholungsfläche gestaltet.

Als Bepflanzung wird die Anlage von blütenreichen, extensiv gepflegten Grünflächen vorgeschlagen. Diese schaffen zum einen das Nahrungsangebot für Insekten andererseits erzielen sie einen ansprechenden Kontrast zu intensiv begrüntem Rasenflächen. Parallel der befestigten Hauptwege (feuerwehrebefahrbar) sollen neue Baumpflanzungen dazu beitragen den Temperaturhaushalt zu regulieren (Beschattung) und zur Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion beitragen. Dach- und Fassadenbegrünungen werden vorgesehen um Erwärmungstendenzen zu puffern. Zur Versickerung von Niederschlagswasser werden gestaltete Entwässerungsmulden angelegt.

ENERGIE-/ ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Niederschlagswasser wird möglichst weitgehend im Plangebiet bewirtschaftet. Hierzu werden Maßnahmen zu Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und Nutzung sowie im privaten als auch öffentlichen Bereich vorgesehen. Zisternen werden für die Brauchwassernutzung vorgesehen. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

Die Gebäude müssen mindestens nach EnEV Standard errichtet werden. Die Anlage eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) für das gesamte Quartier sollte in Erwägung gezogen werden.

Zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung sollen Oberflächenbeläge und Fassaden möglichst in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHES KONZEPT

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit TG-Zufahrten wird der Reuterweg in diesem Bereich zu einer innerörtlichen Straße mit einem Tempolimit von 50 km/h. Ziel sollte aber sein, in diesem Bereich, auch wegen der Nähe zur Grundschule, Tempo 30 zu erreichen um die Lärmbelastung des neuen Quartiers möglichst gering zu halten. Eine Lärmschutzwand ist nicht vorgesehen.