

Konzeptstudie Sozialer Wohnungsbau „In den Borngärten“ - Nidderau Ostheim



Einleitung

Um dem großen Bedarf an preisgünstigem sozialem Wohnraum zu entsprechen, soll für das ausgewiesene Plangebiet „In den Borngärten“ eine Konzeptstudie für eine geeignete Neubebauung erstellt werden. Die auf den Grundstücken vorhandenen Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden.

Aufgabenstellungen:

- Schaffung möglichst vieler Wohnungen
- Entwicklung einer wirtschaftlichen Lösung
- Einhaltung der Stellplatzsatzung
- Anbindung der vorhandenen Fußwegeverbindung
- Bewertung der Bauplanungsrechtlichen Situation

Um die Aufgabenstellung umfänglich zu untersuchen, werden zwei grundlegend verschiedene Varianten entwickelt und bewertet. Variante 2 mit einem Gebäude und Variante 3 mit zwei Gebäuden.

Eine erste untersuchte Variante hatte ein Ergebnis von 10 Wohneinheiten mit ca. 800 m² Wohnfläche und wurde in Variante 2 weiterbearbeitet:

Variante 2.1:

Um das Grundstück möglichst sinnvoll zu nutzen, wird eine Variante mit einem Gebäude untersucht. Geplant sind 5 Wohnungen pro Geschoss und 3 Wohnungen im obersten Staffelgeschoss, d.h. insgesamt 13 Wohnungen. Die Größen der Wohnungen entsprechen den Förderbedingungen des Landes Hessen.

Der Wohnungsmix ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen und derzeit wie folgt geplant:

- 1-Personen-Wohnung = 3
- 2-Personen-Wohnung = 2
- 3-Personen-Wohnung = 6
- 4-Personen-Wohnung = 1
- 5-Personen-Wohnung = 1

Summe = 13 Wohnungen mit ca. 855 m²

Der Baukörper liegt vermittelt im stark ansteigenden Gelände und orientiert sich an der Höhe der östlich angrenzenden Bebauung, westlich sind die notwendigen Stellplätze untergebracht. Gemäß Stellplatzsatzung ist eine Reduktion der Anzahl für altengerechte Wohnungen möglich. Der vorhandene Fußweg ist an die Gebäudeerschließung mit angebunden.

Variante 3.1:

Diese Variante untersucht eine Errichtung von zwei Baukörpern auf dem Grundstück. In beiden Gebäuden ist im Erdgeschoß die Unterbringung der Stellplätze geplant. Die einbündige Erschließung der Stellplätze bedeutet eine Vergrößerung der benötigten Erschließungsfläche. Insgesamt sind in den beiden Gebäuden 14 Wohnungen geplant, je 4 im Regelgeschoss und je 2 im Staffelgeschoss. Die Größen der Wohnungen entsprechen den Förderbedingungen des Landes Hessen.

Der Wohnungsmix ist im weiteren Verfahren noch abzustimmen und derzeit wie folgt geplant:

1-Personen-Wohnung = 4
2-Personen-Wohnung = 2
3-Personen-Wohnung = 6
4-Personen-Wohnung = 2

Summe = 14 Wohnungen mit ca. 900 m²

Die Baukörper liegen vermittelt im stark ansteigenden Gelände und nutzen die Hangsituation für die Unterbringung der Stellplätze unter dem Gebäude. Im Erdgeschoss sind die Freiflächen dann im Süden und Westen als Erschließungsflächen versiegelt. Gemäß Stellplatzsatzung ist eine Reduktion der Anzahl für altengerechte Wohnungen möglich. Der vorhandene Fußweg ist an die Gebäudeerschließung mit angebunden.

Planungsrecht:

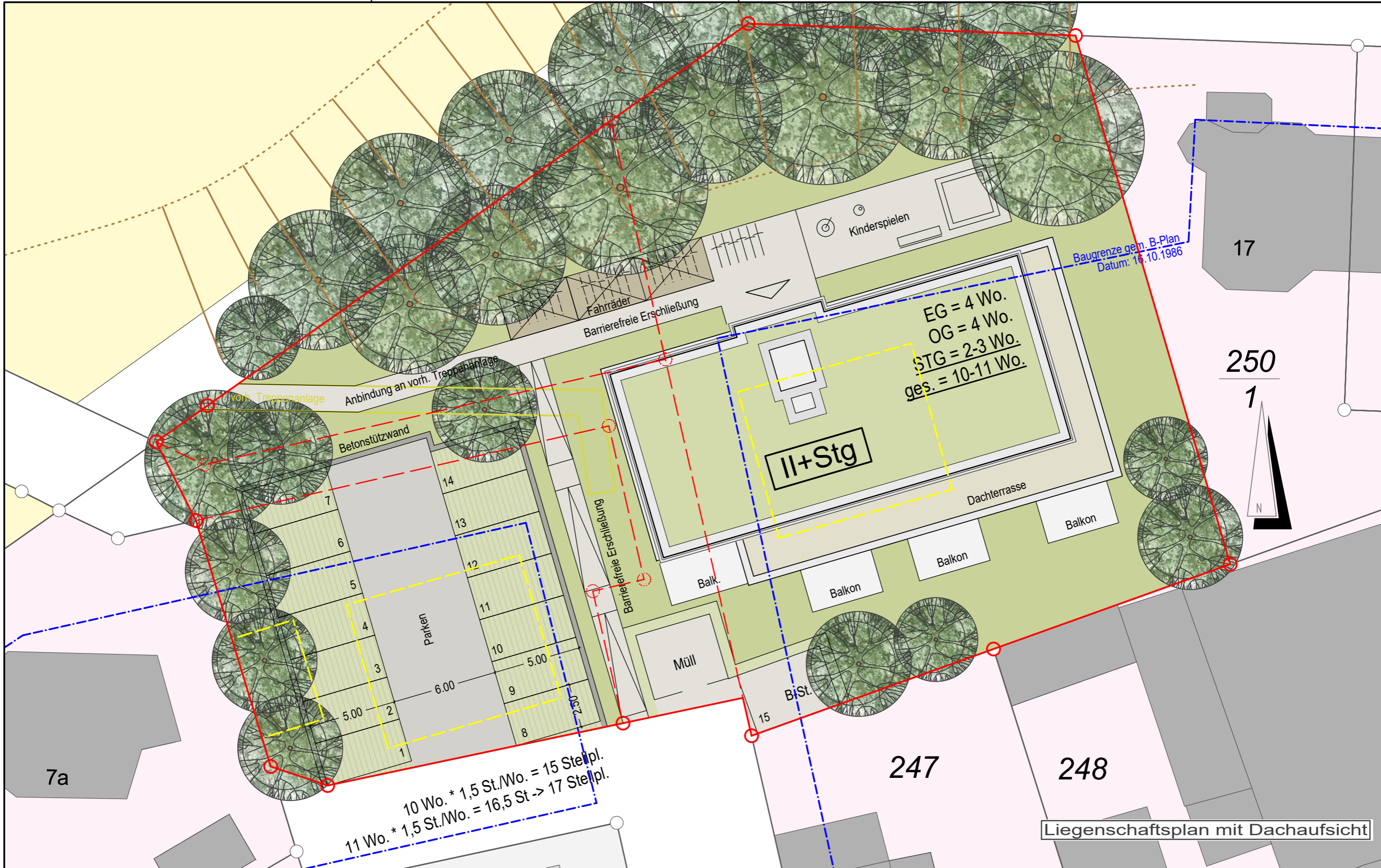
Da die benötigten bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen zu weitreichend sind, ist für beiden Varianten eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB notwendig. Dieses könnte parallel zur weiteren Planung erfolgen.

Fazit:

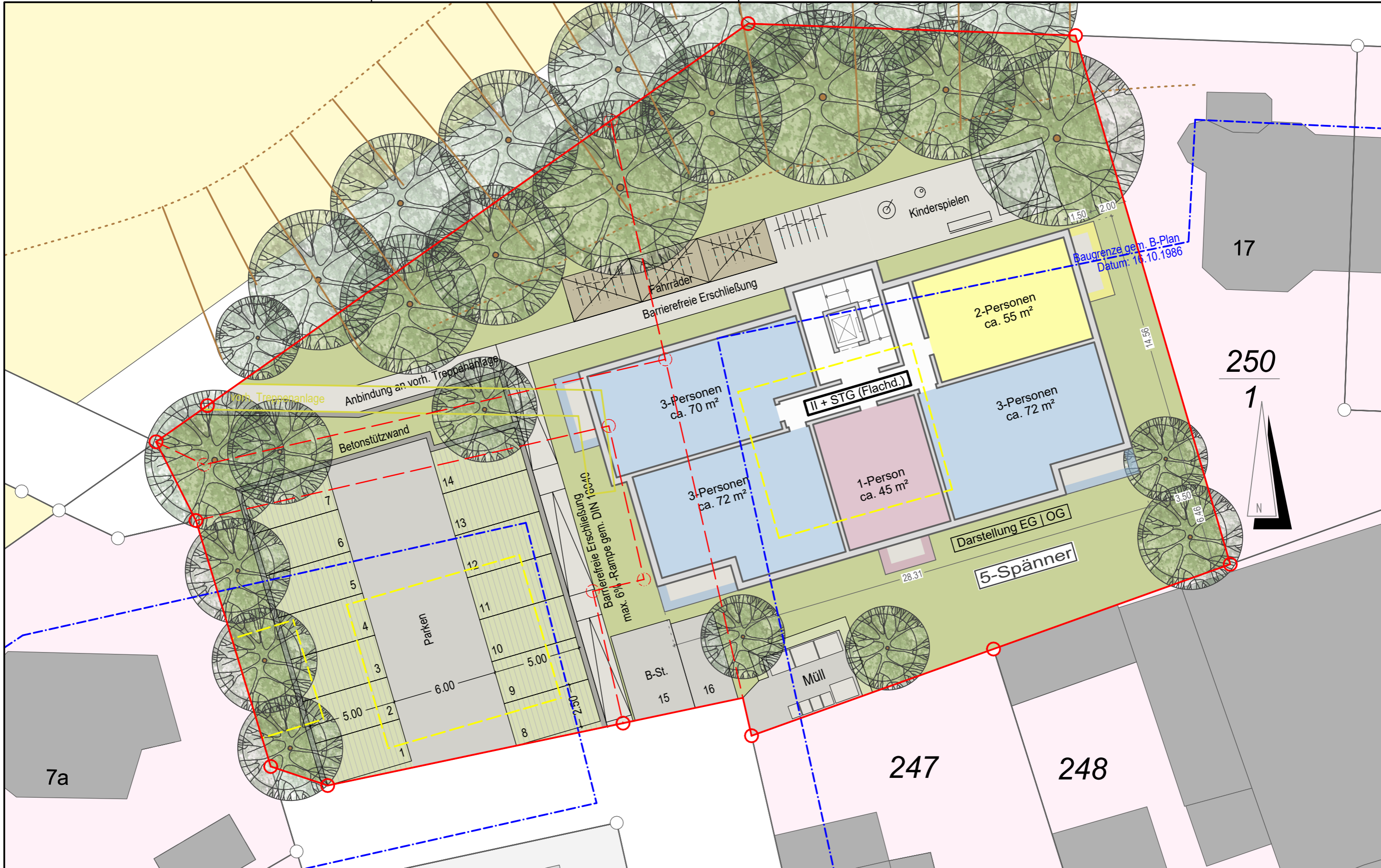
Vorgeschlagen wird eine Weiterbearbeitung von Variante 2 mit einem Gebäude im Plangebiet. Aufgrund der kompakteren Bauweise, mit weniger umbautem Raum und nur einem Erschließungskern, scheinen eine wirtschaftlichere Ausführung und wertigere Freiflächen gegenüber der Variante 3 möglich.

Urban Concept GmbH
Architektur und Stadtplanung
Friedrichstraße 35
63450 Hanau

Erstellt: 31.01.2024



Liegenschaftsplan mit Dachaufsicht



Friedrichstraße 35
63450 Hanau
Tel 061819371-0
Fax 061819371-31
info@urban-concept.team

erforderliche Stellplätze gem. Stellplatzsatzung

1.2 Mehrfam.hs 1,5 St./W. * 8 W. = 12 St.
1.3 Altenwhg. 0,2 St./W. * 5 W. = 1 St.
erforderlich = 13 St. (16mgl.)

1-Personen-Wo. = 3
2-Personen-Wo. = 2
3-Personen-Wo. = 6
4-Personen-Wo. = 1
5-Personen-Wo. = 1
= 13 Wo, ca. 855 m²

Gesamtwohnfläche
incl. Terrassen, Balkone u. Dachterrassen

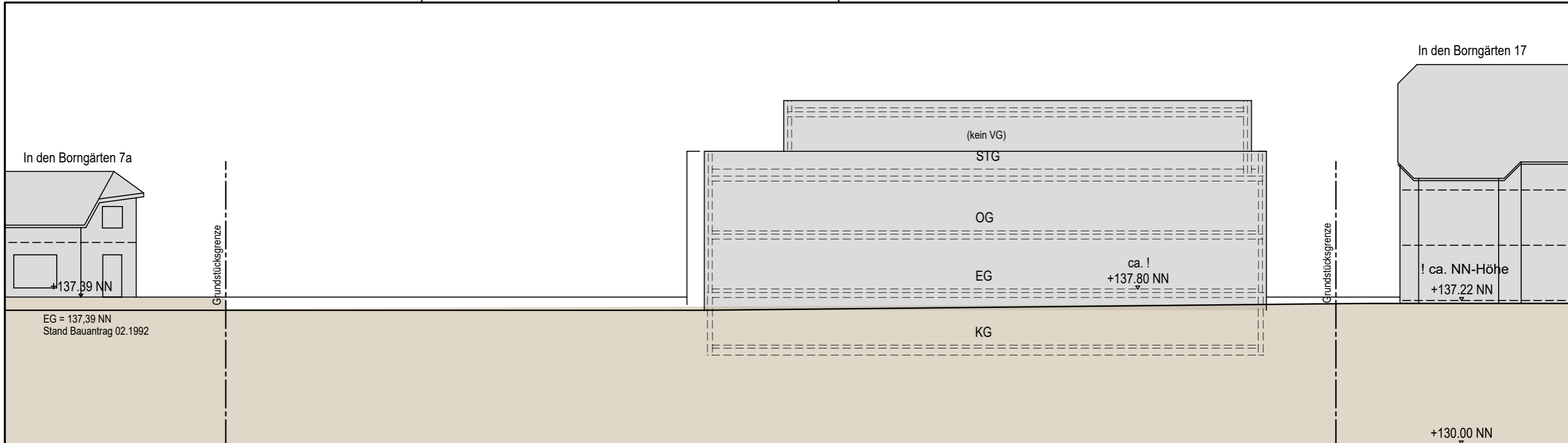
MACHBARKEITSSTUDIE V 2.1

5-Spänner-Regelgrundriss EG | OG

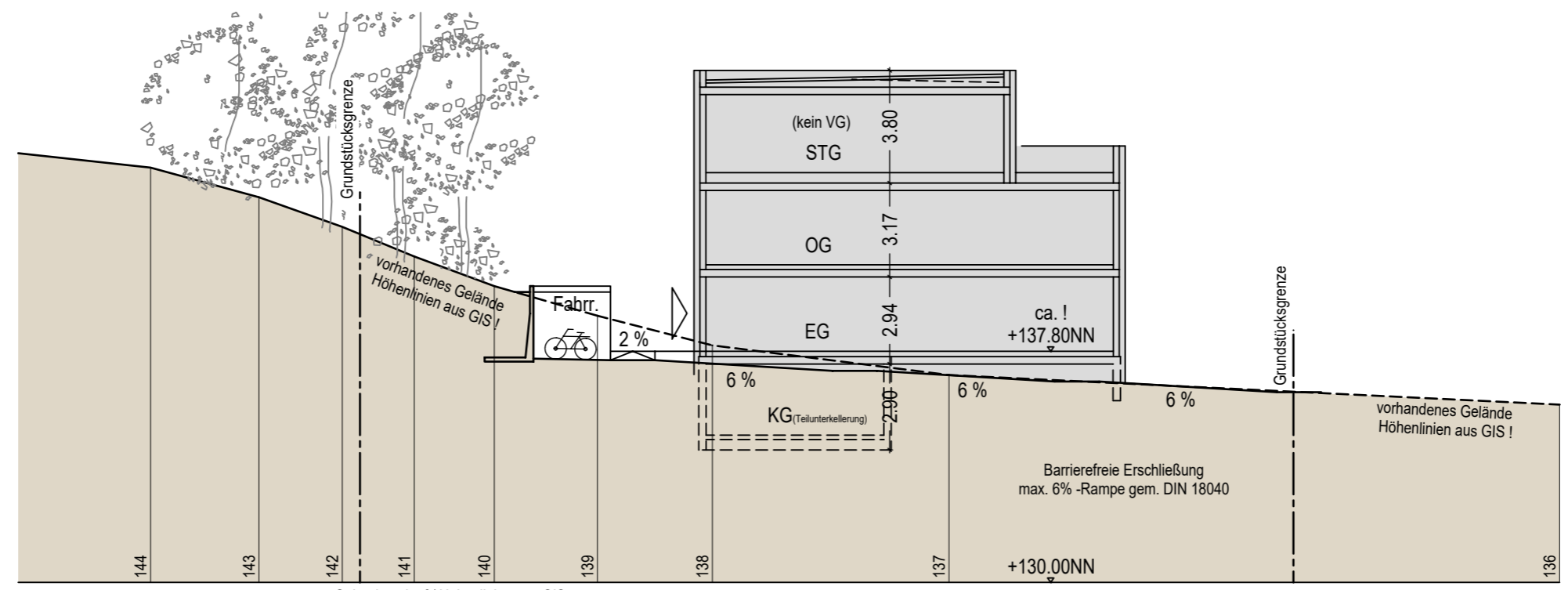
Sozialer Wohnungsbau "In den Borngärten"
Nidderau Ostheim

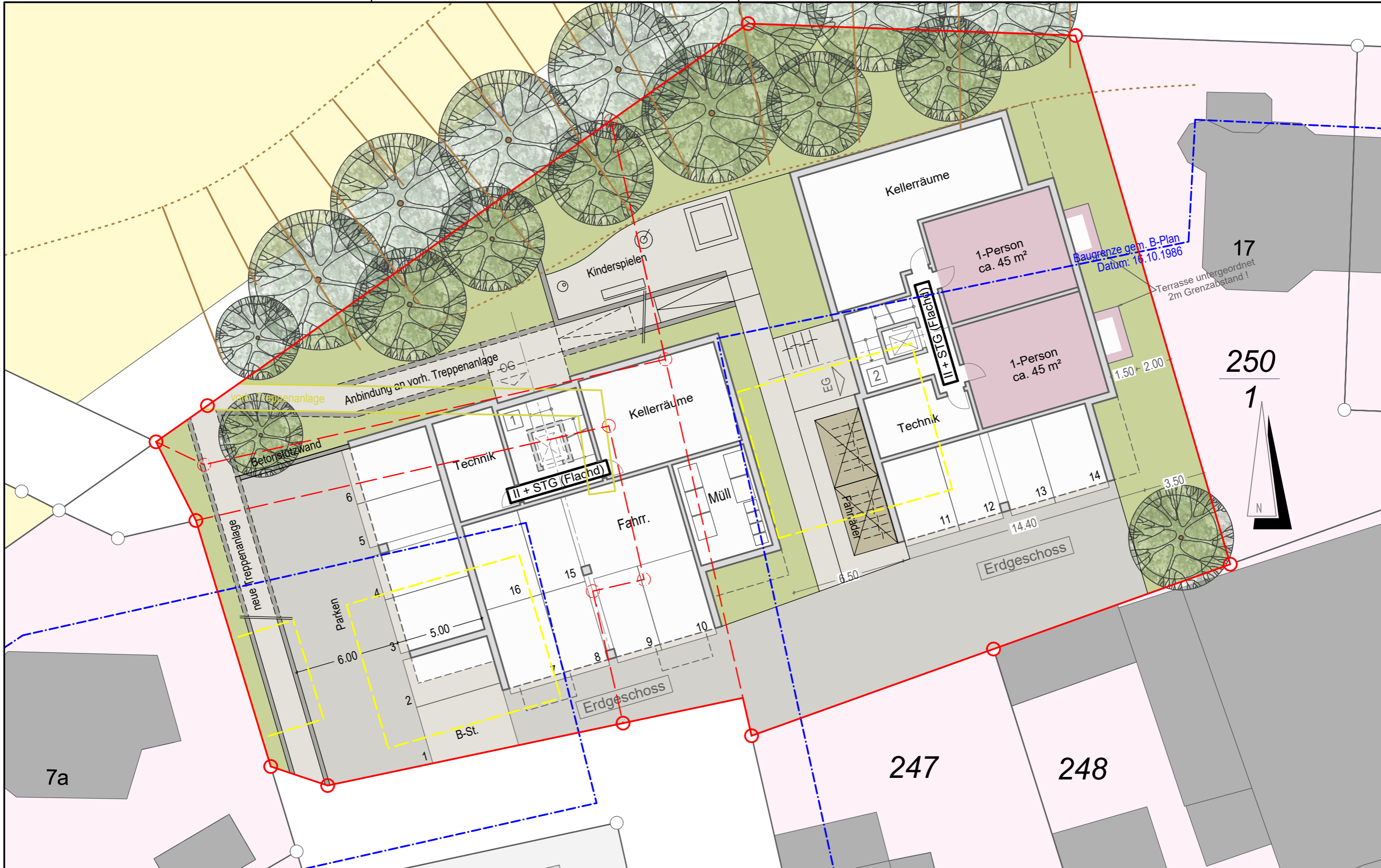
Maßstab 1:200 | 27.12.2023

Prj-Nr: 1085-2.1-001



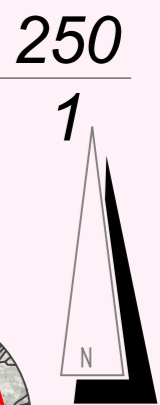
Geländeverlauf / Höhenlinien aus GIS





Baugrenze gem. B-Plan
Datum: 16.10.1986

Terrasse untergeordnet
2m Grenzabstand!



erforderliche Stellplätze gem. Stellplatzsatzung

1.2 Mehrfam.hs 1,5 St./W. * 9 W. = 13,5 St.
1.3 Altenwhg. 0,2 St./W. * 5 W. = 1,0 St.
erforderlich = 15,0 St. (16 mögl.)

1-Personen-Wo. = 4
2-Personen-Wo. = 2
3-Personen-Wo. = 6
4-Personen-Wo. = 2
= 14

Gesamtwohnfläche = ca. 900 m²
incl. Terrassen, Balkone u. Dachterrassen

MACHBARKEITSSTUDIE V 3.1

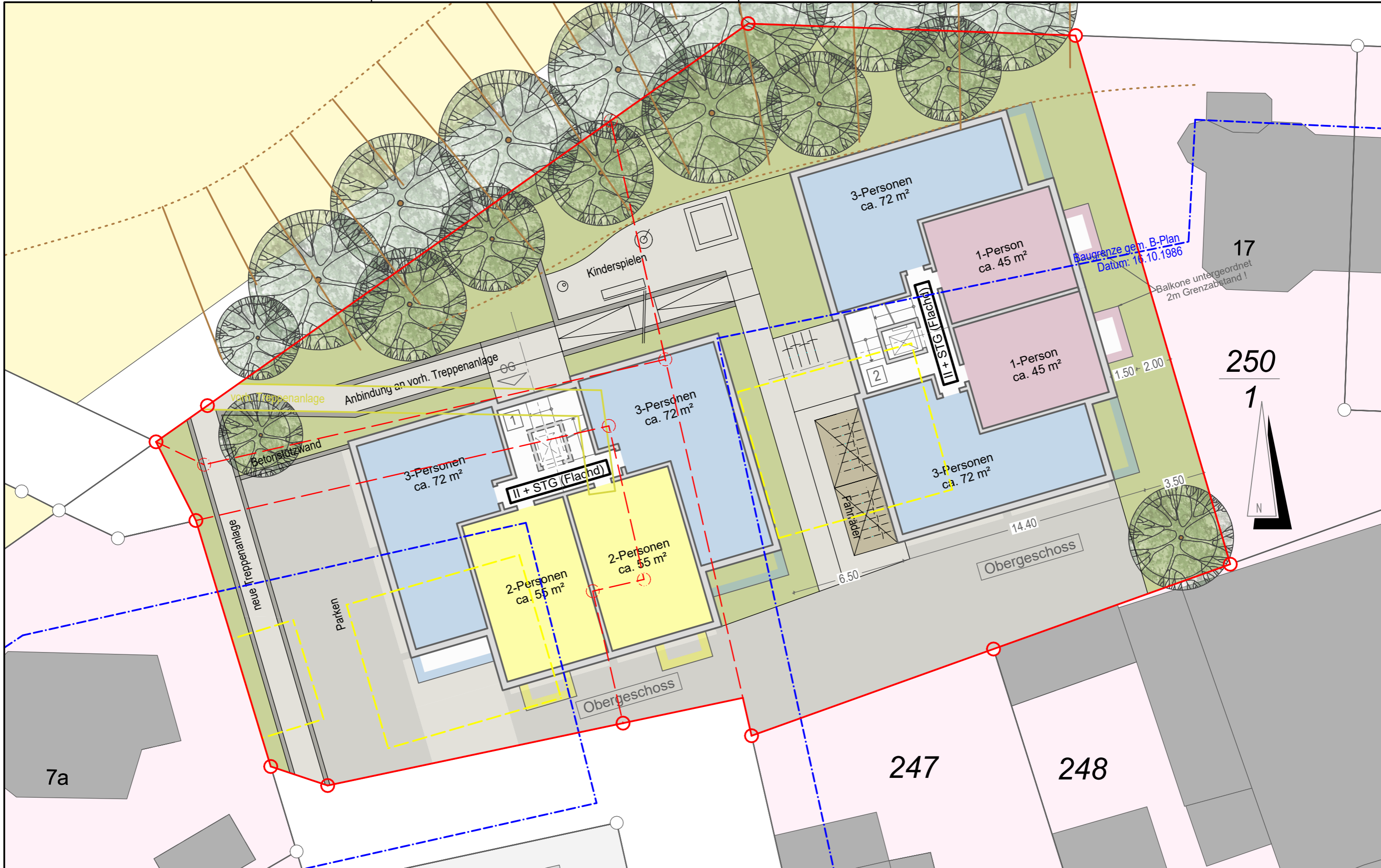
Grundriss Erdgeschoss

Sozialer Wohnungsbau "In den Borngärten"
Nidderau Ostheim

Maßstab 1:200 | 27.12.2023

Prj-Nr: 1085-3.1-001

URBAN CONCEPT GmbH
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Friedrichstraße 35
63450 Hanau
Tel 061819371-0
Fax 061819371-31
info@urban-concept.team



7a

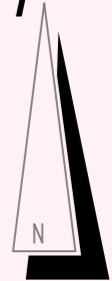
247

248

17

250

1



Friedrichstraße 35
63450 Hanau
Tel 061819371-0
Fax 061819371-31
info@urban-concept.team

erforderliche Stellplätze gem. Stellplatzsatzung

1.2 Mehrfam.hs 1,5 St./W. * 9 W. = 13,5 St.
1.3 Altenwhg. 0,2 St./W. * 5 W. = 1,0 St.
erforderlich = 15,0 St.

1-Personen-Wo. = 4
2-Personen-Wo. = 2
3-Personen-Wo. = 6
4-Personen-Wo. = 2
= 14

Gesamtwohnfläche = ca. 900 m²
incl. Terrassen, Balkone u. Dachterrassen

MACHBARKEITSSTUDIE V 3.1

Grundriss Erdgeschoss

Sozialer Wohnungsbau "In den Borngärten"
Nidderau Ostheim

Maßstab 1:200 | 27.12.2023

Prj-Nr: 1085-3.1-002