

Städtebauliches Konzept „Mühlweide II“



# NIDDERAU

Ostheim

26. Oktober 2023



Ort: Nidderau | Ostheim  
 Projektname: Mühlweide II  
 Phase: Städtebauliches Konzept  
 Projektleitung: J. Adler  
 Projektteam: I. Zaczek, A. Schenk

0.01  
 Städtebauliches Konzept  
 [A3] 1 : 2.000



— Beispielhafte Straßengestaltung im Trennungsprinzip

- - - Beispielhafte Straßengestaltung im Mischungsprinzip



In der Stadt Nidderau ist westlich der Ortslage des Stadtteils Ostheim im Übergang zum Stadtteil Windecken die städtebauliche Entwicklung des Wohnquartiers „Mühlweide II“ mit ergänzenden sozialen Nutzungen geplant. Die Haupteerschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über zwei Anbindungspunkte ausgehend von der Wonnecker Straße (Landesstraße L 3009); zum einen über eine Einmündung im Bereich der Johann-Hinrich-Wichern-Schule sowie zum anderen über einen Kreisverkehr im Westen des Untersuchungsgebietes, sodass eine ringartige Erschließung des Gebietes mit kleineren Nebenstraßen und Sackgassen erfolgen kann.

Die innere Erschließung erfolgt über Straßentypen, die nach dem Trennungsprinzip sowie nach dem Mischungsprinzip ausgestaltet sind, das heißt in denen die Verkehrsflächen verschiedener Verkehrsarten zusammengelegt oder getrennt werden. Im Eingangsbereich des Quartiers, in dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird das Trennungsprinzip favorisiert, während weiter innerhalb des Quartiers das Mischungsprinzip vorgesehen ist. Die Erschließung im Mischsystem verfolgt das Ziel, einer verkehrsberuhigten Gestaltung sowie eines höheren Grünanteils, sodass ebenfalls Aufenthaltsmöglichkeiten als Treffpunkt entstehen können.

Zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Untersuchungsgebietes ist darüber hinaus der Erhalt des bestehenden landwirtschaftlichen Weges vorgesehen.

**Ort:** Nidderau | Ostheim  
**Projektname:** Mühlweide II  
**Phase:** Städtebauliches Konzept  
**Projektleitung:** J. Adler  
**Projektteam:** I. Zaczek, A. Schenk

**0.02**  
**Erschließungssystem**  
**[A3] 1 : 3.000**



Fuß- und Radwegenetz

Nutzungsverteilung



nicht wesentlich störendes Gewerbe    Feuerwehr u. Rettungswache    Wohnen    KITA u. Altenwohnen    zentrale Grünfläche

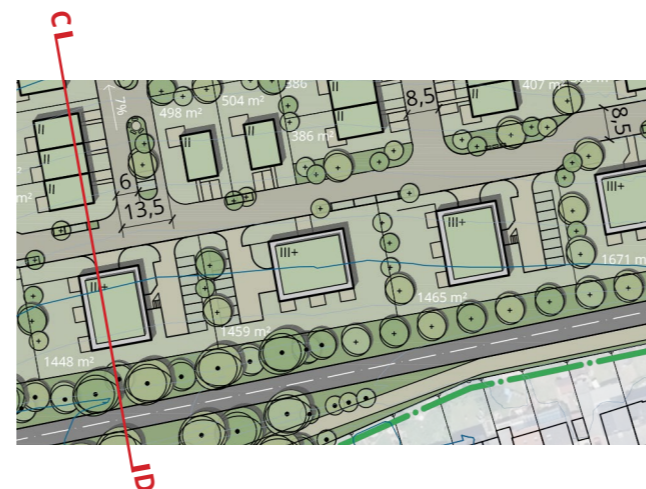
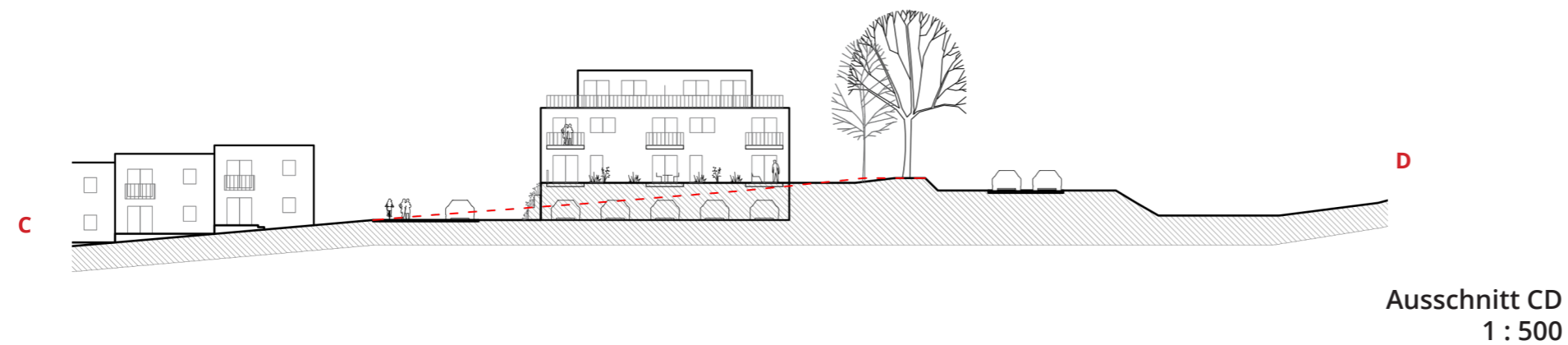
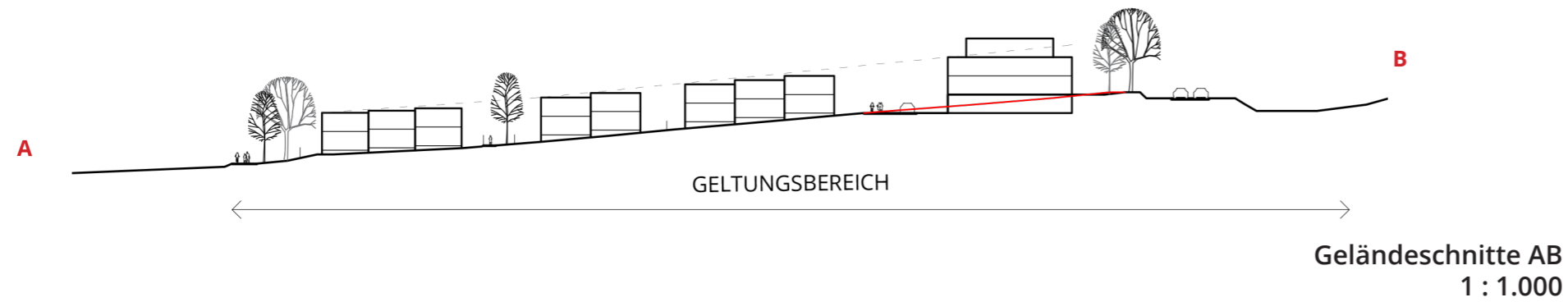
Mit der städtebaulichen Entwicklung des Projektgebietes soll vorwiegend neuer Wohnraum im Stadtgebiet von Nidderau geschaffen werden. Darüber hinaus ist ebenfalls der neue Standort der örtlichen Feuerwehr und der Rettungswache im Bereich des Kreisverkehrs aufgrund der günstigen Anbindung geplant. Weiterhin sind zur Durchmischung des Quartiers im östlichen Einmündungsbereich verschiedene soziale Nutzungen (Kindertagesstätte, Altenwohnen) sowie ein Café verortet.

Hinsichtlich der Freiraumstruktur ist im Eingangsbereich des Wohnquartiers eine zentrale Grünfläche geplant, die parkähnlich mit Fußwegen, Verweilmöglichkeiten, Spielgeräten, verschiedenen Anpflanzungsflächen und einem kleinen Café / Kiosk gestaltet werden soll. Darüber hinaus sollen straßenbegleitende Grünflächen sowie ergänzende Freiflächen am nordwestlichen Ortsrand entstehen, die als Picknick- oder Grill-Fläche fungieren können. Es sind zwei „Mobilitätshubs“ geplant, in denen auf verschiedene Fortbewegungsmittel, wie Carsharing, Fahrräder, E-Roller, E-Autos, umgestiegen werden kann.

Das Untersuchungsgebiet ist weiterhin für Radfahrende und zu Fußgehende gut erreichbar und berücksichtigt das bestehende Wegenetz über entsprechende Anknüpfungspunkte, beispielsweise an den Fußweg südlich der Wonnecker Straße sowie an den hessischen „BahnRadweg“ nördlich des Untersuchungsgebietes.

Ort: Nidderau | Ostheim  
 Projektname: Mühlweide II  
 Phase: Städtebauliches Konzept  
 Projektleitung: J. Adler  
 Projektteam: I. Zaczek, A. Schenk

0.03  
 Fuß- und Radwegenetz & Nutzungsverteilung  
 [A3] 1 : 3.000



Im Städtebaulichen Konzept werden bereits Vorschläge zur Höhe der geplanten Bebauung durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse gemacht. Für das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich eine zwei- und dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Hierbei ist am nördlichen Ortsrand sowie im Übergang zur Bestandsbebauung im Osten eine zweigeschossige Bauweise geplant. Entlang der Wonnecker Straße (L 3009) ist eine dreigeschossige Bauweise sinnvoll, sodass das Erdgeschoss als Tiefgarage genutzt werden kann, wie in den Schnitt-Ansichten verdeutlicht. Gleichzeitig wird das Staffelgeschoss mittig angeordnet, sodass kein unverhältnismäßiger Höhengsprung zur umliegenden Bebauung entsteht, sondern eine Angliederung an die Topografie des Geländes erfolgt.

Ort: Nidderau | Ostheim  
 Projektname: Mühlweide II  
 Phase: Städtebauliches Konzept  
 Projektleitung: J. Adler  
 Projektteam: I. Zaczek, A. Schenk

0.04  
 Schnitte  
 [A3] 1 : 1.000 / 1.500

In unserem Bürogebäude Im Nordpark werden das Ingenieurbüro Zick-Hessler, die i-KAT GmbH und das Planungsbüro Fischer räumlich vereint. Unter einem Dach wird eine Synergie für die Baubranche gebildet: Auf Basis der mobilen Planungsdaten der i-Kat GmbH werden im Planungsbüro Fischer Bauleitpläne, städtebauliche Konzepte und grünordnerische Planungen erarbeitet sowie auf der nächsten Umsetzungsebene im Ingenieurbüro Zick-Hessler die grundsteinlegende Infrastrukturplanung durchgeführt. Im Sinne unserer Planungsphilosophie „Gemeinsam verantwortungsbewusst gestalten“ suchen wir zukunftsweisende Lösungen - aus einer Hand - für unsere gebaute Umwelt.

# SYNERGIE



ALLES AUS EINER HAND