

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umwandlung eines bislang gewerblich genutzten, aber seit einiger Zeit leerstehenden, Grundstücks (Autohaus) einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und der Lage direkt an der Oos entsprechend Rechnung zu tragen. Die Oos soll mit einem angrenzenden halböffentlichen Weg zwischen Hubertus- und Kinzigstraße an dieser Stelle zugänglich gemacht werden. Neben der hauptsächlichen Nutzung als künftiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen soll es auch in kleinem Maße gewerbliche Flächen geben, um der Mischgebietstypischen Lage (Gemengelage) gerecht zu werden.

Ausführliche Begründung

Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück in einem Mischgebiet, das im Norden von einem gewerblich genutzten Grundstück und im Süden vom Bachlauf der Oos begrenzt wird und vor allem von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Die Gewerbebetriebe befinden sich hierbei ausschließlich im Norden und Osten, die Wohnnutzungen im Westen des Mischquartiers.

Das Grundstück selbst befindet sich zentral im Mischgebiet am Übergang der Wohn- und Gewerbenutzungen. Es grenzt unmittelbar an den Bach an sowie im Osten an die Kinzig- und im Westen an die Hubertusstraße. Parallel zum Bachlauf verläuft ein ehemaliger Mühlkanal durch das Grundstück. Auf diese Situation wird anhand besonders gestalterisch geformter Neubauten reagiert, die zwischen Wohnen und Gewerbe vermitteln.

Die Bebauung soll vor allem die Wohnnutzung im Mischquartier stärken und gliedert sich in einen L-förmigen Baukörper im Nordosten des Grundstücks, der im Westen in ein Punkthaus übergeht, sowie in zwei freistehende Punkthäuser im Süden des Grundstückes. Die Baukörper stehen auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss, das die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen, Nebenräume sowie zwei Kleingewerbe-Einheiten entlang der Hubertusstraße aufnimmt. Wie bereits durch das bestehende Autohaus, wird auch durch das geplante Sockelgeschoss der Kanal zum Teil überbaut.

Sowohl der L-förmige Baukörper als auch die Punkthäuser nehmen hierbei Bezug auf die umgebenden großen Gebäudekörnungen des Gewerbehändels im Norden und der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen. Außerdem nehmen die Gebäude im Westen Baufluchten entlang der Hubertusstraße auf, wodurch sich die Bebauung harmonisch in die heterogene Umgebung einfügt.

Durch die Stellung und Ausrichtung der Baukörper werden Schallemissionen aus Gewerbe- und Verkehrsquellen von der neuen sowie bestehenden Wohnbebauung abgehalten. Zur Oos hin sorgt die aufgelockerte Bebauung für eine gute Durchströmung des Quartiers mit Frisch- und Kaltluft und hat darüber hinaus Signalwirkung in den südlich angrenzenden Stadtteil.

Insgesamt strebt das Konzept an, einen Beitrag zur Aufwertung des gesamten Stadtteils zu leisten.

Architektur- und Gebäudekonzept

Die Formensprache der Baukörper vermittelt eine zeitgemäße Modernität, die mit ihrem Wiedererkennungswert zur Identifikation der Bewohner mit dem Hubertus-Quartier beiträgt.

Angeboten werden neben klassischen 2- bis 4-Zimmerwohnungen in den Punkthäusern, auch Micro-Apartments im L-förmigen Baukörper. Alle Wohnungen, auch die Micro-Apartments, erhalten einen eigenen Freisitz mit Süd-West-Ausrichtung und nach Möglichkeit Blickbezug zur Oos.

Die Gebäudeerschließungen erfolgen in der Regel von Norden und/oder über das intensiv begrünte, landschaftlich gestaltete Dach des Sockelgeschosses, das aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs zur Kinzigstraße ebenerdig punktuell an diese anschließen kann. Die Micro-Apartments werden von einem Laubengang entlang der nördlichen Grundstücksgrenze aus erschlossen, der begrünt wird und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner schaffen soll.

Insgesamt sind ca. 40 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sowie ca. 30 Micro-Apartments vorgesehen, für die zusammen ca. 50 Stellplätze in der Garage im Sockelgeschoss vorgesehen sind. Die Machbarkeit soll über ein entsprechendes Mobilitätsgutachten untersucht werden. Die beiden Kleingewerbe-Einheiten erhalten eigene Besucherstellplätze an der Hubertusstraße. Im Sockelgeschoss sind des Weiteren Technikflächen, Nebenräume (Mieterkeller) sowie Fahrradstellplätze angeordnet.

Die Fassaden sind geprägt durch die Ausbildung eines begrünten Sockelgeschosses, das die Stellplätze und Nebenräume des Quartiers aufnimmt. Im Norden weist die Laubengangstruktur der Micro-Apartments eine horizontale Gliederung mit vertikalen Elementen vor, während die Punkthäuser und Kopfbauten von einer vertikalen Struktur geprägt sind. Durch alternierend angeordnete Balkone und Materialwechsel in den Staffelgeschossen erhalten diese eine zweite horizontale Gliederung. Das Materialkonzept aus hellem Putz und in Teilbereichen holzverkleideten Fassaden (v.a. Rücksprünge und Staffelgeschosse) sorgt für ein ruhiges, hochwertiges und auch nachhaltiges Erscheinungsbild. Gleichzeitig wirkt der bewusste Einsatz von horizontalen bzw. vertikalen Gestaltungselementen im Wechsel einer etwaigen Monotonie entgegen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hubertusstraße, die Quartiersgarage wird hierbei entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Die Gewerbeeinheiten sind von der Hubertusstraße aus direkt zu erreichen und erhalten eigene Besucherstellplätze entlang der Straße. Fußläufig ist das Quartier auch entlang der südlichen Grundstücksgrenze über einen geplanten öffentlichen Fußweg zu erreichen, der die Hubertusstraße mit der Kinzigstraße verbindet.

Außenanlagen

Das Grundstück wird maßgeblich vom hochwertigen Baumbestand entlang der Oos geprägt, zu dem sich die Gebäude orientieren. Dieser Grünraum soll sich auf dem Dach des Sockelgeschosses fortsetzen, das inklusive punktuellen Baumpflanzungen intensiv begrünt, landschaftlich gestaltet und als Quartiersplatz ausgebildet wird. Der südliche öffentliche Fußweg soll sich ebenfalls in den bestehenden Grünraum einfügen und ihn freiräumlich aufwerten. Dort soll er den westlich angrenzenden Fußweg entlang der Oos sinnvoll fortführen und die Freiraumqualität für die Anwohner weiter erhöhen.

Insgesamt soll das Quartier über verschiedene Wegeverbindungen zwischen Hubertus- und Kinzigstraße durchquert werden können und auch für quartiersfremde Personen einen Anreiz zum Verweilen bieten. Dies wird vor allem über einen Quartiersplatz zwischen den Gewerbeeinheiten an der Hubertusstraße, den begrünten Hof auf dem Sockelgeschoss sowie einen öffentlichen Fußweg entlang der Oos erreicht. Für die Micro-Apartments ist zudem ein gemeinsamer Dachgarten mit Nutzungen wie Urban Gardening angedacht.