So könnte Arheilgen im Ortskern aussehen

Bebauungsvorschläge der IGAB für die Baulücke an der Reitbahn

Seit Jahren liegt an der Reitbahn eine Grundstücksfläche brach und wurde von der Stadt stiefmütterlich behandelt: Ein Teil der Fläche wurde als wenig dekorativer Schotterparkplatz genutzt, ein anderer Teil als ungepflegter Spielplatz, der vollen Sonne ausgesetzt.

Statt nun die letzte große Baulücke im historischen Ortszentrum einer dem Standort angemessenen Nutzung und Bebauung zuzuführen und die Chance zu ergreifen, das Ortszentrum weiter baulich aufzuwerten, lässt die Stadt eine „Initiativbewerbung“ eines Discounters zu und macht sich den Vorhaben- und Erschließungsplan des Bauherrn zu eigen. Da die Größe und die Ausgestaltung des Projekts den gültigen Bebauungsplan A 7.1 sprengt, steht die Entscheidung im Stadtparlament bevor, für das Discounterprojekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen. Damit soll nur für dieses eine Vorhaben ein eigenes Planungsrecht geschaffen werden, während alle Nachbarn sich an das bestehende Recht für ein „besonderes Wohngebiet“ zu halten haben!

Mit dem geplanten Discounter hat die Stadt die Arheilger überrascht. Die IGAB und ihre Arbeitsgruppen haben die Gutachten und Planungsunterlagen während der Offenlegung ausgewertet bezüglich Planungsrecht, Städtebau und die Auswirkungen auf die Umgebung. Über das Ergebnis hat die IGAB die Bürger informiert, was zu einer starken Mobilisierung der Bevölkerung führte. Etwa 1000 Einwendungen und umfangreiche Schriftsätze liegen der Stadt seit Ende Januar vor und werden derzeit geprüft. Die IGAB hat sich inzwischen um Vorschläge gekümmert, wie an dieser Stelle passend zur Ortskernsanierung eine Bebauung im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes A7.1 aussehen könnte.

DREI ALTERNATIVE BEBAUUNGSVORSCHLÄGE

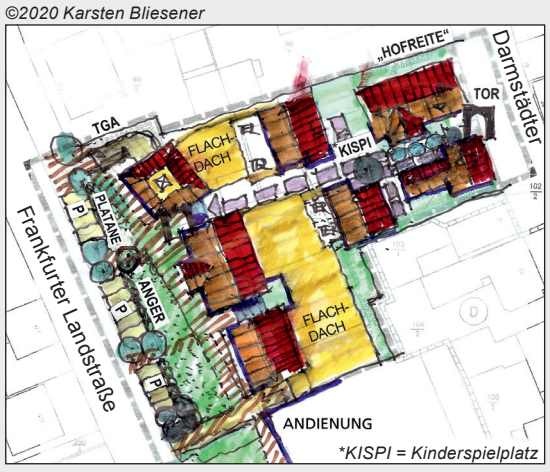
Was für den Standort nach Art, Maß und Architektur der Bebauung unangemessen ist, wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für den geplanten Discounter eindrucksvoll aufgezeigt. Im Unterschied hierzu beachten die dargestellten Entwürfe bei den Nutzungen den gültigen Bebauungsplan und passen sich der umgebenden Bebauung an. Da ein besonderer Wohnungsbedarf besteht und der Standort für diese Nutzung bestens geeignet ist, sind Gebäude mit möglichst vielen Wohnungen in ruhiger Umgebung und mit angenehmem Wohnklima geplant. Die große Platane bleibt in jedem der Entwürfe erhalten, ebenso wie öffentliche Parkplätze entlang der Frankfurter Landstraße.

Mit den vorliegenden Entwürfen wird eine Bebauung vorgeschlagen, die sich in die Baustruktur zwischen Darmstädter Straße und Frankfurter Landstraße einpasst, aber auch der Zielsetzung der Nachverdichtung Rechnung trägt. Wie es der Bebauungsplan A 7.1 vorsieht, wird die historische Baustruktur übernommen mit zurückgesetzten Gebäuden an der Reitbahn im Verlauf der ehemaligen Scheunengalerie und mit einer Wohnbebauung dahinter in Form eines Vierseithofs wie bei den alten Hofreiten an der Darmstädter Straße.

Damit werden auch die nördlich und südlich gelegenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebiete verknüpft und der ganze Bereich zwischen Reitbahn und Darmstädter Straße wird als ein, das historische Erbe würdigendes Ensemble, abgerundet und abgeschlossen. Außerdem wird mit dem im Bebauungsplan festgeschriebenen Durchgang zwischen beiden Straßen für eine kurze Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Ortskernbereich zu den Geschäften und Haltestellen des ÖPNV an der Reitbahn gesorgt. Nicht zu vernachlässigen ist auch die Bedeutung des Durchgangs als Frischluftschneise im eng bebauten Ortskern!

Mehr Infos über geplanten Veränderungen im Ortskern: www.igabweb.de

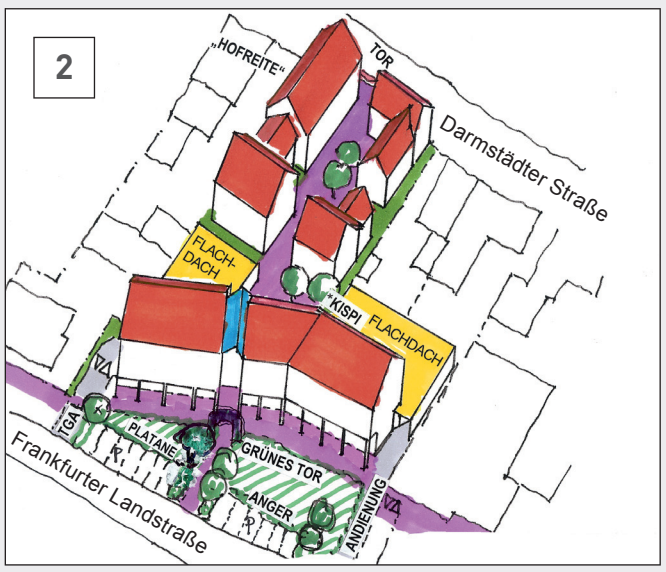
©2020 Karsten Bliesener



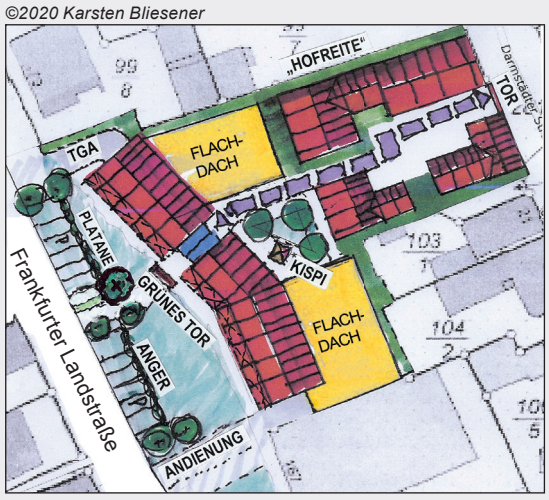
GROSSE GEWERBEFLÄCHE

Gebäudeanordnung an historische Bebauung angelehnt

Im ersten Entwurf vom Architekten und Stadtplaner Karsten Bliesener bilden drei getrennte Baukörper mit zwei Durchgängen die Randbebauung zur Reitbahn hin. Bei diesem Entwurf ist zudem eine höhere Ausnutzung für Gewerbe vorgesehen durch Erweiterung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss der Häuser an der Reitbahn in Form von flachen Anbauten bis zu den Häusern im Blockinnern. Es wurden ca. 1.650 m² Wohnfläche ermittelt, Platz für ca. 22 Wohnungen. Das Ausmaß einer ggf. gewerblichen Nutzung mit ca. 1.200 m² Geschossfläche und damit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² ist begrenzt und ausschließlich der Reitbahn zugeordnet und berücksichtigt ausreichend Platz für Grün im Blockinnern und einen kleinen öffentlichen Spielplatz am Weg durch den Baublock. Dort sind neben guten Aufenthalts- und Grünflächen auch die erforderlichen Flächen für ruhenden Auto- und Fahrradverkehr sowohl für Kunden, Beschäftigte und Anwohner beachtet.



©2020 Karsten Bliesener

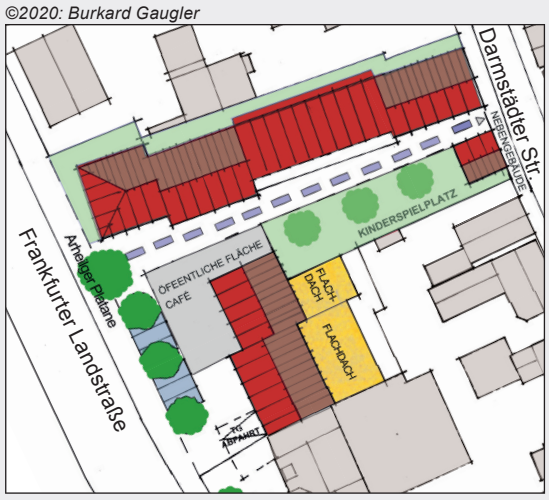


GEWERBE UND WOHNUNGEN GLEICHRANGIG

Auch im zweiten Entwurf von Karsten Bliesener lassen mit leicht wechselnden First- und Traufhöhen die traufständig zur Straßenfront stehenden Gebäude größere zusammenhängende Dachflächen klar erkennen. Arkaden lockern den Baukörper auf. Mit einem leichten Winkel nimmt diese Bauzeile Bezug auf die beiden nördlich weiter vorne stehenden Wohnhäusern und bildet so den Abschluss des Angers. Der breite Durchgang in der Mitte führt zu Fuß- und Radweg in der Darmstädter Straße.

Im Gegensatz zum ersten Entwurf sind für das Gewerbe kleinere Flächen geplant zugunsten eines größeren Freiraums im Blockinnern für eine klimatisch wirksame Bepflanzung und einen öffentlichen Spielplatz. Die Fassaden der vorgeschlagenen Häuser können mit Vor- und Zurücksprüngen und – von wenigen giebelständigen Zwerchhäusern unterbrochen – vielfältig gegliedert werden und passen sich der kleinteiligen Bauweise der Nachbarschaft gut an.

©2020: Burkard Gaugler



25 WOHNUNGEN

Großzügige Passage und Platz für größere Bäume

Der dritte Entwurf stammt von Burkard Gaugler (Architekt). Hier hat der Wohnungsbau Vorrang. Die Wohnungen profitieren von der zur Straße abgewandten und nach Süden ausgerichteten Lage. Die Bebauung wird bis zur Höhe der bereits bestehenden Wohngebäude vorgeschoben, bindet diese so ein und leitet über in eine großzügige Passage Richtung Darmstädter Straße. Seitlich davon wird eine ökologogisch wertvolle Grünfläche vorgeschlagen zur Verbesserung des Klimas. Daran anschließend könnte ein Nebengebäude mit Fahrradstellplätzen oder einem Car-Sharing-Platz gebaut werden.

Zwei Wohn- und Geschäftshäuser für kleinere Gewerbebetriebe oder ein kleines Café in der sonnigen Ecke schließen die bestehende Geschäftszeile ab. Bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.000 m² könnten mitten im Ortskern weitere 25(!) Wohnungen entstehen. Das Gebäude mit Pultdach im Durchgang hätte etwa 960 m² und könnte auch öffentlich genutzt werden. Für Gewerbe wäre eine Verkaufsfläche von ca. 430 m² (640 m² brutto) enthalten, sofern hierfür Bedarf besteht. Vorgesehen sind in diesem Entwurf 25 Parkplätze in einer Tiefgarage sowie sechs Kurzzeitparkplätze an der Frankfurter Landstraße.

Bildbearbeitung / Satzarbeiten: Michael Frank