



Durch den Rückbau der derzeit vierspurigen B448 im Bereich der Ortslage Hause Obertshausen zu einer zweispurigen Stadtstraße entstehen beidseitig der Straße Flächen, die sich zur Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsflächen anbieten. Insbesondere auf der nördlichen Straßenseite wird auf der Länge von ca. 700 m ein Bebauungsstreifen frei, auf dem durch innerstädtische Nachverdichtung attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Hier wird eine lineare, wellenförmige Bebauung mit Höfen vorgeschlagen, die sich abwechselnd als Wohnhöfe zur bestehenden Siedlung und als Stadtplätze zur neu gestalteten Stadtstraße öffnen. Zwischen beiden Kategorien von öffentlichen und halböffentlichen Räumen bestehen Verbindungen in Form von Durchgängen, um eine abwechslungsreiche Sequenz von Plätzen und Höfen zu schaffen.

Der Anfangs- und Endpunkt der neuen Bebauung entlang der B448 werden jeweils durch einen städtebaulichen Hochpunkt markiert.

Ungefähr im Mittelpunkt der Bebauung - auf der Höhe des Egerländer Platzes - gibt es eine breite Zäsur zur Querung der Bundesstraße und zur Verbindung der angrenzenden Wohngebiete und der beiden Stadtteile Hausen und Obertshausen. Die bestehende Fußgängerbrücke kann zu Gunsten dieser großzügig angelegten Freifläche rückgebaut werden. Die beschriebene, wellenförmige Bebauung soll vier Geschosse hoch sein und damit einerseits einen urbanen Maßstab entlang der neuen Stadtstraße etablieren und andererseits sich an den direkt benachbarten Wohnsiedlungen im Norden orientieren. Im Erdgeschoss sind in den zu den Stadtplätzen hin orientierten Bereichen öffentliche Nutzungen und Einrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfs geplant. Die Erdgeschosszone ist mit hohen, nutzungsflexiblen Räumen ausgestattet und die Gestaltung der Stadtplätze soll eine gewisse Varianz aufweisen (Baumsolitäre, Baumgruppen, Wintergarten, Wasserspiel, u. a.). Neben der direkten Versorgung der neuen Bewohnerschaft soll ein attraktives Angebot auch für überörtliche Passanten - Fußgänger, Fahrradfahrer und vorbeikommende Autofahrer - entstehen und insgesamt ein kleinstädtischer Boulevard entlang der neuen Stadtstraße entstehen.

Die beiden städtebaulichen Hochpunkte sind als Wohn- und Geschäftshäuser geplant. Beide Hochhäuser sind im Kontext und im Maßstab der bereits vorhandenen Wohnhochhäuser in Hausen und Obertshausen zu sehen.

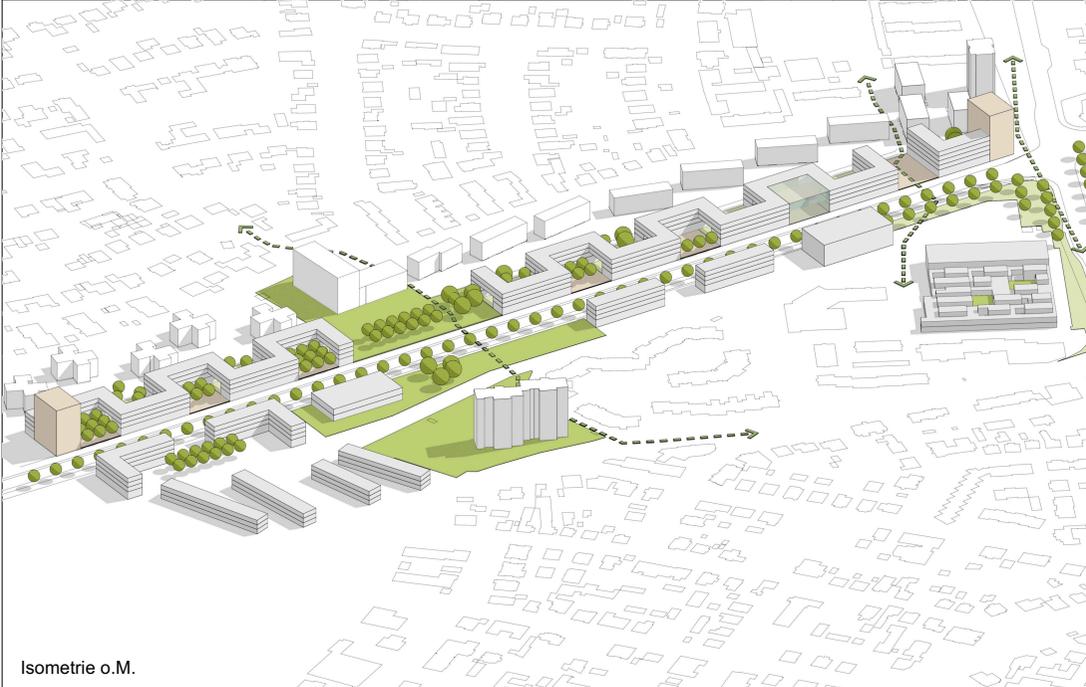
Der - verglichen mit der Nordseite - wesentlich schmalere Südstreifen entlang der B448 bezieht sich mit seiner Bebauung räumlich auf die Stadthöfe. Die Südbauwerke bilden die vierte Platzwand der zur Straße hin offenen Höfe im Norden und verbinden stadträumlich die beiden „Ufer“ der ehemals trennenden B448.

Im Bereich der Gathof-Kreuzung findet keine weitere bauliche Verdichtung statt. Statt dessen sollen großzügig angelegte Freiflächen zusammen mit der notwendigen verkehrstechnischen Infrastruktur eine stadträumlichen Neuformulierung des Kreuzungsbereichs ermöglichen. Ein Mobilitäts-Hub mit Parkhaus und Umsteigemöglichkeiten auf alternative Verkehrsmittel im Bereich des bestehenden Parkplatzes vor dem HIT-Markt, neue Querungsmöglichkeiten über die B448 und die Ausformulierung sinnvoller Fuß- und Radwegeverbindungen im Planungsgebiet sind hier die wichtigsten Maßnahmen.

Der bestehende HIT-Markt soll aufgestockt werden und die bislang monofunktionale genutzte Handelsfläche für weitere Nutzungen, insbesondere für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen geöffnet werden. Hierzu wird eine Art Gartenhofsiedlung auf dem Dach des Marktes vorgeschlagen, ergänzt durch eine Kindertagesstätte, einen Seniorentreffpunkt, o.ä.

Ein neu angelegter und thematisch als Bildungs- und Freizeitpfad ausgerichteter Weg im Waldgebiet nördlich der Schulen soll künftig die zentrale Gathof-Kreuzung mit den südlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen verbinden.

Ein neu erbautes Jugendzentrum und mehrere Mini-Spielfelder und Spielplätze entlang dieses Wegs sollen eine „Bildungslandschaft Obertshausen“ erkennbar werden lassen und diese mit der Sport- und Freizeitanlage (Monte Mare, Fußballplätze, Turmgemeinde, usw.) verbinden.



Isometrie o.M.



Querschnitt 1 M.1:500

Querschnitt 2 M.1:500

Querschnitt 3 M.1:500