



Städtebauliche Leitidee

Städtebaulicher Grundgedanke des Rückbaus der B448 ist der Umbau der räumlich isolierten Schnellstraße in eine Stadtstraße, die auf beiden Seiten von einer städtischen Bebauung flankiert wird. Dabei wird die Straße in drei unterschiedlichen Maßstäben rhythmisiert. Erstes vermeiden insgesamt sieben Grünplätze, zwei davon im Gewerbegebiet, ein monotonies Erscheinungsbild, das durch einen gleichförmig linearen Straßenraum entstehen würde. Zweitens rhythmisieren den Straßenraum teilweise offene, teilweise geschlossene Blockfragmente. Drittens wird im Aufriss die Variabilität der Baukörper durch einen rhythmischen Wechsel zwischen drei- und fünfgeschossiger Bebauung erzielt. Die Plätze, bei denen die Bebauungskante um ca. sieben Meter auf jeder Straßenseite zurückspringt, zeigen die Querungsmöglichkeiten an, die die neuen Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen Obertshausen und Hausen erfordern. Eine besondere städtebauliche Figur erhält die Gathof-Kreuzung durch eine im Grundriss ovale Platzrandbebauung, an deren Form sich die Baumplantagen und die Verkehrsanlagen anlehnen. Drei weitere Plätze sind gestalterisch ebenfalls durch ovale Verkehrsrisse hervorgehoben: das nordwestliche Stadtviertel mit einer neu anzulegenden Verbindungsstraße zur Leipziger Straße, der Stadtplatz, der die B 448 über die Danziger Straße ebenfalls mit der Leipziger Straße verbindet und das östliche Stadtviertel zur Adressbildung des neuen Gewerbegebiets. Da eine Aufstockung des HIT-Markts aus konstruktiven Gründen nicht möglich ist, wird eine Neubebauung erwogen, die an der Stelle des Footprints des bestehenden HIT-Markts einen Sockelbau vorsieht, auf dem wie bei einem perforierten Blockrand einzelne Geschosswohnungsbauten mit noch einmal vier Stockwerken aufrufen. Auf dem östlich benachbarten ehemaligen Parkplatz ist ebenfalls ein Sockelbau mit Geschosswohnungsbauten in Einzelbaukörpern vorgesehen, der von dem westlichen Komplex durch eine Marktgasse getrennt ist. Die baukörperliche Ausbildung des Gewerbegebiets südlich der B448 ist an den klassischen Zuschnitten für Gewerbebetriebe orientiert bzw. für die besonderen Erfordernisse von Feuerwache und Bauhof zugeschnitten. Nördlich der B448 leisten zwei Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe in ihrer Geschosshöhe und baukörperlichen Konfiguration den Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Nutzungen

Nordwestlich der Gathofkreuzung dominiert das Wohnen entlang der Stadtstraße umgestalteten B 448, wobei einzelne Erdgeschosszonen an den Plätzen für Läden, Cafés und soziale Einrichtungen reserviert sind. Auf dem Gelände des HIT-Markts entstehen zwei gemischt genutzte Gebäudekomplexe. Der westliche nimmt im Erdgeschoss den HIT-Markt und einen Vollsortimentler auf, ferner zur Beibehaltung der Schönbornstraße und zu Teilen der B448 sind ebenfalls kleinere Läden, Cafés und Restaurants vorgesehen, die zur Vitalität der neuen Mitte zwischen Obertshausen und Hausen beitragen. Die Erdgeschosszonen des ovalen Platzes, der die Gathof-Kreuzung ersetzt, werden ebenfalls mit Läden und Gastronomiebetrieben aktiviert. Bei den Diskussionen um Baulandbesüsse und Förderqueden für den Wohnungsbau soll alternativ untersucht werden, ob sich ein Teil der Fördermittel für die Subventionierung von Ladenmietern verwenden lässt, so dass ein buntes, vielfältiges und kreatives Zentrum für Obertshausen entsteht, bei dem auch gezielt Startups und geschäftliche Ideen von Neuzuwanderern umgesetzt werden. Südlich der Schönbornstraße entstehen in den Sockelbauten zwei Kias und eine Bibliothek, darüber wiederum Wohnungen in einem bestehenden Einfamilienhaus wird ein Jugendclub untergebracht, die evangelische Waldkirche übernimmt zusätzliche Funktionen eines Bürgerzentrums, so dass in diesem Bereich das kulturelle Zentrum von Obertshausen entsteht. Im Quartier im Südwesten des nordwestlichen Stadt-entrees entsteht im Erdgeschoss eines Blockfragments eine weitere Kia. Ein Standort für eine neue Grundschule wird nicht im Wettbewerbsgebiet vorgesehen, sondern ergänzt den Schulcluster um die Hermann-Hesse-Schule und die Georg-Kerstensteiner-Schule auf einem niedrigeren Grundstücksstück der Georg-Kerstensteiner-Schule. So profitiert sie von der Nähe zu den Siedlungswerkpunkten und nutzt Schulkantine und Sportanlagen der beiden benachbarten Schulen mit.

Verkehrsplannerische Leitidee

Das Gewerbegebiet am östlichen Ortsausgang bietet nördlich der B448 Platz für zwei Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Im Baufeld südlich der B448 wird im östlichen Viertel Platz für die Feuerwache und den Bauhof vorgesehen, die westlichen drei Viertel sind für großflächige Gewerbebetriebe reserviert. Der Rückbau der B448 von einer vierstreifigen Schnellstraße in eine zweistreifige Stadtstraße bindet nicht nur den Straßenraum in die städtebauliche Textur von Hausen und Obertshausen ein, sondern verfangt auch den Verkehr durch eine größere Anzahl von Kreuzungen, die zum Teil als Kreislauf ausgebildet werden. Gleichzeitig wird durch zwei Anbindungen an die Leipziger Straße, einmal durch den Neubau einer Querverbindung vom Ortsbehang, einmal durch die Weiterführung der Danziger Straße, die Gathofkreuzung entlastet. Die Erschließung des HIT-Markts erfolgt von der B448. Über die Nähe der Anbindung zu zwei Kreisverkehren auf der B448 ist die Erreichbarkeit aus beiden Richtungen gegeben, ohne in der Nähe des ovalen Platzes am Standort der ehemaligen Gathofkreuzung einen Vollkreis einbauen zu müssen. Im südöstlichen Bereich wird die Albrecht-Dürer-Straße mit der B448 verbunden, um die Gathofkreuzung weiter zu entlasten. Östlich des Gewerbegebiets wird die kreuzungsfreie Anlage in einen Verkehrskreislauf umgebaut. Alle Fußgängerbrücken entfallen und werden durch ebenerdige Fußgängerüberwege ersetzt. Beiderseits der neuen Stadtstraße gibt es durchlaufene neue Fahrradwege, die am zentralen ovalen Platz eine ost-westliche Fahrradverbindung entlang der Schönbornstraße schaffen. Die Verknüpfung der Fußwege der beiden Örtlichkeiten untereinander wird im Bereich der Kreuzungen mit der B448 durch grüne Plätze markiert und aufgeweitet. Zu prüfen ist, ob Zebrastreifen für diese Überwege mit Mittelstreifen ausreichen, oder ob Lichtsignalanlagen erforderlich sind. Alle Wohnungsbaufelder erhalten Tiefgaragen, die von der B 448, der Querverbindung zur Leipziger Straße, von der Leipziger Straße und von der Schönbornstraße erschlossen werden. Drei Meter hohe beplante Mauer zwischen den Blockfragmenten schirmen den Straßenraum gegenüber den privaten Freiräumen ab.

Grünvernetzung

Dominantes freiräumliches Element der neuen Stadtstraße ist eine mit großkronigen Klimabäumen beplante zweireihige Allee, die bei den ovalen Plätzen deren Form nachzeichnet. Der lineare durchlaufende Block durch die B 448 wird durch grüne Plätze, die wiederum ebenfalls mit großkronigen Bäumen beplandt sind, in regelmäßigen Abständen unterbrochen. Alle Waldstücke werden erhalten. Im Bereich der Neubauten südlich der Schönbornstraße werden einzelne Waldbereiche zu Gunsten von lichten grünen Freiräumen für die Kias und den grünen Stadtplatz nördlich der Waldkirche ausgespart und durch Wege zum Schulzentrum und zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet ergänzt. Dort, wo sich im Erdgeschoss keine Läden oder Gastronomiebetriebe befinden, gibt es straßenbegleitend eine mindestens drei Meter breite Vorganzene. Die den Straßen abgewandten Freiräume sind differenziert nach öffentlichen Pocketparks, kollektiven Freiflächen für gemeinschaftliches Gärtnern, Mietergärten und privaten Gärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Wegeverbindungen werden jeweils durch eine Reihe von Bäumen akzentuiert, deren Kronendurchmesser kleiner ist als bei den Bäumen entlang der B448 und der Schönbornstraße.

Blaü-Grün-Konzept

Alle Dächer der eingeschossigen Bauten, wie es bei den Märkten und den Kias der Fall ist, werden intensiv bepflanzt. Alle anderen Dächer der Wohnungs- und Gewerbebauten werden extensiv begrünt. Auf allen straßenabgewandten Seiten wird das Regenwasser der Dachflächen und der Freiräume in Mulden- und Rippen-systemen abgeleitet und gespeichert. Überschüssiges Wasser wird in Regenions-becken, die als naturnahe Teich- und Schilfzonen ausgebildet sind, gespeichert. Die Perforation der Gebäudefassade entlang der B 448 führt dazu, dass die Bebauung eine Querlüftung ermöglicht und keine Heizkosten zuzahlt.

Lageplan Teil Südost 1:1000



Erläuterungen



Schnitt B-B 1:200



Schnitt C-C 1:200