

Städtebauliche Ideen für das Baugebiet Klostergarten

März 2021

Einleitung

Die Ortsgemeinde Schwabenheim plant am nördlichen Ortsrand ein Neubaugebiet „Am Klostergarten“. Das Gelände grenzt unmittelbar an den alten Ortskern sowie an den Friedhof der Gemeinde. Durch Topographie und Zuschnitt des Baugebietes erscheint die Erschließung als typisches Einfamilienhausgebiet sehr kostspielig. Gleichzeitig sollen die übergeordneten Ziele Verringerung des Flächenverbrauches und der Bodenversiegelung sowie Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erreicht werden. Deshalb sind gut durchdachte Lösungen nötig.

In dem Workshop „Zukunftsvision Schwabenheim an der Selz 2050“ hat sich der Gemeinderat eingehend mit der zukünftigen Entwicklung beschäftigt und dabei über bezahlbaren Wohnraum und flächenschonende Entwicklung hinaus weitere Handlungsempfehlungen zum Thema Wohnen für die Jahre 2021 – 2030 erarbeitet (Abbildung 1).

• **Neubaugebiete Wohnen**

Schwabenheim wird unterschiedliche Neubaugebiete entwickeln bei denen folgende Aspekte besonders berücksichtigt werden

- Mischung verschiedener Wohnformen sowohl EFH/DH/RH/MFH
- Parzellen nicht kleiner als 200qm für DH
- Festlegung der Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, den zur Verfügung stehenden Stellplätzen, vornehmlich als Gemeinschaftsstellplätze, die bei Wegfall der Funktion umgenutzt werden können
- Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks auch mehr als 2-geschossig, damit Erhöhung der GFZ
- Festsetzung von Gebäude- und Fassadenbegrünung
- Hinweise auf Förderung von Zisternen durch die VG
- Integration von öffentlichen Grünflächen als Treffpunkte
- Wohnkonzepte mit kleineren autarken Mikroapartments und großen Gemeinschaftsflächen
- Förderung Mehrgenerationenhäuser
- Ambulante Pflege und Fahrdienste
- Barrierefreiheit

Abbildung 1 Handlungsempfehlungen 2021 – 2030 Wohnen. Aus: Zukunftsvision Schwabenheim an der Selz 2050; S. 39

Zielsetzung

Folgende Ziele sollen im Baugebiet Klostergarten erreicht werden:

1. Flächenschonende Bebauung
2. Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“, der den Erwerb bzw. die Miete durch Durchschnittsverdiener ermöglicht. Eine soziale Durchmischung soll angestrebt werden.

3. Gliederung und Gestaltung sollte sich an den charakteristischen Siedlungsstrukturen eines rheinhessischen Dorfes orientieren, um eine selbstverständliche Erweiterung des charakteristischen Ortsbildes zu werden.
4. Eine Verbindung von regionaltypischen mit zeitgemäßen Ausdrucksformen soll dazu beitragen, einen unverwechselbaren Lebensraum zu schaffen.
5. Schaffung von kleinen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität als Treffpunkte der Bewohner
6. Bäume und Pflanzen im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
7. Klare Abgrenzung gegen die umgebende Landschaft durch Eingrünung und Weiterführung des intakten Ortsrandes (Baumreihen bzw. Streuobstwiesen)
8. Ökologische Aspekte und Klimaschutz/Energieeffizienz berücksichtigen

Lösungsansätze

Zielgruppen und Grundsätze der Bebauung

Priorität hat die Schaffung von Wohneinheiten für Normalverdiener, insbesondere auch für junge Familien. Der Großteil der entstehenden Wohneinheiten sollte als Einfamilienhäuser in einem nicht zu hohen Investitionsrahmen entstehen. Eine Gesamtinvestitionssumme von maximal ca. 600 000 € sollte bei den meisten Einfamilienhäusern erreichbar sein.

Sehr kleine Grundstücke erlauben auch für Singles oder Paare kleine eigene Häuser mit Freiflächen zu haben, die auch für junge Leute bezahlbar sind. Ebenso sind Gebäude mit mehreren kleineren Wohneinheiten denkbar, z.B. gruppiert um einen gemeinsamen Hof mit Gemeinschaftseinrichtungen. Vorteilhaft wären auch zum Beispiel 4-6 Parteienhäuser mit 4 bis 5 Zimmerwohnungen, die sich optisch in das Bild der Einfamilienhausbebauung einfügen. So könnte auch die soziale Durchmischung gestärkt werden.

Parzellierung und Anordnung der Gebäude

Die historisch gewachsene, dichte Bebauung der Ortskerne ist gekennzeichnet durch einen sparsamen Umgang mit der bebauten Fläche, einem günstigen Verhältnis zwischen Wohnfläche und Erschließungsfläche sowie gut nutzbaren öffentlichen Flächen. Die Häuser stehen in der Regel straßenständig, was zu einem homogenen Stadtbild mit klar abgegrenzten öffentlichen und privaten Bereichen führt. Diese Bebauung geht durchaus mit einem hohen Wohnwert einher, wie Altstädte oder genossenschaftliche Siedlungen der 20er-Jahre zeigen.

Eine Bebauung mit straßenständigen Häusern in Haus-Hof-Anordnung, Hofhäusern und Reihenhäusern ermöglichen eine flächenschonende Bebauung mit kostengünstiger Erschließung, die gleichzeitig eine hohe Wohnqualität und ein hohes Maß an Privatheit in den privaten Freiflächen gewährleistet. Häuser in Haus-Hof-Anordnung erfüllen diese Anforderung im ländlichen Raum und insbesondere in Rheinhessen schon lange (Hofreite). Ein großer Vorteil dieser Bauweise besteht in der sehr effizienten Ausnutzung des Grundstücks, das auch eine Nutzung von kleinen Grundstücken ermöglicht (Abbildung 2).

Schmale und tiefe Grundstücke haben gegenüber breiten und weniger tiefen Parzellen einen wesentlich geringeren Erschließungsanteil und führen somit zur Verringerung der Erschließungskosten. Unterschiedlich große Grundstückszuschnitte ermöglichen verschiedene Preisklassen und Zielgruppen.

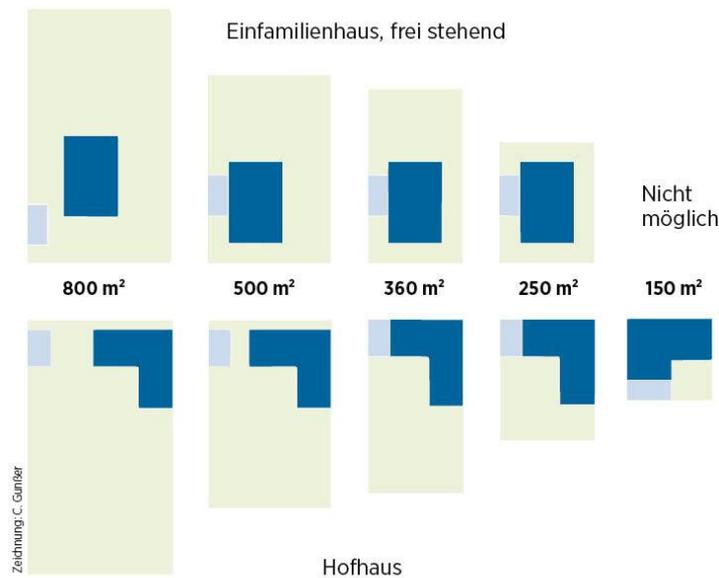


Abbildung 2 Hofhäuser nutzen das Grundstück besser aus, da im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus wenig nutzbare Flächen neben und vor dem Gebäude entfallen. Quelle: Gunßer DAB 2017

An eine Grenzbebauung kann an verschiedenen Seiten angebaut werden. Dadurch wird eine deutlich bessere Ausnutzung der Fläche möglich, die jedoch die Privatheit der Höfe und die gute Ausnutzung der privaten Freiflächen eine sehr hohe Wohnqualität schafft. Gemeinsame Wände zwischen Nachbarhäusern sind auch unter dem Aspekt der Dämmung vorteilhaft für den Klimaschutz.

Ein guter Kompromiss zwischen notwendiger Verdichtung zur Flächenschonung und Auflockerung der Bebauung sollte gefunden werden. Eine gewisse Auflockerung der Bebauung sollte gegeben sein, eine durchgängig geschlossene Bauweise erscheint nicht optimal. Der städtebauliche Entwurf soll eine Vielfalt in der Bebauung fördern und eine gleichförmige und monotone Bebauung mit immer demselben Gebäudetyp vermeiden. Gleichförmige lange Fassadenfronten sollten deshalb vermieden werden.

Gestaltung

Der städtebauliche Entwurf soll die Charakteristika eines rheinhessischen Dorfes widerspiegeln. Die Gestaltung sollte die Formsprache des historischen Ortskerns in zeitgenössischer Form interpretieren.

Durch die oben vorgeschlagene Anordnung von straßenständigen Häusern wird die historische gewachsene Struktur des alten Ortskerns hier ganz selbstverständlich durch eine moderne Erweiterung ergänzt. Die Struktur schafft ganz von selbst die Grundlage für lebhaft und einladende öffentliche Räume (Abbildung 3) Die Gestaltung der einzelnen Gebäude sollte einen klaren Bezug zum Ort erkennen lassen, und gleichzeitig moderne Gestaltungen nutzen. Eine Bauweise mit Obergeschoss plus Dach wie im alten Ortskern erscheint passend. Über den Bebauungsplan hinausgehende Gestaltungshinweise („Gestaltungsfibel“) und/oder Wettbewerbe können eventuell Anreize für eine gute Gestaltung der Gebäude liefern.

Mehrfamilienhäuser sollten in Höhe und Kubatur sich ebenfalls an dieser Gestaltung orientieren damit der optische Charakter der Gebietes nicht durch große Wohnblöcke gestört wird.

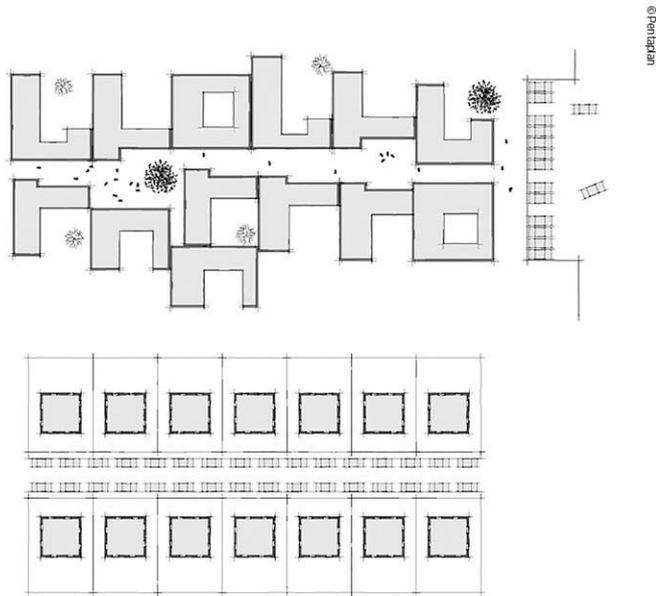


Abbildung 3 Die Skizze des Architekten Roland Rainer verdeutlicht, dass eine abwechslungsreiche strassenständige Bebauung ein interessantes und hochwertiges Wohnumfeld schafft. Quelle: Gunßer DAB 2017

Ein wichtiges Element ist die Gestaltung der öffentlichen Bereiche und des Wohnumfeldes. Ein Quartiersplatz dient als zentraler Treffpunkt und Begegnungsort für die Bewohner. Durch die Anlage von kleinen Plätzen sowie der gezielten Verwendung von Pflanzungen und Bäumen entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität.

Besonderes Augenmerk sollte auf den Übergang des Baugebietes zur umgebenden Landschaft gelegt werden, der durch einen Baumstreifen weich gestaltet werden sollte. So fügt sich der neue Ortsrand nahtlos in den intakten Ortsrand ein und schafft ein einheitliches Bild am Ortseingang. Hier könnte auch durch gemeinsam genutzte Streuobstwiesen oder Gemeinschaftsgärten ein weiteres Angebot für die Einwohner entstehen.

Die Abgrenzung zum Friedhof erfordert ebenfalls eine gute Lösung, die eine deutliche Trennung der zwei Bereiche ermöglicht. Der Blick vom Friedhof über das Selztal Richtung Groß-Winternheim sollte möglichst erhalten werden.

Verkehr

Die Gemeinde hat in der „Zukunftsvision Schwabenheim an der Selz 2050“ autoreduzierte Gebiete als Entwicklungsperspektive identifiziert.

Abgestellte Autos, Parkplätze und Garagen sollen nicht zum prägenden Element des öffentlichen Raumes werden. Eine gute städtebauliche Integration der Garagen und Stellplätze an den Gebäuden ist deshalb wichtig, so dass die Garagen und Parkplätze durch Integration der Garagen in die Häuser oder Anlage als Nebengebäude im Hof optisch verschwinden. Damit wären die Parkplätze direkt an den Gebäuden angeordnet, was klarere Verantwortlichkeiten schafft.

Alternativ können Stellplätze auch an den Rändern des Gebietes konzentriert werden. Die Erschließung würde dann über Wohnstraßen erfolgen, die zur Anlieferung und im Notfall befahren werden können. Dadurch können Ausbau und Querschnitt der Straßen mit wesentlich geringerem Aufwand erfolgen und die Grundstücke können ohne die Parkplätze und Garagen besser ausgenutzt werden.

Straßen und Wege sollen für Fußgänger und Radfahrer einladend sein, und auch eine gute Qualität als Treffpunkt und Wohnumfeld liefern. Verkehrsarme Gebiete ermöglichen eine attraktivere Gestaltung der Verkehrsräume mit Grün und Pflasterungen, was insbesondere abseits der Haupteinfahrtsstraße anzustreben ist. Grundsätzlich sollte sparsam mit Straßen umgegangen werden.

Umweltschutz und Klimaschutz

Das Ziel sollte ein CO₂-neutrales Baugebiet sein. So könnten zum Beispiel Steildächer mit verpflichtender Installation von Photovoltaik-Anlagen eine gut in die Bebauung integrierte und umweltfreundliche Energieerzeugung über der versiegelten Fläche darstellen. Ein Nahwärmeversorgungsnetz und weitere geeignete Maßnahmen sind zu prüfen.

Durch die straßenständige Bebauung wird auch das Problem der sogenannten „Schottergärten“, also geschotterte Flächen als Vorgärten, ohne Regelungsbedarf vermieden. Auch die Umwandlung von Vorgärten in Parkplätze ist damit nicht möglich.

Flach geneigte Dächer und Fassaden könnten begrünt werden für ein gesundes Quartiers- und Gebäudeklima. Die Neupflanzung von Bäumen sowohl im öffentlichen Raum wie auch auf privaten Flächen bilden eine Grundlage für ein gutes Kleinklima.

Der begrünte Rand zur freien Landschaft mit Bäumen sollte ökologisch wertvoll gestaltet werden.

Lärmschutz

Oberhalb des Baugebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebstätten mit entsprechenden Lärmemissionen. Die genaue Ausgestaltung der nötigen Lärmschutzmaßnahmen wird im Schallschutzgutachten erörtert.

Zur Abschirmung des Baugebietes gegen den Lärm wäre eine Riegelbebauung denkbar (ggf. entsprechende Ausrichtung der Wohnräume zur lärmabgewandten Seite, etc.). Die Riegelbebauung sollte strukturiert und abwechselnd gestaltet sein. Sie kann zum Beispiel aus Reihenhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern (z.B. 6 Parteien) und/oder Parkhäusern bzw. Garagen bestehen. Eine durchgängige Lärmschutzwand soll vermieden werden.

Erweiterung des Baugebietes

Die hinteren Gärten des Scheunengürtels können, so es mehrheitlich von den Eigentümern gewünscht wird, in das Baugebiet einbezogen werden. Bei Ablehnung wäre eine nachträgliche Erschließung idealerweise immer noch möglich, um eine weitere Innenentwicklung zu gewährleisten (§13a BauGB). In Falle einer Erschließung hätten die Eigentümer jedoch dann ebenfalls Erschließungskosten zu tragen.

Literaturverzeichnis

Christine Halfmann (Hrsg.): „Zukunftsvision Schwabenheim an der Selz 2050“ Ortsgemeinde Schwabenheim an der Selz, Februar 2021

Jan Cremers, Peter Bonfig und David Offtermatt: „Kompakte Hofhäuser – Anleitung zu einem urbanen Gebäudetyp“, Zürich 2021

Christoph Gunßer: „Mach mir den Hof“ Deutsches Architektenblatt 10/2017

Reiner Nagel (Hrsg.): „Besser bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.“ Bundesstiftung Baukultur (BSBK), Potsdam 2018

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16: Kosten- und flächensparende Wohngebiete“, München 2001

Günter Pfeifer und Per Brauneck: „Hofhäuser. Eine Wohnbautypologie.“ Berlin, Basel. 2008

Helmut Schramm: „Low Rise – High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau.“ Wien New York 2008