

Wachstum und Nachhaltige Erneuerung „Ortskern Ober-Roden“

Stadt Rödermark

Bauverwaltung/Stadtplanung



STADT
RÖDERMARK
Gemeinsam eins

Inhalt



Machbarkeitsstudien, Büro Rittmannsperger/ Darmstadt

- Liegenschaft „Jägerhaus“ Dieburger Straße 21
- Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“
- Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrhaus sowie der Volksbank
- Liegenschaft „Dieburger Straße 29/31“
- Verkehrsführung innerhalb der „Funktionalen Mitte“
- Zusammenführung zu „Masterplan funktionaler Ortskern“

Machbarkeitsstudie

Bestandssituation

Bestandssituation

Ausgangssituation:

Hohe Anzahl an mindergenutzten Flächen im Bearbeitungsbereich + Sanierungsbedarfe (rote Gebäude)

Ziel:

Flächenaktivierung durch Ansiedlung von Nutzungen zur Stärkung des „Funktionalen Ortskerns“

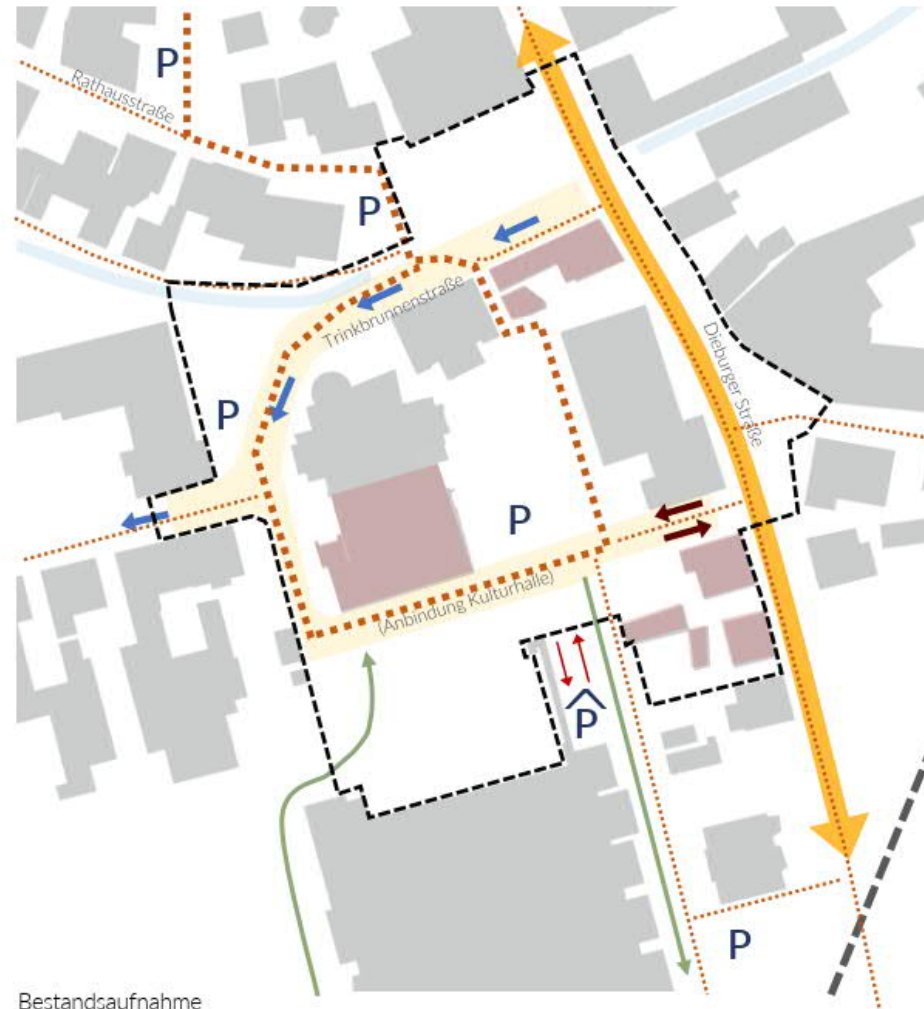
- Grenze Bearbeitungsbereich
- Mindergenutzte Gebäude bzw. Leerstand



Bestandssituation

Verkehrsführung:

- Grenze Bearbeitungsbereich
- Entwicklungsgebäude
- Spielstraße
- Rodau
- ↔ Verbindungspfad
- ⋯ Fußwegenetz
- ➡ Einbahnstraße
- ➡ Umfahrung /Andienung
- ↔ Verkehr Anbindung Kulturhalle
- ↔ Tiefgarage Zufahrt
- Bahngleise
- ⤴ Tiefgarage



Machbarkeitsstudie

Liegenschaft „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21)

Liegenschaft „Jägerhaus“



Bestandssituation

- 🌐 Liegenschaft steht nicht unter Denkmalschutz

- 🌐 Grundsatzbeschluss vom 09.02.2021
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung sowie Verkehrsberuhigung des Rathausplatzes
 - Erhaltung der Fliesenfassade
 - Mögliche Niederlegung der Gebäudeerweiterung und Anbauten
 - Gastronomische Nutzung des Erdgeschosses

Liegenschaft „Jägerhaus“

Variante 1

- 🌿 Sanierung des Gebäudes einschließlich der Fassade (Untervariante A)
- 🌿 Erhalt der Fassade und Entkernung bzw. Neubau (Untervariante B)
 - Kürzung des Anbaus gegenüber Bestandsgebäude um 3m
 - Abriss Nebengebäude im Innenhof
 - Erweiterung der Öffnung Fußweg



Liegenschaft „Jägerhaus“



Variante 1

- 🌐 Hoher, technischer und wirtschaftlicher Aufwand (hohlstehende Fliesen, Anforderungen Energieeinsparverordnung EnEV, Brüstungshöhen HBO, Sanierung wegen Feuchteschäden Keller...)
- 🌐 Barrierefreiheit und deshalb bessere „Bespielbarkeit“ (Gastronomie) des Rathausplatzes nur im Bereich eines Neubaus des Hinterhauses zu gewährleisten, dadurch möglicherweise Einschränkung bei der Investorensuche
- 🌐 Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes an herausgehobener Stelle

Liegenschaft „Jägerhaus“

Variante 2

🌐 Vollständige Niederlegung sowie kompletter Neubau des Eckgebäudes

- Errichtung eines II-geschossigen Gebäudes plus Dachgeschoss
- Erweiterung der Öffnung Fußweg



Liegenschaft „Jägerhaus“



Variante 2

- 🌐 wirtschaftlicher und technisch einfacher in der Umsetzung
- 🌐 Gewährleistung der Barrierefreiheit
- 🌐 Optimierung der Grundrisse
- 🌐 größere Chancen bzgl. nachhaltiger Beispielbarkeit des Rathausplatzes (Gastronomie)
- 🌐 keine Solitärbetrachtung – dadurch stärkere Integration in die Neustrukturierung des Gesamtareals „Funktionaler Ortskern“

Machbarkeitsstudie

Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“

Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“



Bestandssituation

- 🏠 Gebäudesubstanz ist sanierungs- und umbaufähig
- 🏠 flexible Raumaufteilung durch die bauliche Struktur des Gebäudes
- 🏠 bestehende gemeinsame Haustechnik mit Bücherei

Zukünftige Nutzungen

- 🏠 Gremien- und Sitzungssaal (Stadtverordnetenversammlung) sowie Räumlichkeiten für Vereine und Sportgruppen etc.
- 🏠 Erhalt von Jugendeinrichtungen (Kletterturm, weitere Angebote)

Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“

Schemagrundriss - Nutzungsverteilung



Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“



Variante 1

- 🌐 Gremien- und Sitzungssaal im Erdgeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Obergeschoss
 - große ggf. teilbare Fläche für den Gremien- und Sitzungssaal; eventuell mit Bühne
 - höhere Flexibilität durch größere Fläche
 - große Raumhöhe, dadurch problemlose(re) Installationsmöglichkeiten der notwendigen Technik
 - einfache Erreichbarkeit des Saales durch großes Foyer
 - Möglichkeit während Veranstaltungen (Pausen) ins Freie zu gelangen (siehe auch Punkt „Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank“)

Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“



Variante 2

- 🌐 Gremien- und Sitzungssaal im Obergeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Erdgeschoss
 - größere Abgeschlossenheit des Sitzungssaals
 - kleinere, unflexible Fläche für den Sitzungssaal
 - kleiner Flur als „Verteiler“
 - Raumhöhe für technische Installationen eher ungeeignet.

Machbarkeitsstudie

Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude
sowie der Volksbank

Freiflächen



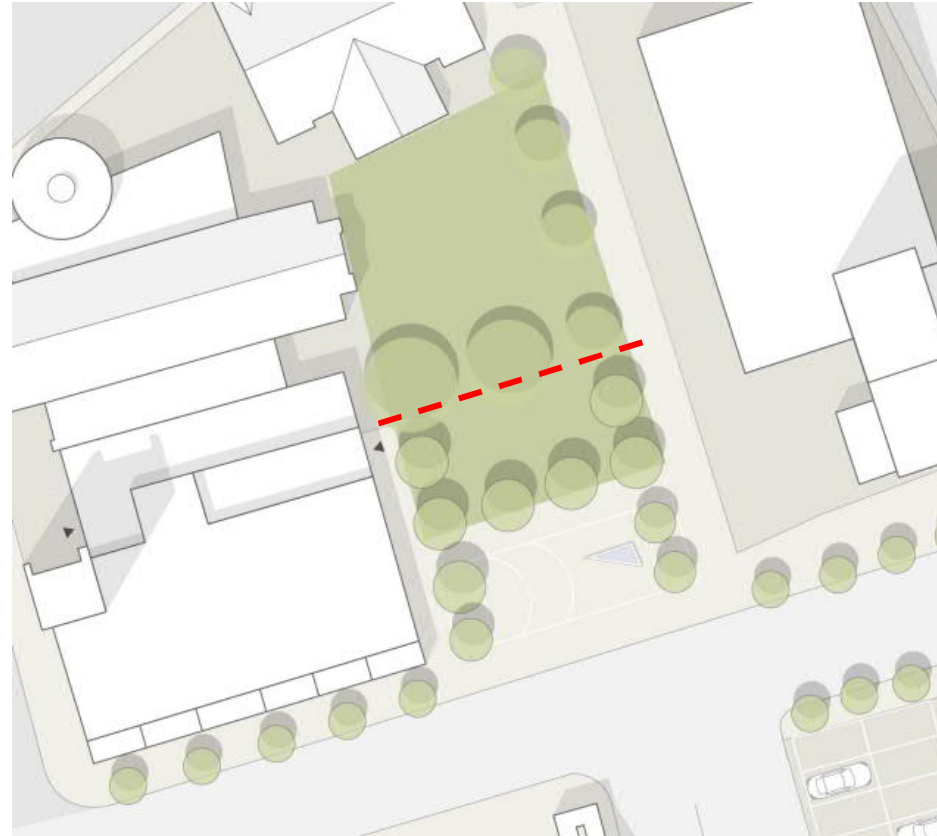
Sachstand/Grundlagen

- 🌐 öffentlicher Freiraum als verbindendes Element in der Entwicklung einzelner Liegenschaften
- 🌐 verbindendes Element zwischen dem Rathausplatz sowie der Kulturhalle
- 🌐 Möglichkeiten den Volksbank-Kundenparkplatz der Quartierentwicklung zugänglich zu machen.
- 🌐 entsprechende Gespräche und Verhandlungen mit der Volksbank

Freiflächen

Variante 1 (Untervariante 1)

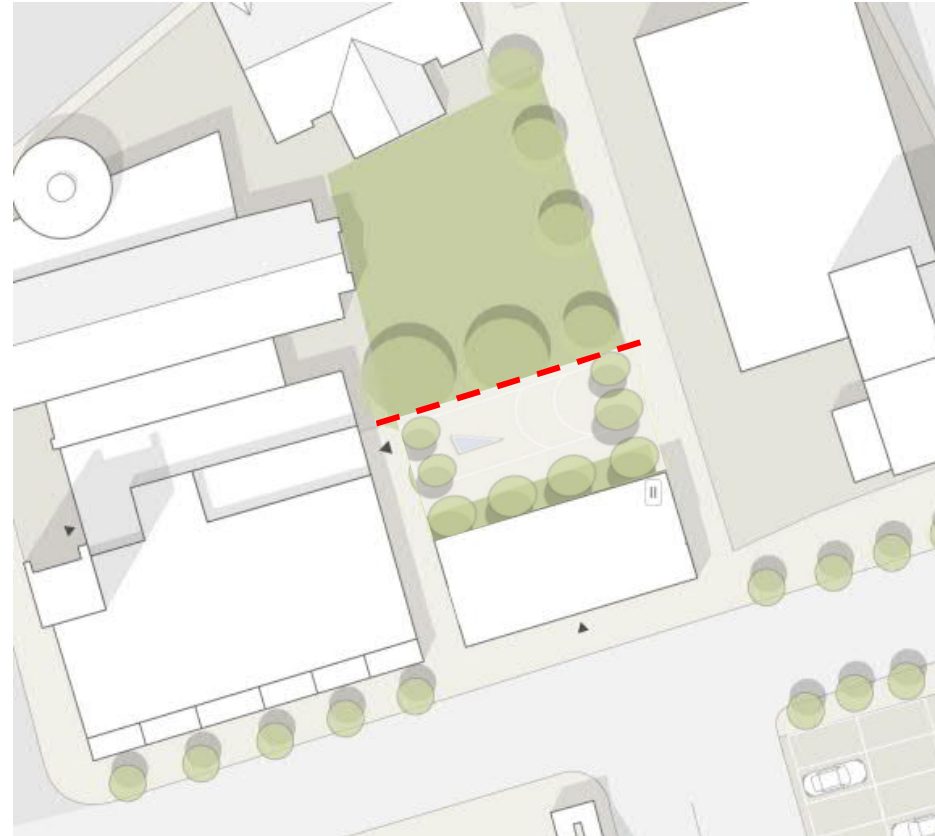
- 🌳 Zuschlag der freiwerdenden Fläche zum ehem. Feuerwehrhaus und Herstellung eines Platzes



Freiflächen

Variante 1 (Untervariante 2)

- 🌍 Zuschlag der freiwerdenden Fläche zum ehem. Feuerwehrhaus mit Herstellung eines Platzes einschließlich der Option eines Neubaus z.B. als zusätzliches Angebot in Ober-Roden für Jugendliche, Wohnraum etc.



Freiflächen

Variante 1

- 🌱 Schaffung eines neuen Eingangs bzw. eines Vorplatzes in das neue Bürgerhaus (ehem. Feuerwehr) über die Platzfläche
- 🌱 Aufenthaltsmöglichkeit (während Pausen) bei Veranstaltungen im Bürgerhaus mit direktem Austritt im Erdgeschoss
- 🌱 Stärkung der räumlichen Beziehung Rathausplatz – Kulturhalle
- 🌱 Stärkung/ Attraktivierung des Kulturhallenvorplatzes durch Neuzonierung
- 🌱 Klare Abgrenzung zur Fahrbahn und Schaffung einer städtebaulichen Raumkante im Falle eines optionalen Neubaus
- 🌱 Stärkung der Belange des Allgemeinwohls
- 🌱 Steigerung der sozialen Infrastruktur durch die Schaffung von Freifläche und Grün

Freiflächen

Variante 2

- 🌳 Zuschlag einer Teilfläche zum ehem. Feuerwehrhaus mit Herstellung eines kleinen Platzes sowie Zuschlag einer Teilfläche zum benachbarten Hort zur Erweiterung deren Außenfläche



Freiflächen

Variante 2



- 🌱 Schaffung eines neuen Eingangs bzw. eines Vorplatzes in das neue Bürgerhaus (ehem. Feuerwehr) über die Platzfläche Steigerung der Freiflächenqualität für Hortkinder
- 🌱 Steigerung der sozialen Infrastruktur durch die Schaffung einer Frei- und Grünfläche
- 🌱 Entsiegelung

Machbarkeitsstudie

Liegenschaften „Dieburger Straße 29/ 31“

„Dieburger Straße 29/ 31“



Sachstand/Grundlagen

- 🌐 Schaffung von Raum für verkehrssichere Zuwegung durch Niederlegung der beiden in städtischem Besitz befindlichen Gebäude
- 🌐 Option für Verlagerung Parkplatz Volksbank
- 🌐 baulichen Möglichkeiten hier eher eingeschränkt wegen Abhängigkeiten (Stell- bzw. Parkplätze) zu den Liegenschaft Jägerhaus, ehem. Feuerwehr, den Freiflächen

„Dieburger Straße 29/ 31“

Variante 1

- 🌍 Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Herstellung eines Parkplatzes



„Dieburger Straße 29/ 31“

Variante 1

- 🌿 Schaffung von ca. 20 Parkplätzen
- 🌿 Niveaugleicher Ausbau der Gehwege
- 🌿 Voraussetzung für die Entwicklung des Jägerhauses und dem damit verbundenen Stellplatznachweis
- 🌿 Umnutzung des „ehem. Feuerwehrhaus“ zum Bürgerhaus und dem damit verbundenen Stellplatznachweis
- 🌿 Deckung des Bedarfs an Parkflächen aus dem angedachten Flächentausch mit der Volksbank
- 🌿 Verzicht auf Bebauung zu Gunsten der Aufweitung der Fußwegeverbindung zwischen Jägerhaus und Hort und des öffentlichen Raumes

„Dieburger Straße 29/ 31“

Variante 2

- 🌍 Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Gebäudeneubau



„Dieburger Straße 29/ 31“



Variante 2

- Schaffung neuen Wohnraumes durch Errichtung eines neuen Wohngebäudes
- Bildung einer städtebaulichen Raumkante/ Fassung an der Dieburger Straße
- Bereitstellung aller notwendiger Parkplätze sowie zusätzliche Bebauung bei zur Verfügung stehender Fläche nicht möglich

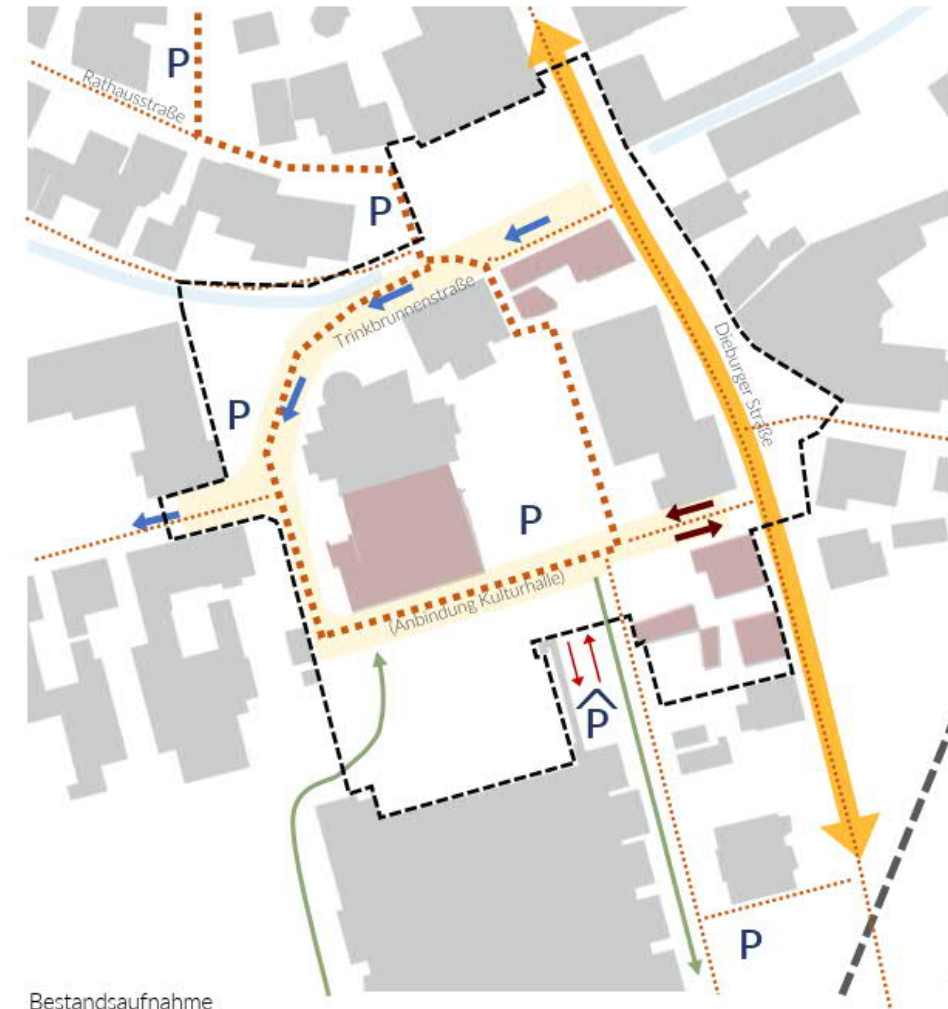
Machbarkeitsstudie

Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“

Verkehrsführung

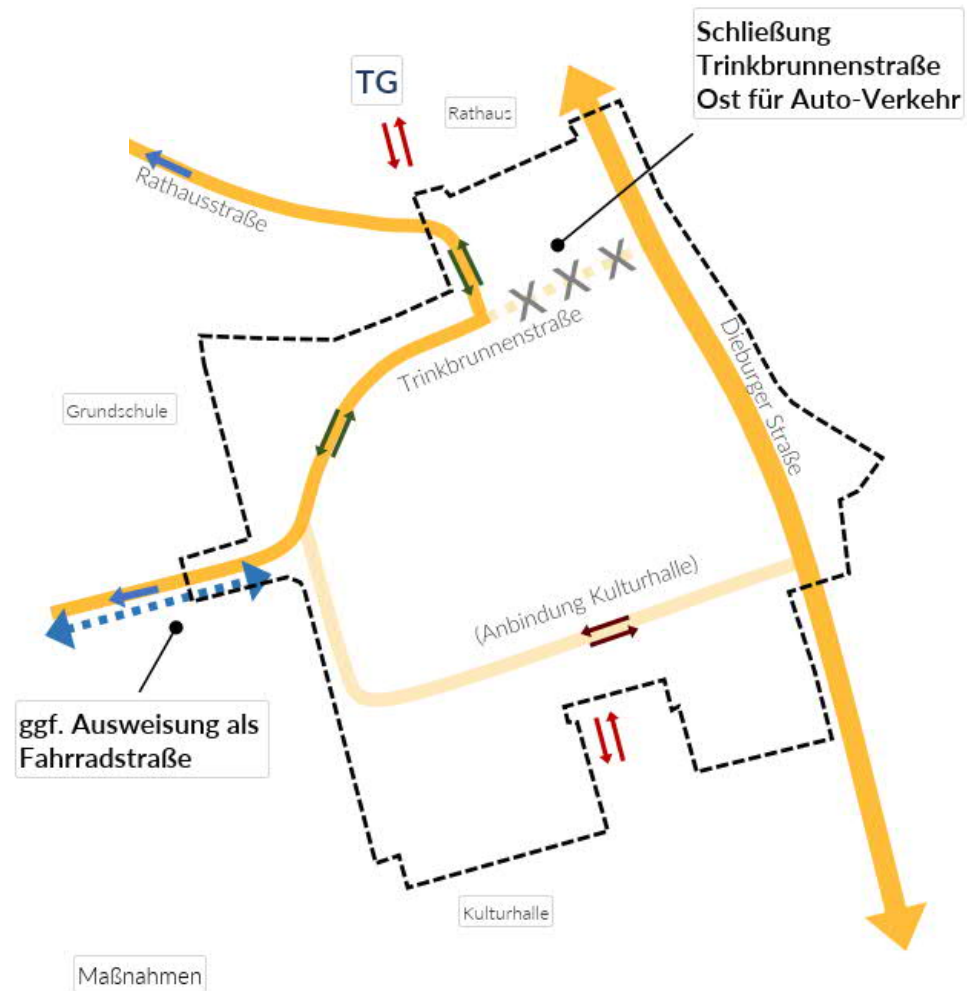
Bestandssituation:

- Grenze Bearbeitungsbereich
- Entwicklungsgebäude
- Spielstraße
- Rodau
- ↔ Verbindungspfad
- ⋯ Fußwegenetz
- ➡ Einbahnstraße
- ➡ Umfahrung /Andienung
- ↔ Verkehr Anbindung Kulturhalle
- ↔ Tiefgarage Zufahrt
- Bahngleise
- Ⓟ Tiefgarage



Verkehrsführung




Sperrung Trinkbrunnenstraße



Verkehrsführung

Sachstand/Grundlagen

Aus den verschiedenen Varianten der Machbarkeitsstudie, den Ergebnissen der verkehrsgutachterliche Stellungnahme sowie den Abstimmungen zwischen den Kommunalen Betrieben, dem FB Bauverwaltung sowie dem Büro Rittmannsperger ergeben sich folgende Veränderungen der Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“:

-  Schließung des Abschnitts der Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes für den motorisierten Verkehr zugunsten der Belebung und Bespielung des Rathausplatzes (Gastronomie)
-  Zweirichtungsverkehr im Bereich der Trinkbrunnenstraße zwischen Rathausplatz und Trinkbornschule
-  Beibehaltung des Einrichtungsverkehrs in der Trinkbrunnenstraße im Bereich der Trinkbornschule in Richtung Rilkestraße.

Machbarkeitsstudie

Masterplan

Masterplan

