

Gestaltungsbeirat

Darmstadt

24. Sitzung – 08.11.2019

Gemeinsame Empfehlung

Projekt:

Neues Wohnen in der Postsiedlung,
Darmstadt Heinestrasse
Konzept zur Nachverdichtung

Entwurfsverfasser

VONOVIA, Bochum

Bauherr

VONOVIA, Bochum

Beschreibung

Die sogenannte Postsiedlung an der Heinestraße in Darmstadt wird durch eine heterogene Bebauung überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Entlang der Heinestraße stehen sich 5-6 geschossige Zeilenbauten in gefächerter Anordnung und eine Doppelhauszeile unmittelbar gegenüber.

Seitens des Eigentümers, der VONOVIA, besteht die Absicht, die Zeilenbausiedlung durch Neubauten in den Gebäudezwischenräumen nachzuverdichten.

Das Projekt ist in 4 verschiedenen Varianten untersucht worden, wobei insbesondere auch die baurechtliche Situation betrachtet wurde. Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Anordnung der einzelnen Neubauten; in allen Varianten ist aber die Einordnung neuer Häuser mit 4-5 Geschossen ohne signifikante Überschreitungen der Abstandsflächen möglich. In allen Varianten erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand.

Zur Deckung des neu entstehenden bzw. veränderten Stellplatzbedarfes werden verschiedene Lösungsansätze untersucht. Der Stellplatznachweis kann je nach Variante entweder in ebenerdiger Anordnung oder in einem neuen Parkdeck am südlichen Ende des Grundstücks erfüllt werden.

An der Maßnahme besteht offensichtlich ein starkes Interesse der unmittelbaren Anwohnerschaft, weil durch die geplante Nachverdichtung eine erhebliche Veränderung des Quartierscharakters zu erwarten ist. Es werden deshalb zahlreiche Fragen gestellt und Bedenken geäußert:

- Der Baumbestand wird sehr geschätzt und soll nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden.
- Die neue Bebauung könnte die Durchströmung des Quartiers mit Frischluft beeinträchtigen.
- Die Stellplätze könnten bei Nachverdichtung zu knapp werden.
- Die Infrastruktur des Quartiers kommt an die Kapazitätsgrenzen.

Die meisten der vorgetragenen Belange sind ohnehin im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen und abzuwägen. Seitens der VONOVIA werden die bisherigen Überlegungen im Detail vorgestellt und auf die geäußerten Bedenken reagiert.

Insbesondere wird betont, dass die Nachverdichtung letztlich als notwendige Reaktion auf den demografischen Wandel zu verstehen sei und ein höherer Bedarf an zentral gelegenen Wohnungen festzustellen sei.

Im Postquartier sei auch nach der Nachverdichtung noch eine sehr geringe Dichte im Vergleich zu anderen Stadtvierteln zu erwarten. Insgesamt sei lediglich mit einem Zugang von etwa 150 Personen zu rechnen. Eine Überbeanspruchung bestehender Kapazitäten sei nicht zu erwarten.

Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die umfassende Bearbeitung der Thematik sehr und nimmt zur Kenntnis, dass es seitens des Eigentümers noch keine vorgefasste Präferenz für einen der Lösungsansätze gibt.

Ausgehend von den städtebaulichen Prinzipien aus den Varianten 1.1. und 2 wird angeregt zu untersuchen, ob eine Änderung der Ausrichtung der neuen Zwischenbauten eine stärkere städtebauliche Gesamtfigur erzeugen kann.

Die Giebelwände der Neubauten wären in diesem Fall parallel zur Straße und direkt an der Straße aufgereiht. Die neuen Baukörper wären als Elemente der Nachverdichtung deutlich erkennbar und leicht „verdreht“ zu den Bestandsgebäuden ausgerichtet.

Eine solche Anordnung lässt interessante Raumbildungen erwarten und kann eine bessere Rücksichtnahme auf den Baumbestand ermöglichen. Die giebelständigen Neubauten erhielten außerdem eine eigene Adresse an der Heinestraße.

Der Umgang mit den Abstandsflächen sollte im Zusammenhang mit der erzielbaren neuen stadträumlichen Qualität untersucht werden.

Der Vorschlag, ein Parkdeck hinter der Tankstelle an der Rüdeshheimer Straße vorzusehen wird begrüßt.

Zusammenfassung der Rückmeldung

Insgesamt wird empfohlen, die weiteren Bearbeitungsschritte erneut im Gestaltungsbeirat zur Diskussion zu stellen.

Votum

gez. Thomas Knerer