

Wohnraum: Projekt „Oberwiesen“ wird auf den Weg gebracht

Dreieich. Der Bebauungsplan Nr. 3/19 „Oberwiesen Sprendlingen“ befindet sich seit 2019 im Aufstellungsverfahren und soll am 28. März 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen werden. Zunächst wird der Bebauungsplan am 1. März 2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie beraten.

Mit der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, am Ortsrand von Sprendlingen ein Wohnquartier zu entwickeln, das eine gestalterische Arrondierung der vorhandenen Bebauung und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung einer ehemals anderweitig genutzten Fläche ermöglicht. Insgesamt umfasst das Vorhaben gemäß den letzten Planungen aus dem Jahr 2022 voraussichtlich 48 Wohneinheiten.

Auf knapp 9000 qm erfolgt eine Mischbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. In einem Baufeld ist eine Quote von mindestens 70 Prozent für die Schaffung von Wohnungen festgesetzt, die den Kriterien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Die Sicherung und Umsetzung erfolgt auf der Grundlage eines Vertrages mit dem Wohnbauunternehmen der Stadt Dreieich, der DreieichBau AöR. Im Bereich der bestehenden Siedlungsfläche im Westen werden Einzelhäuser angeordnet, um einen harmonischen Übergang zu erreichen.

„Wohnraum ist in Dreieich weiterhin ein knappes und stark nachgefragtes Gut. Wir sind froh, auf diesem seit einiger Zeit brachliegenden Grundstück ein Projekt ermöglichen zu können, dass sich städtebaulich verträglich an die bestehende Bebauung anfügt“, so Bürgermeister Martin Burlon. „Durch unsere DreieichBau ist es auf dem Verhandlungswege gelungen, zudem geförderten Wohnraum zu realisieren und in diesem neuen Quartier somit auch Angebote für niedrigere Einkommen zu ermöglichen.“

Das Quartier wird mittig über eine im Norden an die Straße „In der neuen Lach“ angebundene Stichstraße erschlossen. Im für das Verfahren beauftragten Verkehrsgutachten ist diese, mit einer Länge von rund 250 Metern, als Wohnstraße zu definieren, von den Verkehrsbelastungen und der bestehenden Breite eher als Wohnweg. Mit dem Bau der neuen Wohngebäude erhöht sich der Verkehr im südlichen Bereich der Straße „In der neuen Lach“ in den Spitzenstunden relativ gesehen zwar deutlich, bleibt insgesamt aber auf einem sehr geringen Niveau. Mit einer Belastung von unter 60 Kraftfahrzeugen pro Stunde liegt diese deutlich unter dem Grenzwert für Wohnwege gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die bis zu 150 Kraftfahrzeuge pro Stunde vorsieht. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sind laut Gutachten durch den Bau der neuen Wohngebäude an den beiden untersuchten Anbindungspunkten keine Einschränkungen zu erwarten.

Die Planung wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Oberen Landesplanungsbehörde sowie dem Regionalverband inhaltlich sowie bezüglich der betroffenen Umweltbelange eingehend geprüft. Diese wurden aufgrund der umfassenden Gutachten in allen maßgebenden Punkten für hinreichend berücksichtigt beurteilt. Folglich wird das Vorhaben seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie des Regionalverbands als städtebaulich vertretbare und sinnvolle Nachnutzung einer bereits genutzten Fläche zur kurzfristigen Wohnraumschaffung angesehen.

Wie vom Bauträger, der Oberwiesen GmbH bestätigt, sollen die Abbrucharbeiten im Sommer dieses Jahres aufgenommen werden. Die notwendigen Erschließungsarbeiten beginnen voraussichtlich Ende 2023. Anfang des nächsten Jahres wird dann mit dem Beginn der Hochbauarbeiten gestartet. Alle Termine stehen natürlich in Abhängigkeit der anstehenden Genehmigungsverfahren sowie vorbehaltlich des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Weitere Informationen zum Vorhaben können bei der Oberwiesen GmbH per E-Mail bei a.seuss@building-project.de erfragt werden.