Leitbildprojekt Innenentwicklung der Rödermärker Ortskerne:

„Ortskern Urberach“

Luftaufnahme des Urberacher Ortskerns um 1925

Referent: Dipl.-Ing. Horst-Peter Knapp, Im Taubhaus 24, 63322 Rödermark

Historie:

Im Rahmen der so genannten “Ortskernsanierung“ wurden in Urberach ab den 1970-er Jahren zahlreiche Baumaßnahmen umgesetzt, welche das Erscheinungsbild der historischen Ortsmitte nachhaltig veränderten!

Dem damaligen Zeitgeist entsprechend, wollte man das vermeintlich überkommene, bäuerliche Ortsbild durch moderne, „städtisch“ anmutende Architektur aufwerten, wobei eine städtebauliche Berücksichtigung der gewachsenen Baustrukturen weitgehend außer Betracht blieb!

Besonders einschneidende Maßnahmen mit nachhaltiger Wirkung bis in die heutige Zeit waren die Abrisse mehrerer historischer Gehöfte im historischen Kernbereich des Urberacher Haufendorfs, die durch sogenannte „zeitgemäße“, Verbrauchermärkte in damals „modernem“ Gewand ersetzt wurden.

Zusammen mit der „Gebäudeschlucht“ in der oberen Konrad-Adenauer-Straße stören diese unproportionierten Architektursünden die Harmonie des Ortsbildes bis heute. Diese Negativbeispiele inspirierten leider auch private Bauherren!

Bewertung:

Die unsensiblen Baumaßnahmen der 1970- er bis 90- er Jahre brachten eine große Zäsur, welche unsere gewachsenen Ortsmitten bis heute nachhaltig beeinträchtigt. Exemplarisch ist hierbei, neben der drei- bis viergeschossigen „Häuserschlucht“ im Bereich des Urberacher Rathauses, die Einmündung der Darmstädter Straße zu benennen, wo in die zweigeschossige „Umrahmung“ des historischen „Dalles“ aus städtebaulicher Sicht ein Loch gerissen wurde!

“Häuserschlucht“

„Baulücke“ am Dalles mit Einmündung Darmstädter Straße

Ziele städtebaulicher Aufwertung:

- Stärkung der identitätsstiftenden Ensemble, u.a. am „Orwischer Dalles“
- Vernetzung der historischen Restbebauungen durch neue Blickachsen
- Aufgreifen signifikanter Gebäudeproportionen und Dachneigungen
- Neuanlage von kleinen, innerörtlichen Gartenflächen und Solitärbäumen

Urberach entstand als Haufendorf entlang der Darmstädter- und Bahnhofstraße sowie der Bachgasse. Geprägt von meist giebelständigen, zweigeschossigen Häusern mit 50° Dachneigung, oft mit Krüppelwalm, langen Höfen und quer stehenden Scheunen als Abschluss zur Feldflur wurde das Bild ferner von vorgelagerten Gärten oder Einzelbäumen aufgelockert.

Blick vom „Kleinen“ zum „Großen Dalles“ um 1912

Neue Wege in den 1980/90-er Jahren?:

Nachdem es der Rödermärker Stadtverwaltung Mitte der 1980-er Jahre gelungen war, im Bereich zwischen Erlengasse und Darmstädter Straße mehrere historische Hofreiten zu erwerben, schien sich in der Bewertung historischer Bausubstanz ein Wandel abzuzeichnen.

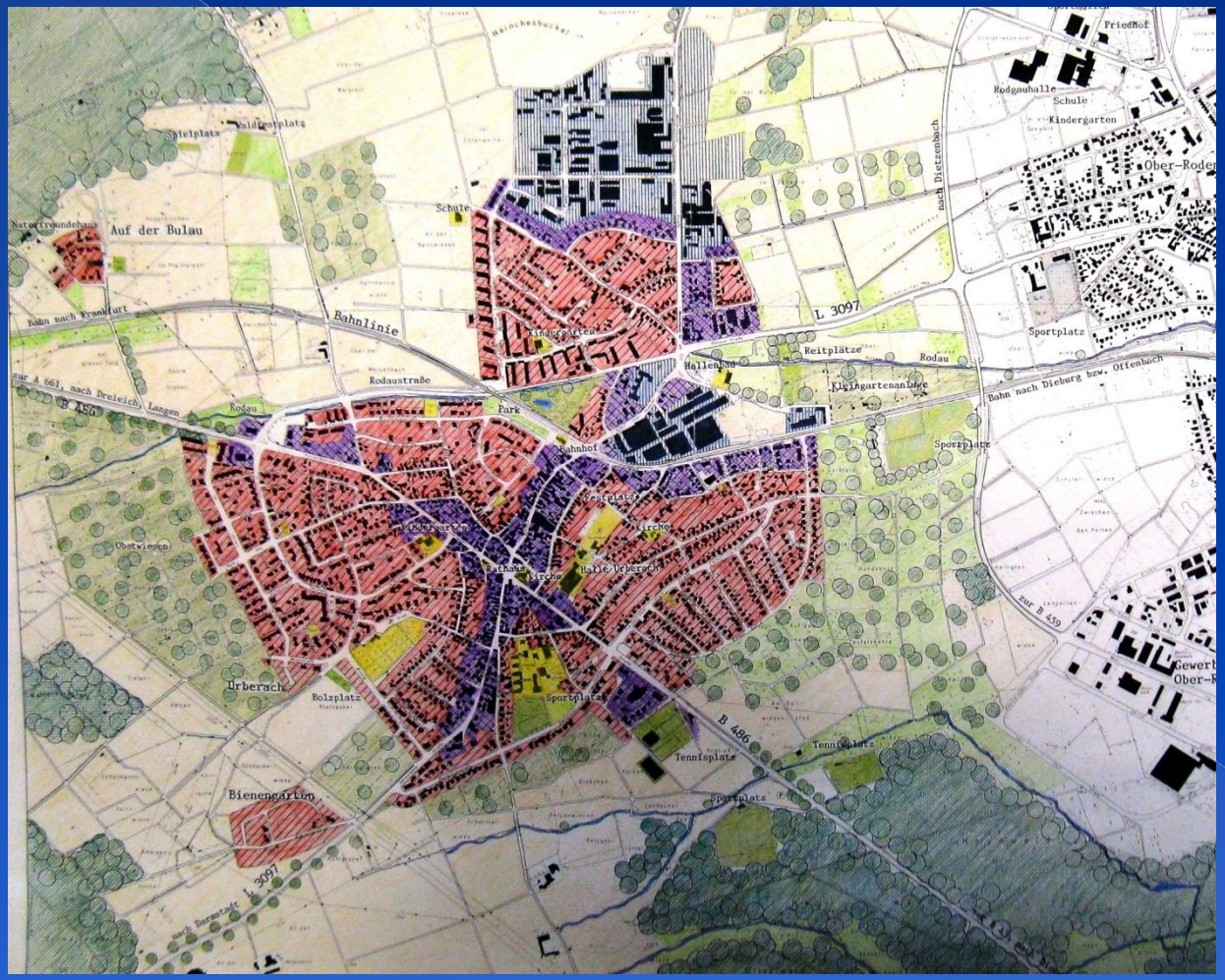
Das Areal an der heutigen Kelterscheune sollte saniert und die umliegenden, historischen Fachwerkhäuser und Scheunen durch sozialkulturelle Nutzungen mit neuem Leben gefüllt werden.

Ende der 1980-er Jahre beauftragte die Stadt Rödermark deshalb das Darmstädter Planungsbüro ***„Vogt & Herzig“*** mit der Ausarbeitung einer entsprechend umfänglichen, städtebaulichen Rahmenplanung für den alten Urberacher Ortskern in seiner Ausdehnung des mittleren 19. Jahrhunderts!

In den erarbeiteten Unterlagen wurden die gewachsenen Baustrukturen untersucht, schützenswerter Bestand erfasst, Bedarf, Mängel und Potentiale definiert und so ein brauchbarer Leitfaden mit klaren Empfehlungen für die zukünftige Gestaltung der Ortsmitte geschaffen!

Nachfolgend wird diese (um Fotos ergänzte) Rahmenplanung kurz vorgestellt:

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 1:



Besiedlung und Landschaft

Siedlungsflächen

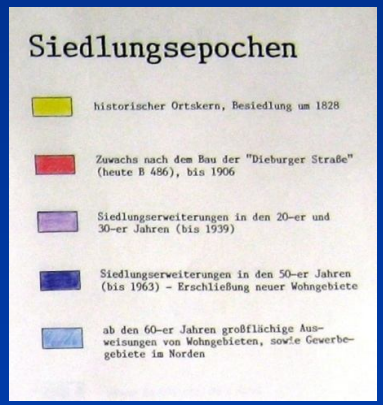
- vorhandene Bebauung
- Wohngebiete
- Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe
- Gewerbegebiete
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf

Landschaft

- landwirtschaftliche Fläche Felder und Weiden
- Obstwiesen und Gartenland
- Brachflächen, offenes Weideland
- Waldflächen
- Bachlauf
- Hauptverkehrsstraßen mit straßenbegleitenden Bäumen (Alleencharakter)
- Freizeit- und Sportanlagen, Erholungsflächen

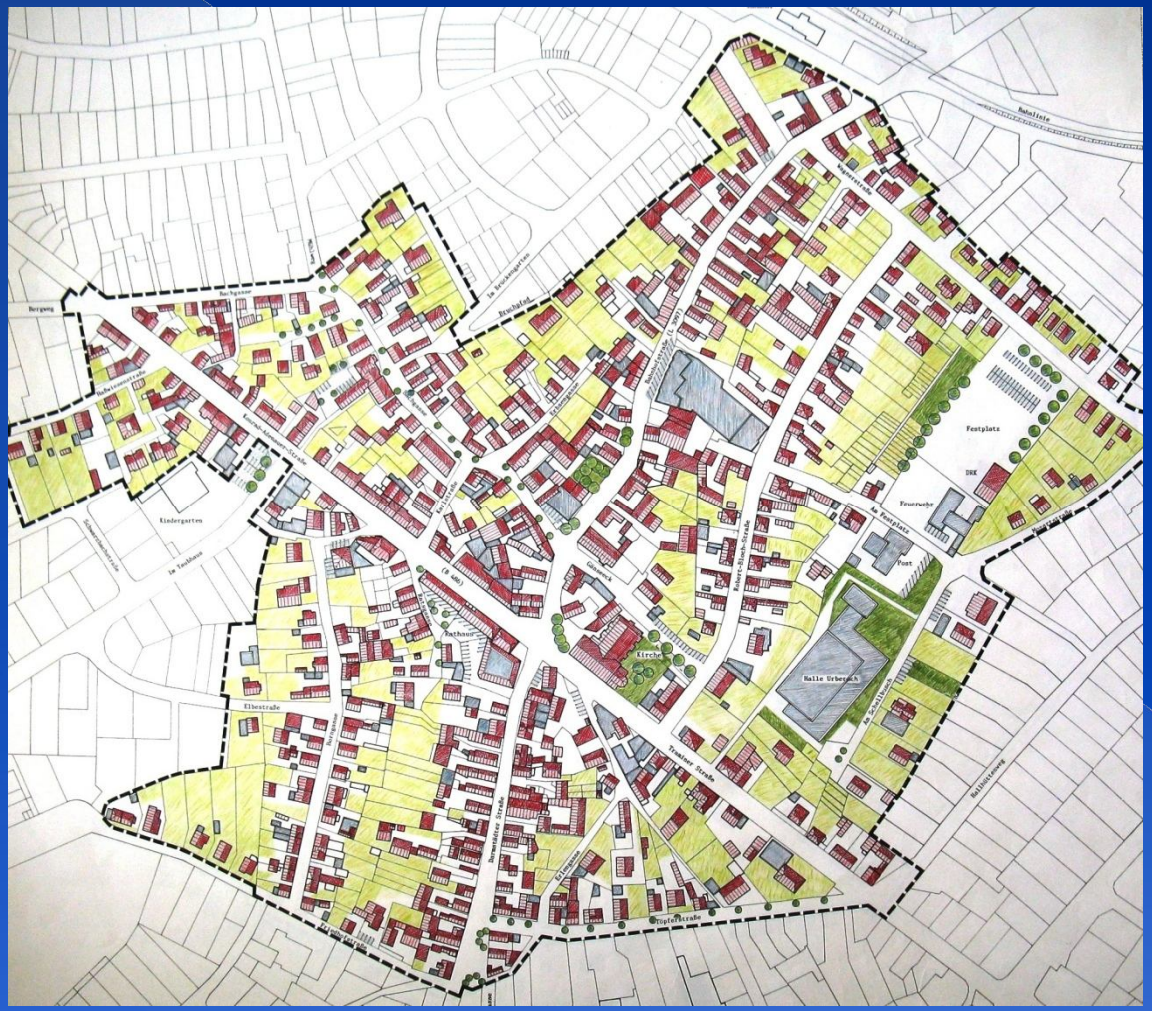
Die Karte zeigt die damalige, städtebauliche Nutzung des gesamten Stadtteils

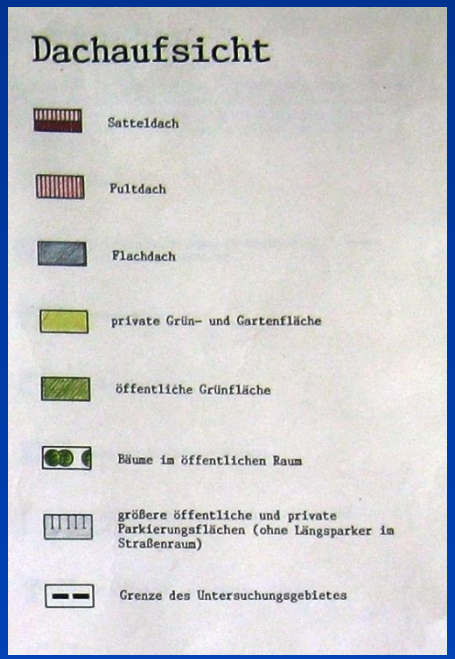
Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 2:



Die 2. Karte zeigt die zeitlich definierbaren, städtebaulichen Siedlungsepochen

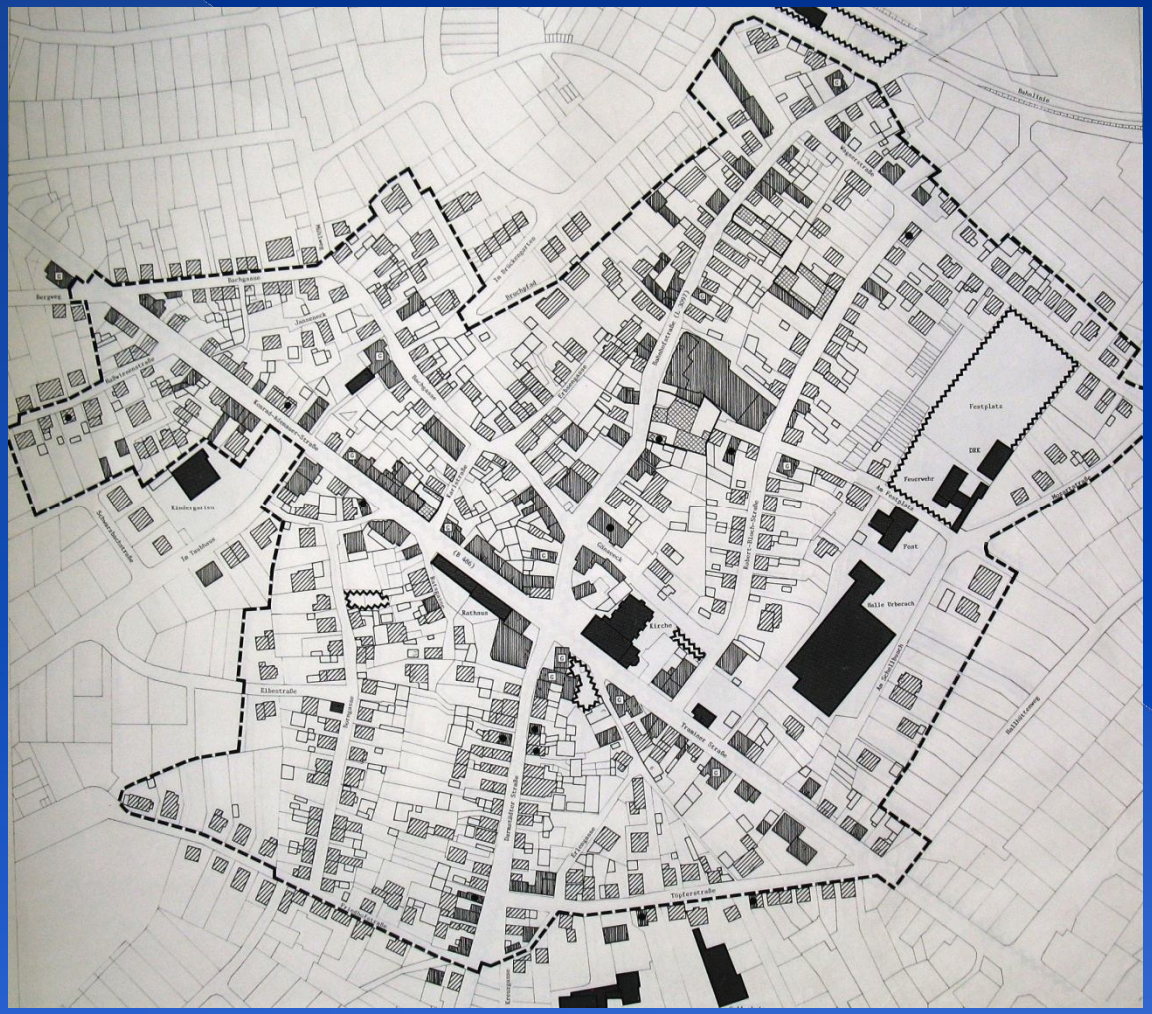
Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 3:





Darstellung Dachneigungen und private sowie öffentliche Grün- bzw. Stellflächen

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 4:



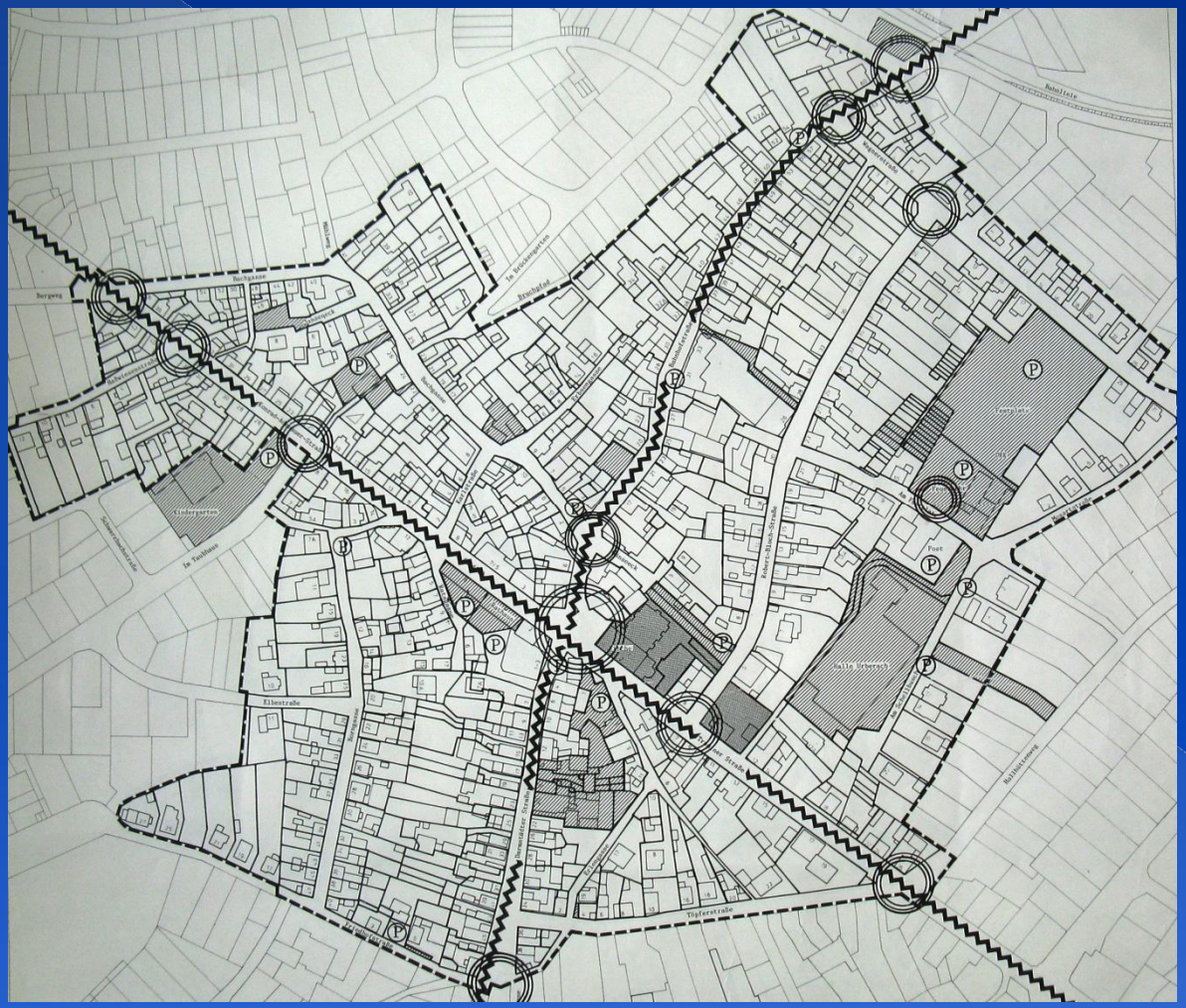
Nutzungen

Dargestellt im Plan sind die Erdgeschoßnutzungen. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung, mit Ausnahme des zentralen Bereichs an der Konrad-Adenauer-Straße, wo die gewerbliche Nutzung auch in den oberen Geschossen vorhanden ist.

- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk)
- Gastronomie
- Landwirtschaft
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile, Baustellen
- Brachfläche, zerstörtes Umfeld
- Nebengebäude, Garagen
- Grenze des Untersuchungsgebietes

Diese Karte zeigt die damals aktuellen, baurechtlichen Nutzungen der Anwesen

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 5:



Grundstücksbesitz und Verkehr

Grundstücksbesitz

Parzellen

Hausnummer

Grundstück im städtischen Besitz

Grundstück im Besitz der Kirche

Verkehr

hohe Verkehrsbelastung :

Fahrzeugaufkommen im Verhältnis zu sonstigen Nutzungsansprüchen an die Straße, oder im Verhältnis zum Straßenraumprofil zu hoch

zu hohe Geschwindigkeiten im innerörtlichen Bereich

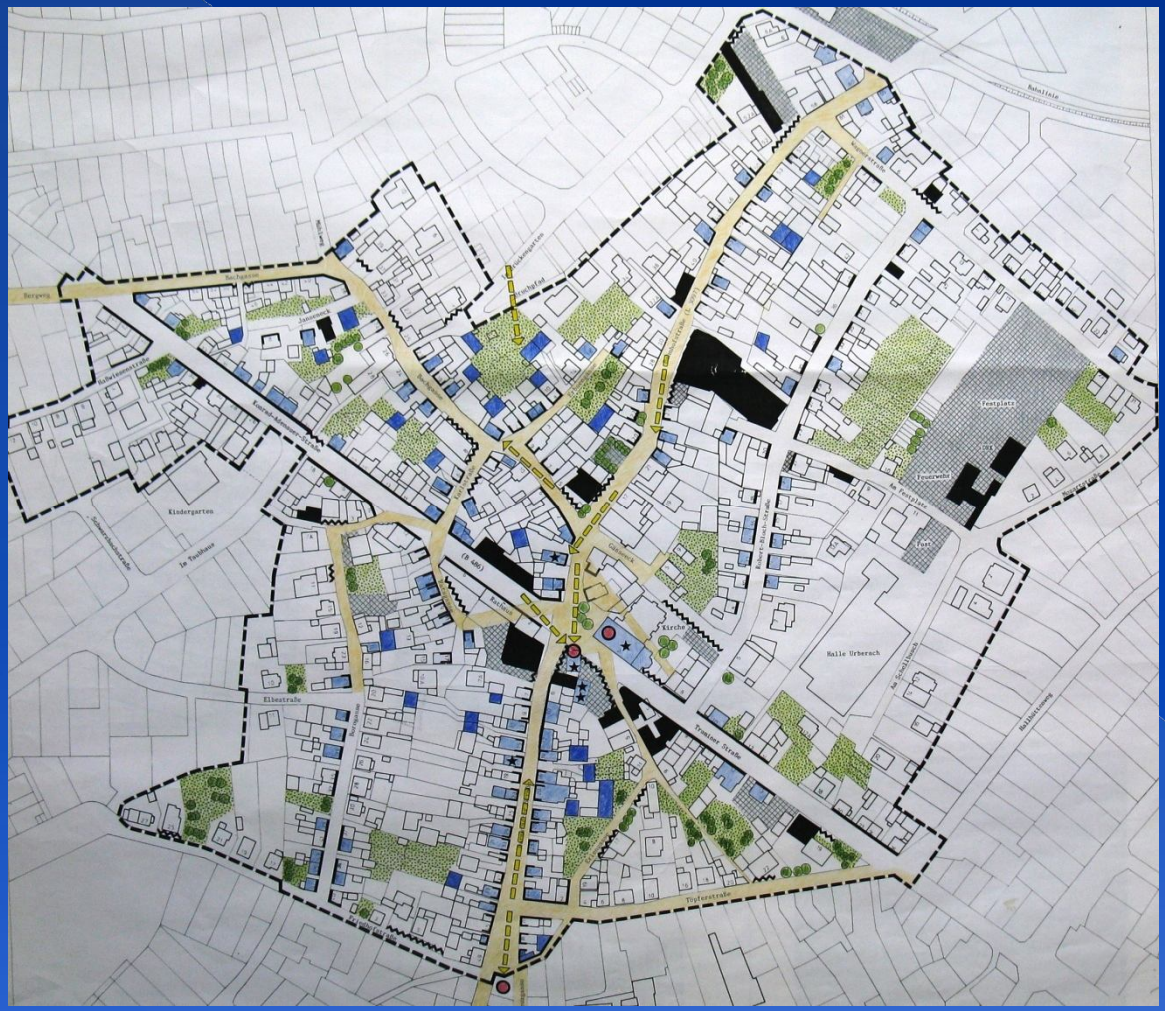
gegenseitige Behinderung und Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer

problematische Kreuzungsbereiche, gestörte Fußwegverbindung

größere öffentliche und private Parkplätze (nicht erfaßt sind Längsparker im öffentlichen Straßenraum)

Die Karte zeigt die damals aktuellen Besitzverhältnisse und Verkehrssituationen

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 6:



Städtebauliche Analyse, Baudenkmäler, ortsbildprägende Gebäude und Plätze

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 7:

vor 1800

vor 1900

nach 1900

Ortsbildprägende Bautypen der unterschiedlichen, örtlichen Siedlungsepochen

Rahmenplan Rödermark – Urberach Bestand 8:

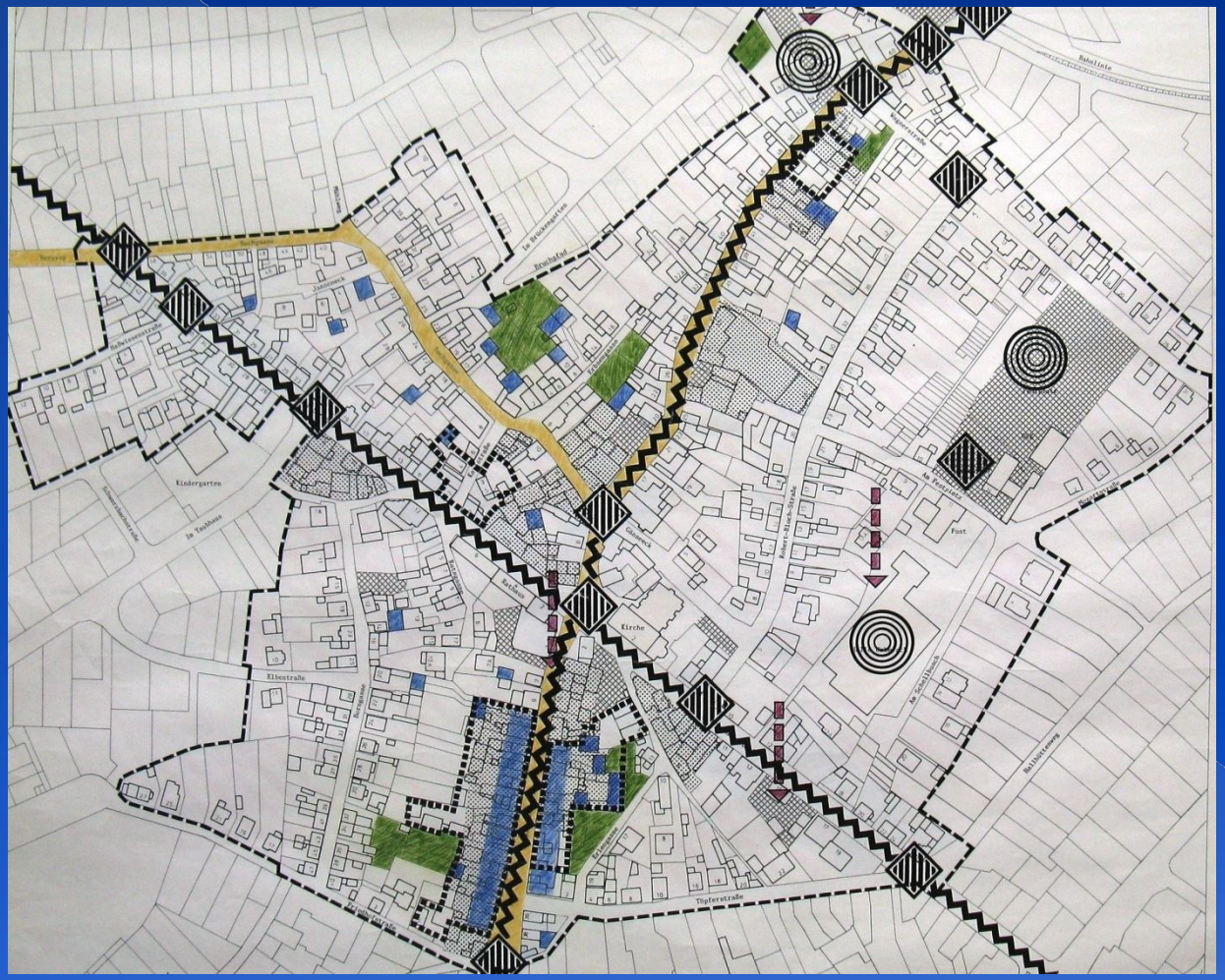
„Schwesternhaus“

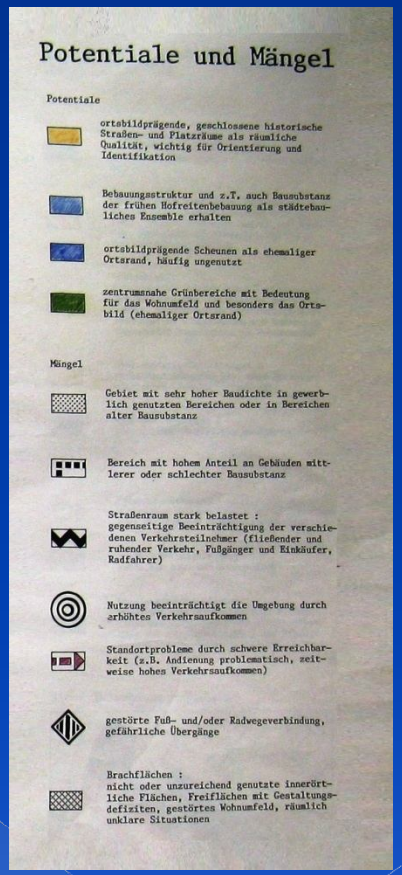
Töpferstraße

Jugendstilensemble
im Hallhüttenweg

Weitere ortsbildprägende Gebäude unterschiedlicher Siedlungsepochen

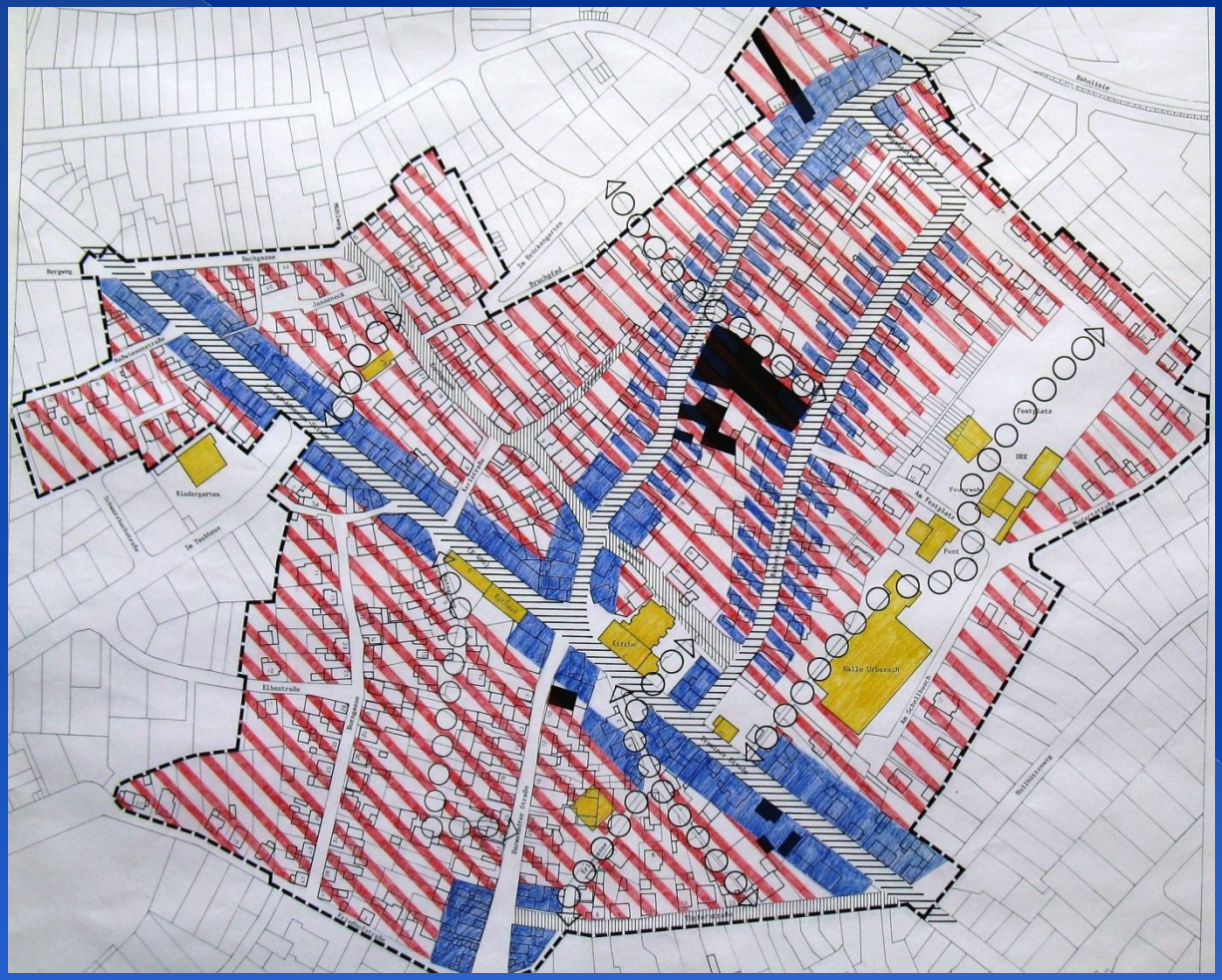
Rahmenplan Rödermark – Urberach Analyse 9:





Städtebauliche und verkehrstechnische Potentiale und Mängel werden erfasst

Rahmenplan Rödermark – Urberach Planung 10:



Nutzungen + Verkehr

Nutzungen

Hauptgeschäftszone :
vorhandene Geschäftsnutzung kann hier ergänzt werden, Standort für Gastronomiebetriebe

Geschäftszone geringerer Intensität :
kleinteilige Geschäftsnutzung (kleine Läden, Dienstleistungen und nichtstörendes, produzierendes Gewerbe) ist neben der Wohnnutzung möglich

Wohngebiet :
Wohnfunktion stärken durch Verbesserung des Wohnumfeldes, Optimierung der Grundstücke, bereichsweise kleinteilige Neubebauung von Wohngebäuden und Umnutzung ungenutzter Bausubstanz zu Wohnzwecken

Gemeinbedarfseinrichtungen :
vorhandene erhalten bzw. neue Nutzungen einrichten (Standortvorschlag)

störende Nutzungen :
mittel- bis langfristig auslagern

Verkehr

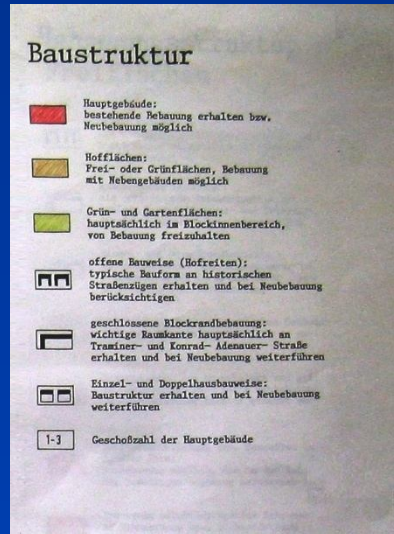
Fußwegebeziehungen :
vorhandene stärken bzw. neue im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen ausbilden

verkehrsberuhigter Bereich :
vorhanden bzw. neu auszuweisen

Straßenraumumgestaltung :
Neueinteilung des vorhandenen Straßenraums zur Reduzierung der Geschwindigkeit und zur Verbreiterung der Gehwege, Neuordnung des ruhenden Verkehrs

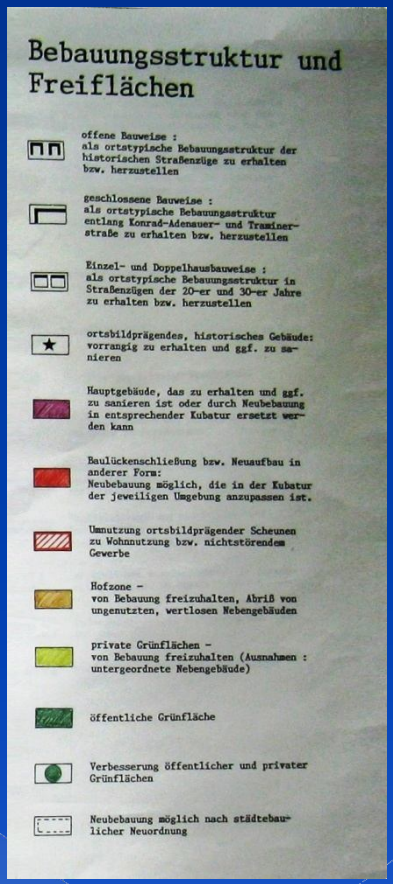
Darstellung der damaligen Geschäfts- und Verkehrsstruktur im Ortskern

Rahmenplan Rödermark – Urberach Planung 11:



Gliederung der Baustruktur in Hauptgebäude, Hof-, Grün- und Gartenflächen

Rahmenplan Rödermark – Urberach Planung 12:



Handlungsempfehlungen zum weiteren Umgang mit der vorh. Bebauungsstruktur

Rahmenplan Röderm.– Urberach Maßnahmen 13:

Verbesserung der Grundstücke : Abriß ungenutzter, wertloser Bausubstanz, Freiflächenverbesserung, Umnutzung rückwärtiger Scheunen zu Wohnzwecken bzw. nichtstörendem Gewerbe

langfristig Verringerung der Baudichte in gewerblich genutzten Bereichen oder Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des Umfeldes

Bauliche Verdichtung der Wohnnutzung bereichsweise möglich und für Gesamtentwicklung der Umgebung sinnvoll

Standorte für die Neuansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Auslagerung störender Nutzungen (mittelfristig)

Freiflächengestaltung im öffentlichen Raum

Verbesserung privater Freiflächen

verkehrsordnende und verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenraum

Stellplatzregelung auf Bundes- und Landesstraßen: Stellplätze ohne zeitliche Regelung

Stellplatzregelung auf Bundes- und Landesstraßen : Stellplätze mit zeitlicher Regelung

P zusätzlicher Standort einer Parkierungsanlage mit ca. 50 Einstellplätzen

Fußwegebeziehungen verbessern oder neu anlegen

städtebauliche Teilbereichsplanungen empfohlen

Empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Nutzungen

Fazit:

Die Erstellung dieses Rahmenplanes war zweifellos ein Schritt in die richtige Richtung – allein nutzt es nichts, wenn er danach in der Schublade verschwindet und nicht zur Bewertung anstehender Bauprojekte, bzw. – Gesuche herangezogen wird! Zwar wurden Anregungen bei der Neuauflage des Bebauungsplanes Ortskern aufgegriffen, jedoch nicht weitreichend umgesetzt!

Es spricht wohl Bände, dass seit Erstellung und Übergabe des Rahmenplanes an die städtischen Verantwortlichen von 26 erfassten und als Ortsbild-prägend erhaltenswert eingestuften Scheunen inzwischen 5 abgerissen wurden.

Von den 91, als historisch und ortsbildprägend bewerteten Gebäuden fielen 14!

Ferner zwei weitere, historische Wohnhäuser im Gänseeck, die jedoch aufgrund von Umbaumaßnahmen als solche zuvor nicht erfasst waren. Bei einem handelte es sich sogar um ein hier eher seltenes „Stall-Scheunenhaus“ alter Prägung! Allein in der Darmstädter Straße wurden innerhalb von 5 Jahren 7 Fachwerkhäuser abgebrochen – 5 davon waren in städtischem Besitz!!!

Aktuell liegt für ein verputztes Fachwerkhaus in der Ratsgasse eine Abrissgenehmigung vor und eine inzwischen baufällige, aber ortsbildprägende Großscheune mit lokalem, jüdischen Geschichtshintergrund und Ausbaupotential wird aufgrund einer jüngst beschlossenen B-Planänderung voraussichtlich zeitnah fallen!

Lösungsversuche:

Es ist natürlich zu berücksichtigen, dass die Stadt Rödermark aufgrund der seit Jahren klammer werdenden Kassen nicht mehr über die finanziellen Mittel verfügt, um selbst in die Sanierung historischer, bzw. erhaltenswerter Substanz zu investieren.

Sie hätte aber die Pflicht und Möglichkeiten über die Bauleitplanung und ggf. seitens der Stadt erforderliche Zustimmungen nicht unerheblichen Einfluss auf Bauprojekte zu nehmen – sofern man hierzu wirklich gewillt ist!

Es gilt also die Bürger einzubeziehen und durch kompetente Beratung sowie die Stärkung und Würdigung des eigenverantwortlichen Engagements ein neues Bewusstsein für das Potential unserer gewachsenen, örtlichen Strukturen zu entwickeln.

Die letzten Möglichkeiten korrigierend und verbessernd auf das Ortsbild ein zu wirken werden immer geringer!

Blick in die Ratsgasse

Erste Ansätze:

Ein erster Erfolg zeichnet sich am Dalles ab, wo die Stadtverwaltung dem verkaufswilligen Eigentümer eines größeren Anwesens Empfehlungen gab, wie eine zukünftige Nutzung der bisher störenden Baulücke aussehen könnte, um ein positives Votum zur partiellen Änderung des, für eine potentielle Neubebauung relevanten Bebauungsplanes zu erhalten. Die Errichtung eines, sich in Proportionen und Formensprache an die gewachsene Bausubstanz anlehnenden, aber zeitgemäßen Gebäudes, wäre eine gelungene Arrondierung!

Ein Prüfungsantrag zur Gründung einer "*Bürgerbaugenossenschaft*“ mit Ziel der Sanierung und Revitalisierung teils noch ungenutzter Altsubstanz, unter Einbeziehung von Besitzern sowie Kaufwilligen, befindet sich aktuell im Geschäftsgang der nächsten Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2013!

Bürger- und Quartierengagement:

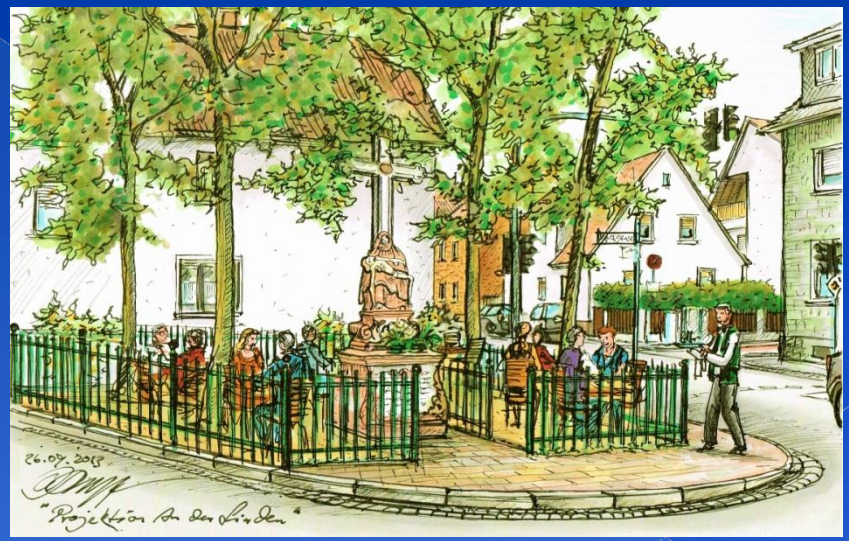
Es gab bereits in der Vergangenheit immer wieder Bestrebungen Einzelner oder auch Gruppen von Privatleuten und Geschäftstreibenden, sich mit neuen Ideen für ihr näheres Wohn- und Geschäftsumfeld einzusetzen. Oft waren jedoch die bürokratischen Hindernisse hemmend bis erdrückend!

Auch hier ist die Stadt mit ihren Fachabteilungen gefordert, das Bürgerengagement nach besten Kräften zu unterstützen! Beispielhaft sind hier die Ideen zur Belebung des Platzes *„An den Linden“*. Ein verbliebener, kleiner Schwerpunkt der lokalen Nahversorgung in identitätsstiftender Umgebung!

Projektion:

In einem der letzten, noch ablesbar gewachsenen Straßenzüge des „Orwischer Ortskerns“ könnte das Engagement von Gewerbetreibenden und Bürgern in der Aufwertung dieses historischen Areals erkennbar Früchte zeigen.

Angedacht ist u.a. die Realisierung einer bewirtschaftbaren, räumlich gefassten Platzsituation im Freien, welche als Treffpunkt mit Verweilfunktion das Quartier aufwertet und zugleich die kulturelle Bedeutung der Örtlichkeit erlebbar macht!



Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit