

Bebauungsplan und städtebauliches Konzept „Nördlich der Theresenstraße“

Städtebauliche Konzeption der Deutschen Reihenhäuser AG
für den Bauausschuss der Stadt Gernsheim am 14.03.2022

14.03.2022 | „Nördlich der Theresenstraße“

Städtebauliches Konzept

Gemeinschaft – Freiflächen – Grünzug – Qualität

14.03.2022 | „Nördlich der Theresenstraße“



Gegenüberstellung der Konzepte



- > 39 Reihenhäuser (Haustypen 85, 120 und 145)
- > 1 Geschosswohnungsbau, 3 VG + Staffelgeschoss, 48m und 20 WE
- > 129 Stellplätze, davon 21 Besucherstellplätze



- > 39 Reihenhäuser (Haustypen 120 und 145)
- > 1 Geschosswohnungsbau, 3 VG, 48m und 20 WE
- > 122 Stellplätze, davon 14 Besucherstellplätze

Verkehrliche Erschließung



Stand 2019

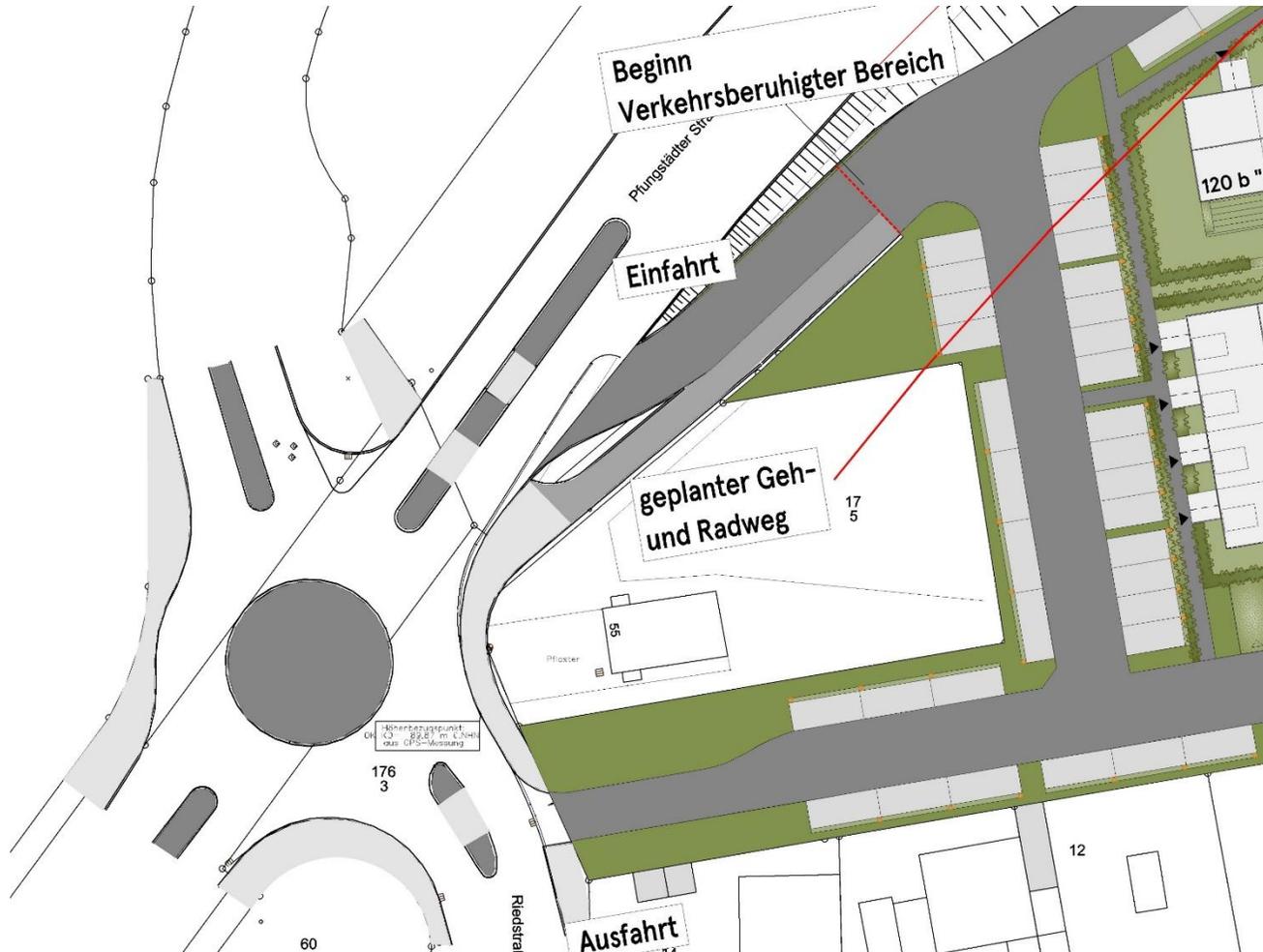


Stand 2022

- > Einbahnstraßenverkehr von Ost nach West über Fuß- und Radweg
- > Einfahrt von Norden über Zufahrt Supermärkte
- > Ausfahrt auf Riedstraße, südlich des Kreisverkehrs

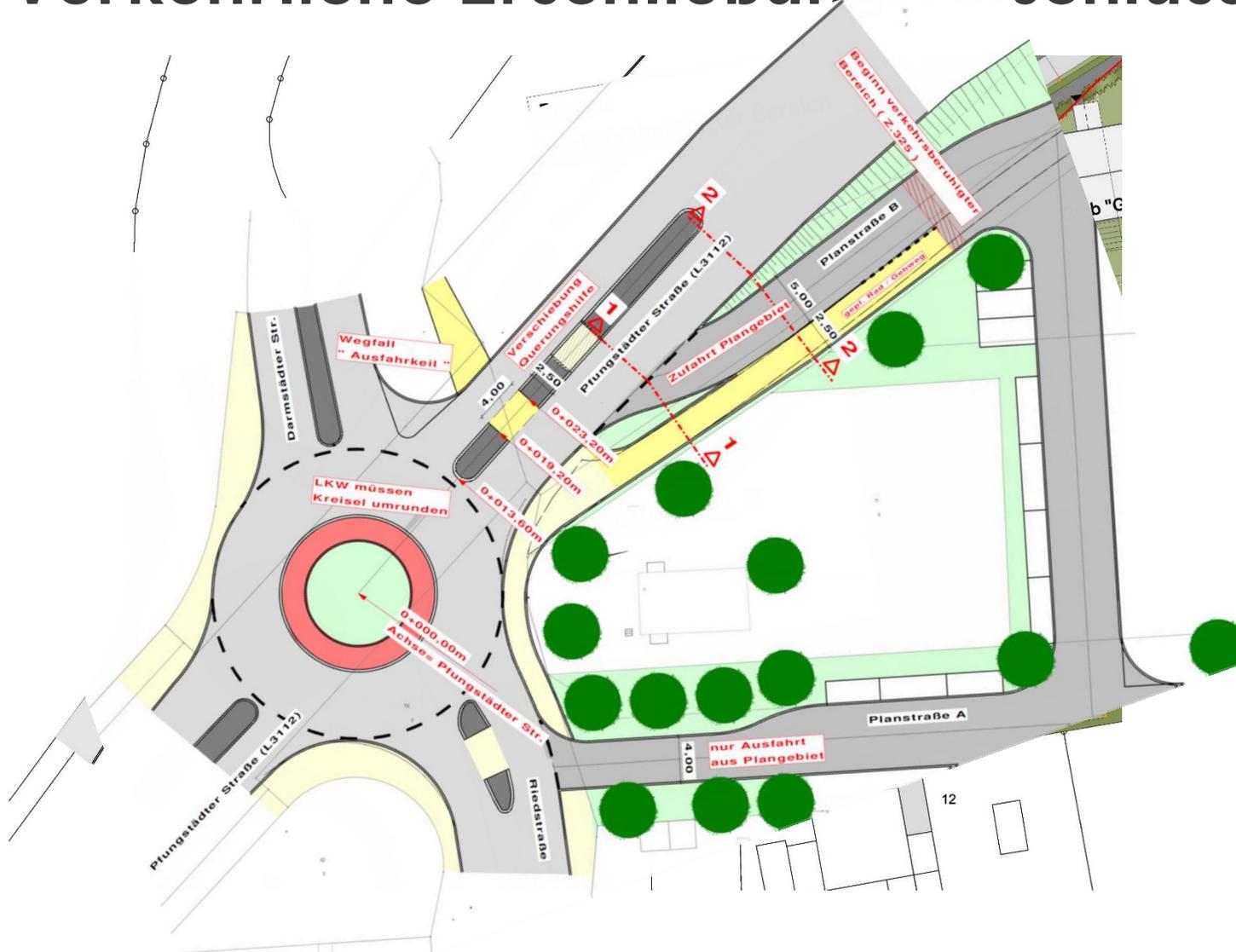
- > Erschließung ausschließlich von West
- > Einfahrt kurz hinter Kreisverkehr
- > Ausfahrt wie 2019: auf Riedstraße, südlich Kreisverkehr
- > Gutachterliche Beratung & Planung durch VP Freudl, Darmstadt

Verkehrliche Erschließung: Anschluss



- > Gutachterliche Beratung & Planung durch VP Freudl, Darmstadt
- > Fokus: Verkehrssichere Führung von Fußgängern und Radfahrern
- > Verlängerung Querungshilfe
- > Verlängerung des bestehenden Radweges (2,50m Breite), um gesicherte Straßenüberquerung zu ermöglichen
- > Parallele Führung zur Straße/Gebietseinfahrt, anschließend beginnt verkehrsberuhigter Bereich mit gemischter Verkehrsfläche auf Privatstraße

Verkehrliche Erschließung • schluss



- › Gutachterliche Beratung & Planung durch VP Freudl, Darmstadt
- › Fokus: Verkehrssichere Führung von Fußgängern und Radfahrern
- › Verlängerung Querungshilfe
- › Verlängerung des bestehenden Radweges (2,50m Breite), um gesicherte Straßenüberquerung zu ermöglichen
- › Parallele Führung zur Straße/Gebietseinfahrt, anschließend beginnt verkehrsberuhigter Bereich mit gemischter Verkehrsfläche auf Privatstraße

Veränderungen der städtebaulichen Struktur



Stand 2019



Stand 2022

Bereich 1 – Erschließung, Bauverbotszone, Lärmschutz



Änderungen

- > Erschließung:
Haupteinschließung im Norden,
Anschluss Kreislauf, dadurch Wegfall
Stellplatzhof
- > Bauverbotszone L 3112 (20m):
Verschiebung der Gebäude nach
Süden
- > Lärmschutz:
Tausch der Hausgruppe 145b zu
Haustyp 120 mit
Grundrissorientierung
- > Kombination Lärmschutz &
Bauverbotszone: Drehung der
Wohngebäude um 90° mit Versätzen
in Südausrichtung



Bereich 2 – Erschließung, Lärmschutz



Änderungen

- > Erschließung:
Umfahrung der Wohnhäuser,
bessere Erreichbarkeit
Stellplätze, Anfahrbarkeit
GWB Feuerwehr
- > Lärmschutz:
Tausch der Hausgruppen 85c
und 145d zu
Haustyp 120 mit
Grundrissorientierung
- > Verbindung Hausgruppen 120
e und i zu einer Hausgruppe
als Lärmschutzriegel für
Außenwohnbereiche West
- > Austausch von Garagen
gegen Technikzentrale im
Nordwesten



Bereich 3 - Lärmschutz



Änderungen

- > Lärmschutz:
Geschosswohnungsbau ohne Staffelgeschoss in Südausrichtung
- > Drehung zum Schutz Bestandsgebäude
- > Öffentlicher Spiel- und Bolzplatz
- > Anschluss Rad- und Fußverbindung im Norden
- > Verzicht auf Technikzentrale



Unser Energiekonzept – 100% Erneuerbare Energie

Unser Wohnpark bedient sich zu 100% aus erneuerbaren Energien dank Wärmepumpe und Photovoltaikanlagen

- > Die Wärme- & Stromversorgung erfolgt aus gemeinschaftlichen Technikzentralen.
- > Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen versorgen das Quartier mit Strom (Mieterstrommodell als „Quartiersstrom“).
- > Mehrere miteinander verbundene Wärmepumpen erzeugen effizient und ökologisch mehr als 80% der Wärme.
- > Bezug von Zusatz- & Reservestrom („Z&R“) aus 100% zertifiziertem Grünstrom.
- > Die dezentrale Energieversorgung ist ökonomisch und ökologisch deutlich vorteilhafter als eine Einzelversorgung und schafft innerhalb der Häuser deutlich mehr Wohnfläche.



E-Mobilität

- > Alle privaten PKW-Stellplätze werden mit der nötigen Ladeinfrastruktur zur Errichtung von Ladesäulen vorbereitet (Strom- & Netzwerkverkabelung)
- > Die finale Errichtung der Ladesäulen erfolgt optional über den Contractor auf Kundenwunsch
- > Vornehmlich wird der selbst erzeugte PV-Strom zum Laden verwendet. Der Reststrombezug erfolgt aus 100% zertifiziertem Ökostrom



Photovoltaik-Anlagen und Technikzentrale mit Wärmepumpe



Vogelperspektive Wohnpark Tengen, BaWü



Eingangsansicht Wohnpark Wutöschingen, BY

Geschosswohnungsbau Stadtleben



Gelsenkirchen – Typ 32m „Stadtleben“.



Hanau – Typ 48m „Stadtleben“.



Bad Honnef – „Stadtleben“.



Hanau – „Stadtleben“.

Deutsche Reihenhaus

14.03.2022 | „Nördlich der Theresenstraße“

Geschosswohnungsbau Stadtleben



Wohnpark Röthenbach
4 Vollgeschosse Eingangsseite

14.03.2022 | „Nördlich der Theresenstraße“

Bestätigung durch Schallschutzuntersuchung

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Grundlagen

- > Straßen- und Schienenverkehrsprognose 2030
- > Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

allgemeine Wohngebiete	tags/nachts 55/45 dB(A)
Mischgebiete	tags/nachts 60/50 dB(A)
- > Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“:

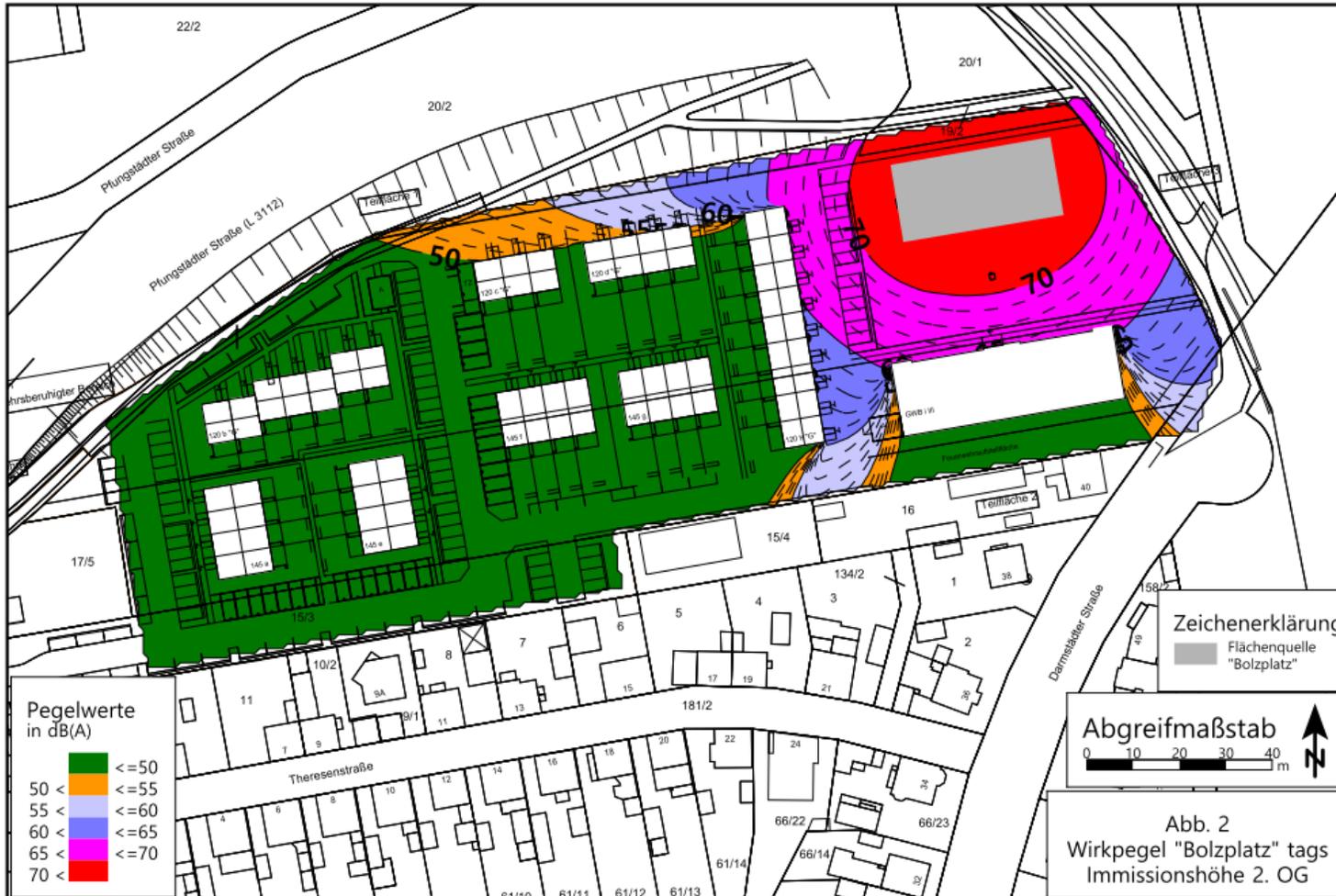
allgemeine Wohngebiete	tags/nachts 59/49 dB(A)
Mischgebiete	tags/nachts 64/54 dB(A)

Beurteilungspegel „Verkehr“ tags



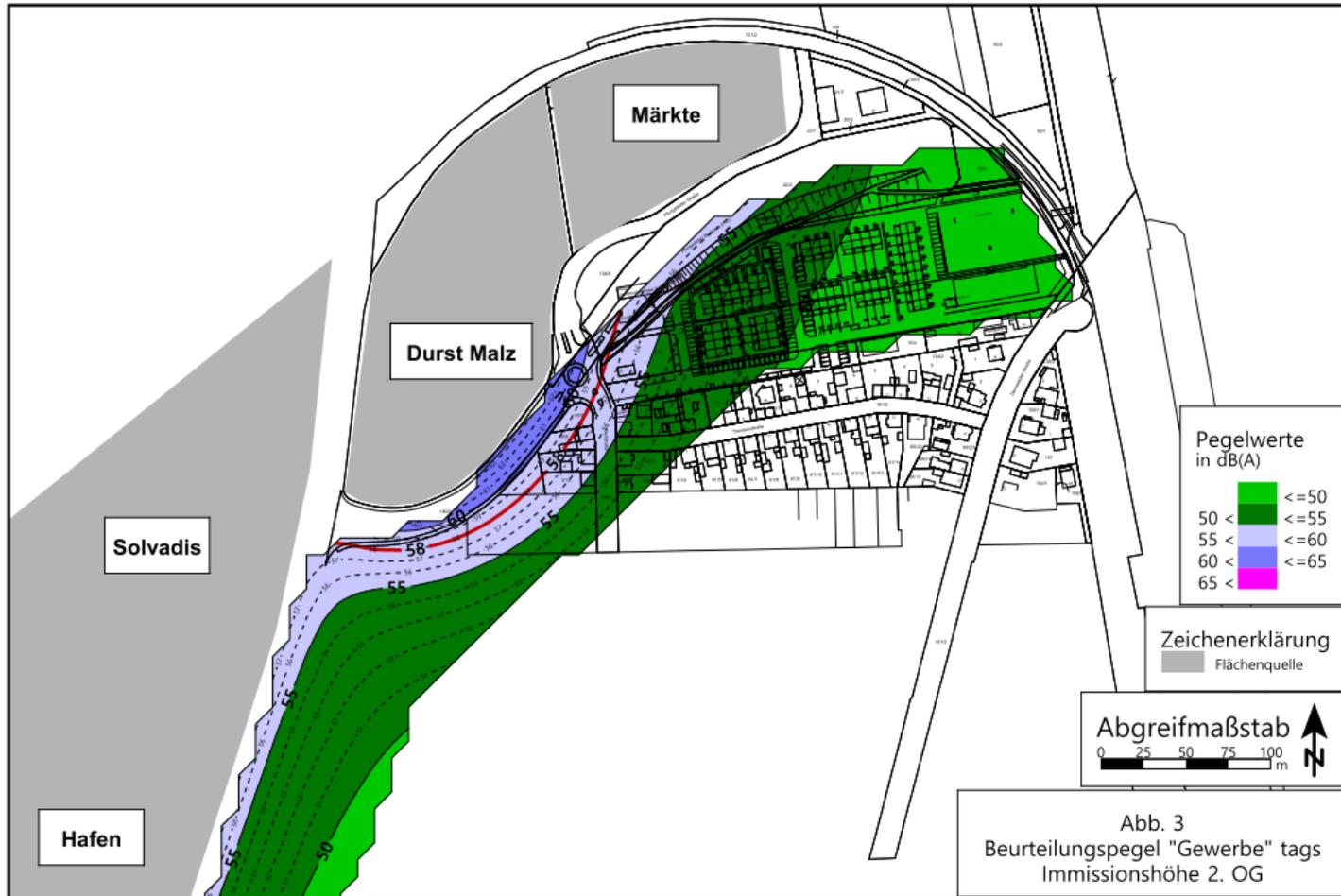
- Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, insbesondere in den abgeschirmten Außenwohnbereichen, sind im Rahmen des Abwägungsbereiches eingehalten
- Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können mit passiven (baulichen) Schallschutzmaßnahmen geschützt werden

Bolzplatzlärm



- > Gemäß Freizeitlärmrichtlinie Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags 50 dB(A)
- > Durch Grundrissorientierung sind die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz an Fassaden mit Richtwertüberschreitungen eingehalten

Gewerbelärm



- > Prognose der Geräuschemissionen der Gernsheimer Hafenbetriebsgesellschaft mbH, solvadis distribution GmbH und Durst Malz Heinrich Durst Malzfabriken GmbH & Co. KG auf der Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Auflagen des Regierungspräsidiums Darmstadt:
- > Mainzer Straße tags/nachts 55/40 dB(A)
- > Bereich Riedstraße/Elisabethenstraße (Gemengelage) tags/nachts 58/43 dB(A)
- > Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) ist an der geplanten Bebauung eingehalten
- > Analoges gilt für den Nachtzeitraum

14.03.2022 | „Nördlich der Theresenstraße“

Aktuelle Marktsituation in Gernsheim

Überblick Preisniveau | Marktsituation im Neubau

Entwicklung Kaufpreise Wohnen



Bezahlbarer Wohnraum – Wie ist das noch zu schaffen?

- > Steigende Grundstückspreise
- > Zunehmende Baukosten
- > Wegfall Förderung für das KfW 55-Haus
- > Steigende Zinsen
- > Steigende Energiepreise

Kaufpreis nach Objektart

	Wohnungen			Häuser		
	min	Ø	max	min	Ø	max
Kreis Groß-Gerau	1.772	4.185	6.305	1.933	4.322	6.329
Gernsheim	3.025	4.277	4.963	2.692	4.452	4.918

Überblick Preisniveau im Neubau

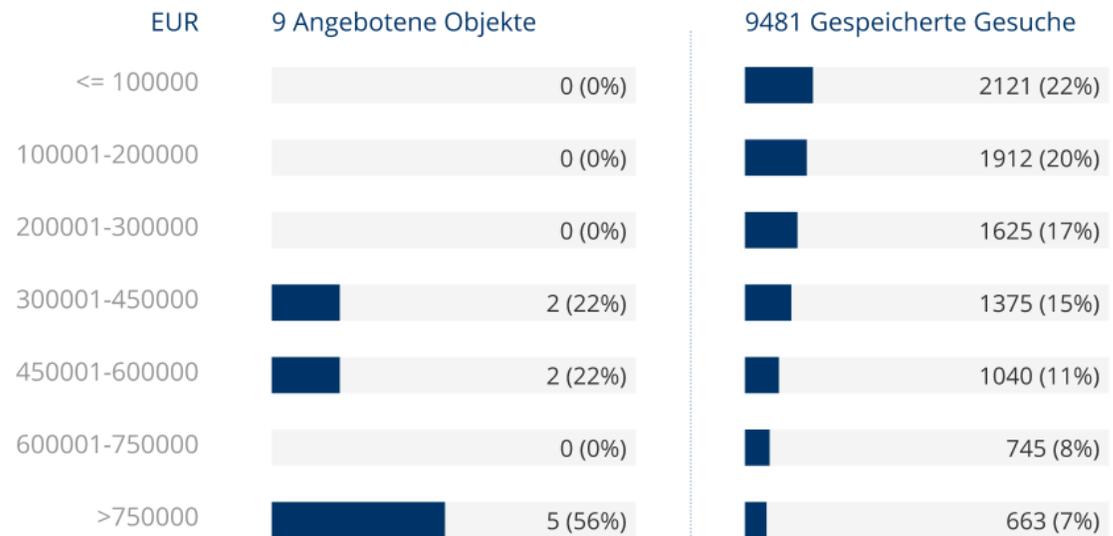
Verteilung der Angebote und Gesuche

Häuser zum Kauf in Gernsheim



Verteilung der Angebote und Gesuche nach Preisklassen

Gernsheim



Überblick Preisniveau im Neubau

Wilma Wohnen „Schöffergärten“

- Reiheneckhaus: 583.000 € für 128 m² Wohnfläche (4.555 €/m²), Stellplatz zzgl. 8.000 €, ohne Keller
- Preissenkung seit Vertriebsstart, z. B. lag der Preis für diesen Haustyp im Nov. 2021 bei 609.000 €, mit Keller bei 654.000 €!

Werner Wohnbau, Erlenweg 1, Projektierung 02-08/2021

- Reihenhauses: 600.500 € für 142 m² Wohnfläche (4.229 €/m²),
- Stellplatz zzgl. 5.000 €, inkl. Keller

Baustolz, Claus-Kroenke-Str., Klein-Rohrheim, Projektierung 04/2021

- Doppelhaus: 569.900 € für 137 m² Wohnfläche (4.160 €/m²)
- inkl. Carport und Stellplatz, inkl. Keller



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Deutsche Reihenhaus

Poller Kirchweg 99
51105 Köln
Telefon 0221 / 34 03 09 0
Telefax 0221 / 34 03 09 11
www.reihenhaus.de

Deutsche Reihenhaus

Bergendahlstraße 12a
46240 Bottrop
Telefon 02041 / 37 09 54 10
www.reihenhaus.de

Frank Schaffner

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro

Strohweg 45
64297 Darmstadt
Telefon 0 61 51 / 2 78 99 67
Telefax 0 32 22 / 2 43 29 88
dr.gruschka.gmbh@t-online.de
www.dr-gruschka-schallschutz.de