

# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

## Standortpapier „Apfelbaumgarten 2; Weiterstadt-Braunshardt“

Im Herbst 2015 wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung ein neuer Flächennutzungsplan beschlossen, der erstmalig das gesamte Stadtgebiet von Weiterstadt umfasst. Dieser FNP ist zur Zeit noch im Auslegungsverfahren und noch nicht abschließend genehmigt. In diesem FNP ist bereits die Entwicklungsmaßnahme „Apfelbaumgarten 2“ enthalten.

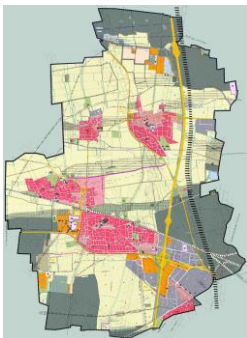
Im Juli 2016 wurde in die StaVo ein Antrag von SPD und FWW eingebracht, der die Entwicklungsmaßnahme vorantreiben soll. Die wesentlichen Vorgaben waren:

- Abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes
- Keine ausschließliche Einfamilien-/Reihenhausbebauung
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, z.B. durch Mehrfamilienhäuser
- Angemessene Berücksichtigung von Grünflächen, Parkmöglichkeiten sowie die Vorhaltung von Flächen für soziale Einrichtungen (z.B. Schule, Spielplätze, Mehrgenerationenhaus etc.)
- Vorhaltung eines Freizeitplatzes für alle Generationen (kein Spielplatz)
- Verkehrliche Anbindung des Baugebietes und sichere Schulwege
- Möglichkeiten zur Integration von kleineren Geschäften (Kiosk etc.)
- Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten (z.B. südliche Dachausrichtung)

Im Dezember 2016 wurde die Ausschreibung zur Erstellung eines Masterplanes beschlossen. Im September 2017 erfolgte dann die Planungsvergabe an die Büros

e-netz Südhessen, Darmstadt  
schneider+schumacher, Frankfurt  
GTL, Kassel  
BPR, Frankfurt

Im März 2018 wurde dann seitens der Planungsbüros 3 mögliche Planungsvarianten dem Fachausschuss vor, erläuterten diese und baten die einzelnen Fraktionen diese zu diskutieren.



Die Entwicklungsfläche liegt zwischen den Stadtteilen Schneppenhausen und Braunshardt und umschließt das bisherige Neubaugebiet „Apfelbaumgarten 1“. Die gesamte Planungsfläche umfasst 27 ha und soll in 3 Bauabschnitten erschlossen werden.

Die 3 Planungsvarianten unterscheiden sich in der Bebauungsdichte, der inneren Verkehrserschließung sowie in der Anordnung der einzelnen Bauflächen hinsichtlich Mehr-, Zwei-, Einfamilien- und Reihenhäuser.

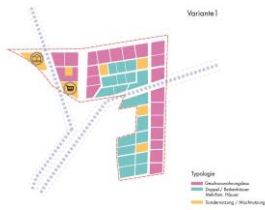
In den 3 Varianten sind bereits Flächen für die öffentliche Erschließung sowie für Sondernutzung/Mischnutzung vorgesehen, aber noch nicht weitergehend definiert, was dort erstellt werden soll.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsproblematik wurden im Sommer 2018 ein Verkehrsgutachten erstellt und aus Belangen der Umwelt ein Artenschutzgutachten erstellt. Beides wurde im Oktober 2018 den Stadtverordneten zur Verfügung gestellt.

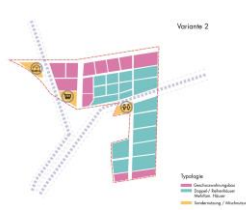
# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

Die drei Varianten sehen wie folgt aus:

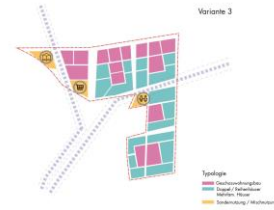
Variante 1 „Rückgrat“



Variante 2 „Grünachsen“



Variante 3 „Inseln“



## Typologie

- Geschosswohnungsbau
- Doppel-/ Reihenhäuser  
Mehrfam. Häuser
- Sondernutzuna / Mischnutzuna

Wie schon angedeutet, unterscheiden sich die 3 Varianten in Ihrer Erschließungsart. Positiv ist zu sehen, dass alle 3 Varianten so angelegt sind, dass diese in mehreren Bauabschnitten realisiert werden können.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der möglichen Anzahl von Wohneinheiten hier eine Zusammenfassung:

In nachstehender Tabelle ist zu ersehen, wie in den 3 Varianten sich die einzelnen Flächen prozentual verteilen.

### FLÄCHEN

Planungsgebiet (ha): 28,6

	VARIANTE 1	"Rückgrat"	VARIANTE 2	"Grünachsen"	VARIANTE 3	"Inseln"
Öffentliche Erschließung [qm]	42.440	15%	35.746	12%	40.471	14%
private Erschließung [qm]	9.498	3%	12.623	4%	9.378	3%
Öffentliche Grünflächen [qm]	63.162	22%	42.267	15%	60.337	21%
Wohnungsbau [qm] geringere Dichte	62.184	22%	54.579	19%	88.237	31%
Wohnungsbau [qm] höhere Dichte	94.396	33%	126.310	44%	70.328	25%
Sondernutzung / Mischnutzung [qm]	14.720	5%	14.875	5%	17.649	6%
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>286.400</b>	100%	<b>286.400</b>	100%	<b>286.400</b>	100%

In der folgenden Tabelle ist die Bandbreite der möglichen Wohneinheitenzahl für die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten dargestellt. Aufgrund der größeren Anzahl der mehrgeschossigen Wohneinheiten ergibt sich eine höhere Bebauungsdichte als im Apfelbaumgarten 1 (27 WE je ha)

# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

## DICHTE

Planungsgebiet (ha): 28,6

	VARIANTE 1	"Rückgrat"	VARIANTE 2	"Grünachsen"	VARIANTE 3	"Inseln"
	min. (alle 2,75)	max. (bis 3,75)	min. (alle 2,75)	max. (bis 3,75)	min. (alle 2,75)	max. (bis 3,75)
<b>Sondernutzungen 2 Geschosse</b>	7418	7418	6592	6592	6618	6618
<b>Wohnnutzung 2,75 Geschosse [qm]</b>	40348	40348	54071	54071	50441	50441
<b>Wohnnutzung 2,75 o. 3,75 Geschosse [qm]</b>	71596	97631	61028	83220	65901	89865
<b>Wohnnutzung Gesamt [qm]</b>	111944	137979	115099	137291	116342	140306
<b>Anzahl Wohneinheiten je 100 qm</b>	<b>1119</b>	<b>1380</b>	<b>1151</b>	<b>1373</b>	<b>1163</b>	<b>1403</b>
<b>Dichte (WE je ha)</b>	<b>39      48</b>		<b>40      48</b>		<b>41      49</b>	

Die drei Planungsvarianten haben alle eine unterschiedliche innere Verkehrserschließung. Was den abfließenden Verkehr anbetrifft, gehen alle 3 Varianten auf eine neue Straße mit Anbindung an die L 3113 und die Entlastung der L3094 aus.

In einer Fraktionssitzung (16.04.2018) haben sich die Freien Wähler mit den Vorschlägen zum Masterplan Apfelbaumgarten 2 beschäftigt. Die FWW kam dabei zum Ergebnis, dass die drei Varianten eine gute Basis für die weitere Diskussion zur Entwicklung des Gebietes sind, aber noch wesentliche Aussagen und zu prüfende Sachverhalte für eine Entscheidung fehlen.

Aus der Diskussion heraus ergaben sich die folgenden Themenfelder:

### 1. Auswahl der Varianten

Die FWW-Fraktion schließt Variante 3 aus, da befürchtet wird, dass durch die Inselstruktur bei den einzelnen Bereichen ein Abschottungseffekt entstehen könnte. Auch die vielen Sachgasen führen zu Problemen bei Anlieferungen und Müllabfuhr.

Grundsätzlich werden die Varianten 1 und 2 favorisiert. Möglich wäre auch eine Mischung aus beiden, bei der im nördlichen Teil der Grünachsenansatz abgebildet wird und im südlichen Teil einen zum Margaretenhof hin aufgelockerten Rückgratteil. Schaut man in die Zukunft und zieht eine weitere bauliche Erweiterung in Erwägung, wäre das nur nach Osten hin möglich. Eine durchgehende Geschossbauweise als derzeitiger Abschluss würde dieser Erweiterung nicht dienlich sein.

# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

## 3. Infrastruktur

In den Plänen zu den drei Varianten sind Flächen für Sondereinrichtungen vorgesehen, die aber nicht weiter spezifiziert wurden. Zur Zeit sind 14.000 bis 17.000 qm dafür vorgesehen. Ob diese Fläche ausreicht, ist noch fraglich. Die Forderungen auf die Berücksichtigung

- Einer Grundschule
- Einer KiTa
- Eines kommunalen Funktionsgebäudes, ev. Mit Bürgerbüro, Familienzentrum und Mehrzweckräume
- Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungsgewerbe
- Restauration/Kiosk
- Gesundheitsversorgung/Hilfsorganisationen
- Spielplätze
- überschaubare Wegführung

Ist in der Planung zu berücksichtigen und der Flächenbedarf ggf. neu zu definieren. Diese Ansätze sind im Masterplan vorzusehen.

## 4. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ergibt sich aus dem Verhältnis von Wohnbebauung mit hoher Dichte (Mehrfamilienhäuser in Geschossbauweise) und Ein- und Zweifamilienhäusern. Die drei Varianten zeigen unterschiedliche Verdichtungsmodelle auf.

Aufgrund des Wohnungsdruckes im Rhein-Main-Gebiet und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum muss ein vernünftiger Mix aus dem beiden Bebauungsmöglichkeiten gefunden werden. Dabei ist zu beachten, dass eine dichtere Bebauungsweise auch höhere Anforderungen auf die innere und äußere Verkehrserschließung stellt.

Daher die Forderung,

- dass die Bebauungsdichte im Einklang mit der Verkehrserschließung des Gebietes abgestimmt werden muss,
- bei Einfamilienbebauung muss ein Mix für hochpreisige Grundstücke und Niedrigpreisige Grundstücke gefunden werden,
- dass Flächen für Sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden müssen,
- dass altersgerechtes/altersgemischtes Wohnen möglich ist,
- dass genügend Freiraum zwischen den einzelnen Bebauungen vorhanden ist.

## 5. ÖPNV

Die Nähe zum Bahnhof Weiterstadt wirkt sich positiv auf den Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs nach Darmstadt und Wiesbaden aus. Der Ausbau des Busverkehrs von allen Stadtteilen nach Darmstadt wird kritisch gesehen, da die Strecken nach Darmstadt bei derzeitiger Verkehrssituation überlastet sind und Darmstadt eine Zunahme des innerstädtischen Busverkehrs nur schwerlich realisieren kann.

Bei den weiteren Planungsschritten müssen auf alle Fälle,

- Die DADINA beteiligt,
- Die Stadt Darmstadt eingebunden,
- Der Takt der Bahnverbindungen verbessert
- Ein Konzept unter Einbeziehung aller Stadtteile erarbeitet

werden.

# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

In dem Masterplan sollten Aussagen über die ÖPNV-Anbindung enthalten sein und entsprechende Trassen vorgesehen werden.

Das Thema „Straßenbahn“ als zukunftsorientiertes Verkehrsmittel muss wieder aufgegriffen, mit der Stadt Darmstadt, dem Landkreis und dem Lande Hessen eine mögliche Realisierung geprüft werden. Dabei muss entgegen der letzten Planung (Trasse entlang der B42) eine neue Trassenführung diskutiert werden.

## **6. Innere und äußere Verkehrserschließung mit den Auswirkungen auf den Bestand**

Da bereits die Verkehrswege „Straßen“ rund und in Weiterstadt sehr stark belastet sind, muss mit der Erschließung des neuen Baugebietes eine Überarbeitung des derzeitigen Verkehrsentwicklungsplanes erfolgen. Was auch das derzeitige auf das neue Baugebiet bezogene Verkehrsgutachten zeigt. In der weiteren Planungsphase muss auf alle Fälle eine Aussage gemacht werden, welche Verkehrserschließung die beste, aber auch die finanzierbare ist.

Weiterhin muss die Planung dafür Sorge tragen, dass der durch das neue Baugebiet generierte Verkehr, nicht zu lasten der Alt-Bevölkerung geht. Unfallschwerpunkte sind zu vermeiden. Es ist für genügend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu sorgen. Eine besondere Wichtigkeit kommt der im Verkehrswegenetz der Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen zu. Zusammenfassend besteht die Forderung für:

- Barrierefreie Übergänge
- Blindenleitsysteme
- Vermeidung von Unfallschwerpunkten
- Sichere Überwege für Fußgänger
- Genügend breite Bürgersteige
- Sichere Radwege
- Verkehrsberuhigende Bereiche

Aus dieser Problemstellung halten wir es für erforderlich, bereits frühzeitig im Prozess einen Verkehrssachbearbeiter der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg hinzu zu ziehen.

## **7. Sicherheit im neuen Stadtteil**

Der neue Stadtteil muss so gestaltet werden, dass den Bürgern nicht nur ein Sicherheitsgefühl vermittelt wird, sondern auch Maßnahmen berücksichtigt werden, die die Sicherheit real erhöhen.

Auch aus dieser Problemstellung heraus sollten Experten der Polizei rechtzeitig beteiligt werden.

## **8. Umweltschutz und Bereitstellung von Ausgleichsflächen**

Bei der Entwicklung eines so großen Baugebietes ist es unabdingbar, eine umweltschutz- bzw. artenschutzrechtliche Bewertung erstellen zu lassen. Diese liegt jetzt vor.

In dem betroffenen Gebiet liegen vorrangig Ackerflächen, auf denen im wesentlichen Monokulturen angebaut werden. Diese Ackerflächen mit ihren Randstreifen werden zu Baugebiet und dadurch steigt die versiegelte Fläche stark an. Das Artenschutzgutachten hat festgestellt, dass in diesem Gebiet schützenswerte Tierwelt vorhanden ist. Hierzu muss innerhalb des Baugebietes, aber auch außerhalb, entsprechende Umweltflächen geschaffen werden, auf die die betroffene Tierwelt sich zurückziehen kann.

# Freie Wähler Weiterstadt -Fraktion-

Unbenommen dieser bereits geplanten Maßnahmen muss im Verfahren berücksichtigt werden, dass

- Genügend Ausgleichsflächen geschaffen,
- Natur zu Anfassen (Mitmachkonzepte, essbare Stadt Patenschaften für Bäume, Insektenhotels usw.)
- Lärminderungsmaßnahmen eingeplant,
- Genügend Grünflächen erhalten bleiben
- Die versiegelte Fläche auf ein Minimum zu beschränkt,
- Die Grundwasserproblematik berücksichtigt werden.

Die von der FWW bevorzugte Kombination aus Variante 1 und Variante 2 bietet die Möglichkeit, in der Freihaltefläche um die Stromtrasse herum umweltschützende Projekte zu realisieren.

Bei der Planung sind auch umweltschonende Projekte wie E-Mobilität und Car-Sharingplätze in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

## **9. Zusammenleben in einer Gemeinschaft**

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Planung eines solchen Stadtteils, in dem im Endzustand bis zu 2000 Bürger wohnen werden, ist das Zusammenleben in einer Gemeinschaft. Mit der Gestaltung der einzelnen Bebauungsmöglichkeiten muss darauf geachtet werden, dass

- Eine Getto-Bildung vermieden wird,
- Die Menschen ein Gemeinschaftsgefühl und eine Identität aufbauen können,
- Die Menschen sich in dem neuen Gebiet wohl fühlen
- Flächen für Mehrgenerationenhäuser vorgesehen werden.
- Eine Identität stiftender Mittelpunkt

Um dies sicher zu stellen, halten wir es für sinnvoll, bereits im Vorstadium der Planung eine soziologische Bewertung einzuholen.

Da unsere Gesellschaft immer älter wird und dadurch die zu beachteten Sachstände einem Wandel hin zum Seniorenleben unterliegen, sollten bei der Planung auch Organisationen wie die Diakonie oder Caritas beteiligt werden.

### **Schlussbemerkung:**

Uns ist bewusst, dass die oben gewünschten/geforderten Sachverhalte nicht alle in den Masterplan einfließen können, sondern im weiteren Verfahren diskutiert werden müssen. Wir sehen den Masterplan als wesentliche Grundlage für die weiteren Planungsschritte an, aber nicht bereits als abgeschlossene Planung.

Wichtig ist auch, dass seitens der Stadt die begleitenden Infrastrukturmaßnahmen (neue Straßen, Kita, Familienzentren, u.ä.) zu finanzieren sind. Daher halten wir es für dringend erforderlich, bereits mit dem Masterplan diese Sachverhalte zu prüfen und eine mögliche Realisierung zu diskutieren.

Kurt Weldert

Fraktionsvorsitzender der FWW

Stand April 2018