

Anlage 1

Anforderungen an die Erstellung eines Masterplanes für die Entwicklungsfläche „Apfelbaumgarten II“ in Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt hat im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans anschließend an das Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“, das in den Jahren 2008 bis 2012 entwickelt wurde, eine weitere Fläche von ca. 27 Hektar als „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt. Im Regionalplan ist diese Fläche als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ aufgenommen worden. Zur weiteren planerischen Umsetzung der Gebietsentwicklung soll ein Masterplan für das Gesamtareal des neuen Baugebietes „Apfelbaumgarten II“ unter Berücksichtigung der bereits errichteten Infrastruktur erstellt werden, der es der Verwaltung und den politischen Gremien ermöglicht, die nächsten konkreten Planungsschritte jeweils im Bezug zum Gesamtkontext zu entwickeln.

Folgende Themen sind in der Erstellung des Masterplanes abzuarbeiten:

1. Markt- und Standortanalyse (optional)

Die Markt- und Standortanalyse dient dem fachlichen und wirtschaftlichen Erkenntnisgewinn, bezogen auf die städtebauliche Planung und die Marktfähigkeit der Flächenentwicklung.

1.1 Marktanalyse

Aufgabe der Marktanalyse ist es, die marktwirksamen, quantitativen und qualitativen Komponenten des Angebotes und der Nachfrage, die Einfluss auf das Entwicklungsgebiet haben, zu erheben. Die Marktanalyse muss für entsprechende Nutzungen und die jeweiligen Zielgruppen die Frage beantworten, ob entsprechende Nachfragepotentiale und Tendenzen bestehen. Es werden Erhebungen unter Berücksichtigung des relevanten Makro- und Mikrostandortes sowie der örtlichen Marktsituation gefordert (vorhandene Statistiken, Gutachten und Analysen für Wirtschaft, Demografische Situation und Prognosen, Tourismus etc. sollen dabei entsprechend berücksichtigt werden).

1.2 Standortanalyse

Die Standortanalyse soll grundsätzlich die Frage für die entsprechenden Nutzungsideen beantworten, ob diese unter den gegebenen Standortbedingungen sinnvoll, d.h. baurechtlich machbar und wirtschaftlich tragbar sind. Zu berücksichtigen sind hierbei:

- Bewertung des Areals hinsichtlich seiner Lage in der Region, der Grundstückssituation, der Umfeld- und Nutzungsstruktur sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit.
- Mögliche Konkurrenzentwicklungen im Umfeld.
- Erste Definition der Zielgruppen (Eigennutzer / Fremdinvestoren, lokal / regional / national).
- Erhebung der notwendigen Flächenpotentiale und möglichen Einnahmepotentiale über Flächenkennwerte (Bodenrichtwerte / Mieten / Renditen).

2. Städtebaulicher Masterplan in Varianten

Der Masterplan dient dem Auftraggeber als Basis für die weitere Standortentwicklung, insbesondere für die Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungsbehörden sowie für die internen Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse. Als wesentliches Ergebnis erwartet der Auftraggeber drei mögliche Entwicklungskonzeptionen unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen, planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen.

2.1 Grundlagenermittlung / -sichtung

Im Rahmen der Grundlagenermittlung sollen alle für die Erarbeitung des Masterplanes notwendigen technischen, nutzungsspezifischen, baurechtlichen, ökologischen, vertraglichen

Anlage 1

und wirtschaftlichen Grundlagen und bereits vorliegenden Studien/Planungen zusammengetragen und anhand der Zielvorgaben verifiziert und ausgewertet werden. Im Rahmen der Grundlagenermittlung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Nutzungsüberlegungen (Dichte, Erschließung, Nachhaltigkeit, Mobilität, ÖPNV etc. s. Abschnitt 4) des Auftraggebers auf ökonomische und planungsrechtliche Realisierbarkeit zu prüfen.

2.2 Erarbeitung eines Masterplans in Varianten

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Grundlagenermittlung sowie der Markt- und Standortanalyse soll eine konkrete Entwicklungs- und Nutzungskonzeption (Masterplan) in drei Varianten erarbeitet werden.

Der Masterplan muss dabei vor allem das geltende Planungs- und Baurecht, die städtebaulichen Entwicklungsparameter des Auftraggebers (s. Abschnitt 4), die ökologischen Rahmenbedingungen und die Vorgaben/Empfehlungen aus der Regionalplanung berücksichtigen.

Der Masterplan soll folgende Aspekte beinhalten, bzw. berücksichtigen:

- Grundstücksabgrenzung,
- Umgebungsbebauung (inkl. Geschosshöhen und Anzahl Geschosse),
- Versiegelte Fläche / Rangierflächen
- Erschließungskonzept
- Parkplatz-/Parkraumkonzept, differenziert nach privaten und öffentlichen Stellplätzen für PKW und Fahrradabstellanlagen.
- Ver- und Entsorgungskonzept
- Grün- und Freiflächen,
- Gebäudegrundflächen,
- Gebäudehöhen / Anzahl Geschosse,
- Dachformen,
- Grundstückszufahrten / Gebäudezugänge,
- Abstandsflächen,
- Aufenthaltsbereiche,
- Abgrenzung Erweiterungsflächen / Potenzialflächen,
- Flächen für Ver- und Entsorgung.

Für jede der drei Varianten des Masterplans soll eine 3-D Massenvisualisierung erstellt werden. Diese dient dem Auftraggeber u.a. als Entscheidungshilfe für die Definition einer Vorzugsvariante, als Grundlage für Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungsbehörden sowie für interne Entscheidungssitzungen.

Neben dem planerischen Teil (Masterplan) sowie der 3-D-Massenvisualisierung soll für jede der drei Varianten des Masterplans eine Flächenbilanz mit folgenden Kennwerten erstellt werden:

- Grundstücksgröße,
- Gebäudegrundflächen,
- Verkehrsflächen,
- Grün- und Freiflächen,
- Gemeinbedarfsflächen,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossfläche (GF), oberirdisch und unterirdisch,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Bruttogrundfläche (BGF) sowie unterteilt in Nutzungsarten,
- Anzahl Stellplätze

2.3 Bewertung Masterplanvarianten und Definition Vorzugsvariante

Die drei Masterplanvarianten sollen einer Erstbewertung hinsichtlich der folgenden Aspekte unterzogen werden:

Anlage 1

- Realisierbare Wohneinheiten (BGF und Anzahl differenziert nach Zimmeranzahl)
- Umsetzung in Bauabschnitten
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzbarkeit,
- Zeitliche Abwicklung
- Bauliche Realisierbarkeit
- Mobilitätsmanagement gemäß VEP

In Abstimmung mit dem Auftraggeber soll aus den drei Varianten eine Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Bearbeitung vorgeschlagen werden.

3. Optional - Vertiefung Masterplan, Investitionskostenschätzung, modulares Stufenkonzept und Terminplan

Als Ergebnis der vertiefenden Untersuchung des Masterplans erwartet der Auftraggeber eine technisch sowie planungs- und baurechtlich realisierbare Entwicklungskonzeption für die Flächenentwicklung „Apfelbaumgarten II“. Die vertiefte Masterplanung soll neben einer planerischen/zeichnerischen Darstellung auch eine Investitionskostenschätzung, ein stufenweises Umsetzungskonzept und einen Rahmenterminplan beinhalten.

Auf Basis der Ergebnisse soll der Auftraggeber in der Lage sein, die nächsten Schritte der Flächenentwicklung vorzubereiten. Hierzu sollen folgende Aspekte bearbeitet werden:

3.1 Überarbeitung Vorzugsvariante Masterplan

Die definierte Vorzugsvariante des Masterplans soll überarbeitet und sofern erforderlich in einzelnen Aspekten (z.B. Wegebeziehungen etc.) detailliert werden. Sofern notwendig sollen für einzelne Teilbereiche Gelände-/Gebäudeansichten (maximal eine Ansicht) erstellt werden.

3.2 Erarbeitung einer Businessplanung / Kosten- und Finanzierungsübersicht

Es soll eine dem vorhandenen Planungsstand angemessene Gesamtkosten- und Einnahmenberechnung erstellt werden. Die Betrachtung soll auf einzelne Jahresscheiben verteilt werden.

3.2.1 Ermittlung Kostenrahmen

Basierend auf der vorliegenden Vorzugsvariante des Masterplans soll eine überschlägige Kostenschätzung zur Umsetzung der geplanten Entwicklung mit folgenden Bestandteilen erarbeitet werden:

- Überschlägige Ermittlung der Kosten für die Herstellung und ggf. Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, überschlägige Ermittlung der Kosten für Ingenieurleistungen
- Erstellung eines Mittelabflussplanes für die Gesamtinvestitionskosten
- Dokumentation der Annahmen der Gesamtinvestitionskosten

3.2.2 Ermittlung Einnahmenpotential

Basierend auf dem erarbeiteten Nutzungs- und Planungskonzept der Vorzugsvariante, eines modularen Umsetzungskonzeptes, dem Gesamttermingerüst sowie den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse soll das Einnahmenpotential berechnet werden. Dabei sollen insbesondere folgende Bestandteile erarbeitet werden:

- Zusammenstellen der veräußerbaren Flächen
- Definition der einzelnen Nutzergruppen der Flächen
- Zusammenstellen der für das Projekt relevanten Einnahmen
- Erstellung der Einnahmenplanung im Mittelabflussplan
- Dokumentation der Einnahmen

3.3 Erstellung modulares Umsetzungskonzept und Terminplan

Auf Grundlage des erarbeiteten Masterplans und den terminlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen, soll für die definierte Vorzugsvariante ein modulares Umsetzungskonzept (Phasenmodell) erarbeitet werden.

Das modulare Umsetzungskonzept soll die zeitliche Abwicklung in (Bau-)abschnitten verdeutlichen und unterstützt die Darstellung der gesamten Abwicklung sowie der jeweiligen Maßnahmen. Es berücksichtigt die zeitlichen, planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen und stellt die Basis der weiteren Vorgehensweise dar.

Parallel zu Erstellung des modularen Umsetzungskonzeptes soll ein Gesamttermingerüst als Rahmenterminplan ausgearbeitet werden. Der Plan soll die Chancen und Abhängigkeiten der einzelnen Entwicklungsbereiche mit ihren Nutzungs- und Aufgabenschwerpunkten herausarbeiten.

Der Rahmenterminplan soll klare Hinweise auf Prioritäten zur Erledigung einzelner Teilaufgaben geben, die in zeitlicher Abhängigkeit zur Gesamtmaßnahme stehen und berücksichtigt alle Maßnahmen und Projekte innerhalb des definierten Bearbeitungsgebietes.

4. Zu berücksichtigende Eckpunkte

Folgende Eckpunkte sind bei der Erarbeitung des Masterplans zu berücksichtigen:

4.1 Leitbild

Das neu zu entwickelnde Gebiet „Apfelbaumgarten II“ soll unter folgenden städtebaulichen Leitbildthemen geplant werden:

- Nahmobilitätsfreundliches Quartier,
- Klimaangepasstes und energieoptimiertes Quartier,
- Quartier für alle Generationen und **sozial** bezahlbaren Wohnungsbau.

Die Dichte des Plangebietes sollte die untere Grenze des Zieles 3.4.1.-9 des RPS 2010 von 35 WE/ha Bruttobauland berücksichtigen (Bandbreite für verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung 35 bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland).

Die zum Erreichen dieser Dichte erforderliche Baumasse ist innerhalb des Gesamtgebietes nach Höhe differenziert in unterschiedliche städtebauliche Zonen zu gliedern.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit allen in diesem Baugebietstyp regelmäßig zulässigen Nutzungen entstehen. Die bestehenden Mischgebiete (MI) müssen sinnvoll **ergänzt** werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das zukünftige Schmutzwasseraufkommen **soll** in die Kläranlage Gräfenhausen geleitet werden. Hier steht ein Potential von zusätzlichen ca. 2.600 Einwohnergleichwerten zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser muss im Plangebiet versickert werden. Hierbei kann verlangt werden, dass das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird, oder aber dass Gemeinschaftsanlagen erstellt werden, die Mehrfachfunktionen übernehmen können (z.B. Mulden als Teil der öffentlichen Freiräume, Wasser als Gestaltungselement und Mittel der Klimaanpassung). Entsprechende Flächen sind eventuell planerisch vorzusehen.

Energie/Wärme

Bereits im Masterplan ist die Nutzung von erneuerbarer Energie mit einzuplanen. Dies kann insbesondere durch die Ausrichtung der Gebäudekörper, die zwingende Vergabe zur Gestaltung von Bauteilen (Dachform, Dachneigung usw.) sowie die Bereitstellung von Flächen für die Nutzung von Solarstrom, eine Nahwärmenetz, die Gewinnung von Wärme/Kälte aus Abwasser und Geothermie mit entsprechenden Betreiberkonzept beinhalten.

Anlage 1

Technische Infrastruktur

Es sind ausreichende Flächen zur Unterbringung einer zukunftsfähigen technischen Infrastruktur (Telekommunikation und Daten, Strom, Gas) im Straßenraum vorzusehen.

Einzelhandel

Das Leitbild eines nahmobilitäts-freundlichen Quartiers erfordert eine optimale Nahversorgung, die es ermöglicht ohne die Nutzung des Kfz den täglichen Bedarf zu decken. Hierzu ist zu prüfen, ob ein zusätzlicher Vollversorger in einem zukünftigen Quartierszentrum unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsstruktur etabliert werden kann/sollte.

4.3 Umwelt

Eingriffsausgleich, Klimaschutz / Klimaanpassung

Um dem Leitbild einer klimaangepassten und energieoptimierten Entwicklung gerecht zu werden muss der Eingriffsausgleich weitestgehend im Quartier erfolgen (Ortsrandeingrünung, ökologisch wertvolle Freiflächen, Wasserflächen, Begrünungsvorschriften für Bauherren). Darüber hinaus kann ein weiterer Teil der Ausgleichsverpflichtungen in der Gesamtge-markung Weiterstadt oder per Ökopunktekonto erbracht werden.

Entsprechend dem Leitbildthema Klimaschutz und Klimaanpassung sind in Gesamtgebiet Kaltluftschneisen, Wasserflächen zur Regulierung des Mikroklimas, Begrünung, Ausrichtung der Dachflächen zur Solarnutzung und sonstige Parameter zu prüfen. In diesem Zusammen-hang sind auch alle rechtlich möglichen Instrumente zur Errichtung eines energieoptimierten Quartiers zu nutzen.

Freiflächen

Die Freiflächenplanung muss eine ausreichende Anzahl von Spielplätze berücksichtigen, die in einem übergeordneten Freiflächenkonzept integriert werden sollen. Kern dieses Konzeptes soll ein Kommunikationsangebote in Quartierszentrum darstellen. Den Freiflächen soll eine Mehrfachnutzung zugewiesen werden.

4.4 Verkehr

Auf der Grundlage des generellen Leitbildes und des VEP soll die Verkehrsplanung innerhalb des Quartiers die Förderung der Nahmobilität zum Ziel haben. Dies hat zur Folge, dass ein ÖPNV-Angebot mit Anbindung an die bestehenden Linien in zentralen Achsen ermöglicht werden muss. Darüber hinaus ist eine Klärung in Bezug auf die Organisation des motorisier-ten Individualverkehrs herbeizuführen. Insbesondere soll das Instrument der Stellplatzsat-zung (Erhöhung oder Verbot von Stellplätzen abhängig vom Leitbild) bewertet werden.

Die Innere Erschließung muss verkehrsberuhigte Bereiche, eine klare Grundstücksgliede-rung/Quartiersgliederung, differenzierte Straßenbreiten sowie zentrale Erschließungsstraße auch zur Entlastung des bestehenden Netzes im Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ vorse-hen.

Die Äußere Erschließung soll über eine neu zu bauende überörtliche Anbindung auf der Grundlage des VEP organisiert werden. Diese bildet die Anbindung an die bestehenden Landesstraßen. Bei der Planung der Äußeren Erschließung ist eine gestufte Realisierung entsprechend der möglichen Bauabschnitte zu Berücksichtigen.

4.5 Soziale Einrichtungen

Im Baugebiet ist eine Fläche für eine dreizügige Ganztags-Grundschule, eine Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 6 Betreuungsgruppen für Kinder im Alter von 1-6 Jahren sowie Flächen für besondere Wohnformen zur Deckung des Bedarfs nach altersgerechtem Wohnen vorzusehen. Diese Flächen sind durch räumliche oder zeitliche Differenzierung auf die vorzusehenden Bauabschnitte abzustimmen.

4.6 Bauabschnitte

Der Standort eines Quartierszentrums muss die Möglichkeit einer abschnittswisen Realisie-rung des Gebietes berücksichtigen. Gleiches gilt auch für den Anteil und die räumliche Ver-teilung des sozialen Wohnungsbaus, der kontinuierlich in allen Bauabschnitten umsetzbar

Anlage 1

sein soll. Die Struktur des Gesamtprojektes muss es ermöglichen das Baugebiet in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Abschnitten zu realisieren. Die Anzahl der Bauabschnitte soll sowohl nach technischen als auch nach ökonomischen Aspekten festgelegt werden.