



Weiterstadt

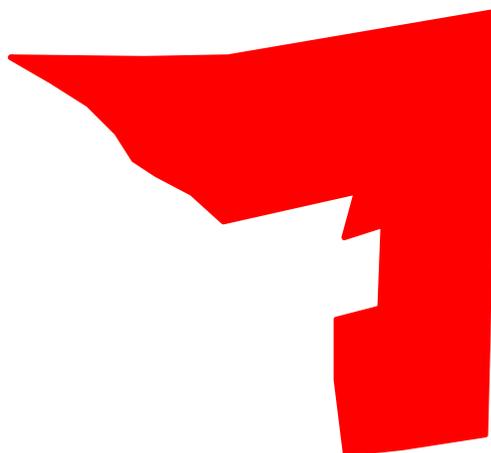
Apfelbaumgarten II

Masterplanung

Planungsstand 25.03.19







Entwicklungsvarianten - Bebauung und Freiraum

Variante 1: „Rückgrat“



Variante 2: „Grünachsen“



= Die Aufgabenstellung ist Zusammenführung der beiden Varianten zu einer Masterplanung

Variante 1: „Rückgrat“

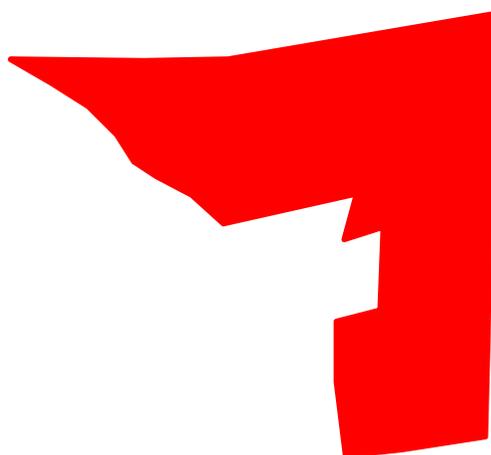


Variante 2: „Grünachsen“



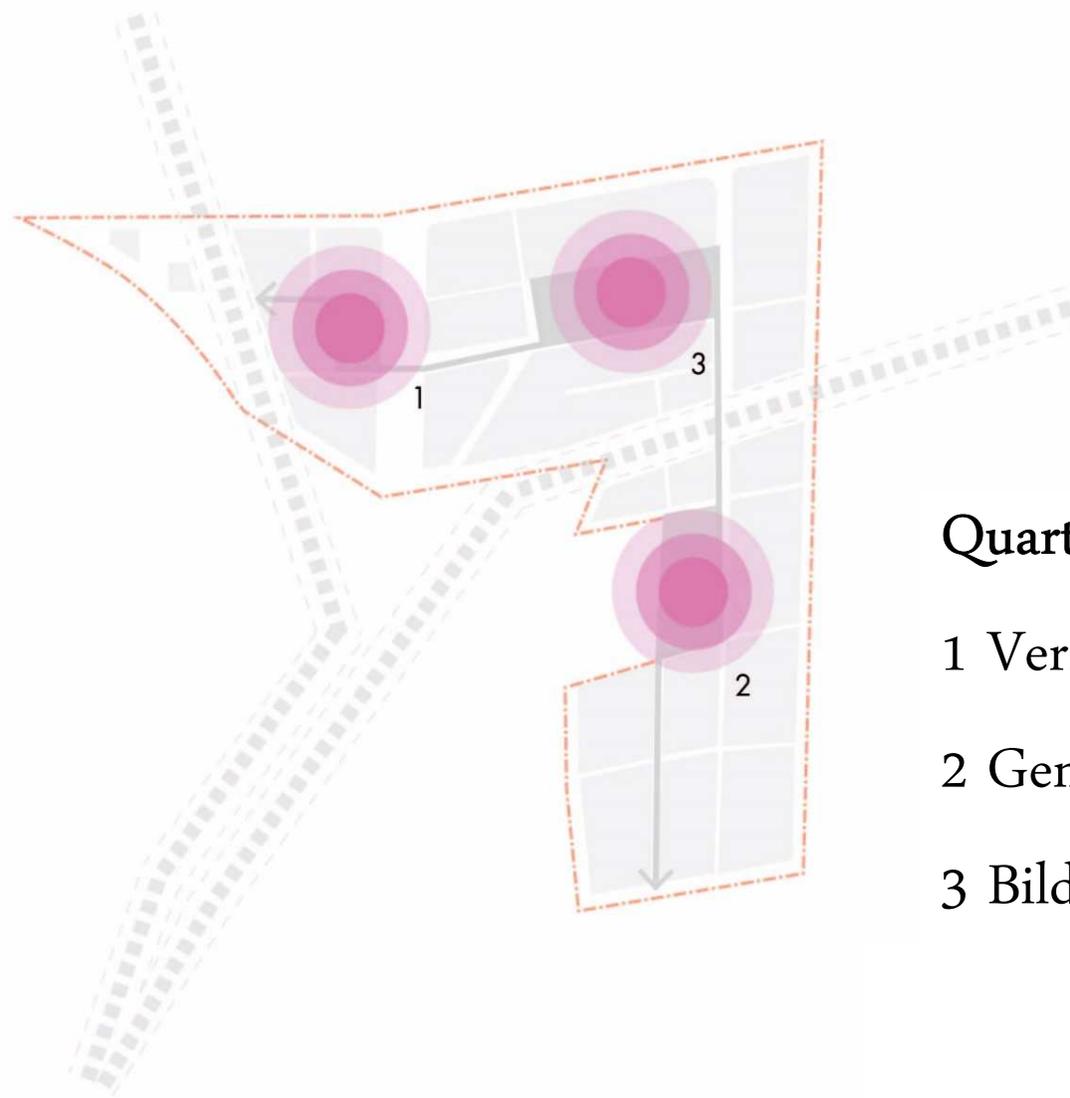
Wichtige Themen:

- Innere Verknüpfung durch Erschließung und Grün
- Konzentration von Grünraum
- Abfolge von Sonderfunktionen
- Ausprägung von Schwerpunkten bzw. Mitten
- Definition des Siedlungsrandes



Masterplan „Grünes Rückgrat“



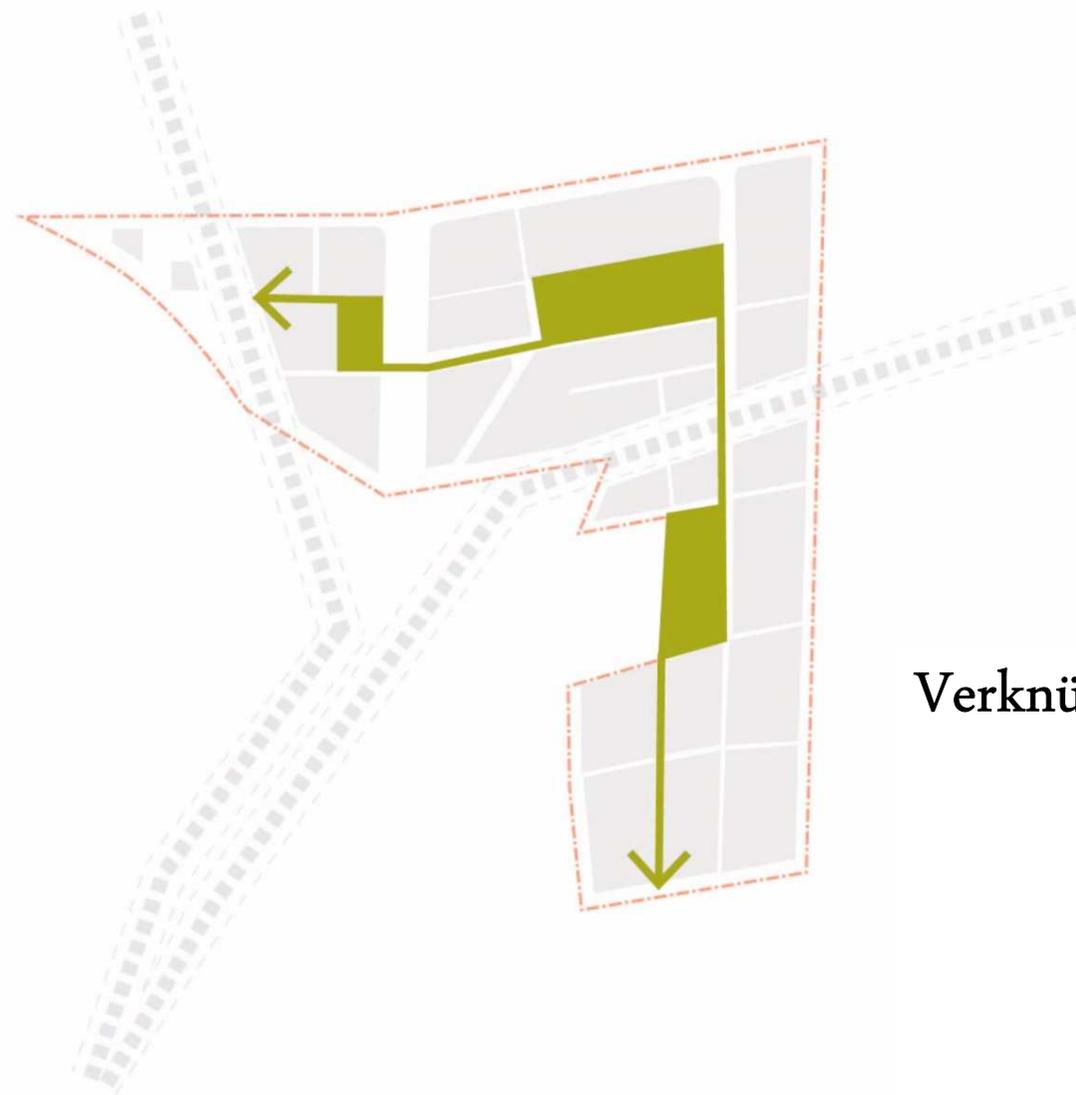


Quartiersmitten

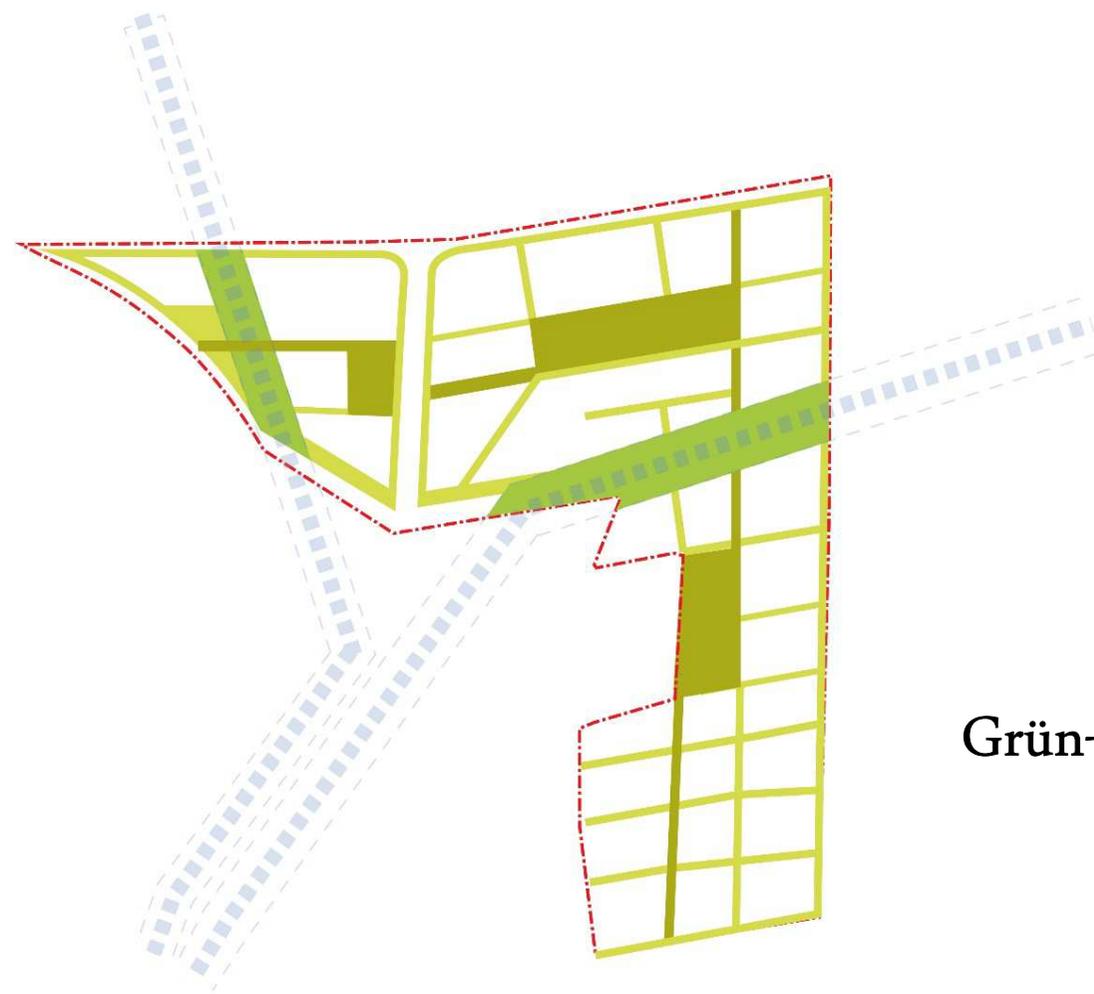
1 Versorgung

2 Gemeinschaft

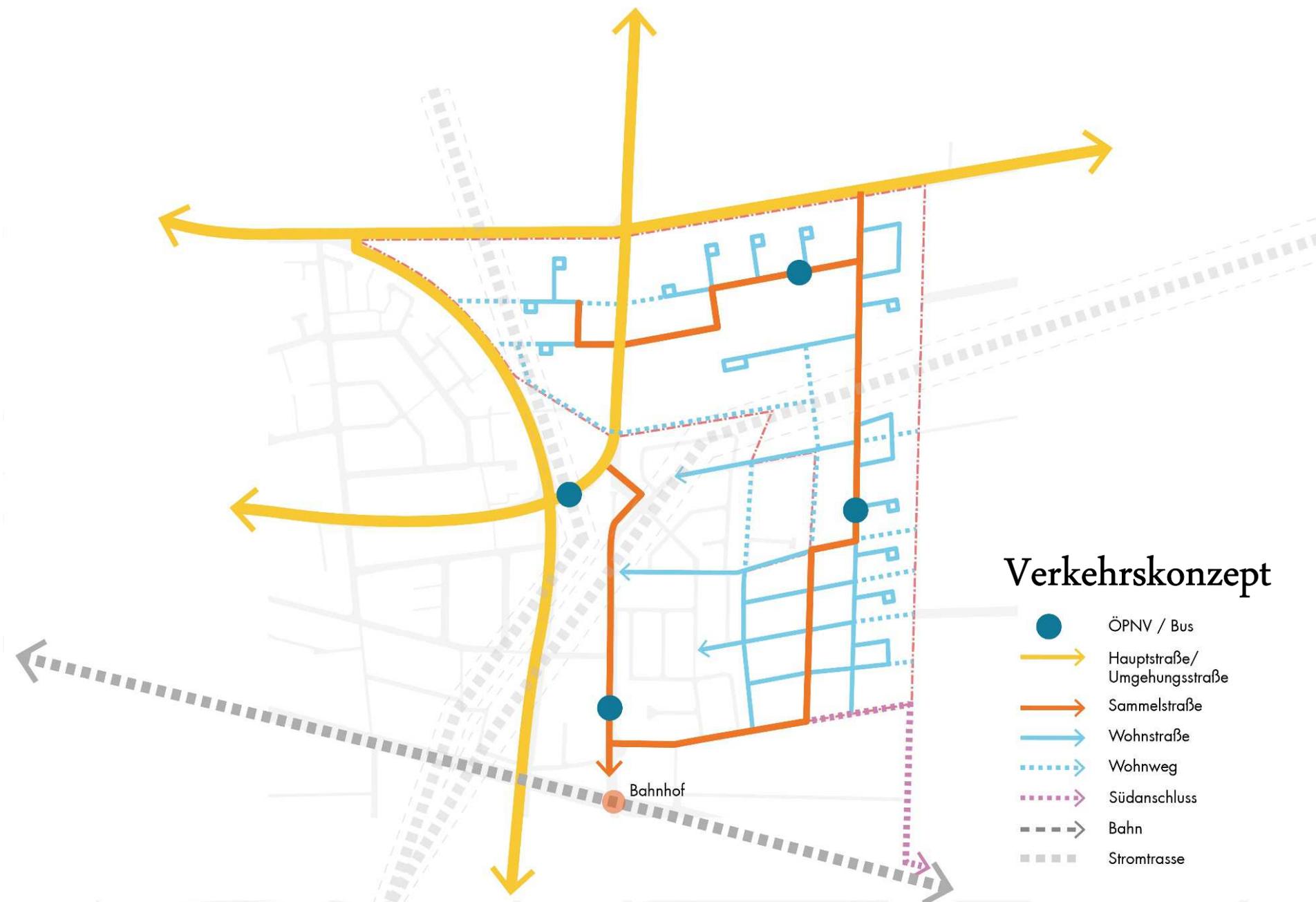
3 Bildung

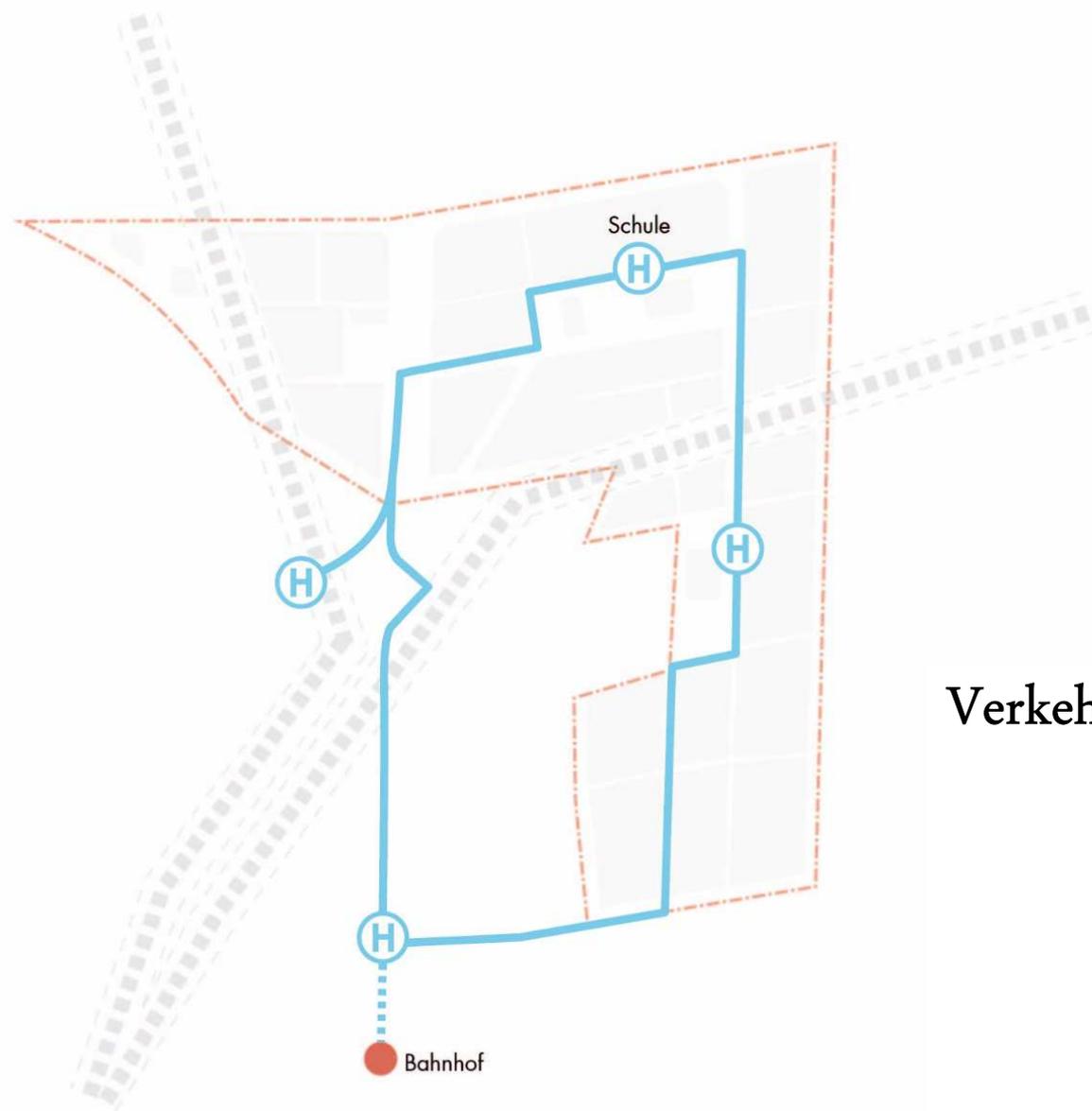


Verknüpfung der Mitten



Grün- und Freiräume

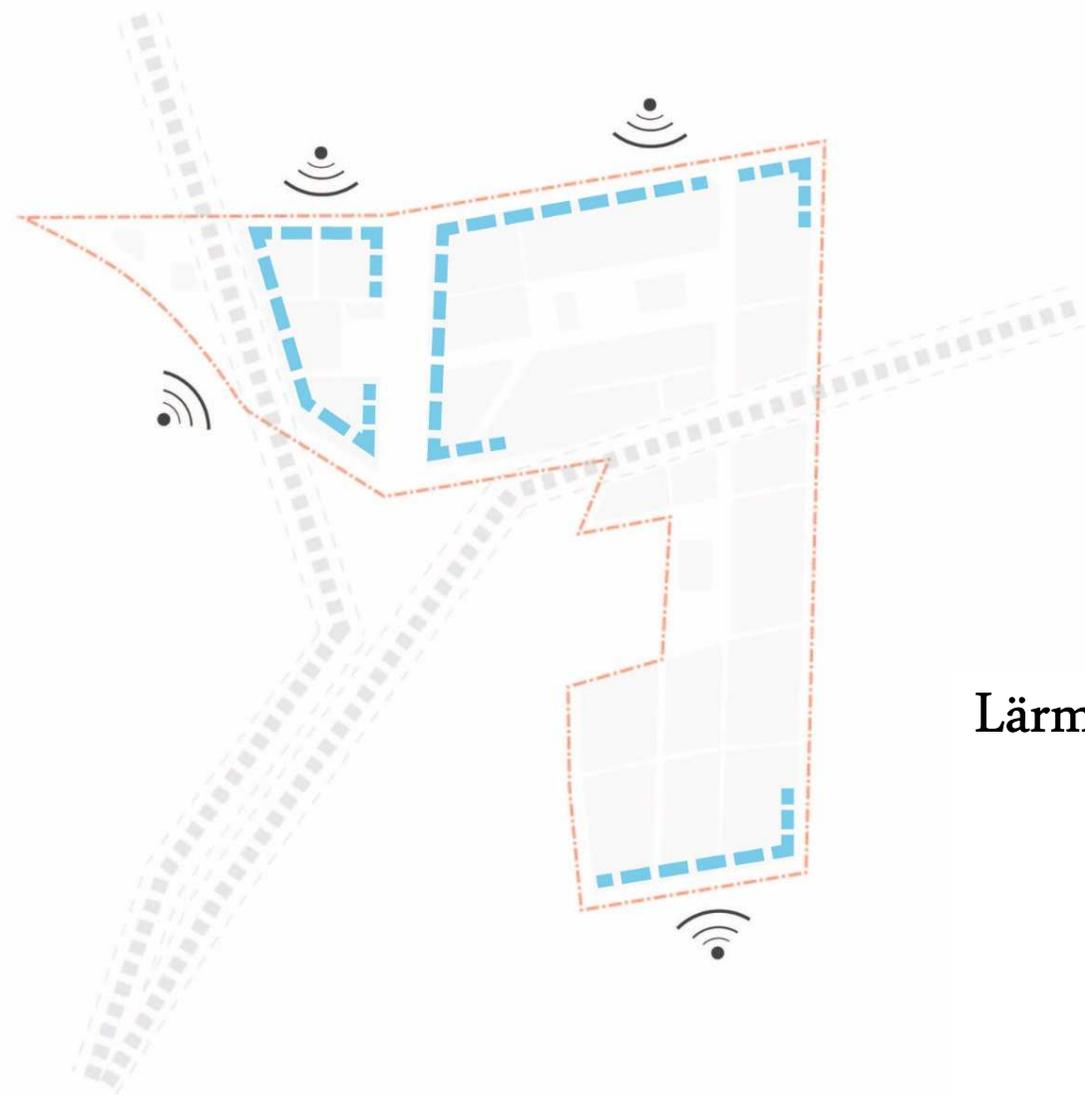




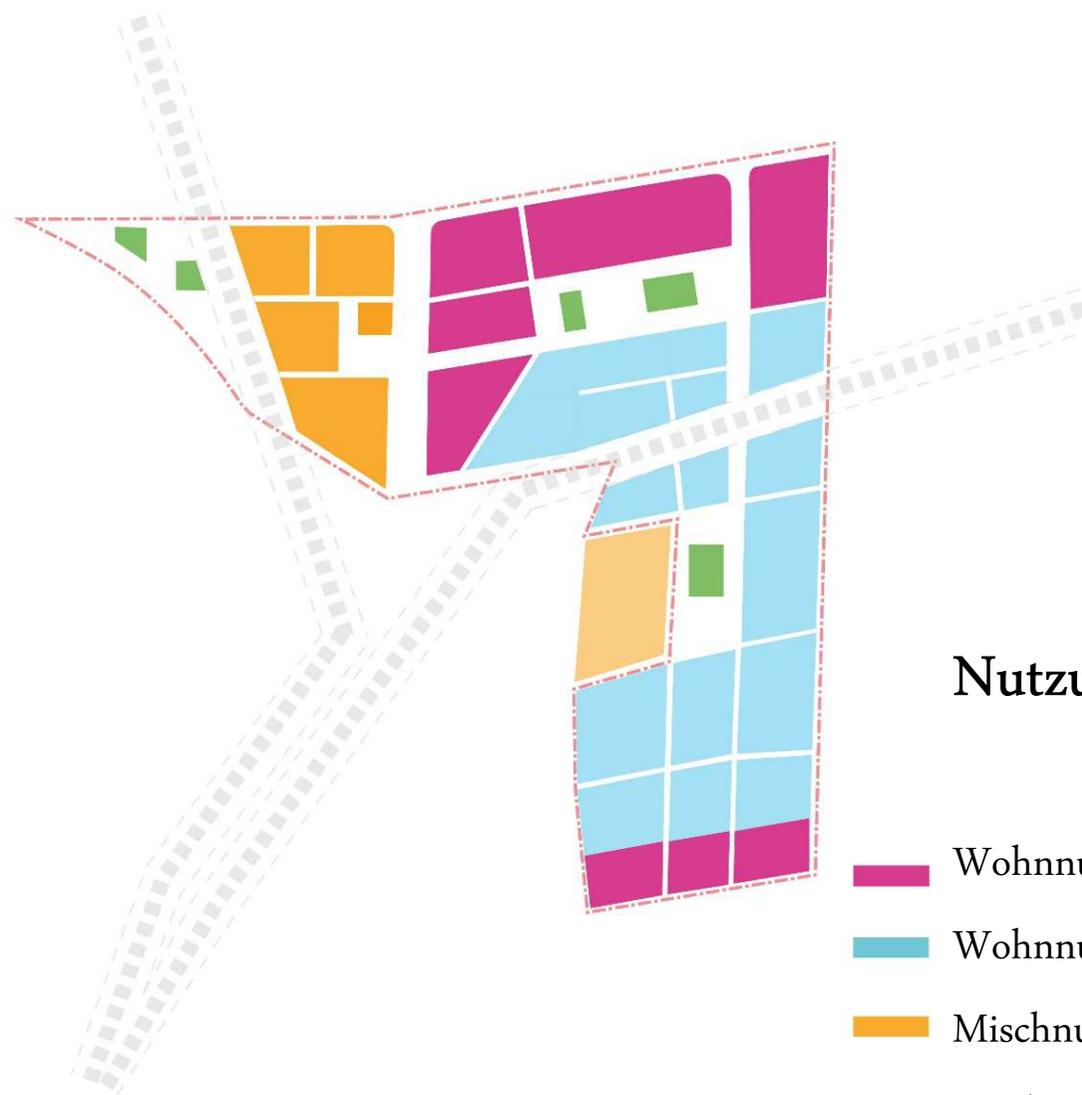
Verkehr - ÖPNV



Fuss- und Radwege

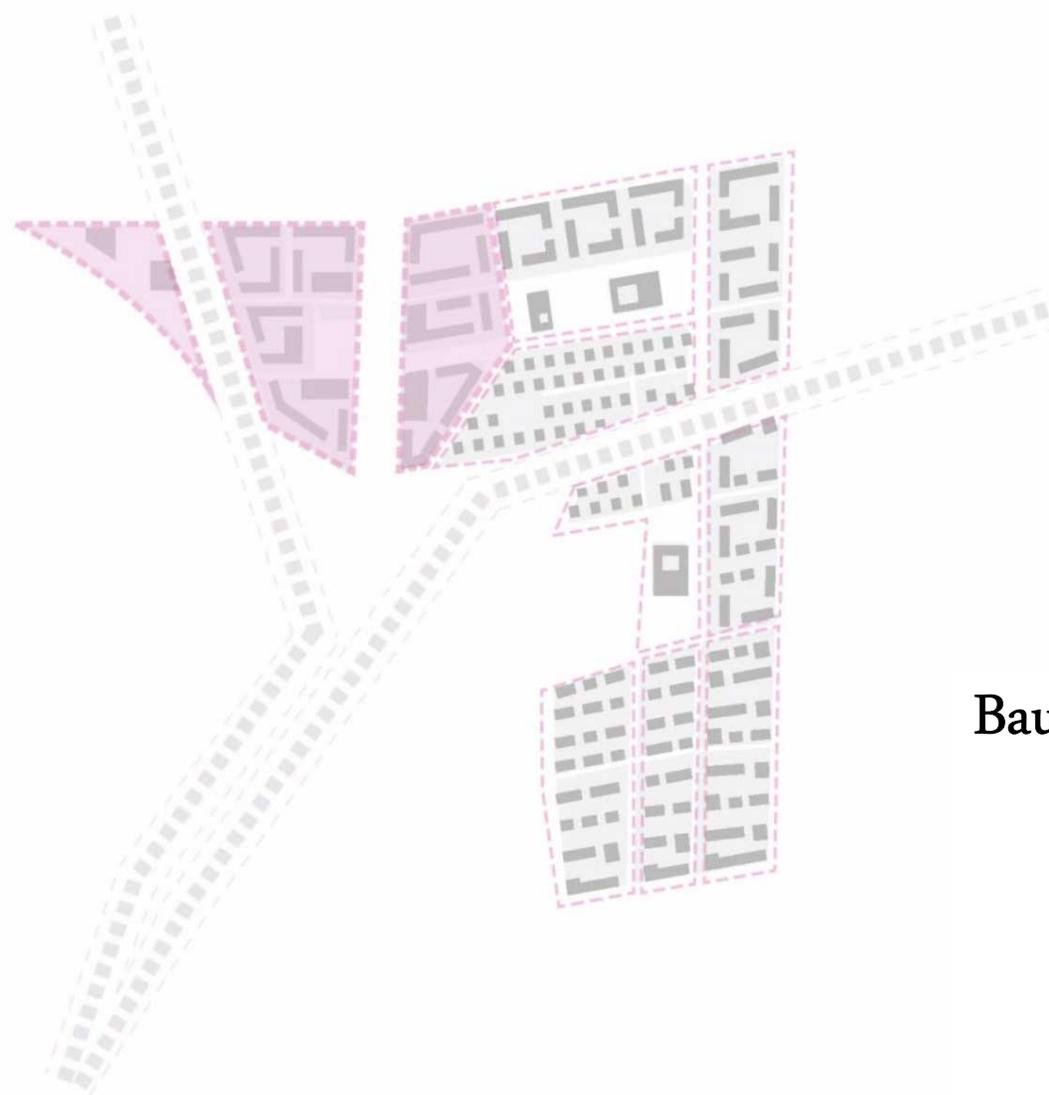


Lärmschutz

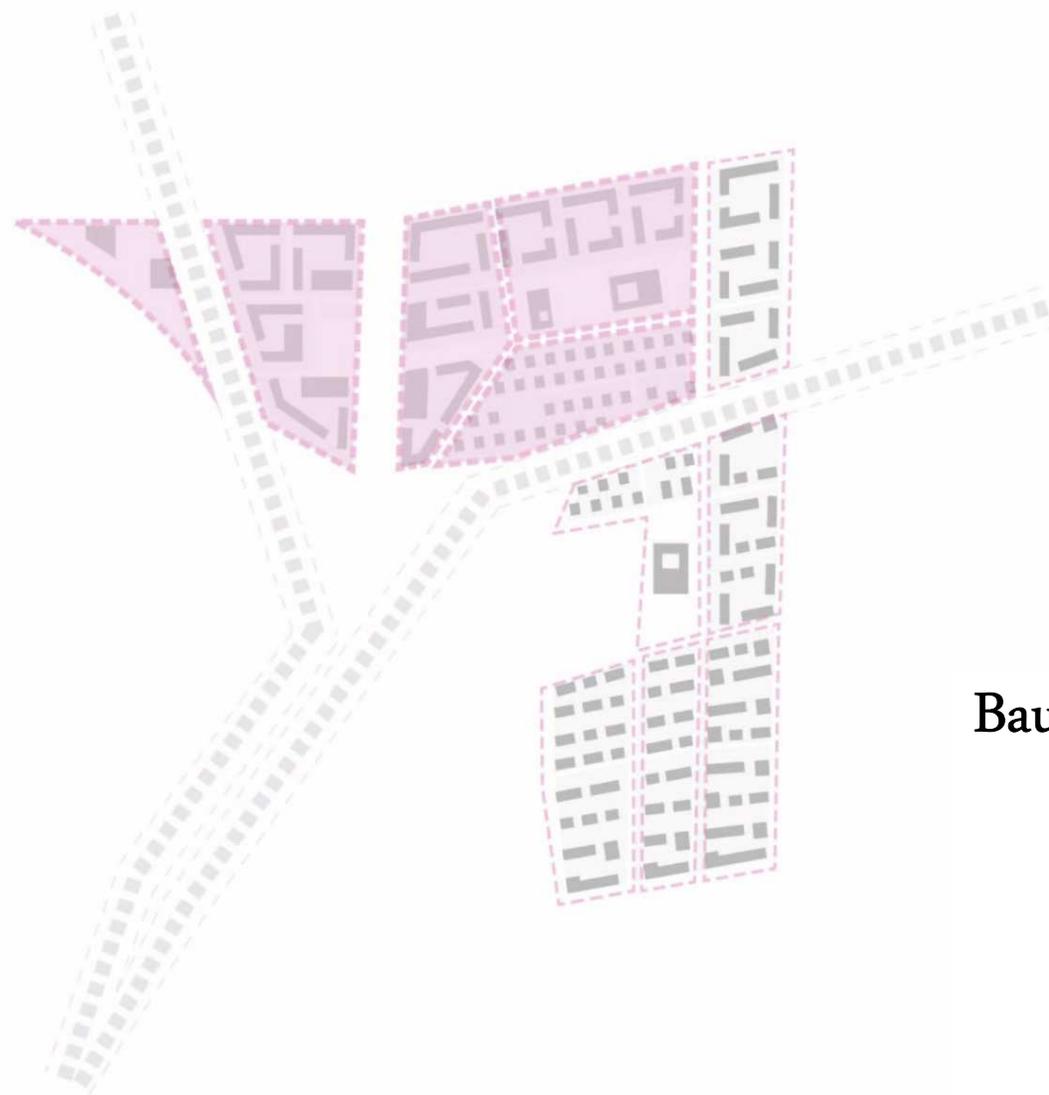


Nutzungsverteilung

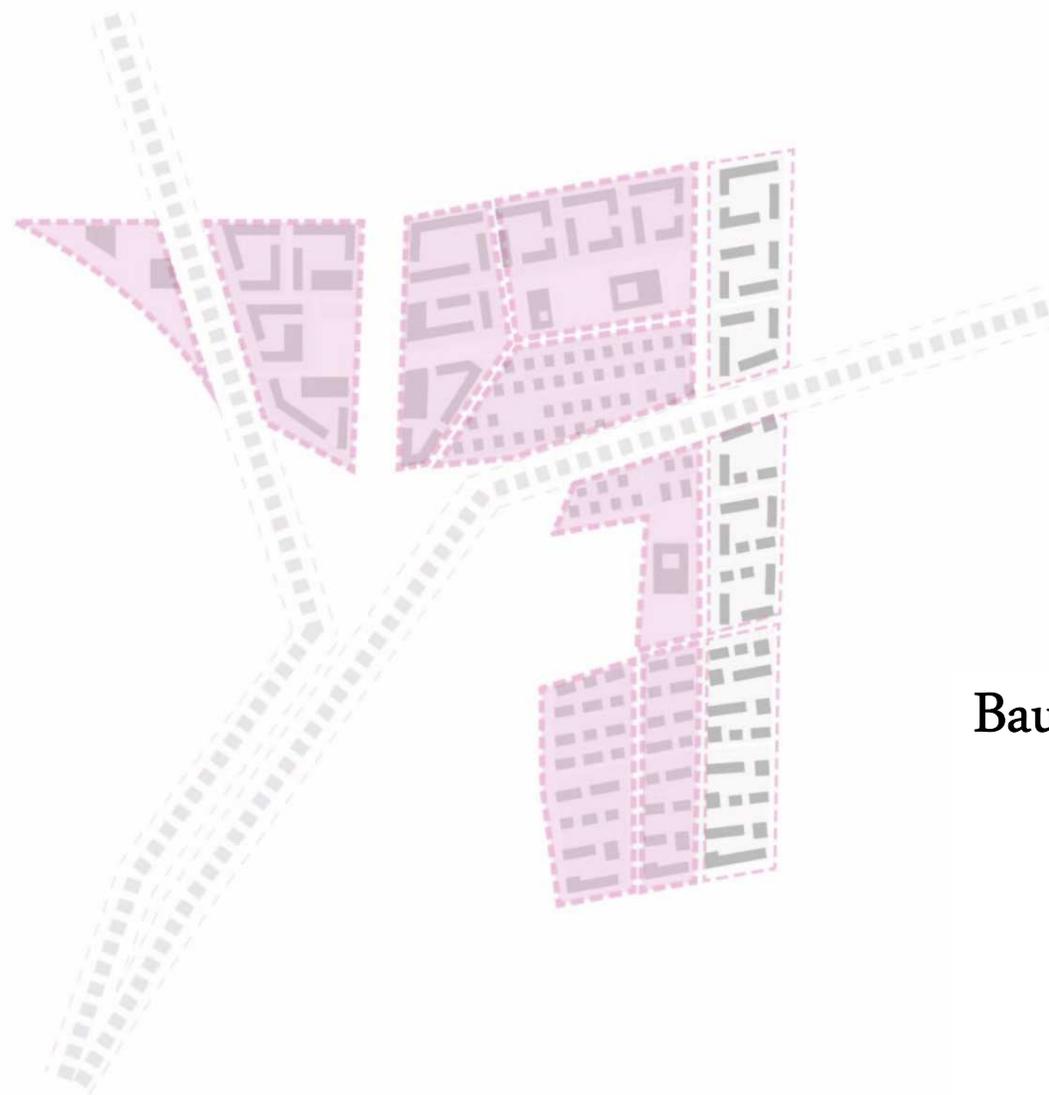
-  Wohnnutzung (höhere Dichte)
-  Wohnnutzung (geringere Dichte)
-  Mischnutzung
-  Sondernutzung



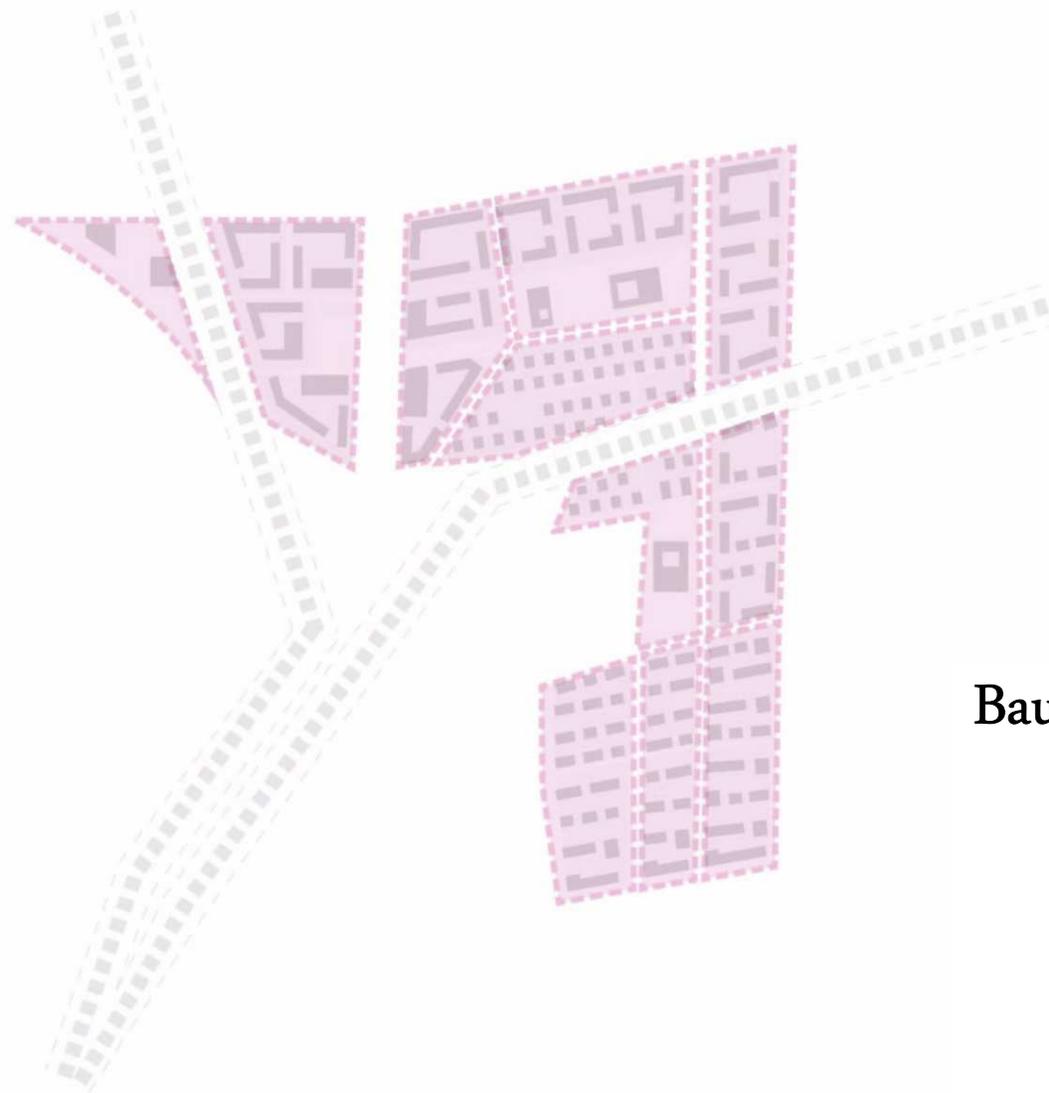
Baustufe 1



Baustufe 2



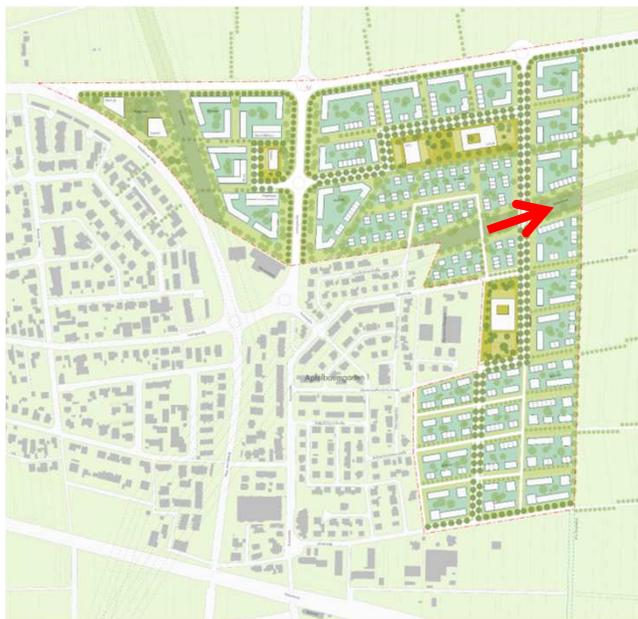
Baustufe 3



Baustufe 4



Bebauungsstruktur



Freiraum Stromtrassen





Straßenraum Haupterschließung





Straßenraum Nebenerschließung





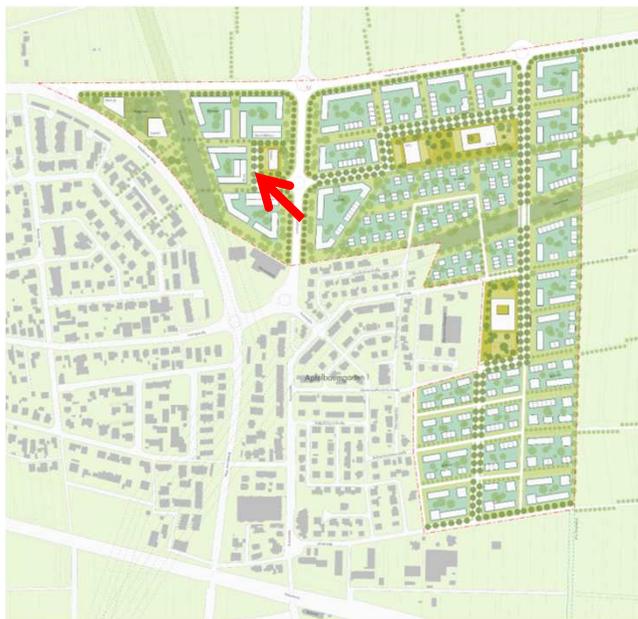
Wohnen im Apfelbaumgarten II





Gemeinschaftliche Mitten

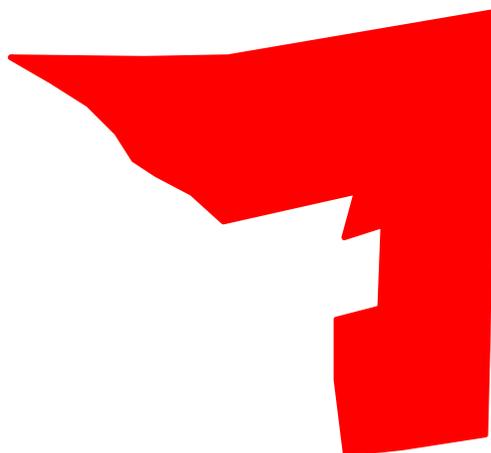




Mischnutzung mit Platz







Masterplan – Flächen und Dichte

s+s S_17079_Apfelbaumgarten II

thema Flächenberechnung Masterplan

datum 25.03.2019

DICHTE

Planungsgebiet (ha):

28,6**MASTERPLAN - "Grünes Rückgrat"**

	min. (alle 2,00)	min. (alle 2,75)	min. (alle 3,00)	max. (bis 3,75)
Sondernutzungen 2 Geschosse [qm]	6066	6066	6066	6066
Wohnnutzung 2,75 Geschosse [qm]	47262	64985	64985	64985
Wohnnutzung 2,75 o. 3,75 Geschosse [qm]	45262	62235	67893	84866
Wohnnutzung Gesamt [qm]	92524	127221	132878	149852
Anzahl Wohneinheiten je 100 qm	925	1272	1329	1499

Dichte (WE je ha)

32**44****46****52**

s+s S_17079_Apfelbaumgarten II
 thema Flächenberechnung Masterplan
 datum 25.03.2019

DICHTE

Planungsgebiet (ha): **28,6**

MASTERPLAN - "Grünes Rückgrat"

(BGF/100) + Gezählt

Sondernutzungen
 2 Geschosse **6.066**

Wohnnutzung (gezählt) **250**

Wohnnutzung (GF x 2,75) **22.124**

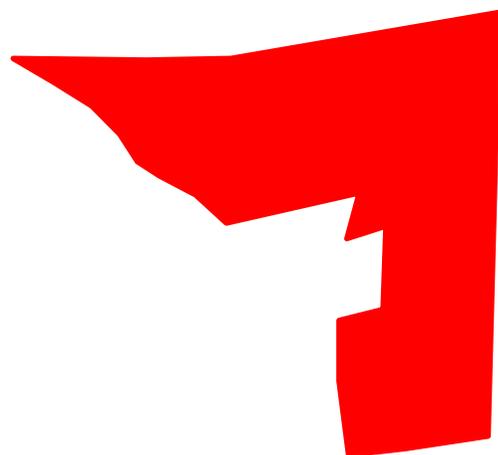
Wohnnutzung (GF x 3,75) **81.240**

Wohnnutzung Gesamt [qm] **103.364**

Anzahl WE (je 100 qm) **1.034**

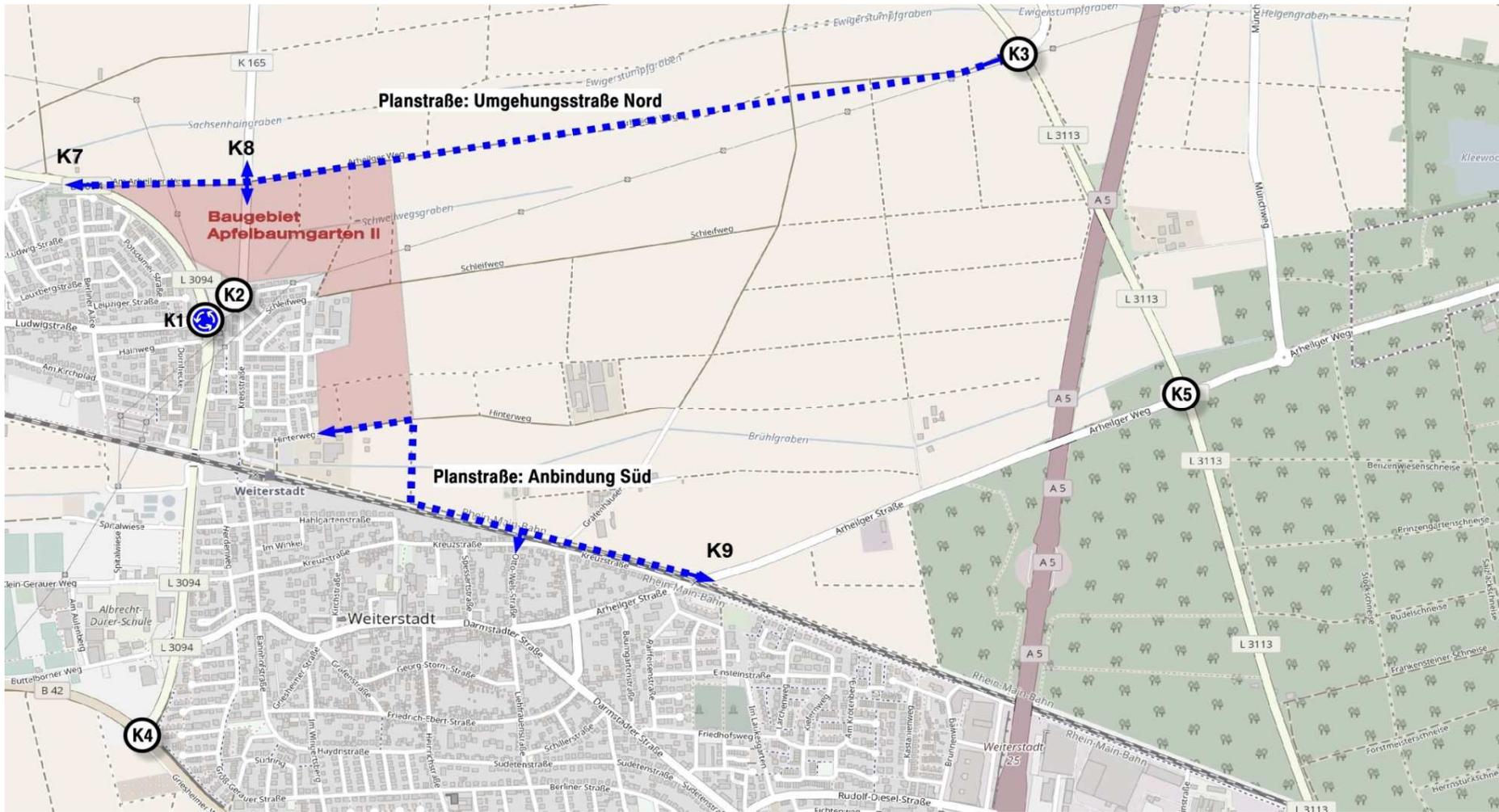
Summe WE **1.284**

Dichte (WE je ha) **36**



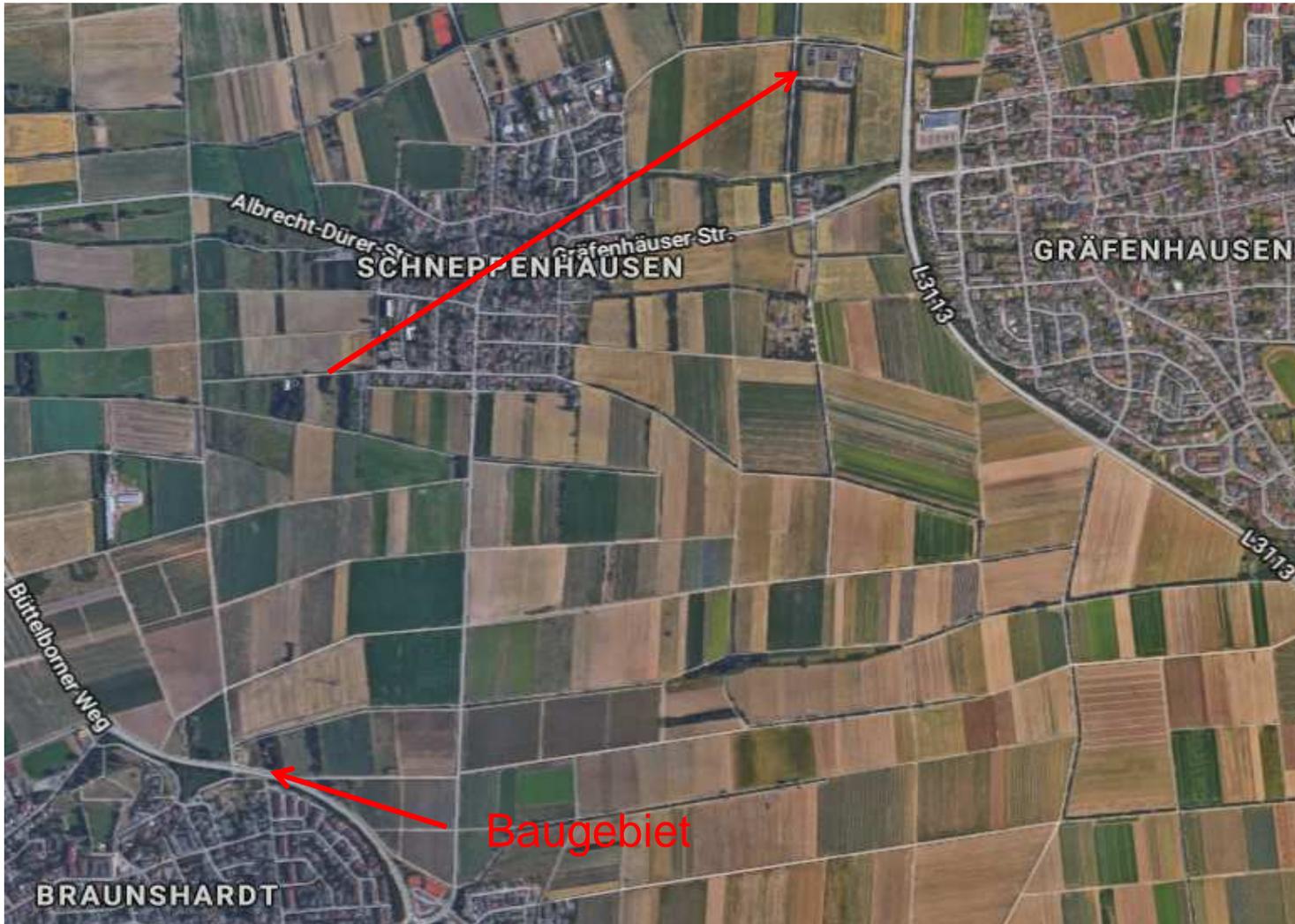
Mögliche Siedlungsdichte von 33 – 55 WE je ha

Erschließungsvoraussetzungen zur Entwicklung



Gutachten R+T zur Ertüchtigung des Baugebietes ca. 500 TSD €

Erschließungsvoraussetzungen zur Entwicklung



Rücksprache mit den Stadtwerken:
Kanaldruckanlage von Schneppenhausen zur Kläranlage Gräfenhausen, um Baugebiet für Entwässerung zu ertüchtigen:
bis zu 4 Mio. €

Rahmendaten zum Masterplan

s+s S_17079_Apfelbaumgarten II
 thema Flächenberechnung Masterplan
 datum 25.03.2019



FLÄCHEN

Planungsgebiet (ha): 28,6

MASTERPLAN - "Grünes Rückgrat"

öffentliche Erschließung [qm]	48.818	17%
private Erschließung [qm]	7.700	3%
öffentliche Grünflächen [qm]	49.795	17%
Wohnungsbau [qm] geringere Dichte	86.482	30%
Wohnungsbau [qm] höhere Dichte	59.420	21%
Mischnutzung [qm]	26.015	9%
Sondernutzung [qm]	8.170	3%

Gesamtfläche: **286.400** **100%**

Kostenermittlung Erschließung:

- Ca. 5700 m Trennsystem
- Ca. 6200 m Wasserversorgung
- Ca. 37 % öffentliche Fläche (ca. 20 % befestigt)
- Ca. 3 % Sondernutzung
- Ca. 250 Leuchten

Rahmendaten zum Masterplan



Haupterschließung
großzügig

Nebenerschließung
anpassungsfähig

viele Grünflächen für
Oberflächenwasser-
versickerung

Kosten:

Außen ca. 4,5 Mio. €

Innen ca. 19 Mio. €

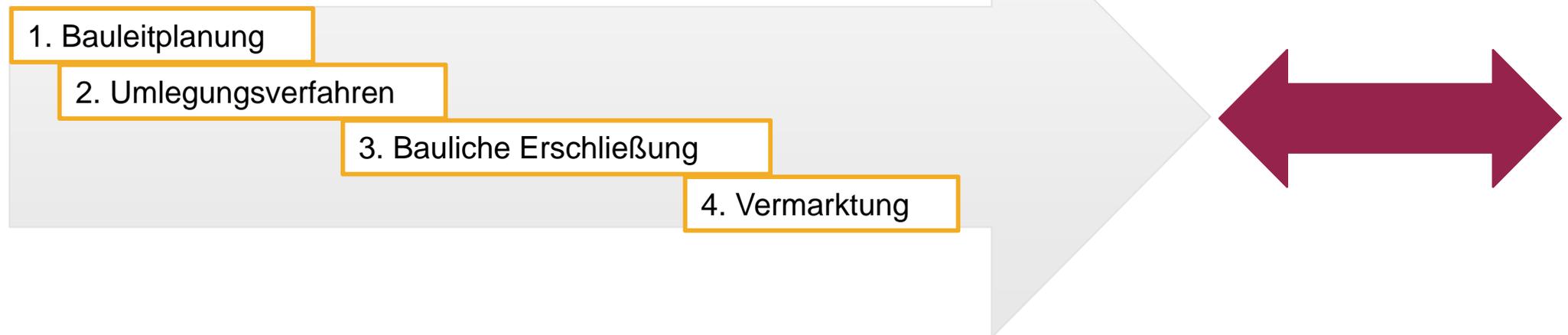
Ohne Umgehung im
Osten

Der Weg zur Baulandbereitstellung

Nach BauGB



Ziel: verzahnt

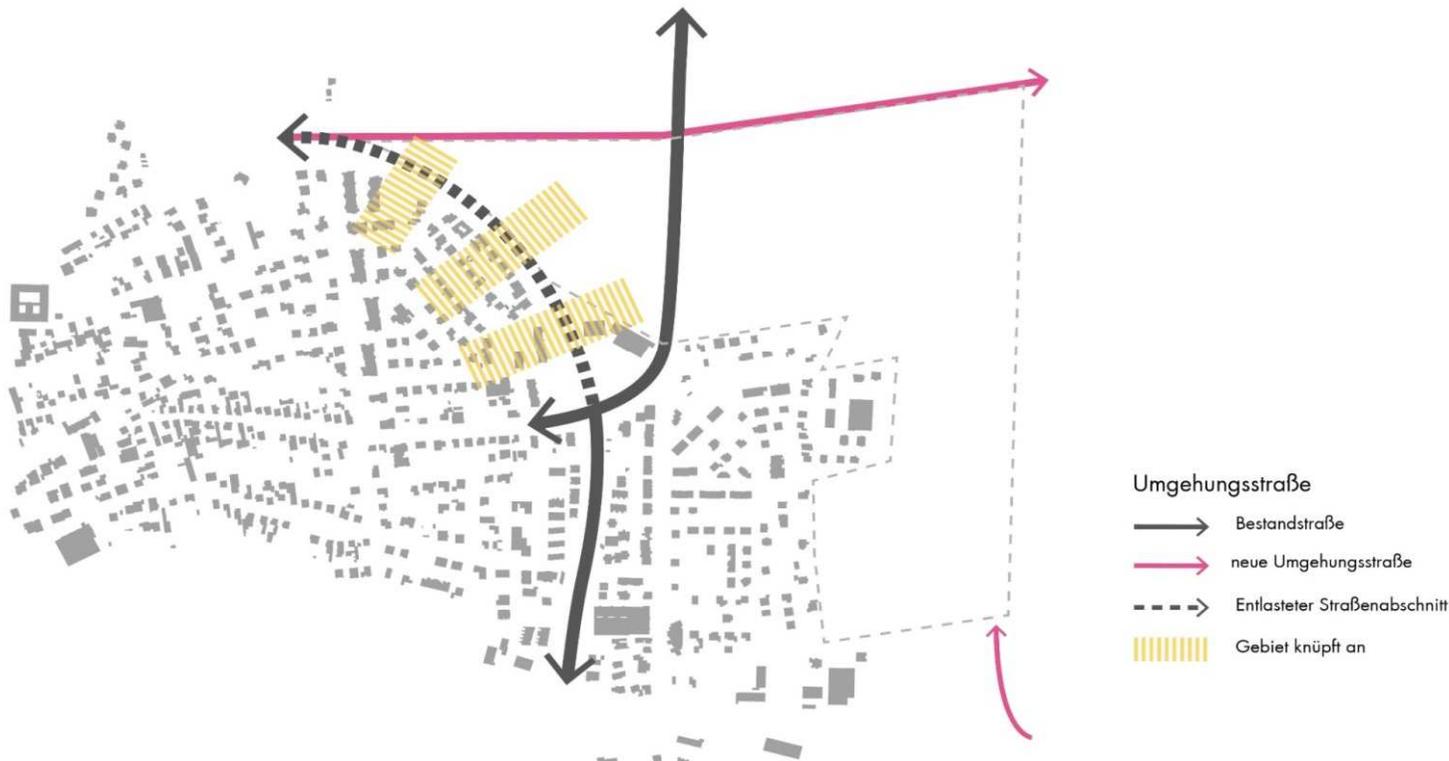


Partiell qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs.1 BauGB

- **Bezug auf städtebaulichen Rahmenplan** im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB
- **Aufstellungsbeschluss mit Geltungsbereich des ganzen Plangebiets**
- **Bezug auf städtebaulichen Rahmenplan** im Sinne von § 1 Abs6 Ziffer 11 BauGB
- **Anschließend sukzessive Überplanung mit partiellen Bebauungsplänen**
- **Keine erneuten Aufstellungsbeschlüsse mehr erforderlich**

Bauleitplanung und Bodenordnung als Parallelverfahren:

- Grundstücksaufkauf (mit Investor!?)
- (Klassische Umlegung zu) Amtlich vereinbarten Umlegung nach § 56 Abs. 2 BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach 165 BauGB



Bodenordnung: Amtlich vereinbarte Wertumlegung

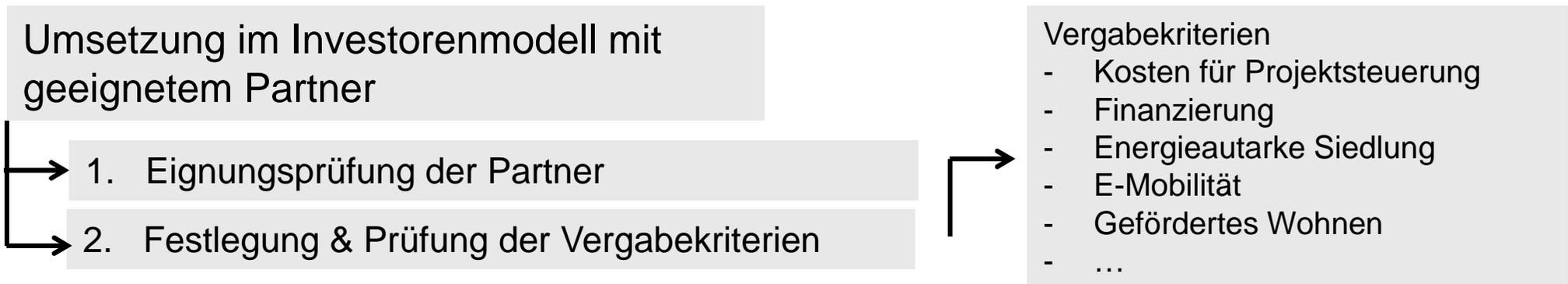
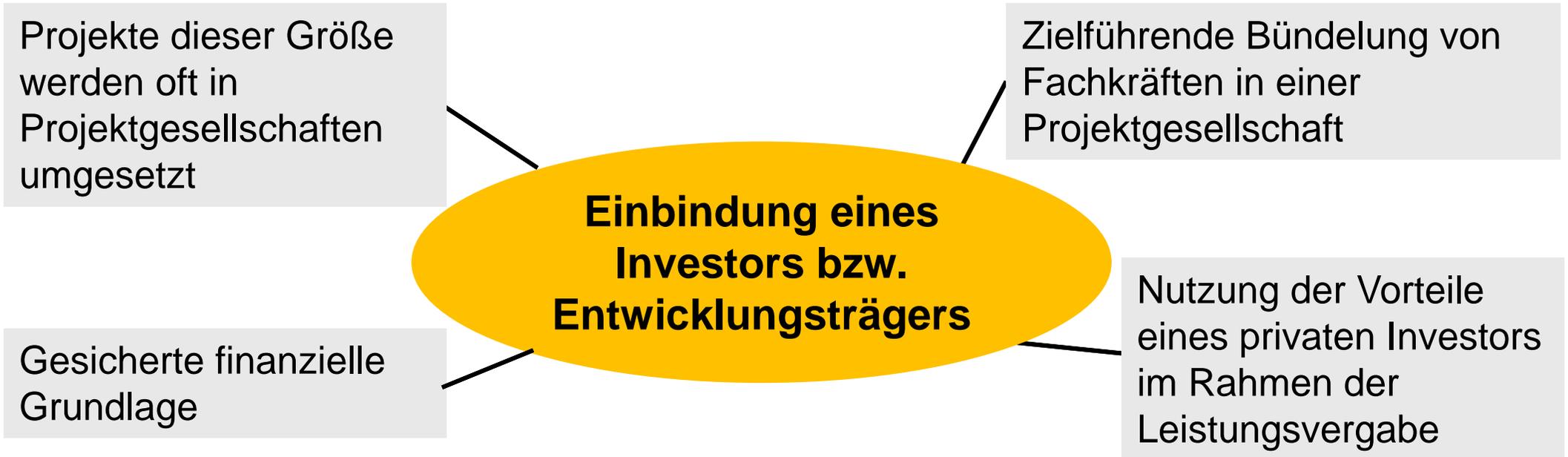


Vorteile des Verfahrens:

- Umlegung ist ein Tauschverfahren
- Sinnvoller Aufkauf von Flächen
- Eigentümer kann seinen Vorteil in Geld und/oder Land erhalten
- Einsparung von Verfahrens- und Finanzierungskosten in Höhe bis zu 10,- €/m² gegenüber Aufkauf von Flächen (Verhandlungspotential für Eigentümer und andere Maßnahmen!)

Beispiel Schaafheim: ca. 6,5 ha Wohn-Misch-Sondergebiet mit fast 40 Eigentümern innerhalb von 4 Jahren erschlossen

Einbindung eines Investors bzw. Entwicklungsträgers!?



Zeitliche Entwicklung

2019 Politik definiert Grundlagen zur Entwicklung

2019 – Verhandlungsverfahren um geeigneten Entwickler einzubinden

2019 – Aufstellungsbeschluss und Vorbereitung Bodenordnung mit Information an die Eigentümer (und Bürger)

2020-21 - Grundstücksaufkauf nach Bedarf und /oder amtlich vereinbarte Umlegung nach BauGB

2021 Bauleitplanung durch die Stadt Weiterstadt

Empfehlungen zur Entwicklung



Bauleitplanung:

- Partiiell qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs.1 BauGB

Bodenordnung:

- Amtlich vereinbarte Baulandumlegung mit Grunderwerb nach Bedarf

Erschließung:

- Einbinden Privater Erschließungsträger (z.B. Projektgesellschaft)

Vermarktung:

- Zielgerecht im Rahmen einer Projektgesellschaft mit Einbinden der sozialen Infrastruktur

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Weiterstadt

Verfasser:

e-netz Südhessen, Darmstadt

schneider+schumacher, Frankfurt

GTL, Kassel

R+T, Darmstadt

BPR, Frankfurt