



## NIEDERSCHRIFT

### **14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Weiterstadt**

10. Legislaturperiode 2016/2021

<b>am</b>	28. März 2019
<b>im</b>	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
<b>Beginn</b>	19:00 Uhr
<b>Ende</b>	20:30 Uhr

**Anwesende:**

**SPD-Fraktion**

Harnischfeger, Lukas  
Koch, Alexander, Dr.  
Kurpiers, Christian  
Schafhausen, Julius

**CDU-Fraktion**

Dürr, Ina  
Nungesser, Werner

**ALW-Fraktion**

Geertz, Matthias  
Wächter, Gunter

**FWW-Fraktion**

Weldert, Kurt

**Präsidium Stadtverordnetenversammlung**

Mager, Marcus

**Magistrat**

Berger, Manfred  
Fischer, Willi  
Hamm, Udo, Dr.  
Hasenauer, Josef  
Merlau, Günter  
Möller, Ralf  
Pohl, Edgar  
Reitz-Gottschall, Angelika  
Spätling-Slomka, Dorothea  
Thalheimer, Werner

**Ausländerbeirat**

Girardi, Donato

**Schriftführung**

Latocha, Georg

**Presse**

Darmstädter Echo: Dr. Wickel, Marc

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Herr Koch, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	<b>Drucksache</b>
1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 18. Februar 2019	
2. Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten 2 Vorzugsvariante "Grünes Rückgrat"	10/0073/15
3. Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Verkehrs- und Parkraumkonzept	10/0495/5
4. Dritter Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan	10/0706/1

**Tagesordnungspunkt 1**

**Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 18. Februar 2019**

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift gilt als festgestellt.

**Tagesordnungspunkt 2**  
**Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten 2**  
**Vorzugsvariante "Grünes Rückgrat"**  
**Drucksache: 10/0073/15**

Der Magistrat hat die Drucksache direkt an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Zu dem Tagesordnungspunkt sind Vertreter des Büros Schneider + Schumacher und der e-netz Südhessen eingeladen.

Bürgermeister Möller erläutert, dass aufgrund der Tragweite des Masterplanes für die zukünftige Stadtentwicklung und der komplexen Planungsüberlegungen, die zu der Lösung „Grünes Rückgrat“ geführt haben, die beauftragten Planer den Masterplanentwurf vor Erstellung des Abschlussberichts dem Fachausschuss abschließend erläutern sollen. Eventuelle Korrekturen können so ohne weiteren Zeitverlust noch bis zur Vorlage des Abschlussberichtes berücksichtigt werden.

Nach einer Begrüßung durch Herrn Joisten von der e-netz Südhessen, stellt Herr Dubokovic vom Planungsbüro schneider+schumacher das Lösungskonzept „Grünes Rückgrat“ mittels einer Präsentation vor. Im zweiten Teil der Präsentation erläutert Herr Joisten mögliche Strategien zur Durchführung der Entwicklung einer solchen Maßnahme.

Eine kurze Diskussion schließt sich an, in der von der CDU-Fraktion Fragen zu den Kosten einer Erschließung und von der FWW-Fraktion der weitere Zeitplan thematisiert werden.

Da es sich um eine „zur Kenntnisnahme“ handelt lässt der Ausschussvorsitzende nicht abstimmen.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss:**

Die vom Büro Schneider + Schumacher und der e-netz Südhessen erarbeitete Lösung (Vorzugsvariante) „Grünes Rückgrat“ wird als Zwischenbericht zur Grundlage des Abschlussberichts des Masterplans zur Kenntnis genommen.

Die Präsentation ist als Anlage der Niederschrift beigefügt.

**Tagesordnungspunkt 3**  
**Grundsatzbeschluss zum Neubau Kita Gräfenhausen, Turmstraße 21; Verkehrs- und Parkraumkonzept**  
**Drucksache: 10/0495/5**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. März 2019 die Drucksache an den Ausschuss überwiesen.

Von allen Fraktionen wird empfohlen, bei der Planung der Außenanlagen auf dem Gelände des zukünftigen Kitagebäudes sichere Abstellplätze für Radanhänger und Roller vorzusehen, damit diese nach dem Ankommen der Kinder in der Kita vor Ort verbleiben können und nicht die umliegenden Gehwege versperren. Dies wird von Bürgermeister Möller für die weitere Planung zugesagt.

Es folgt eine längere Diskussion über die Notwendigkeit der im Gutachten empfohlenen zeitlich zu begrenzenden Hole- und Bringstellplätze, über die Verkehrsdisziplin der parkplatzsuchenden Autofahrer und über die Erforderlichkeit von Informationsangeboten zu Mobilitätserziehung der Kinder im Rahmen der Elternarbeit.

Die Frage der ALW-Fraktion nach den Kosten des Gutachtens wird im Protokoll beantwortet.

*Protokollnotiz:*

*Das Honorarangebot für das Gutachten beläuft sich auf 5.580,00 € Brutto incl. Nebenkosten. Die Schlussrechnung liegt noch nicht vor.*

Da der Punkt 1 der Beschlussvorlage eine „zur Kenntnisnahme“ ist, lässt der Ausschussvorsitzende nur über den Punkt 2 abstimmen und stellt darüber hinaus fest, dass Punkt 1 zur Kenntnis genommen wurde.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

1. Die verkehrsplanerische Konzeption „KiTa Turmstraße 21“ des Büros Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt vom Februar 2019 (s. Anlage) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlungen in Kapitel 5 des Gutachtens und hier insbesondere die Zuordnung der Stellplätze gemäß Variante 1 werden im Zuge der Errichtung der Betreuungseinrichtung Turmstraße 21 zur Umsetzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**Tagesordnungspunkt 4**

**Dritter Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan**

**Drucksache: 10/0706/1**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14. März 2019 die Drucksache an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Es werden Fragen zu einzelnen Punkten der VEP-Maßnahmenliste gestellt. Insbesondere werden die Querungshilfen, die Förderung des Radverkehrs und die Umsetzung des „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ in der Darmstädter Straße thematisiert.

Bürgermeister Möller beantwortet die gestellten Fragen der Mitglieder des Ausschusses.

Es werden stärkere Kontrollen im Bereich von Fußgängerüberwegen angeregt, weil immer wieder beobachtet wird, dass die Verkehrsdisziplin hier zu wünschen übrig lässt. Die Gefahr von Unfällen, insbesondere für Kinder, wird durch die vermeintliche Sicherheit als sehr hoch eingeschätzt.

Da es sich um eine „zur Kenntnisnahme“ handelt, lässt der Ausschussvorsitzende nicht abstimmen und stellt lediglich fest, dass die Vorlage zur Kenntnis genommen wird.

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:**

Der 3. Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Dr. Alexander Koch  
Vorsitzender

Georg Latocha  
Schriftführung

**Anlage**

Präsentation zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten 2



Weiterstadt

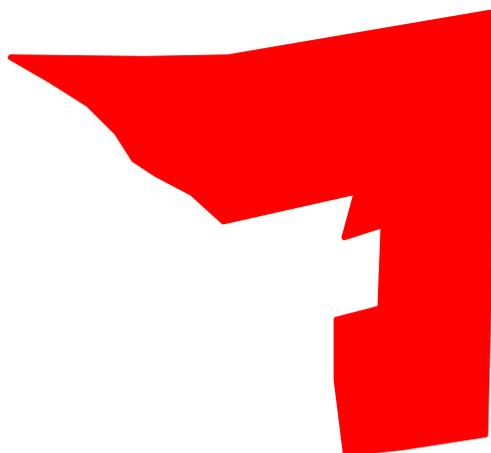
Apfelbaumgarten II

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“

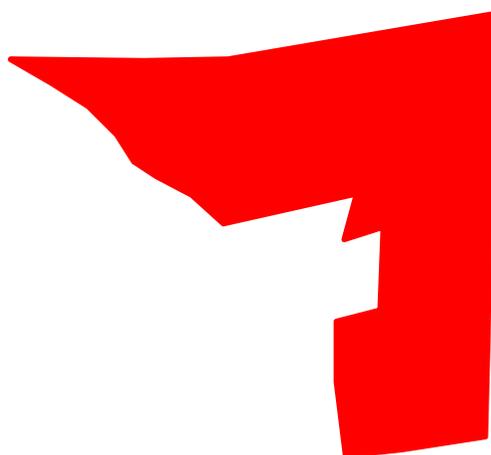


## Variante 2: „Grünachsen“



### Wichtige Themen:

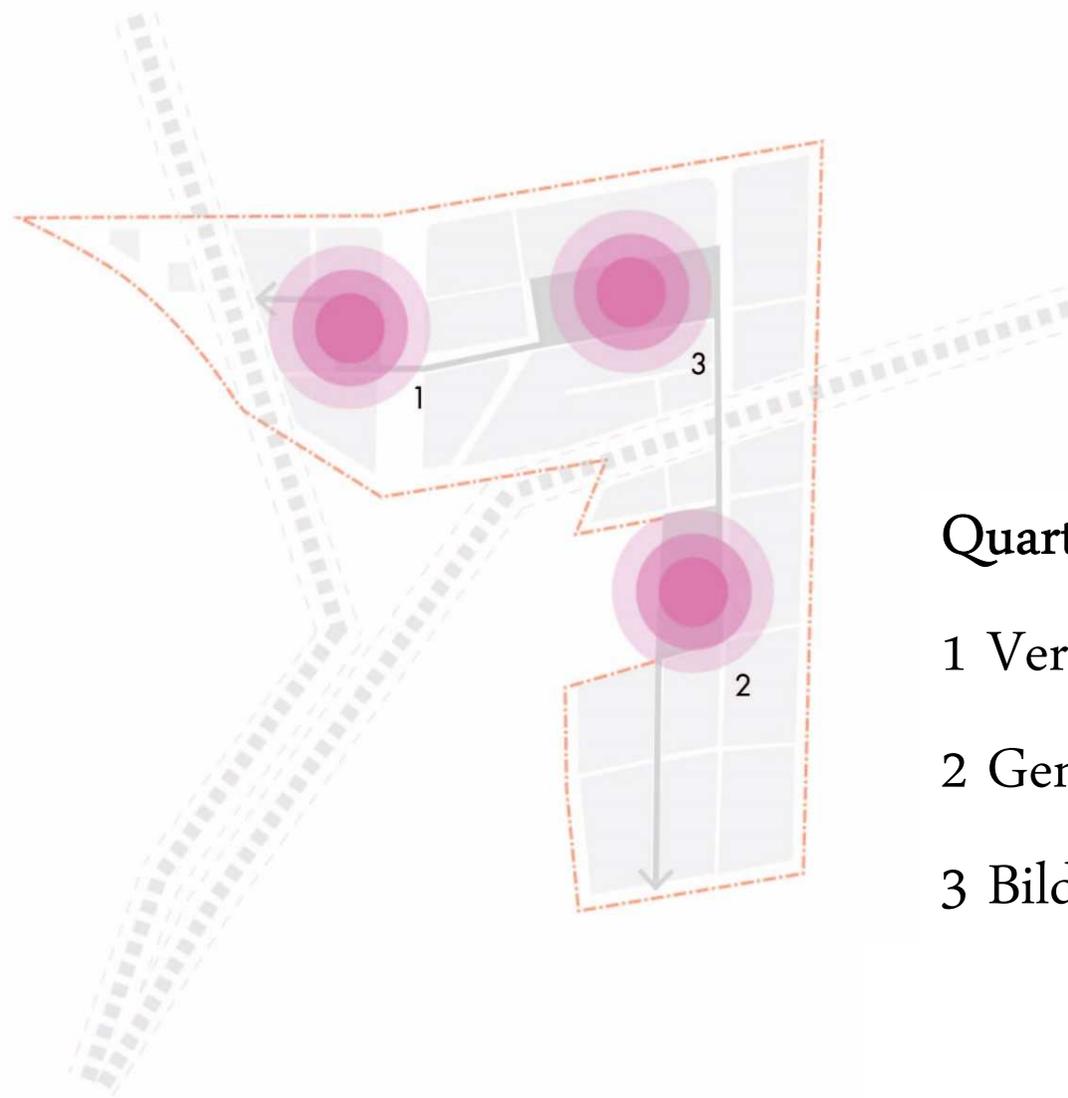
- Innere Verknüpfung durch Erschließung und Grün
- Konzentration von Grünraum
- Abfolge von Sonderfunktionen
- Ausprägung von Schwerpunkten bzw. Mitten
- Definition des Siedlungsrandes



## Masterplan „Grünes Rückgrat“





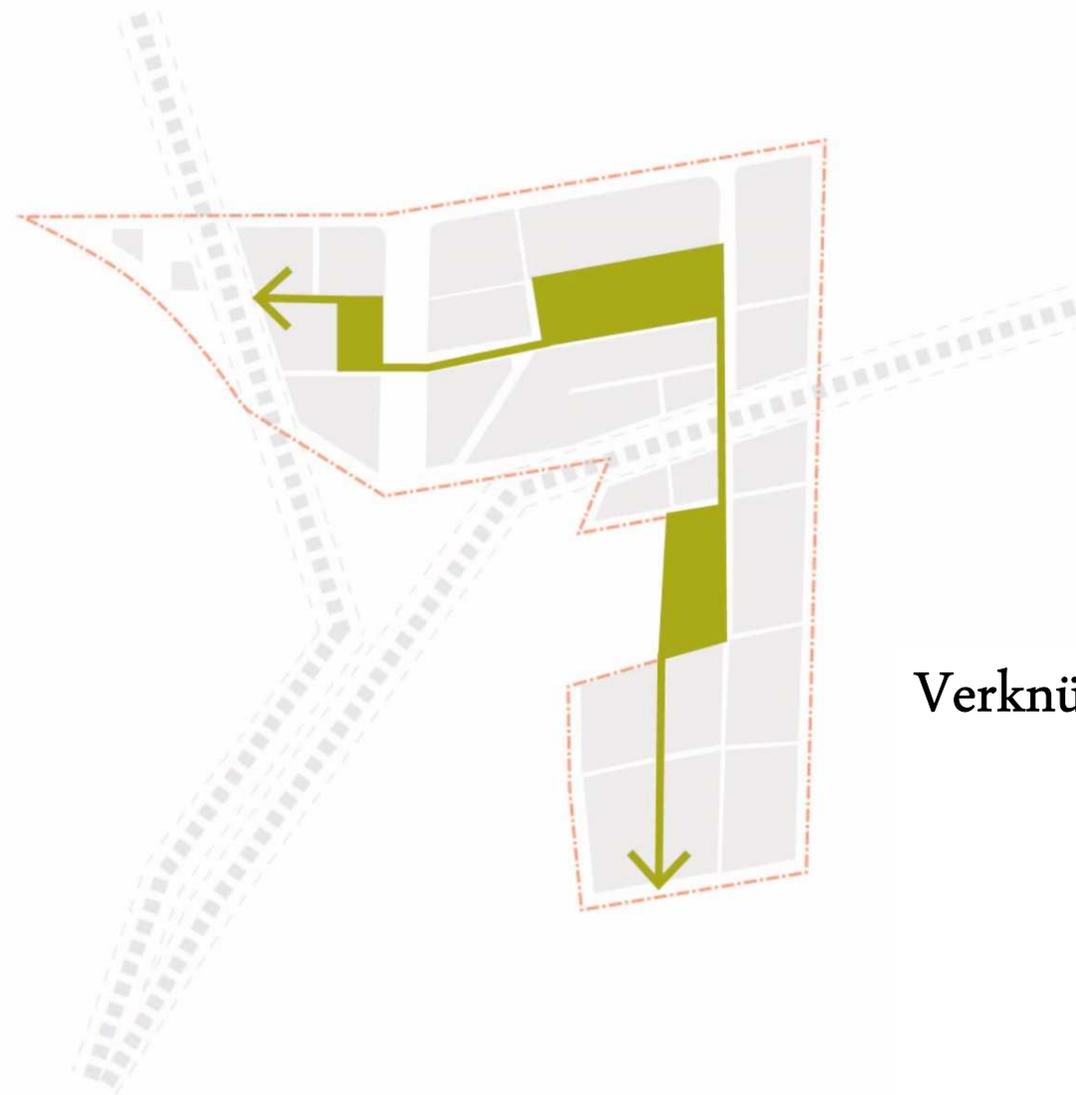


## Quartiersmitten

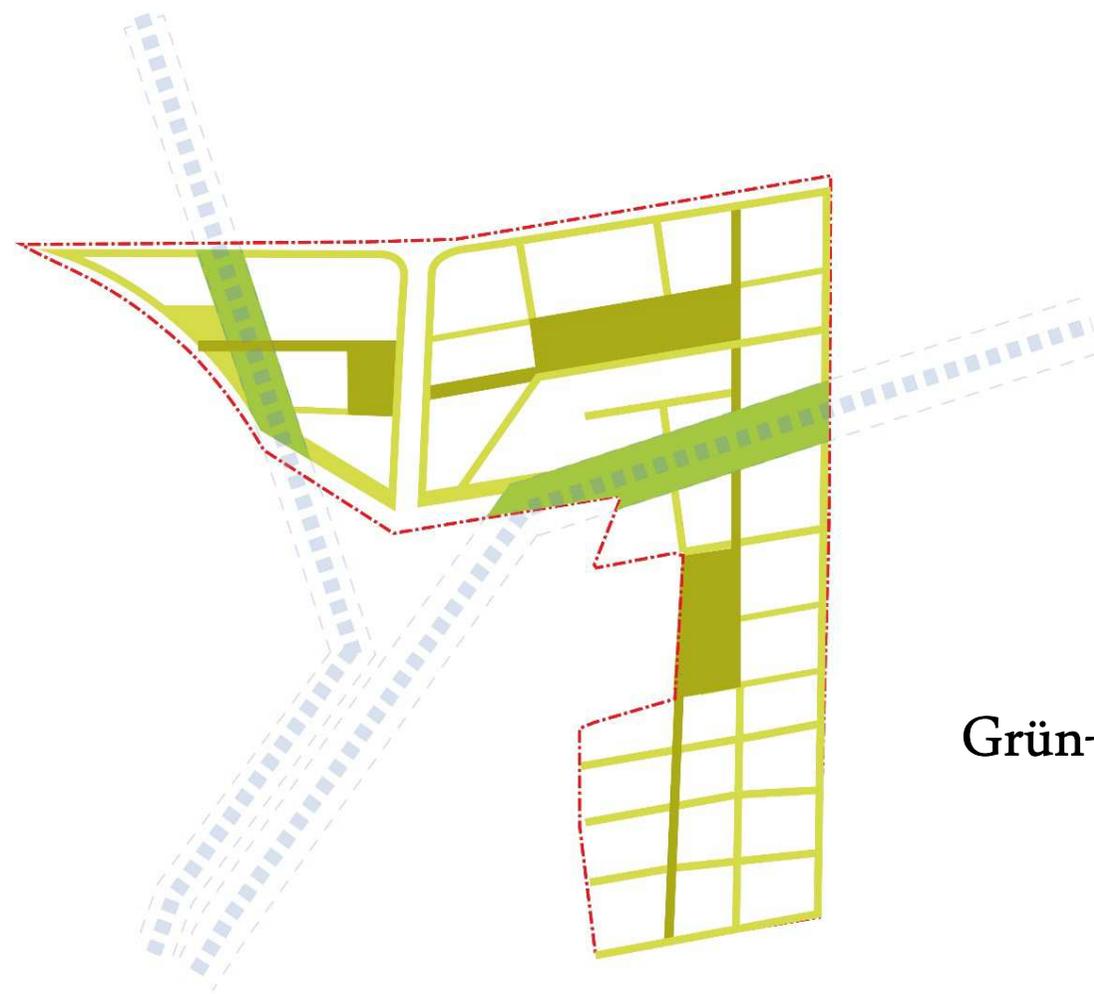
1 Versorgung

2 Gemeinschaft

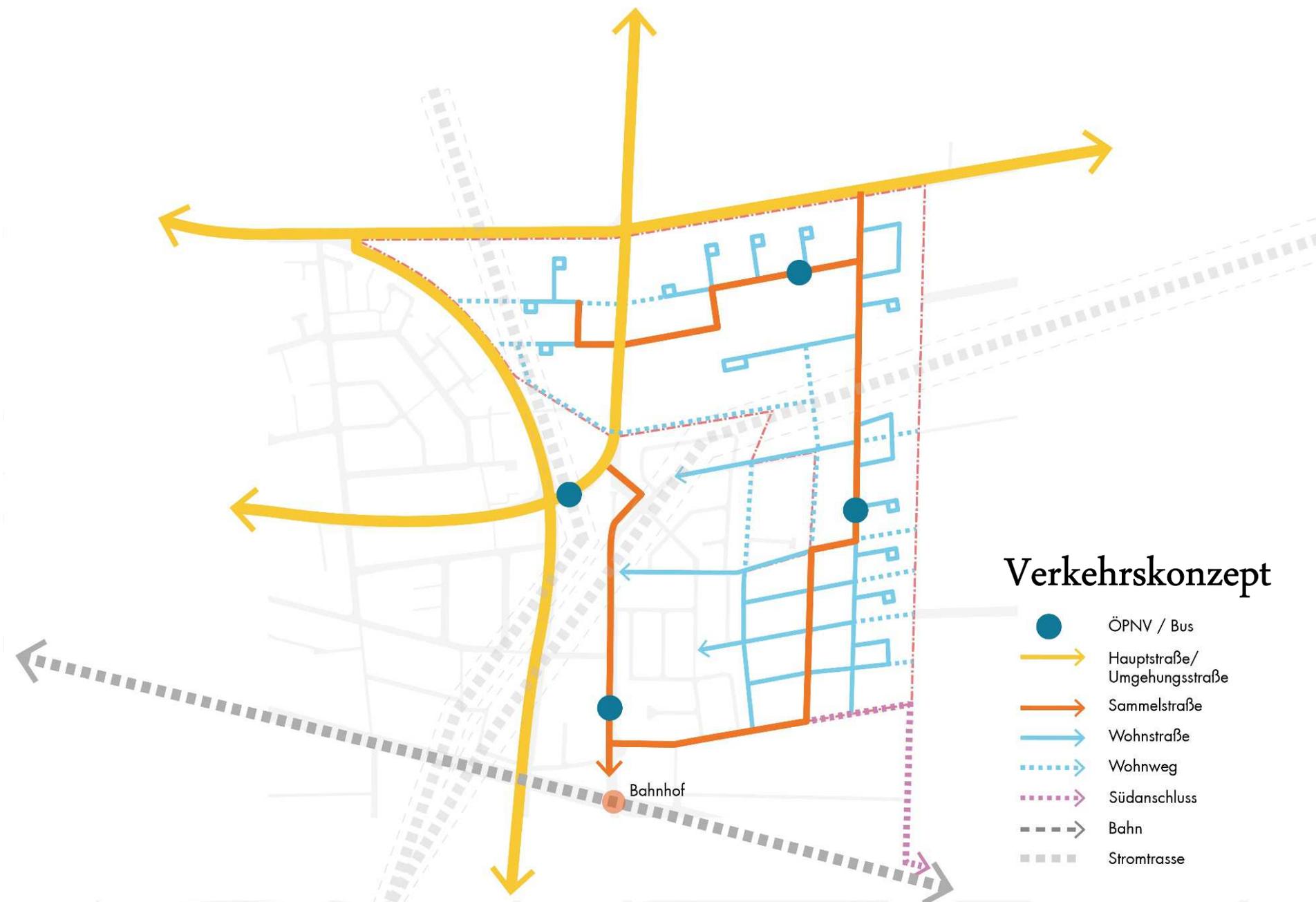
3 Bildung

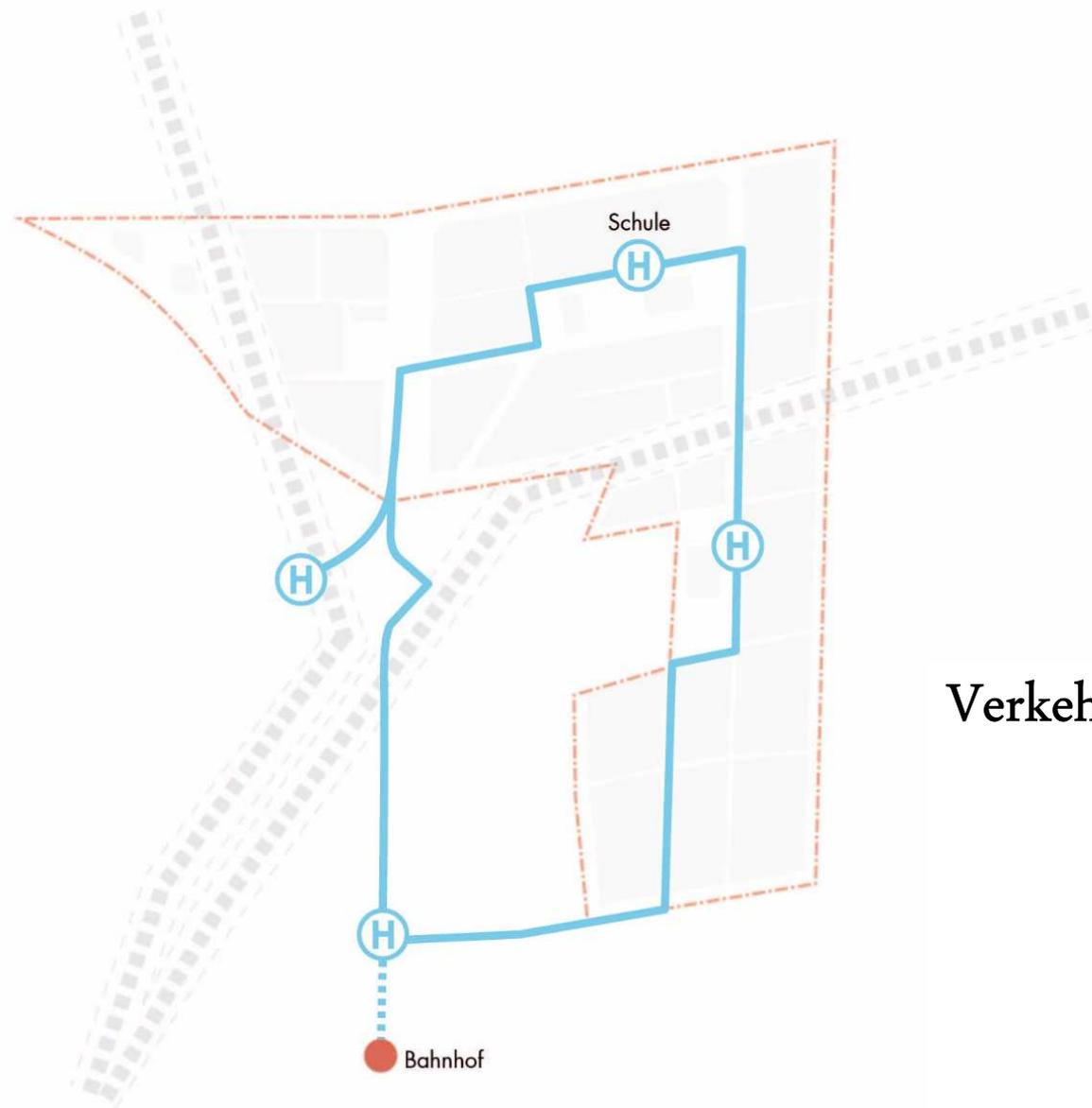


## Verknüpfung der Mitten



## Grün- und Freiräume

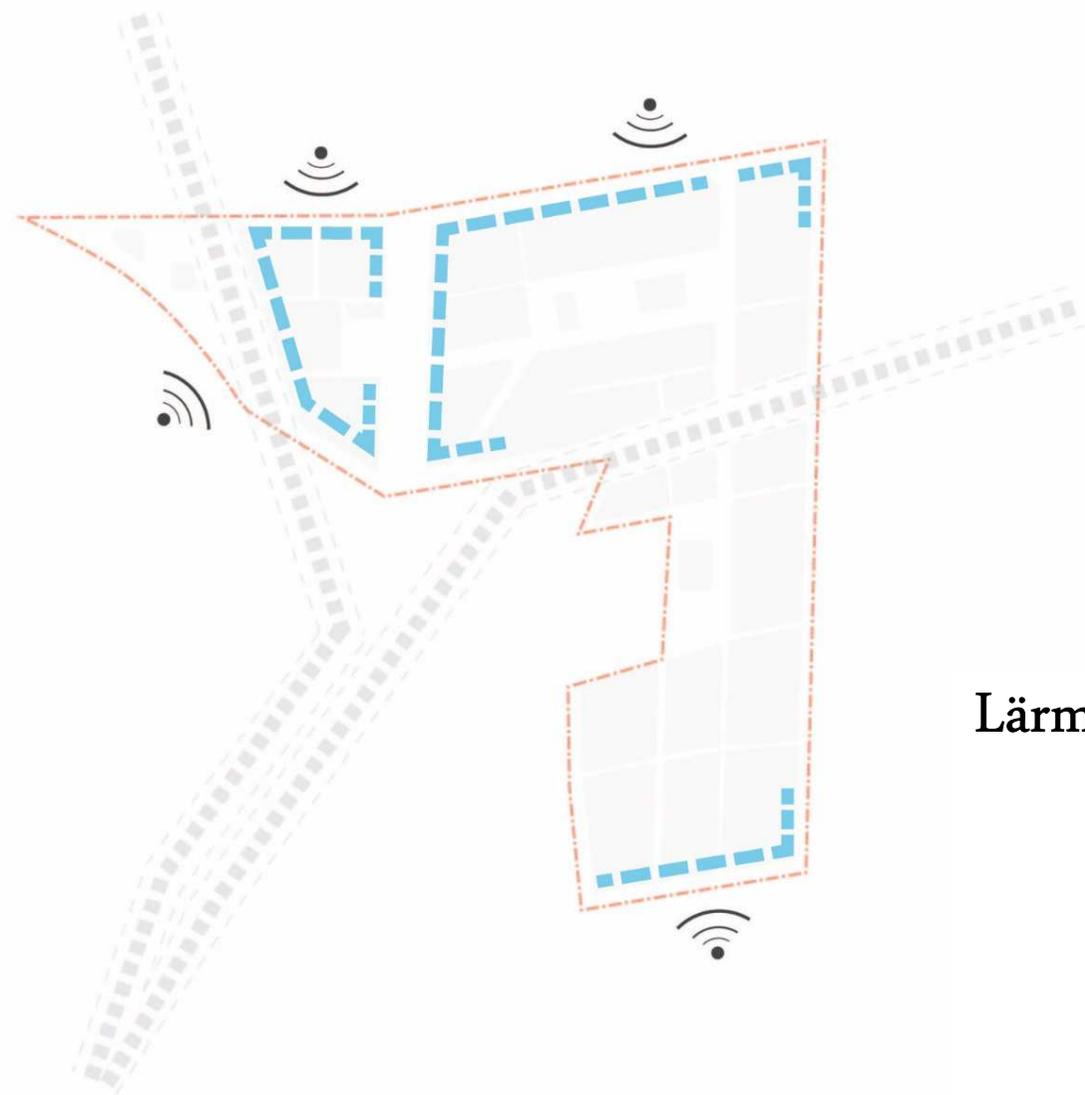




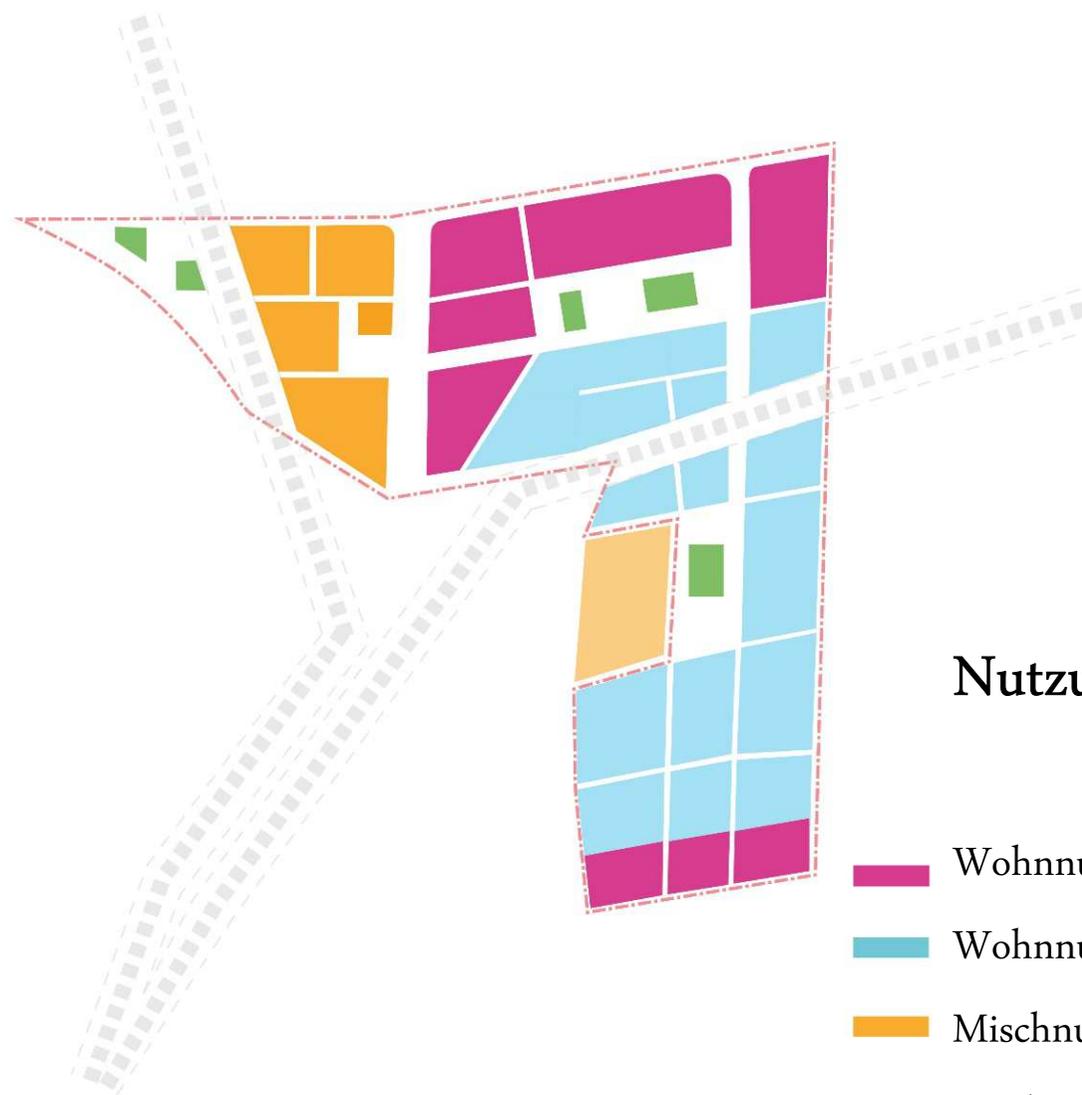
## Verkehr - ÖPNV



# Fuss- und Radwege

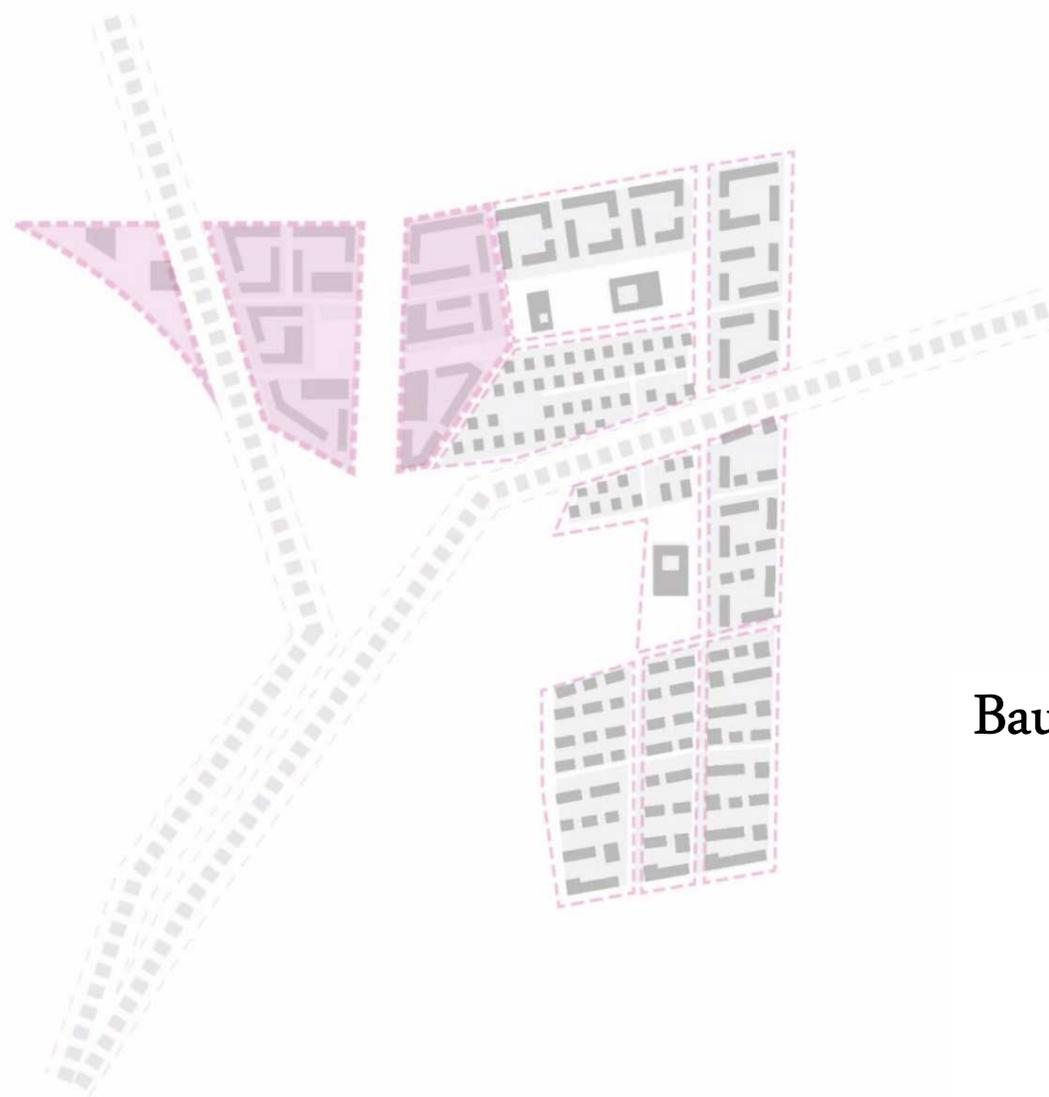


Lärmschutz

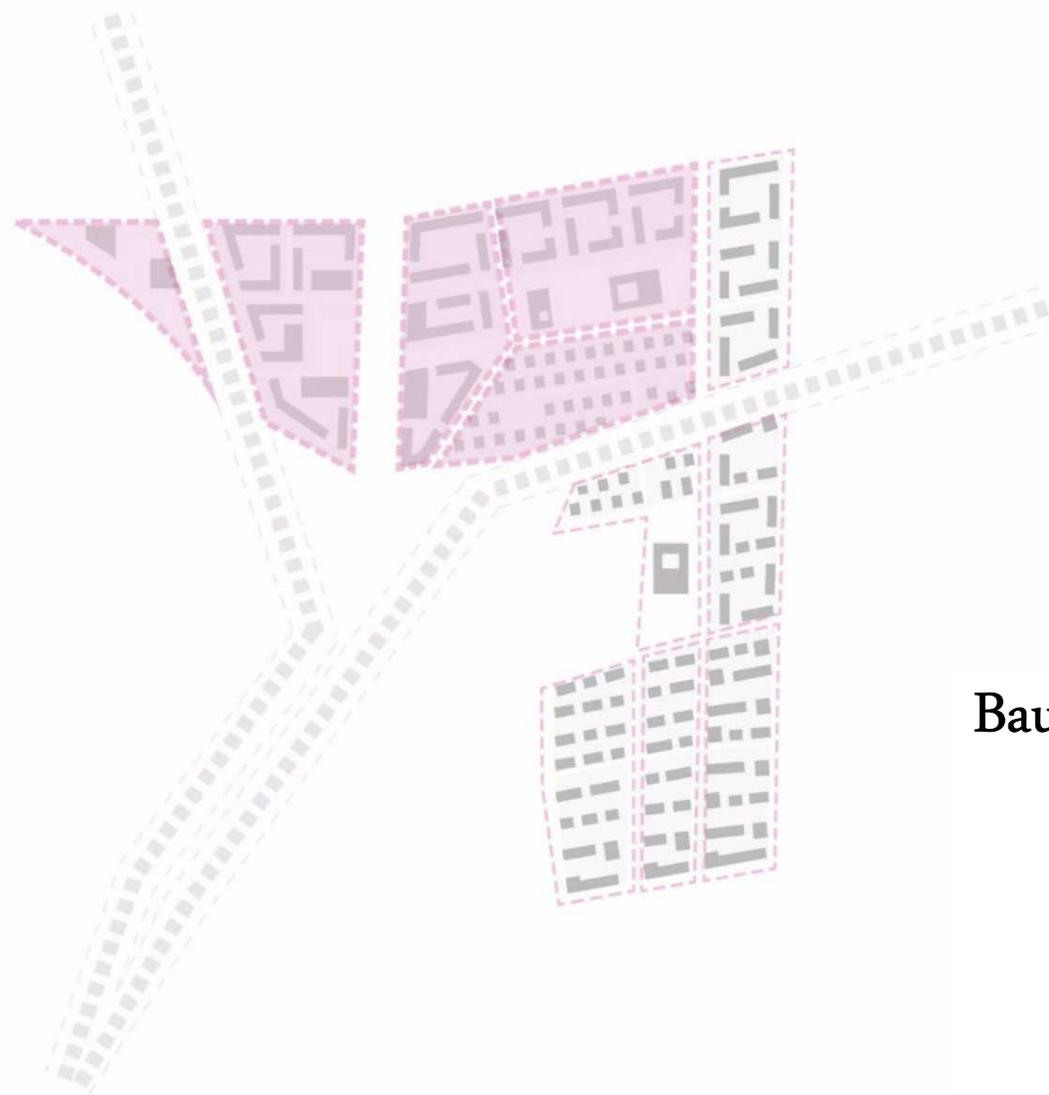


## Nutzungsverteilung

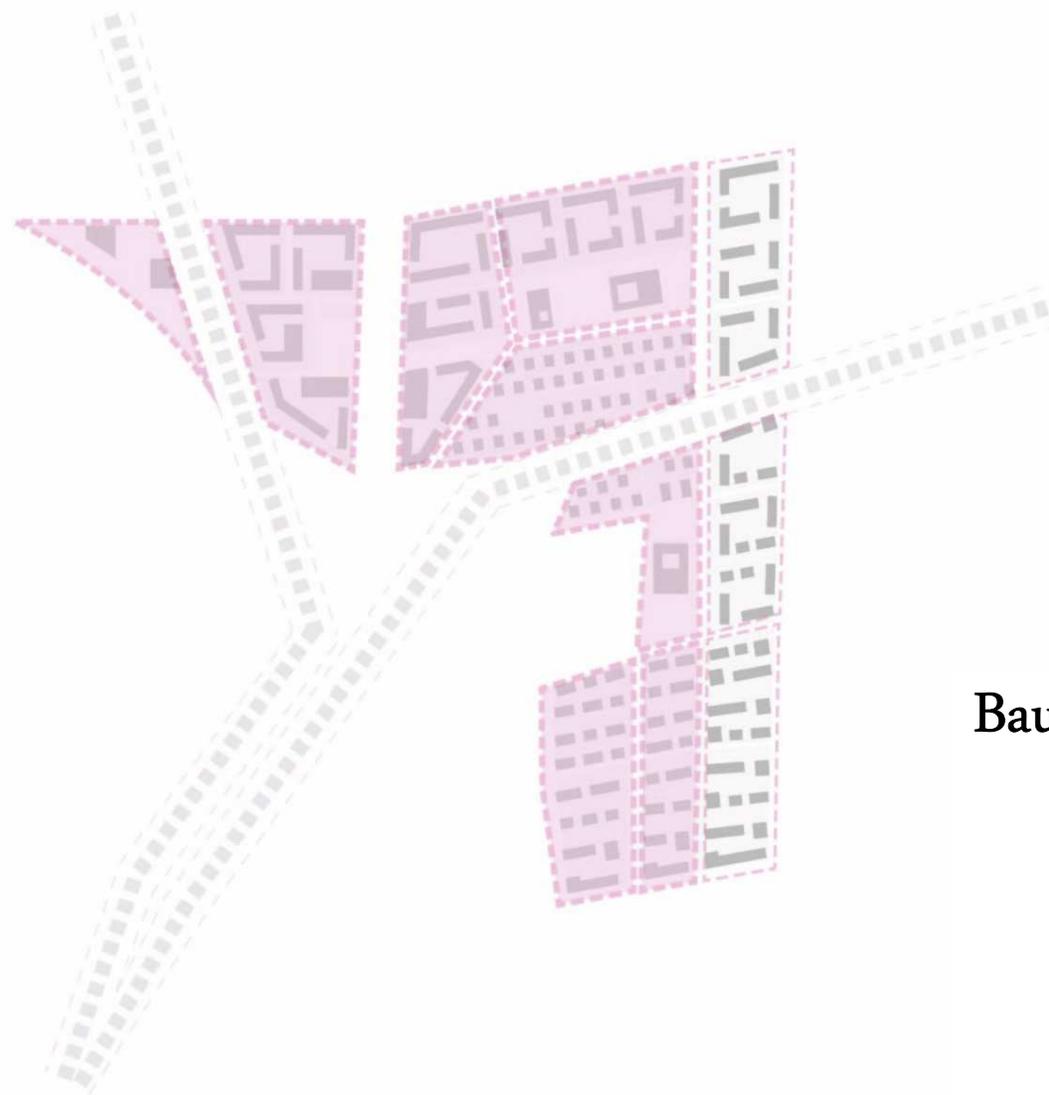
-  Wohnnutzung (höhere Dichte)
-  Wohnnutzung (geringere Dichte)
-  Mischnutzung
-  Sondernutzung



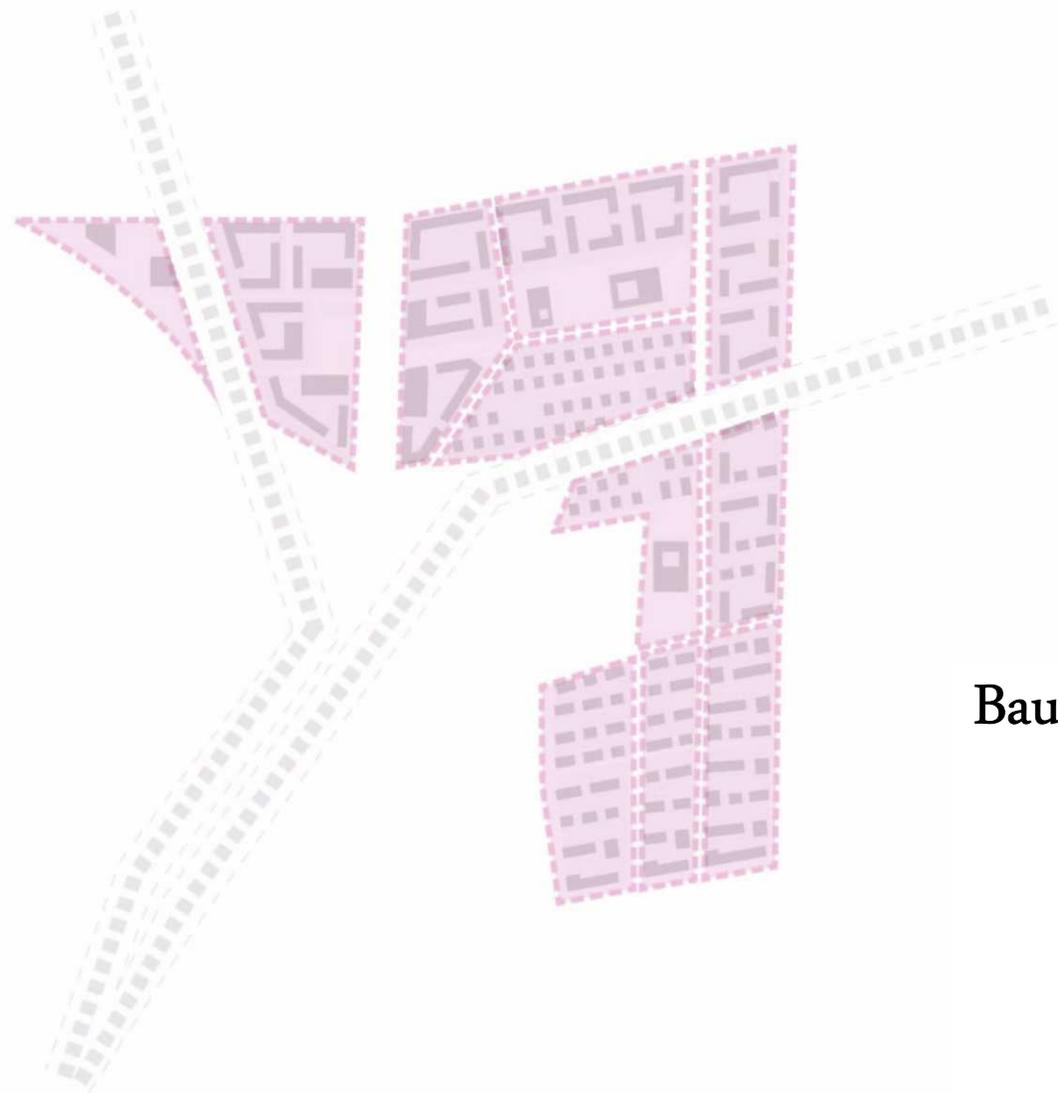
## Baustufe 1



## Baustufe 2



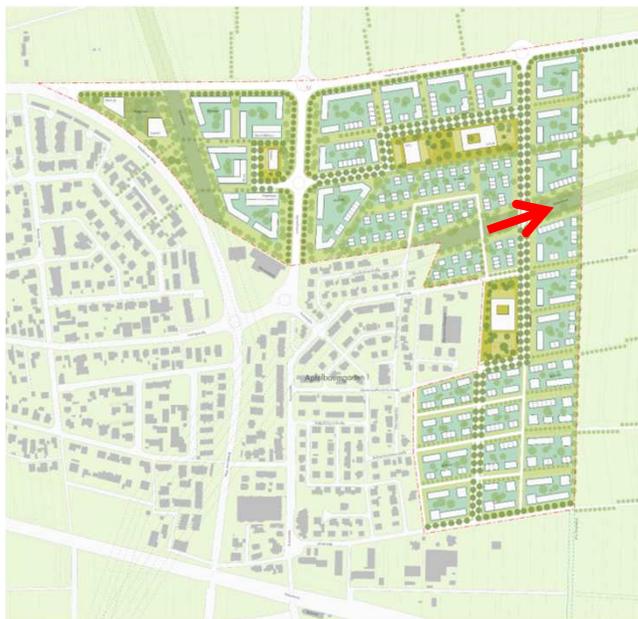
## Baustufe 3



## Baustufe 4



## Bebauungsstruktur



## Freiraum Stromtrassen





## Straßenraum Haupterschließung





## Straßenraum Nebenerschließung





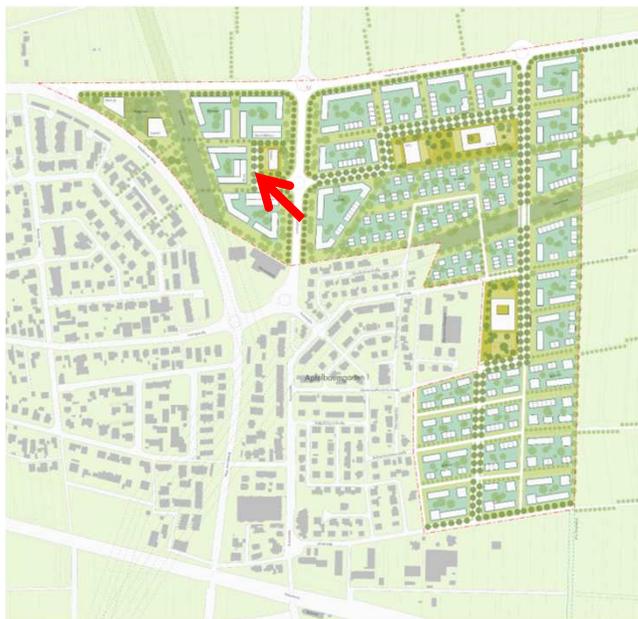
## Wohnen im Apfelbaumgarten II





## Gemeinschaftliche Mitten

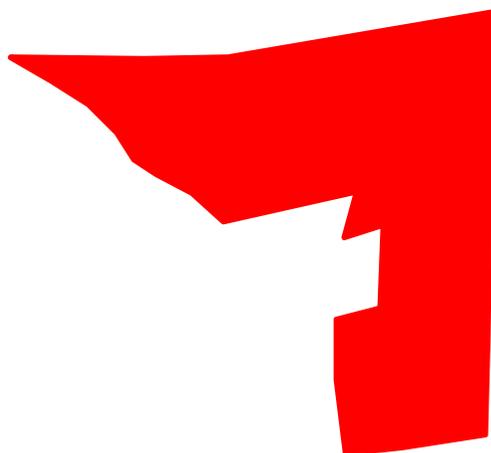




## Mischnutzung mit Platz







## 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"**

	<b>min. (alle 2,00)</b>	<b>min. (alle 2,75)</b>	<b>min. (alle 3,00)</b>	<b>max. (bis 3,75)</b>
<b>Sondernutzungen 2 Geschosse [qm]</b>	6066	6066	6066	6066
<b>Wohnnutzung 2,75 Geschosse [qm]</b>	47262	64985	64985	64985
<b>Wohnnutzung 2,75 o. 3,75 Geschosse [qm]</b>	45262	62235	67893	84866
<b>Wohnnutzung Gesamt [qm]</b>	92524	127221	132878	149852
<b>Anzahl Wohneinheiten je 100 qm</b>	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**

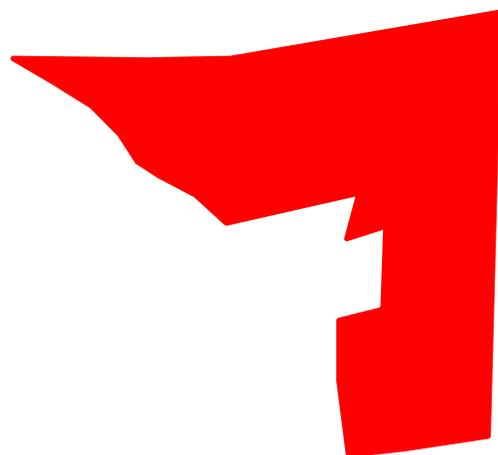
Wohnnutzung (GF x 3,75) **81.240**

Wohnnutzung Gesamt [qm] **103.364**

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

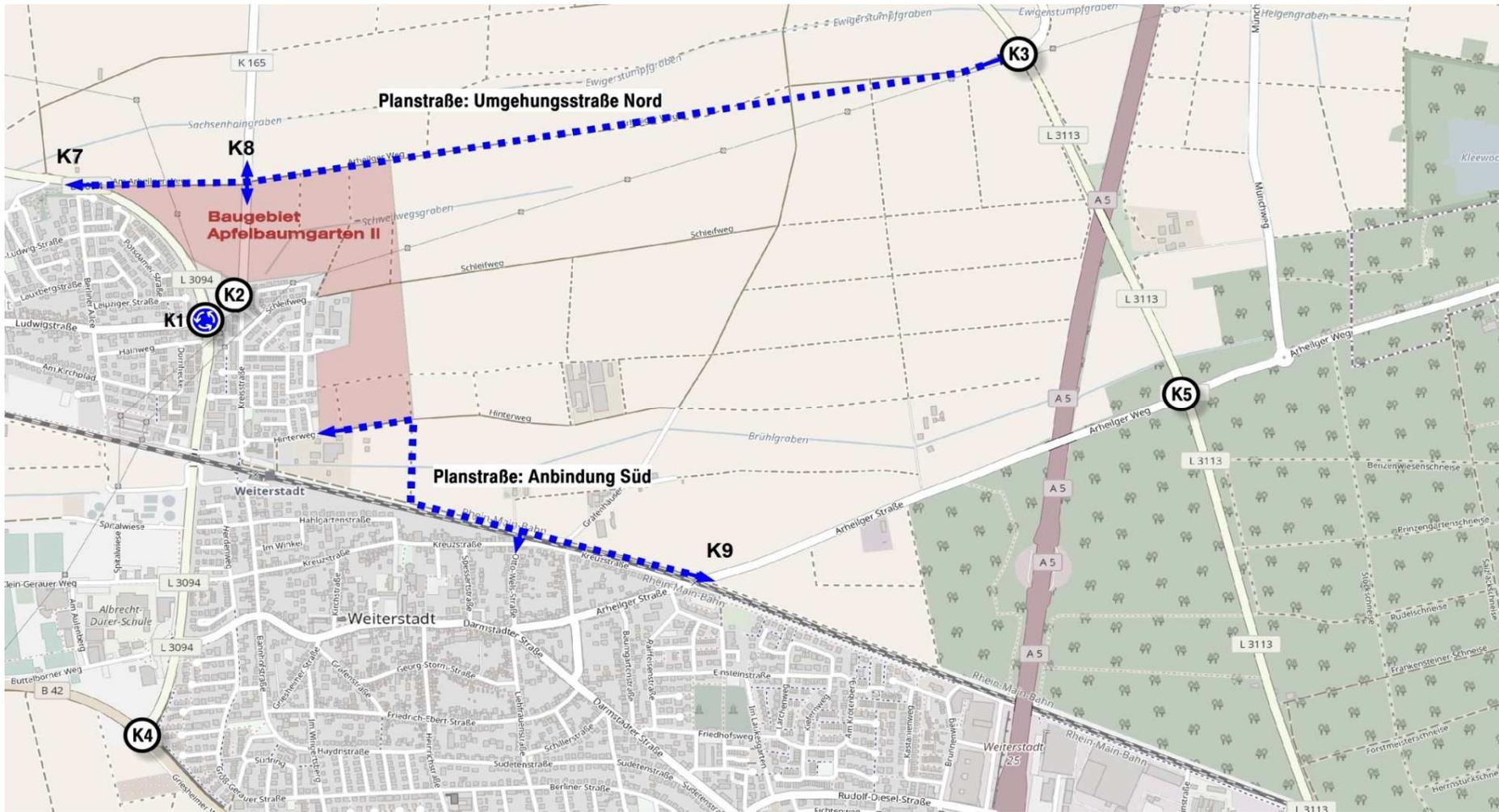
Summe WE **1.284**

Dichte (WE je ha) **36**



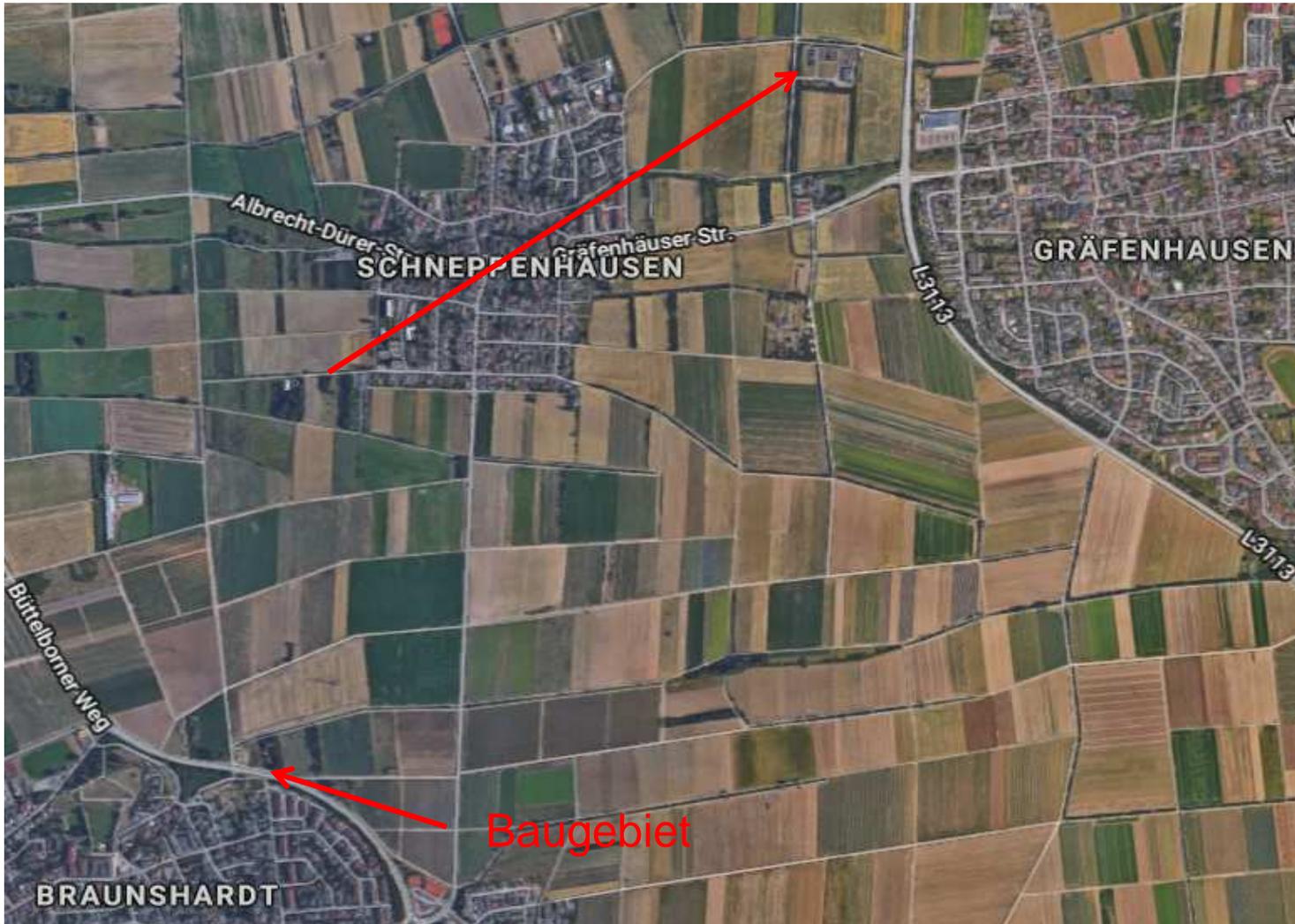
Mögliche Siedlungsdichte von 33 – 55 WE je ha

# 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. €

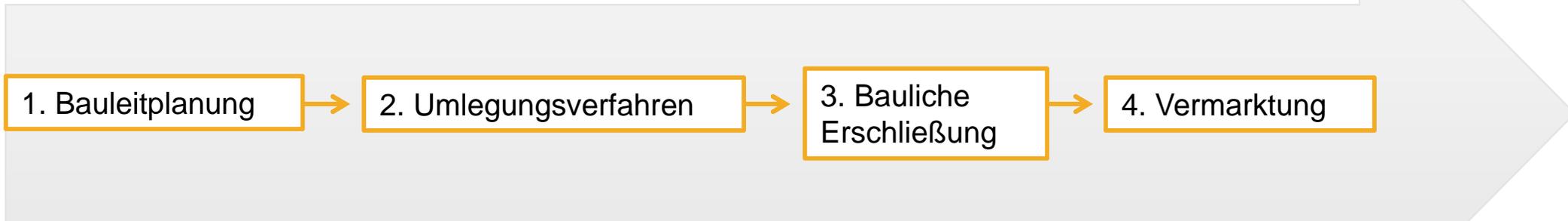
Innen ca. 19 Mio. €

Ohne Umgehung im  
Osten

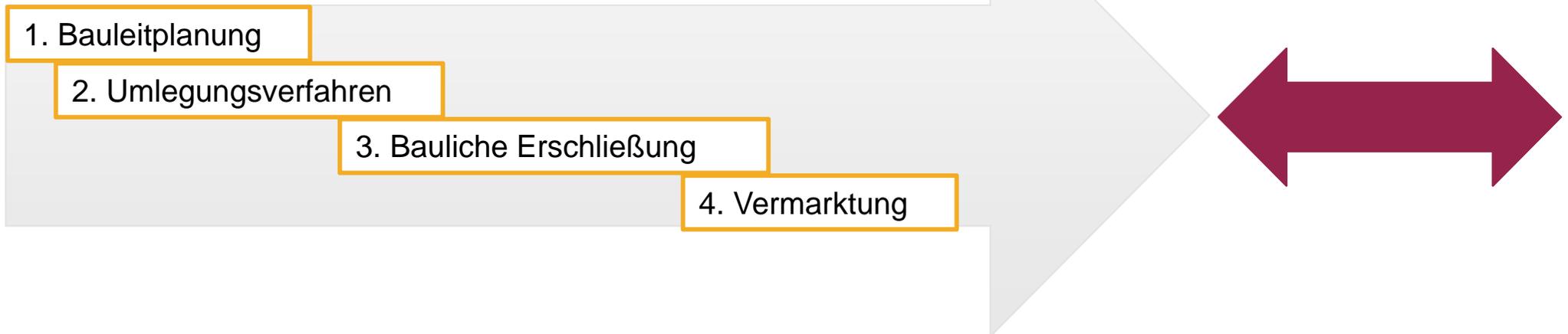
# Der Weg zur Baulandbereitstellung



**Nach BauGB**



**Ziel: verzahnt**

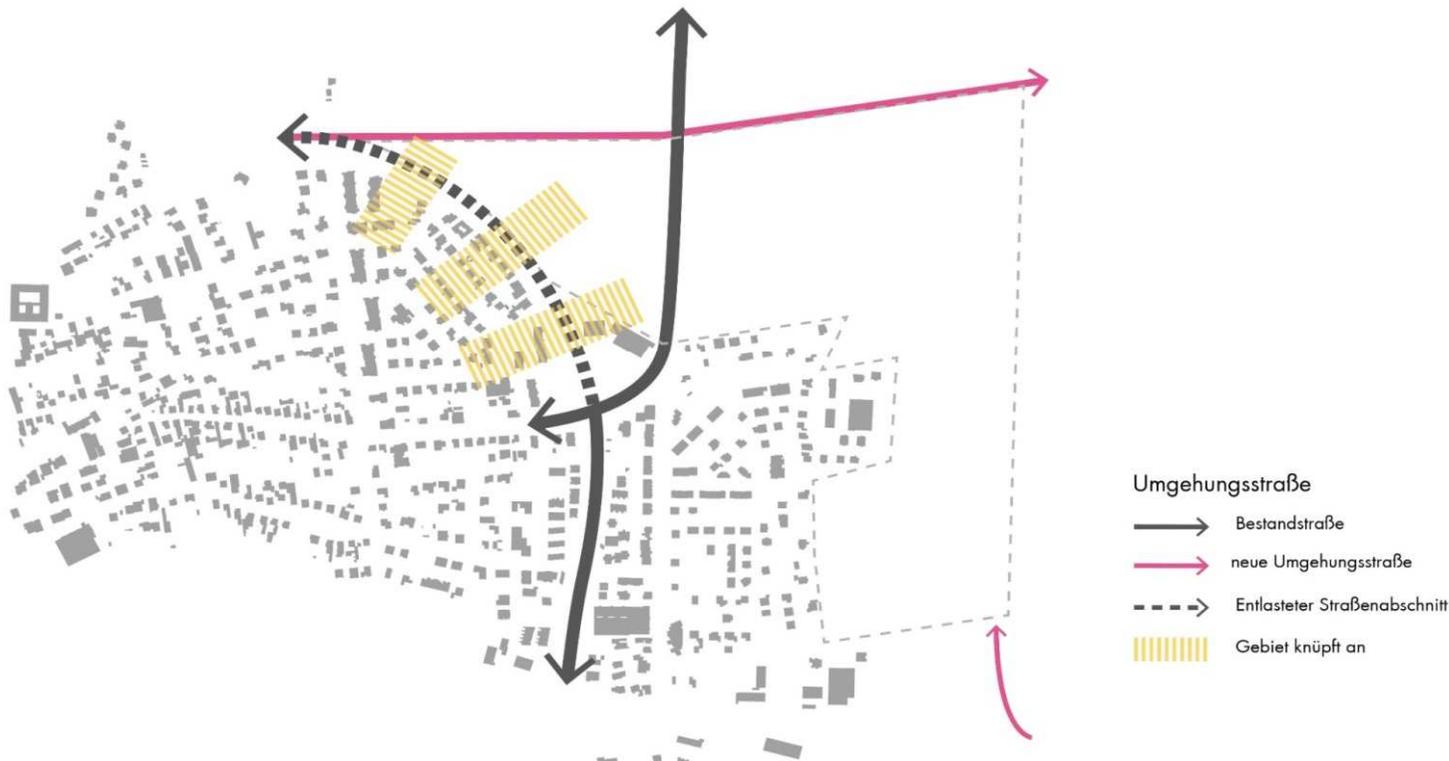


## Partiell qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs.1 BauGB

- **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

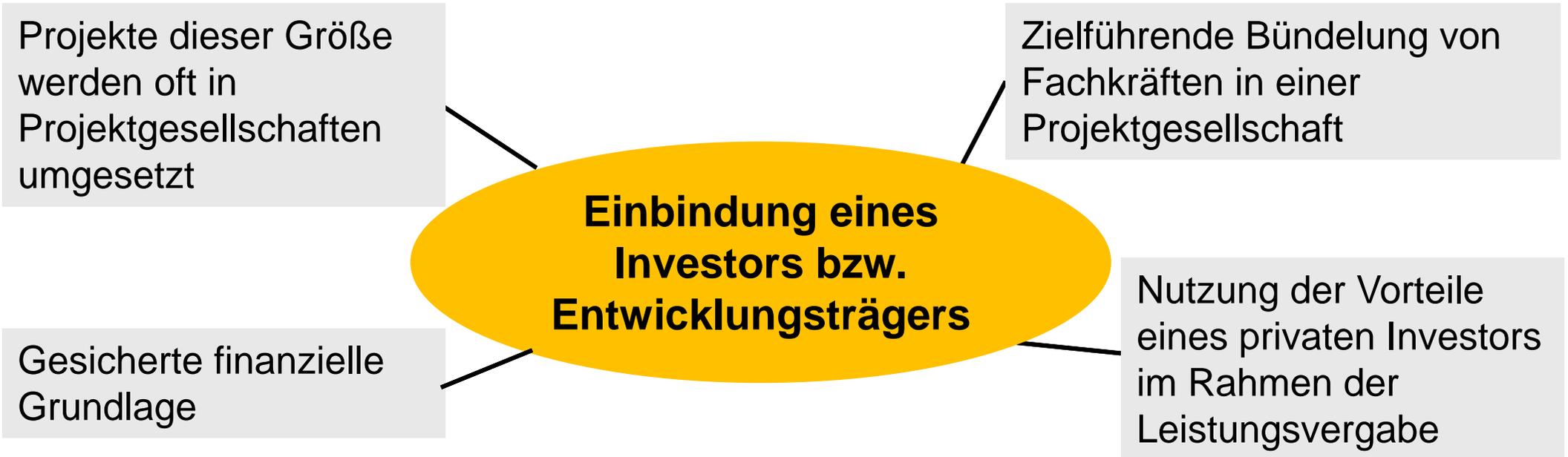


## Vorteile des Verfahrens:

- 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,- €/m<sup>2</sup> 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!?



Umsetzung im Investorenmodell mit geeignetem Partner

1. Eignungsprüfung der Partner
2. Festlegung & Prüfung der Vergabekriterien

- Vergabekriterien
- Kosten für Projektsteuerung
  - Finanzierung
  - Energieautarke Siedlung
  - E-Mobilität
  - Gefördertes Wohnen
  - ...

# 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