

Planverfahren für Baugebiet "Daistler III" in Neuenstadt startet

Der Gemeinderat Neuenstadt fasst den Aufstellungsbeschluss für das erste größere Baugebiet seit 20 Jahren. Ein hoher Grünflächen-Anteil sorgt auch für Kritik.

von Katharina Müller



Das Baugebiet "Daistler III" ist im Süden der Stadt Neuenstadt geplant. Es entstehen rund 320 Wohneinheiten. Foto: Müller, Katharina

Neuenstadt. Seit Jahren wird in Neuenstadt über das Baugebiet „Daistler III“ gesprochen, es fand ein städtebaulicher Wettbewerb statt, die Bürger konnten sich bei Informationsveranstaltungen einbringen: Jetzt ist der Startschuss für die Entwicklung des Bebauungsplans gefallen. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für das 9,5 Hektar große Gebiet am Südrand der Kernstadt gefasst. „Daistler III“ ist seit rund 20 Jahren mit Ausnahme des Gebiets „Kitteläcker“ in Bürg (4,7 Hektar) das erste größere Baugebiet, das die Stadt entwickelt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind erschöpft, der Bedarf an Wohnraum ist aber weiterhin groß, erläuterte Bürgermeister Andreas Konrad. Trotz jahrelanger Arbeit ist das Verfahren ganz am Anfang, sagte Jürgen Glaser vom Büro IFK, das den städtebaulichen Vorentwurf für das Baugebiet erstellt hat. Nach dem Aufstellungsbeschluss folge die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Viele verschiedene Gebäudearten sind im Gebiet "Daistler III" vorgesehen

Jürgen Glaser und Katharina Hafner erläuterten den angepassten städtebaulichen Entwurf. Es seien viele verschiedene Gebäudearten geplant. „In so einem Gebiet kann es nicht mehr nur Einfamilien- oder Doppelhäuser geben“, so Glaser. Deshalb seien vom Mehrfamilienhaus über Reihenhäuser bis zum klassischen Einfamilienhaus Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten geplant. Die Gebäude seien mindestens zwei- und höchstens dreigeschossig. Nicht alltäglich sei im Gebiet „Daistler III“ der hohe Anteil an Grünfläche, der bei rund 25 Prozent liege. Dieser sei aber nicht nur schön und biete Aufenthaltsqualität, sondern erfülle weitere Funktionen. Zum Beispiel werde innerhalb der Grünflächen bei Regen Wasser gespeichert. Das erläuterten Vertreter der BIT-Ingenieure noch genauer (siehe Text rechts). Ein Quartiersplatz bildet laut Glaser das Zentrum des Wohngebiets.

Zwei Aspekte wurden in den Entwurf aufgrund von Bürger-Anregungen und Vorschlägen aus dem Gemeinderat neu eingearbeitet: Für die Verkehrserschließung sind nun zwei Querspangen anstatt eine geplant. Zudem wurde der Abstand zur Bestandsbebauung im „Daistler II“ noch einmal vergrößert und genau festgesetzt, wie groß und in welcher Lage Mehrfamilienhäuser am Übergang zwischen den beiden Gebieten entstehen dürfen. „Es können keine Querriegel entstehen“, sagte Glaser. So sei die Planung optisch durchlässig. Hochrechnungen ergeben, dass künftig rund 320 Wohneinheiten entstehen. Das entspreche einer guten Bruttowohndichte, die einen wichtigen Wert darstelle. Wenn schon Fläche versiegelt werde, müsse sie gut genutzt sein. Die Wohnbaufläche umfasse 61 Prozent.

Neue Streuobstwiese, Dachbegrünung und Klimaschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Planentwurfs

Katharina Hafner ging in ihrem Vortrag auf Klima- und Umweltschutzbelange ein. Sie berichtete, dass Bauherren Dächer zu großen Teilen begrünen sowie helles Material und Farben verwenden müssen, um die Aufheizung im Quartier zu verhindern. Im Westen des Baugebiets entsteht laut Katharina Hafner eine Streuobstwiese, allgemein sollen viele Bäume gepflanzt werden. Das Büro IFK habe sich trotz des frühen Stadiums des Verfahrens bereits mit einem Umweltplaner abgestimmt. Aus heutiger Sicht ist die Ausgleichsbilanz mit 595 000 Ökopunkten relativ gering, da vieles bereits innerhalb des Gebiets umgesetzt werde, sagte Katharina Hafner. Die Ausgleichsberechnungen für den Eingriff in die Natur werde aber noch weiter konkretisiert.

Während Andreas Konrad von einer „modernen, zukunftsgerichteten Stadtplanung“ sprach, ging Stadtrat Michael Straub (CDU) die Planung nicht weit genug. Er kritisierte, dass durch den hohen Grünanteil die Preise für Bauland steigen. Trotzdem würden die Gebäude nicht höher als drei Geschosse. So sei nur wenig soziale Durchmischung möglich. „Mir ist es zu niedrig.“ Konrad wies darauf hin, dass immerhin in einem Drittel des Gebiets eine verdichtete Bauweise vorgesehen sei und man unterschiedliche Nachfragen bediene. Höher als drei Geschosse zu bauen, sei auch während des städtebaulichen Wettbewerbs nicht geplant gewesen. Zudem sei ein hoher Grünanteil ausdrücklich gewünscht worden. Zwei Anschlüsse an die Neue Straße sorgen für Verkehrsanbindung. Die Erschließungsplanung für das Gebiet „Daistler III“ in Neuenstadt hat das Büro BIT Ingenieure übernommen. Swenja Mazano und Gregor Labus stellten die Pläne sowie Kostenschätzungen vor. Kurz ging Gregor Labus auf die Verkehrserschließung über zwei Anschlüsse an die Neue Straße ein. Im Vortrag konzentrierten sich die Experten jedoch auf das Thema Entwässerung und stellten vier Varianten vor. Baumreihen Die BIT-Ingenieure setzen auf das sogenannte Schwammprinzip. Das heißt, dass möglichst viel Wasser im Gebiet gehalten und nur langsam abgeleitet werden soll. Unterhalb von Baumreihen erfolgt laut Gregor Labus eine kontrollierte Versickerung in Rigolen. Das Wasser sammelt sich in diesen Vorrichtungen, wird von den Bäumen genutzt und der Überschuss gelangt in den Kanal, erläuterte Swenja Mazano. So erreiche man, dass die Bodenfeuchte im Gebiet gehalten und das Wasser langsamer in den Vorfluter gelange. Auf Parkplätzen sollen Rasengittersteine verbaut werden. Die Regenrückhaltung erfolge durch ein Becken, das im Nord-Osten des Plangebiets errichtet wird. Eine weitere Pufferung entstehe durch die Grünzone, erläuterte Gregor Labus. Aus den Baumrigolen komme das Wasser in ein Rohrspeichersystem. Dieses Rohrspeichersystem bedeute keinen Wartungsaufwand und sei überbaubar. In der Variante, die das Ingenieurbüro empfahl und die das Gremium beschloss, wird das Wasser über eine Leitung im Feldweg in den Limbach abgeleitet. Eine weitere Ableitung erfolge in den Dahbach. Die Kosten für die Erschließung liegen bei knapp neun Millionen Euro.