



Gemeinde Niederdorfelden

Haupt- Finanz- u. Sozialausschusses und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss

BEKANNTMACHUNG

Die 2. öffentliche Sitzung des Haupt- Finanz- u. Sozialausschusses und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss findet am

Dienstag, den 07.09.2021 um 20:00 Uhr
im großen Saal des Bürgerhauses

statt.

T a g e s o r d n u n g

Allgemeines

1. Forstwirtschaftsplan Jahr 2022
2. Investoren-/Architektenwettbewerb Baugebiet 'Im Bachgange'
hier: Beschlussfassung der Aufgabenbeschreibung (Konzeptvergabe) und Entwurfsplanung
Grünfläche für die Auslobung des Investorenwettbewerbs
3. Mitteilungen und Anfragen

Niederdorfelden, 31.08.2021

Dirk Bischoff
Vorsitzender des Haupt-, Finanz-
und Sozialausschuss

Horst Schmidt
Vorsitzender des Planungs-, Umwelt
und Kulturausschuss

Aushang: 31.08.2021

Abhang: 08.09.2021



Gemeinde Niederdorfelden

Haupt- Finanz- u. Sozialausschuss und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss

Protokoll

der 2. Sitzung des Haupt- Finanz- u. Sozialausschusses und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschusses
vom Dienstag, 07.09.2021

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr

Anwesend sind:

- I. Vorsitzender:
Horst Schmidt
Dirk Bischoff

- II. Die weiteren Mitglieder PUKA:
Louis Keppler
Kristina Schneider
Stephan Hoßfeld
Juliane Frey
Horst Schmidt
Markus Kroh (in Vertretung für Christoph Czmok)
Sandra Eisenmenger

Mitglieder des HFSA:
Dirk Bischoff
Markus Schwarz
Carsten Frey
Christian Sander
Carolin Heinemeyer
Julia Bauscher
Matthias Zach

- III. Von der Verwaltung:
Adin Kovacevic
Carsten Breitbach

- IV. Als Gäste:
Fr. Linne (PlanES)
Frau Weiß (Büro Weiss & Becker Landschaftsarchitektur)

- V. Schriftführung:
Stefan Waas
Ute Klingelhöfer

Entschuldigt fehlten:
Carsten Frey

Tagesordnung

Allgemeines

1. Forstwirtschaftsplan Jahr 2022 (VL-157/2021)
2. Investoren-/Architektenwettbewerb Baugebiet 'Im Bachgange' (VL-161/2021)
hier: Beschlussfassung der Aufgabenbeschreibung (Konzeptvergabe) und
Entwurfsplanung Grünfläche für die Auslobung des Investorenwettbe-
werbs
3. Mitteilungen und Anfragen

Sitzungsverlauf

Der Vorsitzender Dirk Bischoff eröffnet die Sitzung des Haupt- Finanz- u. Sozialausschusses und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss um 20:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

Allgemeines

1. Forstwirtschaftsplan Jahr 2022

VL-157/2021

Der Revierförster Heinrich Koch legte den Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2022 vor. Er gab einen informativen Einblick über die aktuellen Probleme, deren Ursprung in der Klimaveränderung liegen. Das verfrühte Absterben der alten Baumbestände führt zu erheblichen Mehrkosten bei der Rodung. Die „Hausaufgaben“ für die Zukunft wurden jedoch gemacht und die Baumbestände erheblich verjüngt.

Der Haupt-, Finanz- u. Sozialausschusses, sowie der Planungs-, Umwelt- u. Kulturausschuss fassen einstimmig folgenden Beschluss:

Beschluss:

Dem von HessenForst vorgelegtem Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2022 wird zugestimmt.

2. Investoren-/Architektenwettbewerb Baugebiet 'Im Bachgange' hier: Beschlussfassung der Aufgabenbeschreibung (Konzeptvergabe) und Entwurfsplanung Grünfläche für die Auslobung des Investorenwettbewerbs

VL-161/2021

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse am 29.06.2021 wurde die Konzeptvergabe sowie die Entwurfsplanung für die Freiflächengestaltung den Gremien bereits eingehend durch das Planungsbüro PlanES vorgestellt.

Fr. Linne (PlanES) und Frau Weiß (Weiss & Becker) stehen für die beschlussfassende Sitzung für Rückfragen zur Verfügung. Sie berichten, dass - wie in der letzten Sitzung gewünscht - die Auslobung um den Aspekt Carsharing und E-Säulen erweitert wurde.

Rückfragen gab es zu den einzelnen Beurteilungskriterien. Frau Linne führt aus, dass der Mindeststandard von Energetischen Vorhaben mit Null Punkten bewertet wird, da diese gesetzlich vorgeschrieben und somit einzuhalten sind. Bei den Städtebaulichen Vorhaben können die Bewerber 50 Punkte für die Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben erhalten.

Der Haupt-, Finanz und Sozialausschuss fasst mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Planungs-, Umwelt- und Kulturausschuss fasst mehrheitlich folgenden Beschluss:

Beschluss:

Der durch das Planungsbüro PlanES vorgelegten Aufgabenbeschreibung und Entwurfsplanung für die Grünfläche wird für die Auslobung des Investorenwettbewerbs zugestimmt.

3. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende Dirk Bischoff schließt die Sitzung des Haupt- Finanz- u. Sozialausschusses und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss um 20:45 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihre Teilnahme.

Niederdorfelden, 08.09.2021

gez. Horst Schmidt

gez. Stefan Waas

gez. Dirk Bischoff

Ausschussvorsitzende

stellv. Schriftführer



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u. Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-157/2021
Datum, 08.07.2021

Beschlussvorlage
- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	27.07.2021
Haupt- Finanz- u. Sozialausschuss und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss	07.09.2021
Gemeindevertretung	16.09.2021

Forstwirtschaftsplan Jahr 2022

Sachdarstellung:

Der von HessenForst vorgelegte Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2022 weist einen Überschuss von 2.901 € aus.

Die Erträge und Aufwendungen können dem Forstwirtschaftsplan 2022 entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem von HessenForst vorgelegtem Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2022 wird zugestimmt.

Anlage(n):

- (1) Forstwirtschaftsplan 2022
- (2) Jahresbericht HessenForst NDF22



HessenForst Forstamt Hanau-Wolfgang • Rodenbacher Chaussee 10a • 63457 Hanau

Gemeindevorstand
der Gemeinde Niederdorfelden
Burgstr. 5
61388 Niederdorfelden

Aktenzeichen	K 11
Bearbeiterin	Sebastian Brandenburg
Durchwahl	06181/95019-13
Fax	06181/95019-40
E-Mail	Sebastian.Brandenburg@forst.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	05.07.2021

Forstwirtschaftsplan 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt sende ich Ihnen den Forstwirtschaftsplan 2022 mit der Bitte um Kenntnisnahme und Genehmigung.

Gerne erbringen die Mitarbeiter des Forstamtes die Betreuungsleistungen in bekannter und vielfach geschätzter Qualität. Um dies auch weiterhin so umsetzen zu können, benötigen wir von Ihnen eine rechtzeitige Beauftragung zur Planung der anstehenden Arbeiten einschließlich der Holzernte und Akquise entsprechender Unternehmerkapazitäten, die Sie dem Forstamt bitte in Form einer schriftlichen Genehmigung des Forstwirtschaftsplanes zukommen lassen. Ohne vorliegende Genehmigung können und werden die Mitarbeiter des Forstamtes diesbezüglich nicht tätig werden. Bitte bedenken Sie, dass eine zeitige Sicherung von Arbeitskapazitäten und die Beauftragung der Unternehmerschaft sich kostendämpfend auswirken wird und eine frühe Holzbereitstellung oftmals auch von den Holzkunden honoriert wird.

Um die erforderlichen Vorbereitungen rechtzeitig in die Wege leiten zu können, bitte ich Sie mir eine schriftliche Genehmigung bis zum 15.09.2021 vorzulegen.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehen der zuständige Revierleiter, Herr Koch, und ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brandenburg

Bereichleitung Produktion

HessenForst

Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift

Forstamt Hanau-Wolfgang
Rodenbacher Chaussee 10a
63457 Hanau

Kontakt

Telefon: 06181/95019-0
Telefax: 06181/95019-40
ForstamtHanauWolfgang@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung

HCC HForst
Helaba
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFXXX

Leitung
Lutz Hofheinz

Wirtschaftsplan Haushalt
WiPluS

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022
Besteuerung	Durchschnittsbesteuerung

Teilergebnis Ertrag	17.689
Teilergebnis Aufwand	14.788
Überschuss	2.901
Teilergebnis IBLV Ertrag	0
Teilergebnis IBLV Aufwand	0
Überschuss IBLV	0
Überschuss Gesamt	2.901

Kontengruppe	Konto		Ergebnis
Aufwand	6001000	Rohstoffe, Vorprodukte, Fremdbauteile	456
	6080000	sonstiger Materialaufwand	500
	6101000	Beförsterungskosten	2.255
	6139000	sonstige weitere Fremdleistungen	11.578
Erträge	5001000	Umsatzerlöse aus Holzverkauf	17.239
	5309000	Nebennutzungen	450

Wirtschaftsplan Kostenrechnung

WiPluS

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022
Besteuerung	Durchschnittsbesteuerung
Fläche Wald im regelmäßigen Betrieb	53,8 [ha]

	Erlös	Kosten	Ergebnis
Je Hektar Wald im regelmäßigen Betrieb (WirB)	329	275	54

Leistung	Erlöse	(davon IBLV)	Kosten	(davon IBLV)	Ergebnis
000000	Gemeinkosten		2.832		-2.832
011100	Verjüngung		1.494		-1.494
011400	HE-Motormanuelle Aufarbeitung		143		-143
011700	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	17.239	8.397		8.842
011800	Schutz gegen Wildschäden		536		-536
012100	Nebennutzungen	450			450
013600	Verkehrssicherung/Bewirt. Betriebsflächen		1.386		-1.386
Gesamtergebnis	17.689		14.788		2.901

Wirtschaftsplan Forstbetrieb
WiPlus

Holzernte	Einschlag (Efm)	350
	davon FE /X-Holz (Efm)	95
	verkauffähiges Holz (Efm)	255
	Einschlag je Hektar (Efm)	6,5
	Erlöse (EUR)	17.239
	Kosten (EUR)	8.539
	Deckungsbeitrag (EUR)	8.699
	Erlöse (EUR/Efm)	68
	Kosten (EUR/Efm)	34
	Deckungsbeitrag (EUR/Efm)	34
	Erlöse (EUR/ha)	320
	Kosten (EUR/ha)	159
	Deckungsbeitrag (EUR/ha)	162
Biologische Produktion	Erlöse Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)	
	Kosten Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)	2.030
	Deckungsbeitrag Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR)	-2.030
	Erlöse/ha Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)	
	Kosten/ha Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)	38
	Deckungsbeitrag Verjüngung/Pflege/Schutz (EUR/ha)	-38

Liste nach Planobjekten

WiPlus

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022
Besteuerung	Durchschnittsbesteuerung

Planobjekt	Leistung	Teilleistung	Bemerkung	ME, MAT, BA, HA	Menge	Erlöse in EUR	Kosten in EUR	Ergebnis in EUR
Default - ganzer Betrieb	Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	Beförsterungskosten (Reduzierter Satz)	#	0,000		2.255	-2.255
			Steuern, Versicherung, Sonstiges	#	0,000		577	-577
	HE-Motormanuelle Aufarbeitung	Sonst. Holzernete	Ankauf Farbe, S-Haken, Sonstiges	#	0,000		143	-143
	Nebennutzungen	Nebennutzungen	#	#	0,000	450		450
	Verkehrssicherung/Bewirt.Betriebsflächen	Nicht zugeordnet	Verkehrssicherung außerhalb HE/ Seilmaschine	STD	8,000		762	-762
			Verkehrssicherung außerhalb HE/Lohn	STD	15,000		625	-625
HN Abt.1B1	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Hauptnutzung-Planmäßig	#	EFm Buche	50,000	2.885	1.250	1.636
HN Sammelhieb BU	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Hauptnutzung-Kalamität	tw. Verkehrssicherung	EFm Buche	100,000	4.209	2.166	2.044
HN-V FI	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-flächige Kalamität	Abtrieb FI-Streifen	EFm Fichte	55,000	1.944	1.191	753
Kulturpflege & Waldschutz	Schutz gegen Wildschäden	Verbiss-/ Fegeschutz	Red.Satz: Schutz mit FSP/Latten	Stück Wuchshüllen	150,000		536	-536
	Verjüngung	Kultur- und Jungwuchspflege	Freimähen Voranbauten AH/KIR/DGL	ha Freischneiden (aufwändig)	1,000		714	-714
Nachpflanzungen GR	Verjüngung	Pflanzung	ehem. FI-Fläche	Stück Pseudotsuga menziesii	250,000		591	-591
		Voranbau	Abt.2A entl. Hohe Str.	Stück Prunus avium	80,000		189	-189
PN Abt.2C1	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	#	EFm Bergahorn	75,000	1.780	1.999	-219
PN Abt.A1,4	HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	#	EFm Buche	25,000	1.435	666	768
				EFm Eiche	45,000	4.985	1.125	3.860
Gesamtergebnis						17.689	14.788	2.901

Liste nach Teilleistung

WiPlus

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022
Besteuerung	Durchschnittsbesteuerung

Leistung	Teilleistung	Ausführende	Bemerkung	Menge	Erlöse in EUR	Kosten in EUR	Ergebnis in EUR
Gemeinkosten	Nicht zugeordnet	-	Beförsterungskosten (Reduzierter Satz)	0		2.255	-2.255
		Unternehmer	Steuern, Versicherung, Sonstiges	0		577	-577
	Ergebnis					2.832	-2.832
HE-Motormanuelle Aufarbeitung	Sonst. Holzernte	-	Ankauf Farbe, S-Haken, Sonstiges	0		143	-143
						143	-143
HE-Motormanuelle Aufarbeitung Unternehmer	Hauptnutzung-Kalamität	Unternehmer	tw. Verkehrssicherung	100	4.209	2.166	2.044
		Unternehmer	#	50	2.885	1.250	1.636
		Unternehmer	Pflegenutzung-flächige Kalamität	55	1.944	1.191	753
		Unternehmer	Pflegenutzung-Planmäßig	145	8.200	3.790	4.410
			Ergebnis			17.239	8.397
Nebennutzungen	Nebennutzungen	-	#	0	450		450
					450		450
Schutz gegen Wildschäden	Verbiss-/ Fegeschutz	Unternehmer	Red.Satz: Schutz mit FSP/Latten	150		536	-536
						536	-536
Verjüngung	Kultur- und Jungwuchspflege	Unternehmer	Freimähen Voranbauten AH/KIR/DGL	1		714	-714
		Unternehmer	ehem. FI-Fläche	250		591	-591
		Unternehmer	Voranbau	80		189	-189
			Ergebnis			1.494	-1.494
Verkehrssicherung/Bewirt.Betriebsflächen	Nicht zugeordnet	Unternehmer	Verkehrssicherung außerhalb HE/ Seilmaschine	8		762	-762
			Verkehrssicherung außerhalb HE/Lohn	15		625	-625
			Ergebnis			1.386	-1.386

Hauungsplan nach Planobjekten

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022
Besteuerung	Durchschnittsbesteuerung

Planobjekt	Aufarbeitungsverf.	Teilleistung	Bemerkung	Holzart	Sortiment	EFm	Erlöse	Kosten	Ergebnis
HN Abt.1B1	HE-Motormanuelle Aufarbeitung U.	Hauptnutzung-Planmäßig	#	BU	SB+	13	1.213,25	416,50	796,75
					SB-	15	1.171,05	499,80	671,25
					PH	3	145,06	83,30	61,76
					IH	8	356,06	249,90	106,16
					FE	13	0,00	0,00	0,00
HN Sammelhieb BU	HE-Motormanuelle Aufarbeitung U.	Hauptnutzung-Kalamität	tw. Verkehrssicherung	BU	SB-	35	2.732,45	1.166,20	1.566,25
					PH	5	290,13	166,60	123,53
					IH	25	1.186,88	833,00	353,88
					FE	35	0,00	0,00	0,00
HN-V FI	HE-Motormanuelle Aufarbeitung U.	Pflegerutzung-flächige Kalamität	Abtrieb FI-Streifen	FI	SB+	11	928,40	340,34	588,06
					SB-	17	783,34	510,51	272,83
					IH	11	232,10	340,34	-108,24
					FE	17	0,00	0,00	0,00
PN Abt.2C1	HE-Motormanuelle Aufarbeitung U.	Pflegerutzung-Planmäßig	#	BAH	PH	23	0,00	749,70	-749,70
					IH	38	1.780,31	1.249,50	530,81
					FE	15	0,00	0,00	0,00
PN Abt.A1,4	HE-Motormanuelle Aufarbeitung U.	Pflegerutzung-Planmäßig	#	BU	SB-	15	1.171,05	499,80	671,25
					PH	3	145,06	83,30	61,76
					IH	3	118,69	83,30	35,39
					FE	5	0,00	0,00	0,00
					EI	2	1.424,25	74,97	1.349,28
					SB-	23	3.085,88	749,70	2.336,18
				PH	9	474,75	299,88	174,87	

Planobjekt	Aufbereitungsverf.	Teilleistung	Bemerkung	Holzart	Sortiment	EFm	Erlöse	Kosten	Ergebnis
					FE	11	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis						350	17.238,71	8.396,64	8.842,07

Hauungsplan nach Sorten

WiPlus

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022

HAG - HA	Sortiment										Summe
	W	SB+	SB-	PZ	PAL	PH	IH	EH	BR	FE	
Gesamtergebnis	2	24	104			42	84			95	350
[+] Buche		13	65			33	73			68	250
[+] Eiche	2		23			9				11	45
[+] Fichte		11	17				11			17	55

Hauungsplan nach Art der Nutzung

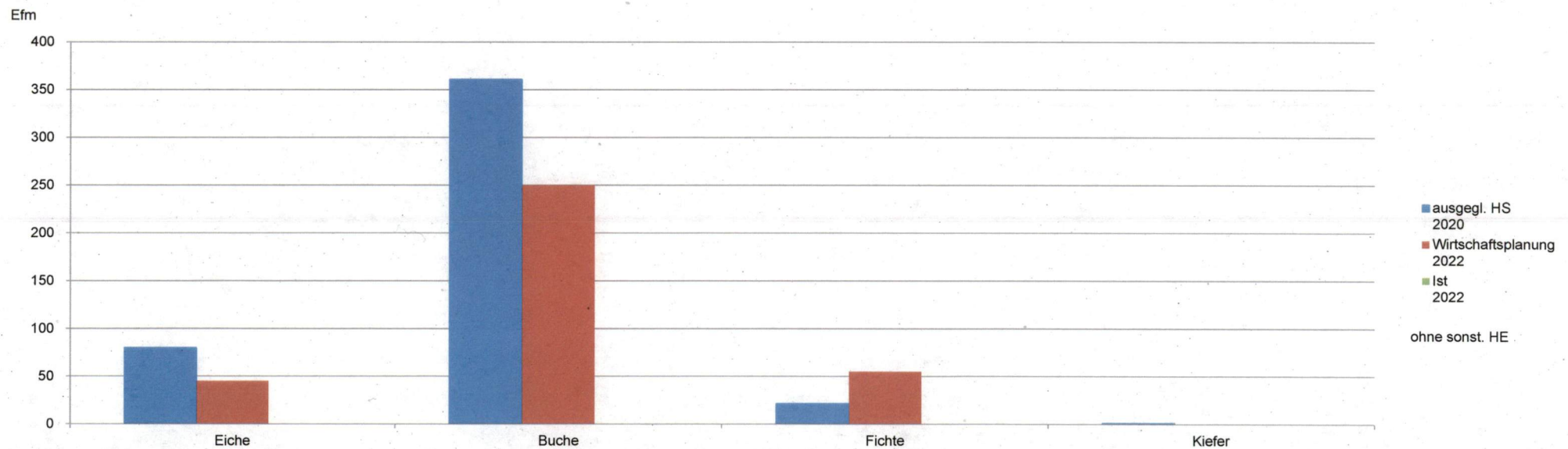
WiPlus

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Revier	Revier Maintal
Geschäftsjahr	2022

Holzartengr.	Hauptnutzung			Pflegetnutzung		
	ausgegl. HS 2020	Wirtschaftsplanung 2022	Ist 2022	ausgegl. HS 2020	Wirtschaftsplanung 2022	Ist 2022
Eiche	30			50	45	
Buche	216	150		145	100	
Fichte				22	55	
Kiefer				1		
Summe	246	150		218	200	

Summe		
ausgegl. HS 2020	Wirtschaftsplanung 2022	Ist 2022
80		45
361		250
22		55
1		
464		350

nachrichtl.	Wirtschaftsplanung 2022	Ist 2022
sonstige HE		



■ ausgegl. HS 2020
■ Wirtschaftsplanung 2022
■ Ist 2022

ohne sonst. HE

Pflanzenbedarf
WiPlus

Forstamt	Hanau-Wolfgang
Betrieb	Gemeindewald Niederdorfelden
Geschäftsjahr	2022

Revier	Quartal	Teilleistung	Planobjekt	Baumart	Pflanzengröße	Pflanzenherkunft	Ausführende	Bemerkung	Verjüngungsfläche (in ha)	Menge (ST)	Gesamtpreis (in EUR) Netto	Durchschnittspreis (in EUR/ST)
335	Apr/Mai/Jun	Pflanzung	Nachpflanzungen GR	DGL	40 bis 70 cm	85300	Unternehmer	ehem. FI-Fläche	0,10	250	527,50	2,11
		Voranbau	Nachpflanzungen GR	VKR	80 bis 120 cm	81404	Unternehmer	Abt.2A entl. Hohe Str.	0,02	80	171,20	2,14

GEMEINDEWALD NIEDERDORFELDEN

Jahresrückblick 2021

In der Zeit vom 1.10.20 bis 30.09.21 wurden bisher 300 Festmeter (Fm) Holz ingeschlagen. Die Hiebe konzentrierten fast ausschließlich auf die Entnahme absterbender Buchen entlang von Straßen und der Regionalparkoute. Hinzu kam die Bereitstellung von Brennholz aus Pflegehieben in jüngeren Eichen und Edellaubholzbeständen.

In Fehlstellen der Naturverjüngung wurden 300 Douglasien und 80 Kirschen gepflanzt.

Betriebsergebnis

Jahr	2021 (Prognose VI20)	2021 <i>Planansatz</i>
Überschuss €	3000	2900
Zuschuss €		

***Anm.:** Aufgrund des schwer einzuschätzenden Fortganges der Klimaschäden besonders bei der Buche und des unsicheren Holzmarktes konzentrierte sich der Einschlag im Altholz nur auf notwendige Verkehrssicherheitsmaßnahmen. Dabei stand ein hoher Aufwand geringeren Erlösen wg. der schlechten Holzqualität gegenüber. Die ausbezahlte Bundeswaldprämie (5500€) ist in das Betriebsergebnis v.2021 mit einberechnet.

Planungen und Perspektiven für das Jahr 2022

Geplant ist ein Einschlag von 350 Fm. In der Abt.1 soll die Eichen-Naturverjüngung durch Auflichtung des Altbestandes weiter gefördert werden, ebenso sollen hier die noch verbliebenen Fichten geerntet werden bevor auch sie dem Borkenkäfer zum Opfer fallen. Weiterhin müssen im ganzen Revier absterbende Buchen* in Rahmen eines Sammelhiebes eingeschlagen werden. Darüber hinaus sollen im Rahmen der Pflegenutzung jüngere Ahornbestände durchforstet werden.

Als Ersatz für die Fichten sollen 250 Douglasien gepflanzt werden, ebenso Edellaubholz um die vorhandene Buchen-Naturverjüngung anzureichern.

Die Waldschadenssituation ist weiterhin extrem gespannt. Gerade den Buchen machen die Trockenjahre zu schaffen.* Besonders Bäume in den Randbereichen sind angegriffen und müssen gefällt werden.

Auch das Eschentriebsterben (erkennbar an trockenen Triebspitzen) schreitet fort. In den Ahornbeständen zeigt sich ein zunehmender Anstieg der Rußrindenkrankheit.

Der Waldzustandsbericht für Hessen kann unter: www.hessen-forst.de abgerufen werden.



Gemeinde Niederdorfelden

Der Gemeindevorstand

Ersteller: U. Klingelhöfer
Fachbereich:
Finanz- u.Pers.verwaltung

Drucksachen Nr.: VL-161/2021
Datum, 08.07.2021

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	27.07.2021
Haupt- Finanz- u. Sozialausschuss und Planungs- Umwelt- u. Kulturausschuss	07.09.2021
Gemeindevertretung	16.09.2021

Investoren-/Architektenwettbewerb Baugebiet 'Im Bachgange'
hier: **Beschlussfassung der Aufgabenbeschreibung (Konzeptvergabe) und Entwurfsplanung Grünfläche für die Auslobung des Investorenwettbewerbs**

Sachdarstellung:

In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse am 29.06.2021 wurde die Konzeptvergabe sowie die Entwurfsplanung für die Freiflächengestaltung durch das Planungsbüro PlanES vorgestellt.

Die in der Anlage hinzugefügte Konzeptvergabe sowie die Planung für die Freiflächengestaltung wurden den Gremien bereits am 30.06.2021 per mail zugestellt.

Es wird vorgeschlagen, der hinzugefügten Aufgabenbeschreibung für sowie die Planung für die Freiflächengestaltung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der durch das Planungsbüro PlanES vorgelegten Aufgabenbeschreibung und Entwurfsplanung für die Grünfläche wird für die Auslobung des Investorenwettbewerbs zugestimmt.

Anlage(n):

- (1) Konzeptvergabe
- (2) Anlage 10_Vorentwurf_Grünfläche_Niederdf_BG Bachgange
- (3) Entwurfserläuterung Grünfläche
- (4) Anlage 12_Ausstattungslemete_Grünanlage_BG Im Bachgange.docx



Im Bachgange – Zentrum

Gemeinde Niederdorfelden

Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität

Aufgabenbeschreibung

Entwurf für GVO und PLUKA - 29.06.2022

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Niederdorfelden
vertreten durch Herrn Bgm. Büttner
Burgstraße 5

61138 Niederdorfelden



Verfahrensbetreuung

PlanES
Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Plan|ES

unterstützt durch:
HFK Rechtsanwälte PartGmbH,

Stand: 24.06.2021 mit Ergänzung. v. 29.06.2021

Titelblatt

Eigene Aufnahme, 25.02.2021

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Zweck der Planung	5	Beurteilungskriterien	22
Verkaufsgegenstand	7	Weiteres Verfahren und Preisfindung	23
Rahmenbedingungen	9	Termine	23
Zielvorgaben	14	Einreichung der Angebote	24
Ausloberin des Verfahrens	17	Eigentums- und Urheberrechte	24
Ausschreibungsbedingungen und Verfahrensablauf	17		
Bewerbung und Teilnehmer	19		
Planungsunterlagen	20		
Leistungen	21	Anlagen	

Teil A – Verfahren

Entwurf für GVO und PUKA - 29.06.2021

Beschreibung des Verfahrens

Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Niederdorfelden wächst, der Bedarf an Wohnbauflächen ebenso. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 mit ersten Konzeptideen für die Entwicklung eines Neubaugebietes am Südrand der Gemeinde begonnen, woraus sich ein Bebauungsplan entwickelte, der auch eine Fläche für den Neubau eines Rathauses beinhaltete.

Planziele des Bebauungsplans waren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO, eines Sondergebiets Nahversorgung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hinzu kommt die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 15.02.2018 als Satzung beschlossen. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan am 12.07.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ wurde am 02.07.2020 als Satzung beschlossen und am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Anschließend wurde seitens der Gemeinde Niederdorfelden mit Unterstützung des beauftragten Landentwicklers ZSE Immobilien ein Vergabeverfahren für die Grundstücksvergaben durchgeführt. Grundlage für die Angebotsstellung war der rechtskräftige Bebauungsplan. Das Vergabeverfahren ist abgeschlossen und

die beauftragten Unternehmen planen gegenwärtig. Da die Gemeinde zudem die Entscheidung getroffen hat, der Sanierung des Rathauses den Vorzug vor einem Neubau zu geben, steht diese zentral gelegene Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Umlegung und Erschließung sind inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse sind in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Sämtliche Grundstücke bis auf die ursprünglich für den Rathausneubau angedachten Flächen sind zwischenzeitlich vermarktet.

Da es sich bei dem angebotenen Grundstück um ein rd. 5.800 m² umfassendes Filet-Stück handelt, soll die Entscheidung, was dort errichtet werden soll, sorgfältig getroffen werden.

Das Grundstück soll in einem offenen Auswahlverfahren an qualifizierte Investoren, Projektentwickler und Bauträger veräußert werden.

Der Bedarf an Geschosswohnungsbauten ist nach wie vor vorhanden. Gleichwohl liegt die Entstehung eines gestalterisch anspruchsvollen Quartiers, dessen qualitätvolle Entwicklung für den gesamten Bauabschnitt maßgebend ist, im Interesse der Gemeinde Niederdorfelden.

Aus diesem Grund erfolgt die Veräußerung der betreffenden Grundstücke mithilfe einer Konzeptvergabe, bei der neben dem Kaufpreis auch qualitative Kriterien berücksichtigt werden.

Beschreibung des Verfahrens

Abb.1: Gestaltungsplan (PlanES 2016)



Entwurf für GVC

Beschreibung des Verfahrens

Verkaufsgegenstand

Die Grundstücke des Auswahlverfahrens liegen zentral und sehr sichtexponiert im Baugebiet. Die Gemeinde Niederdorfelden ist Eigentümerin der Grundstücke.

Der Verkaufsgegenstand bildet sich aus einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 5.807 m², für das in erster Linie qualitätvolle Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) vorgesehen sind. Anderweitige Bautypen, wie z.B. Stadtvillen, die ihrer Gestaltung nach der exponierten Lage gerecht werden, sind ebenfalls denkbar.

Bietergemeinschaften mit anderen Investoren, Projektentwicklern und Bauträgern sind zulässig. Der Verkauf erfolgt indes immer als ganzes Buchgrundstück.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“ sowie der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Im Bachgange“ zu entnehmen (s. Anlage xx bis xx).

Für den hier in Rede stehenden Bereich setzt der Bebauungsplan „Flächen für Gemeinbedarf“ fest. Der Bebauungsplan wird nach Entscheidung darüber, welches Konzept hier zum Zuge kommen soll, durch die Gemeinde Niederdorfelden in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 BauNVO geändert. Neben dem Wohnen sollen hier auch ausdrücklich Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO zulässig sein.

Hierzu folgende Hinweise:

Ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt wird, entscheidet allein die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden. Die Teilnehmer der Konzeptvergabe können aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Für die Gestaltung der Gebäude und Freianlagen gelten grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen (insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Bauordnung (HBO) und die Bebauungsplan-Satzung).

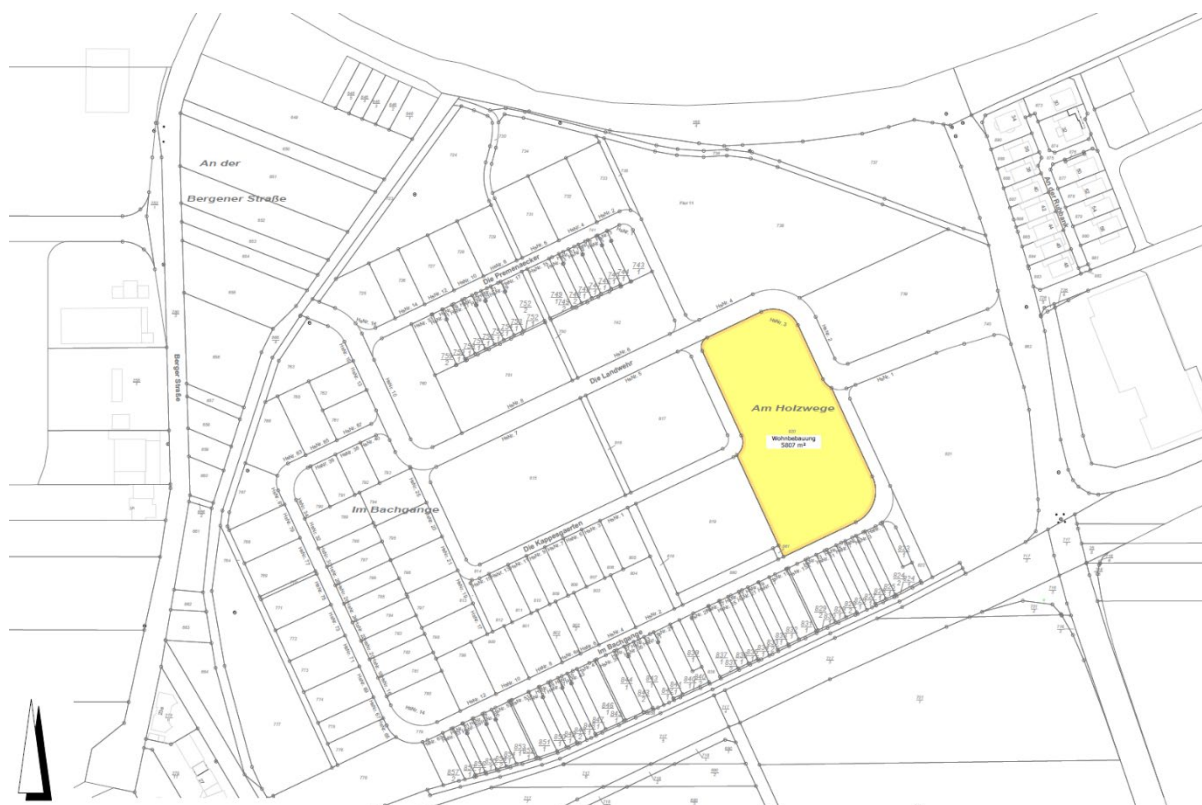
Neben der Umsetzung kommunalpolitischer Vorgaben sind entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards zu berücksichtigen; sie sind im Folgenden beschrieben. Durch die Gestaltung soll ein städtebaulich ansprechender und ökologisch verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen werden.

Die Leitdetails der Gestaltung der unmittelbar westlich angrenzenden Grün- und Freifläche sollen sich im Konzeptentwurf für die hier in Rede stehende Fläche wiederfinden.

Es wird eine bauliche Dichte zwischen 40 und 50, max. 60 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbau land angestrebt. Das bedeutet für das Grundstück rd. 23-29 bzw. max. 35 WE.

Beschreibung des Verfahrens

Abb.2: Übersicht der zum Verkauf stehenden Grundstücke



Das Grundstück ist folgendermaßen bezeichnet:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Lage
Grundstück für Wohnbebauung				
Niederdorfelden	11	820	5806,7 m ²	Im Bachgange

Beschreibung des Verfahrens

Rahmenbedingungen - Plangebiet

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des sich gegenwärtig in der Entwicklung befindlichen Neubaugebiets „Im Bachgange“. Vormalig als Fläche für einen möglichen Rathausneubau gedacht, kommt sowohl der Lage als auch dem Zuschnitt eine besondere Bedeutung zu.

Umliegend werden folgende Nutzungen entstehen:

- im Südosten ein Tegut-Lebensmittelmart mit weiteren Gewerbeeinheiten, ergänzt durch Wohnbebauung,
- im Süden Reihenhausbebauung,
- im Westen Parkanlage sowie Geschosswohnungsbau,
- im Norden und Nordosten Geschosswohnungsbau mit Seniorenpflegeheim,
- im Osten Erschließungsstraße

In der Örtlichkeit sichtbar sind gegenwärtig nur die ersten Einfamilienhäuser. Von den vorgenannten Nutzungen zeugen gegenwärtig nur die Aushubarbeiten und Kellergeschosse.

Anbindung

Die Anbindung ist bereits Bestand und erfolgt über die Straßen *Die Landwehr* und *Im Bachgange*. Die Erschließung des Grundstücks ist von drei Seiten her möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind gut. Der Bahnhof ist ca. 750 m entfernt, und die nächsten Bushaltestellen „An der Rosenhelle / Ecke Saalburgstraße“, „Berger Straße / Gronauer Straße“, „Oberdorfelder Straße / Schule“ sind ca. 500 m entfernt. Drei Buslinien tangieren derzeit das Plangebiet.

Die Buslinien MKK24, MKK31 und MKK32 verbinden Niederdorfelden mit Schöneck, Maintal und Hanau.

Grundstück

Gegenstand des Verfahrens ist das Grundstück Flur 11, Nr. 820 mit einer Gesamtgröße von 5.807 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederdorfelden. Im Süden des Grundstücks stehen alte Obstbäume, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Diese Festsetzung ist zu berücksichtigen und in das Baukonzept zu integrieren. Ebenso ist die zentrale Lage des Gebiets zu berücksichtigen, so dass auf eine ansprechende Gestaltung – auch Freiflächengestaltung - des Eingangsbereichs zu dem Gebiet besonderes Augenmerk zu richten ist.

Die Topografie des Grundstücks ist weitgehend eben.

Foto



vgl. auch die Fotos in der Anlage **xx**

Beschreibung des Verfahrens

Umweltplanerische Belange und natur-schutzfachliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zum Erhalt von Bäumen und zur Anpflanzung von Grundstücksfreiflächen. Diese sind entsprechend zu berücksichtigen.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die sich durch die im Vorentwurf vorliegende Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Freifläche ergebenden Rahmenbedingungen und Leitdetails, die auch auf das hier in Rede stehende Grundstück ausstrahlen.



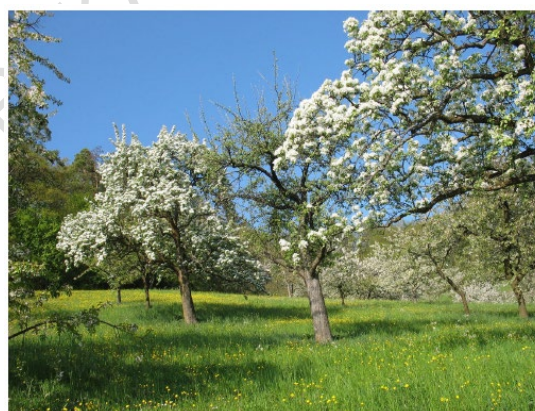
Aus der Gestaltung der zentralen Grünfläche lassen sich folgende Kriterien für die Gestaltung des östlich angrenzenden Flurstücks 820 (Buchgrundstück) ableiten:

- Erhalt der vorhandenen Obstbäume (siehe Festsetzung Bebauungsplan)
- Erhalt eines „Grünkorridors“ mit Obstbäumen im südwestlichen Teil zur Schaffung eines attraktiven Zuganges zur Grünfläche aus östlicher Richtung, eine direkte Anbindung der Freifläche des Grundstücks in nördlicher Richtung ist hier möglich
- Entwicklung einer attraktiven Freifläche, die eine umfangreiche Begrünung vorsieht (siehe Festsetzung Bebauungsplan)
- Verwendung von „Ökopflaster“ (siehe Festsetzung Bebauungsplan)

- Verwendung von qualitativ, hochwertigen Ausstattungselementen (analog Grünanlage, Kombination Hartholz und pulverbeschichteter Stahl – siehe Ausstattungselemente Grünanlage)
- Verwendung der ortsprägenden „Klimabaumart“ Winterlinde (Tilia cordata 'Green-spire') zur Abgrenzung des Straßenraumes

Die Freiflächengestaltung, die Zusammenstellung der Ausstattungselemente sowie der Erläuterungsbericht liegen als zu würdigende Grundlagen als Anlagen xx bis xx der Aufgabenbeschreibung bei.

Images aus der Planung:



Beschreibung des Verfahrens

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets.

Bodendenkmäler

Nach archäologischer Bewertung (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 07.11. und 11.11.2016 sowie am 16.11. bis 18.11.2016, Abschlussbericht) wurde festgestellt, dass für das gesamte untersuchte Gelände mit einer hohen Siedlungsintensität und damit auch mit einem hohen archäologischen Potential gerechnet werden muss. Die archäologisch-geophysikalische Prospektion des o. g. Baugebietes „Im Bachgange“ in Niederdorfelden zeigt im Ergebnis eine flächige Verteilung archäologischer Fundstellen mit auffallender Konzentration im Osten und Süden des beplanten Areales auf.

Im Rahmen des Oberbodenabtrages in den Erschließungsstrassen wurde daher auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchgeführt.

Nachdem die im August 2019 untersuchten Flächen im Baugebiet „Im Bachgange“ in Niederdorfelden keine nennenswerten archäologischen Befunde erbracht haben, verzichten die Denkmalbehörden auf weitere Maßnahmen. Dies gilt auch für eine Untersuchung der Fläche des Flst. Nr. 820 (Baugrundstücks) im Bereich der Baustelleneinrichtung.

Die Auflagen der Denkmalbehörden sind somit erfüllt. Gegen eine Bebauung des gesamten Arealen bestehen keine Bedenken mehr.

Boden und Grundwasser

Die im Bereich des Neubaugebietes anstehenden Schluffe und Tone sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nicht zur gezielten **Versickerung von Niederschlagswasser** geeignet.

Ein durchgängiger **Grundwasserhorizont** im Sinne der DIN 4049 (Hydrologie) wurde im Rahmen der Baugrunderkundung bis in 8 m Tiefe unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Aus vorliegenden Untersuchungen aus dem Umfeld ist allerdings bekannt, dass das Grundwasser in den unter den bindigen Ablagerungen (Schluff, Ton) unterlagernden tertiären Sanden und Kiesen (hier bis Endtiefe der Bohrungen nicht angetroffen) ansteht. Da die geplanten Erschließungsmaßnahmen jedoch nicht bis in diese Tiefe reichen, spielen die Grundwasserverhältnisse für die hier vorliegenden Aufgabenstellungen keine relevante Rolle. Aufgrund der angetroffenen Schichtung kann es jedoch zu einer witterungsbedingt auftretenden Stau- und/oder Schichtwasserführung in unterschiedlicher Tiefe kommen. Eine solche Stau- und/oder Schichtwasserführung wurde auch im Rahmen der Baugrunderkundung insbesondere in den oberflächennahen, feinsandigen Horizonten der Schluffe (Löss/Lösslehm) angetroffen. Weitere Bemessungsgrundwasserstände sind der Gemeinde Niederdorfelden nicht bekannt.

Beschreibung des Verfahrens

Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Immissionsschutz

Das Thema Immissionsschutz wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ausdrücklich gewürdigt. Entsprechende Gutachten liegen vor. Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. An das Plangebiet grenzt mit Ausnahme des Lebensmittelmarkts, - dessen Parkplatz und Anlieferungszone jedoch an der abgewandten Seite angeordnet sind - ausschließlich Wohnbebauung an. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind insofern keine zu befürchten.

Entsorgung

(Schmutz- und Niederschlagswasser)

Das Baugebiet „Im Bachgange“ wird im Trennsystem entwässert. Das gilt auch für das Flst. Nr. 820. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Niederschlagswasser sollte in einer Retentionszisterne gesammelt und wiederverwertet werden.

Bei der Planung sind die geltenden wasserrechtlichen Regelungen und Anforderungen zu beachten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist zu erstellen.

Versorgung (Gas, Wasser und Strom)

Die Versorgung kann über einen Anschluss an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz erfolgen. Gas liegt bereits im gesamten Gebiet.

Die Lage der Leitungen kann der Anlage xx entnommen werden.

Beschreibung des Verfahrens

Bestehende Planungen

Regionalplan Südhessen 2010 /

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung (Planung) dargestellt.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde der Regionale Flächennutzungsplan durch den Regionalverband geändert. Der RegFNP stellt für den Bereich Siedlungsfläche – Planung dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan

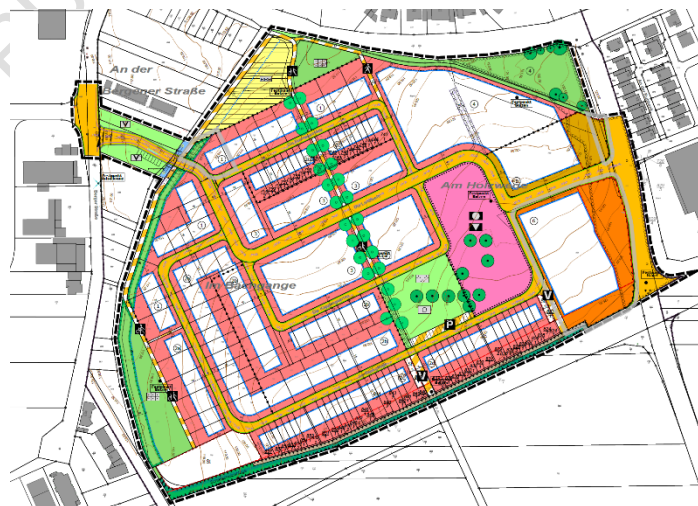
Der Bebauungsplan Im Bachgange sowie dessen 1. Änderung setzen für das Plangebiet „Flächen für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung (hier: Rathaus) und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Bürgerhaus)“ fest.

Die Grundflächenzahl wird auf GRZ = 0,6, die Geschossflächenzahl auf GFZ = 1,2 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = III festgesetzt. Der Bebauungsplan wird nach dem Abschluss einer erfolgreichen Konzeptvorgabe entsprechend geändert. (vgl. hierzu den Hinweis Seite 7)

Bauordnungsrecht

Es gelten die allgemein gültigen Rechtsgrundlagen hinsichtlich Planung und Bauordnungsrecht. Satzungsrechtlich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden. Weitere für die Planungsaufgabe relevante Satzungen liegen nicht vor. Weiteres Ortsrecht etc. kann auf der Website der Gemeinde Niederdorfelden unter www.niederdorfelden.de eingesehen und heruntergeladen werden.

Abb. XX: Bebauungsplan Im Bachgange 1. Änderung (2020)



Beschreibung des Verfahrens

Zielvorgaben

Allgemeine Ziele

Ziel des Verfahrens ist die Vorbereitung der Grundstücksvergabe an einen Vorhabenträger. Grundlage der Vergabeentscheidung sind ein Städtebauliches Konzept sowie ein Kaufpreisangebot. (vgl. Ausführungen Seite 17 ff).

Entstehen soll hierbei ein durchgrüntes Wohngebiet mit zukunftsorientiertem Gebäude- und Energiekonzept sowie qualitativollen öffentlichen Räumen. Überwiegend wird Geschosswohnungsbau entstehen. Der besonderen Würdigung bedürfen bei der Bearbeitung die Belange

- der Einbindung in die Umgebung – auch durch direkte Fußgängerdurchwegungen,
- der Geländetopografie,
- des Naturschutzes (Einbeziehung der Obstbäume),
- die Leitlinien, die sich aus der benachbarten Grünflächengestaltung ergeben,
- das Ziel der Umsetzung von innovativen Maßnahmen zum ressourcenschonenden Energieeinsatz,
- die Ergänzung der Planung durch ein Mobilitätskonzept und 2 öffentliche Stellplätze mit E-Tankstelle,

Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen urbanen Wohnangebots, was der exponierten Lage im Gesamtgebiet auch gestalterisch gerecht wird.

Im Anschluss an das Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Niederdorfelden die Aufstellung eines Bebauungsplans (BauGB). Parallel hierzu wird je nach gewähltem Planinstrument ein Städtebaulicher Vertrag oder ein Durchfüh-

rungsvertrag zwischen der Gemeinde Niederdorfelden und dem Vorhabenträger geschlossen.

Städtebauliche Struktur

Die umgebende sich gegenwärtig in der Entstehung befindliche städtebauliche Struktur ist wie bereits beschrieben heterogen. In der unmittelbaren Umgebung dominiert der Geschosswohnungsbau sowie Hausgruppen. Es sollen für das Plangebiet Lösungsvorschläge entwickelt werden, die Antworten auf die Fragen der Baudichte, der Wohnformen, des ruhenden Verkehrs, der Durchgrünung, der Wegeführung und der Energieversorgung anbieten.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenzen orientieren.

Eine Dichte von 40 bis 50, bzw. max. 60 WE/ha soll eingehalten werden.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass eine kurze fußläufige Verbindung zu den Handelseinrichtungen hergestellt wird.

Stellplätze

Für die Anlage von privaten Stellplätzen gelten gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden folgende Stellplatzschlüssel:

- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,5 Stellplätze je Wohnung und 2 Abstellplätze für Fahrräder je Wohnung

Beschreibung des Verfahrens

Öffentlicher / individueller

Personennahverkehr

Das Gebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Belang ist planerisch nicht weiter zu berücksichtigen. Zur Stärkung des individuellen Personennahverkehrs sollen im Konzept zwei E-Säulen dargestellt und Optionen für ein mögliches Car-Sharing Modell erörtert werden.

Freiraum und Ökologie

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind einschließlich einer großzügig zu bemessenden Schutzzone, die auch ästhetischen Ansprüchen genügen soll, zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren (vgl. Freiflächengestaltung Anlage xx).

Stadtklimatologisches Leitbild

Da durch die Planung keine klimatischen Vorrangfunktionen beeinträchtigt werden, kann auf eine vertiefende klimaökologische Expertise verzichtet werden.

Es empfiehlt sich allerdings, den Klimabelangen bereits frühzeitig Rechnung zu tragen. Dafür sollten folgende stadtklimarelevanten Zielsetzungen und Anforderungen berücksichtigt werden:

- Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen können der Anteil begrünter Freiflächen erhöht und somit die bioklimatischen Qualitäten optimiert werden.
- Fassaden und Oberflächenbeläge in heller Ausführung (Reflektion der Einstrahlung).
- Dachbegrünungen, um die Erwärmungstendenzen zu puffern (auch auf Nebenanlagen wie Garagen etc.).

- Lockere Überstellung der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen Bäumen (Pflanzabstand 1,5-facher Kronendurchmesser) fördern über die Beschattung den Temperaturhaushalt, tragen zur Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion bei (insbesondere versiegelte Flächen sollten mit Bäumen überstellt werden).
- Versickerungsfähige Ausführung von Freiflächenbefestigungen begünstigen die Luftfeuchte.

Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes ist eine Neuerrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen oder sonstiger sozialer Infrastruktur nicht vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Hierbei sind die geltenden wasserrechtlichen Regelungen und Anforderungen zu beachten.

Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Hierbei sind die geltenden wasserrechtlichen Regelungen und Anforderungen zu beachten. Das Plangebiet kann an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, im Plangebiet zu bewirtschaften.

Beschreibung des Verfahrens

Energiekonzept

Die Gemeinde Niederdorfelden strebt für die Fläche die Umsetzung innovativer Maßnahmen zum ressourcenschonenden Energieeinsatz als Bestandteil der Klimaschutzaktivitäten der Gemeinde an. Hinsichtlich der Bebauung wird ein nahezu CO₂-neutrales Gebiet mit Beispielcharakter angestrebt.

Maßgebliche Kennwerte

- Maximale Grundflächenzahl von GRZ bis 0,4
- Maximale Geschossflächenzahl von GFZ bis 1,1
- Zahl der Vollgeschosse bis III (kein zusätzliches Staffelgeschoss)
- Bauliche Dichte von bis zu 40-50, max. 60 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland

Beschreibung des Verfahrens

Ausloberin des Verfahrens

Ausloberin ist die Gemeinde Niederdorfelden,
vertreten durch den Gemeindevorstand

Bürgermeister Klaus Büttner

Bachweg 5

61138 Niederdorfelden

Ausschreibungsbedingungen und Verfahrensablauf

Es handelt sich um ein nicht anonymes Auswahlverfahren mit einer offenen Anzahl an Teilnehmern oder Arbeitsgemeinschaften. Verfahrenssprache ist deutsch. Ziel ist es, einen Partner oder eine Arbeitsgemeinschaft zu finden, der oder die geeignet ist, das Quartier mit einer adäquaten und qualitätvollen Wohnbebauung zu entwickeln und zu realisieren.

Die Höhe des Kaufpreisangebotes auf der einen Seite und die qualitätsvolle Umsetzung der Festsetzungen des (zukünftigen) Bebauungsplans sowie der gewünschten Architektur auf der anderen Seite sind Entscheidungskriterien für die Vergabe der Grundstücke. Die eingereichten Planunterlagen werden in Gestalt der letzten Verhandlung Vertragsbestandteil, um die angestrebte Qualität in der späteren Umsetzung sicherzustellen.

Folgende Nachweise zur Eignung und technischen Leistungsfähigkeit werden gefordert:

- Erfahrung mit der Entwicklung anderer vergleichbarer Projekte, die eine Fläche von dem jeweiligen bewerbungsgegenständlichen Bauabschnitt aufwiesen bzw. eine ähnliche Baudichte von Mehrfamilienhäusern hatten;
- Nachweis wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit (durchschnittlicher Umsatz in Höhe des Projektvolumens (Grundstückspreis +

Baukosten) für den bewerbungsgegenständlichen Bauabschnitt in den Jahren 2018 bis 2020)

- Nachweis der Einsatzfähigkeit leistungsfähiger und qualifizierter Planer, die über entsprechende Projekterfahrungen verfügen, zur Planung und Umsetzung des Vorhabens anhand eines Personaleinsatzkonzeptes über die Dauer der Maßnahme
- Verpflichtung zur zügigen Umsetzung des Projektes in einem Zeitraum von 3 Jahren nach Zuschlag.
- Hinweis: Der Notar wird von der Gemeinde bestimmt.

Entscheidend für das hier beschriebene Verfahren der Konzeptvergabe ist, dass bei der Veräußerung der Grundstücke nicht allein der Kaufpreis gewertet wird. Die Gemeinde Niederdorfelden beauftragt das von einem Fachgremium aufgrund der besten Kombination aus Kaufpreis und zugehörigem Konzept gemäß den im Weiteren dargestellten Kriterien vorgeschlagene Angebot.

Preis und Qualität der eingereichten Konzepte werden gleichwertig berücksichtigt, sodass neben rein finanziellen Aspekten auch städtebauliche und soziale Kriterien Beachtung finden.

Das Verfahren zur Ausschreibung der Grundstücke erfolgt in mehreren Schritten. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können sich die Arbeitsgemeinschaften um die Teilnahme bewerben. Nach erfolgter Auswahl können dann geeignete Konzeptvorschläge innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist eingereicht werden. Von den in der Auslobung definierten Wertungskriterien ausgehend, entscheidet ein Fachgremium über die eingereichten und nach Vorprüfung zugelassenen Bewerbungen.

Beschreibung des Verfahrens

Das gesamte Verfahren erfolgt transparent und nachvollziehbar. Die Teilnehmer werden umgehend über die Entscheidung der Gemeinde Niederdorfelden informiert.

Die Aufgabenstellung stellt keinen Wettbewerb im rechtlichen-/vergaberechtlichen Sinne oder im Sinne der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten, und es können keine Ansprüche gegen dieselbe oder von ihr beauftragte Dritte gleich aus welchem Rechtsgrund geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen und/oder Angeboten, oder aber für den Fall, dass ein Verkauf der Grundstücke aus welchen Gründen auch immer nicht erfolgt. Mit Abgabe des Angebots hat der jeweilige Bieter zu erklären, dass er auf etwaige Vergütungsansprüche für Planungsleistungen verzichtet.

Die Ausloberin behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren im Falle wichtiger Gründe zu ändern/modifizieren und/oder zu beenden, so insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, wenn keine und/oder nicht ausreichende und/oder nicht ausreichend belastbare ausschreibungskonforme Kaufangebote vorliegen oder sonstige wichtige Gründe vorliegen.

Die Teilnehmer werden aufgefordert, bis zum **xx.xx.2021** die einzureichenden Unterlagen und ein verbindliches Kaufpreisangebot nach Maßgabe der Auslobungsunterlagen einzureichen.

Die Teilnehmer erklären sich mit den Bedingungen der versendeten Auslobungsunterlagen einverstanden.

Beschreibung des Verfahrens

Bewerbung und Teilnehmer

Das Verfahren richtet sich an Projektentwickler, Bauträger oder Investoren, die eine Bewerbungsgemeinschaft mit Architekten*innen/Landschaftsarchitekten*innen bilden können. Es ist möglich, ein Joint Venture/Bietergemeinschaft aus zwei Projektentwickler*innen, Bauträger*innen oder Investor*innen zu bilden.

Die Bewerbungsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Leistung verantwortlich ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle des Zuschlags den ausgewählten Entwurf innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss bis zur Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit umzusetzen.

Dazu wird eine entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaft in Abhängigkeit des Bewerbungsgegenstands bei der Gemeinde Niederdorfelden in Höhe von 10 % des Projektvolumens (Grundstückspreis + Baukosten) nach Maßgabe des § 18 Abs. 4 VOL/B hinterlegt, die bei Umsetzung Zug um Zug zurückgegeben wird, sowie eine Bankauskunft eines europäischen Finanzierungsinstituts vorgelegt, die bestätigt, dass die Kaufpreiszahlung für das Grundstück bis zum xx.xx.2021 sichergestellt ist (Finanzierungsbestätigung).

Die Bewerbungen und die eingereichten Arbeiten werden durch folgendes Fachgremium / Preisgericht beurteilt:

Fachpreisrichter (+1Stellvertreter):

- Stephanie Wellnitz, Wellnitz Architekten, Offenbach
- Sonja Weiß, Weiß + Becker Landschaftsarchitekten, Staufenberg
- Wolfgang Ott, Kronberg (noch nicht bestätigt)
-

Sachpreisrichter (+1Stellvertreter)

- Klaus Büttner, Bürgermeister
-
-

Sachverständige (ohne Stimmrecht - Aufzählung nicht abschließend)

- Vertreter der Fraktionen
- und ggf. der Bauaufsicht

Die Vorprüfung erfolgt durch:

- Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin
- Ivonne Linne, Architektin Dipl. Ing. (FH)
- Rechtsanwalt (Prüfung der Angebote und Finanzierungsmodalitäten)

Beschreibung des Verfahrens

Formale Anforderungen

Beurteilt werden nur die Leistungen, die in Art und Umfang dem geforderten Maß entsprechen und die Vorgaben eingehalten haben. Die geforderten Unterlagen sind so zu kennzeichnen, dass der Verfasser ersichtlich ist; Konzept und Kaufpreisangebot sind vom vertretungsberechtigten des Bieters/der Bietergemeinschaft eigenhändig unterschrieben einzureichen.

Hinweis: Die Umsetzung des vorgestellten Konzepts wird verbindlich im nachfolgenden Vertragswerk festgeschrieben.

Planungsunterlagen

Folgende Unterlagen werden für die weitere Bearbeitung zur Verfügung gestellt:

Aufgabenbeschreibung

Teil A – Aufgabenbeschreibung (hiermit vorliegend)

sowie folgende digitale Anlagen in der jeweils geltenden Fassung

(Teil B):

1. Übersichtsplan (Stadtkarte, Stadtplan; pdf)
2. Luftbild / Schrägluftbild (.ppg)
3. Lageplan (dwg/pdf)
4. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Bachgange“
1. Änderung
5. Textliche Festsetzungen (s.o.)
6. Begründung (s.o.)
7. Stellplatzsatzung (.pdf)
8. Abfallsatzung (.pdf)
9. Entwässerungssatzung (.pdf)
10. Freiflächengestaltung (Flst. Nr. 819, 860, 861)
11. Entwurfserläuterung der Freiflächengestaltung
12. Ausstattungskonzeption der Freiflächengestaltung
13. Berechnungsformular (.xlsx)
14. Formblatt Nutzungsvereinbarung (.pdf)
15. Formblatt Kaufpreisangebot
16. Übersicht über die bereits bestehenden Planungen
17. Fotodokumentation

Beschreibung des Verfahrens

Leistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Verfahrensleistungen verlangt:

1. Entwurfsplan M 1:500 mit konzeptionellen Aussagen zu
 - Städtebaulicher Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN)
 - Darstellung der Grundstücksgrenzen
 - Darstellung der Bau- und Nutzungstypologien, Mustergrundrisse (M 1:200)
 - Erschließung der Nutzungseinheiten
 - Darstellung sämtlicher Ansichten und der zum Verständnis der Planung erforderlichen Schnitte (M 1: 200)
 - Verkehrsflächen zur Erschließung, Führung von Rad- und Fußverkehr und ruhendem Kfz-Verkehr
 - Anbindung an die Umgebung
 - Lage, Größe und funktionale Gestaltung der Grün- und Freiflächen
 - Erhalt der Bäume und Anbindung an die bestehende Grünfläche
 - Umgang mit der Topografie
 - private und öffentliche Grünflächen
 - Ideen zum Entwässerungskonzept und zu möglichen Realisierungsstufen
 - ggf. ergänzende Piktogramme, Skizzen, etc.

unter Verwendung der vom Auslober gelieferten digitalen Grundlage.

Wenn möglich sollte ein (digitales) Modell zur Veranschaulichung erzeugt werden.

2. Berechnungen
 - Nettobauland mit Angaben der jeweiligen Dichtewerte (GRZ, GFZ)
 - Anzahl Wohneinheiten nach Gebäude- bzw. Wohnungstypen
 - Grünflächen
 - Verkehrsflächen

Hierbei ist zwingend das Berechnungsformular (Anlage **xx**) zu verwenden.

3. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten).

4. Vereinbarung zur Nutzung digitaler Daten

Das beigelegte Formblatt der Vereinbarung zur Nutzung von Geodaten ist unterschrieben abzugeben (siehe Anlage).

Beschreibung des Verfahrens

Beurteilungskriterien

Die gesetzlichen Regelungen und Vorgaben des Baugesetzbuchs, der Hessischen Bauordnung sind vollständig einzuhalten.

Die Bewertung der Abgaben und Kaufpreisangebote erfolgt anhand der folgenden Bewertungskriterien.

Geschosswohnungsbau:

Preis (40 %)

- Kaufpreishöhe (35 %)
- Vertragskonditionen (5 %)

Punkteverteilung bei 60 % Konzeptqualität (max. 600 Punkte):

Wohnungspolit. Vorgaben (15 %) – 150 Pk.

- Wohnungsmix, min. 50 % der WE familienfreundliche Grundrisse (6 %) – 60 Pk.
- Mietwohnungen (Bezahlbar (d.h. 8 €/m²); Anzahl (gewünscht sind 20 %) (4 %) – 40 Pk.
- Einbeziehung Baugemeinschaft (2,5 %) – 25 Pk.
- Besondere Konzepte (2,5 %) – 25 Pk.

Städtebauliche Vorgaben (20 %) – 200 Pk.

- Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben (5%) – 50 Pk.
- städtebauliche Qualität (5 %) – 50 Pk.
- architektonische und gestalterische Qualität (5 %) – 50 Pk.
- Freiraumqualität (5 %) -50 Pk.

Energetische Vorhaben (15 %) – 150 Pk.

- Mindeststandard (ges. Standard) – 0 Pk.
- KfW – Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse – 10 Pk.
- KfW – Effizienzhaus 55 - 20 Pk.
- KfW – Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse – 30 Pk.
- KfW – Effizienzhaus 40 - 40 Pk.
- KfW - Effizienzhaus 40 plus - 80 Pk.
- Passivhaus - 140 Pk.
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe und Materialien mit Gütesiegel - 10 Pk.
- *Grad der Co2- Neutralität ist durch die o.g. neuen Programme nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude (ab 01.07.2021) schon abgedeckt!*

Sonstiges (10 %) – 100 Pk.

- Innovation, Einsatz innovativer Techniken insbesondere zur Luftreinhaltung, Cradle to Cradle (C2C), d.h. Verwendung von gesundheits- und umweltschädlichen Materialien und dauerhafte Zurückführung von Rohstoffen in einen Kreislauf, Mobilitätskonzept: E-Säulen und Car-Sharing-Konzept

Beschreibung des Verfahrens

Weiteres Verfahren und Preisfindung

Die Gemeinde geht von einem Bodenrichtwert für das erschlossene Bauland von **600 €/m²** aus; die Erschließung ist abgeschlossen.

Für die Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebots ist das in den Anlagen beigefügte Formular (s. Anlage xx: Formblatt verbindliches Kaufpreisangebot) zu verwenden.

Mit dem zur beabsichtigten Umsetzung des Vorhabens ausgewählten Interessenten werden unverzüglich nach Abschluss des Verfahrens die Verhandlungen bzgl. der Abwicklung des Grundstücksverkaufs aufgenommen.

Sollten diese Verhandlungen nicht erfolgreich verlaufen, behält sich die Ausloberin vor, Verhandlungen mit anderen Teilnehmern des Verfahrens aufzunehmen.

Die Überlassung der Grundstücke erfolgt unter der Voraussetzung, dass die zur Ausführung vorgesehene Arbeit unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts, in der Form wie im Vergabeverfahren dargestellt, realisiert wird.

Zur Absicherung der Ziele der Ausloberin werden im Grundstückskaufvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstückskauf nicht und/oder nicht in der Form wie im Wettbewerb dargestellt zur Ausführung gelangt. Ebenso ist eine zeitliche Bauverpflichtung vorgesehen.

Termine (vorläufig)

Verfahrenseinleitung

Bekanntmachung - am xx.xx.xxxx

Bewerbungsfrist

endet am xx.xx.xxxx (min 30. Tage, EU-weit)

Teilnahmeaufforderung der ausgewählten Bewerber

xx.xx.xxxx

Versand der Teilnahmeunterlagen

xx.xx.xxxx

Rückfragen – schriftlich - bis zum /-kolloquium

xx.xx.xxxx

Abgabe der Plan- bzw. Angebotsunterlagen

xx.xx.xxxx

Vorprüfung

bis zum xx.xx.xxxx

Sitzung des Auswahlgremiums / Preisgerichtssitzung

xx.xx.xxxx

Beschluss der Gemeindevertretung

frühestens Dezember 2021

Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung

frühestens Dezember 2021

Information der Teilnehmer

Einen Tag nach der Entscheidung

Versand der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen stehen zum Download zur Verfügung

link www.subreport.de/E.....

Passwort: NiederdorfeldenKonzept

Beschreibung des Verfahrens

Entwurf für GVO und PUKA - 29.06.2021

Beschreibung des Verfahrens

Angebote sind elektronisch einzureichen bei

PlanES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.

Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Alte Brauereihöfe, Leihgesterner Weg 37,

35392 Gießen

<http://www.subreport.de/E.....>

Eigentums- und Urheberrecht

Die Planungen dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

..Anlage - Fotodokumentation



Süd-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-Ansicht

..Anlage - Fotodokumentation



Süd-Ansicht



West-Ansicht



Nord-West-Ansicht

Entwurf für GVO und PUKA - 29.06.2



Projekt

**Baugebiet Niederdorfelden "Im Bachgange"
Gestaltung der zentralen Grünfläche**

Vorentwurf, M 1:200
05.05.2021

Bauherr

Gemeinde Niederdorfelden
vertreten durch Herrn Bgm Büttner
Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden



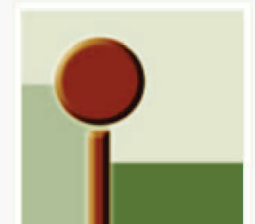
Bauleitplanung

Plan ES
Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Leigesterter Weg 37
35392 Gießen



Freiflächenplanung

Weiss und Becker GbR
Landschaftsarchitektur
Sonja Weiß, Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin AKH
Buchwaldstraße 16
35460 Staufenberg



Zentrale Grünfläche

Niederdorfelden, BG „Am Bachgange“



Erläuterungen zur Gestaltung



Landschaftsarchitektur
Weiss & Becker

Plan|ES

Gemeinde Niederdorfelden, Baugebiet „Im Bachgange“ Grünflächengestaltung

Gestaltungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung einer attraktiven Grünfläche, die als zentraler Treffpunkt im Wohnquartier genutzt wird und sowohl aktive wie naturnahe Erholungs- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen anbietet.

Auf der Grünfläche befinden sich einige ältere Obstbäume, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Daher sieht die Planung vor, diese wertvollen Strukturen als prägende Elemente in die Planung zu integrieren und durch ergänzende Obstbaumpflanzungen wieder den Charakter einer Streuobstwiese zu entwickeln.

Um die Aufenthaltsqualität der Grünfläche zu erhöhen und einen geschützten „Wohlfühlraum“ zu schaffen, ist eine Abgrenzung und Eingrünung zu den angrenzenden Straßenzügen sowie dem Pkw-Stellplatz im Süden erforderlich. Wichtig ist zudem eine gute Anbindung an die bereits geplanten Rad- und Gehwege und eine direkte Verknüpfung zu den unterschiedlichen Wohnbereichen herzustellen.

Entwurfserläuterung

*Die Zuwegung zur Grün- und Spielfläche erfolgt über den westlich verlaufenden Rad-/Gehweg „Am Holzweg“ sowie über den südlich verlaufenden Gehweg „Am Bachgange“. Hierdurch werden auch die südwestlich geplanten Wohnbereiche direkter an die Grünfläche angebunden. Die vorhandenen Obstbäume begleiten hierbei die zentrale Wegeachse bis zum zentralen, gepflasterten Platz, der im südlichen Teil der Grünfläche vorgesehen ist. Um den blütenreichen Charakter der Streuobstwiese auch auf den Platz zu übertragen, sind dort zwei reichblühende Wildkirschen (*Prunus avium* 'Plena', Sorte ohne Fruchtansatz) im Zentrum geplant. Die dort vorgesehene Rundbank, kann als zentraler Treffpunkt genutzt werden. Auch die seitlich der geplanten Obstbaumreihe geplanten Bänke sollen zum Verweilen einladen. Als beliebtes Bewegungsangebot für alle Altersgruppen ist auf der Platzfläche die Anlage eines Bodentrampolins vorgesehen. Auf der anschließenden Rasenfläche ist eine Schaukel geplant.*

Im südwestlichen Anschluss an den Platzbereich fügt sich eine größere Sandspielfläche für Kleinkinder, die von Bäumen umringt ist und so von südlicher Richtung beschattet wird. Die Abgrenzung zum Pkw-Stellplatz und zu den angrenzenden Straßen erfolgt durch eine Blütensträucherhecke mit Zaunanlage. Im nördliche Teil der Grünanlage steht der Erhalt und die Entwicklung der Streuobstwiese im Vordergrund der Gestaltung. Durch ergänzende Obstbaumpflanzungen wird der Streuobstbestand verjüngt und arrondiert. Dieser Bereich dient primär der naturnahen Erholung und bietet durch die geplante Anlage einer Liegebank und Hängematte attraktive Möglichkeiten zum Ausruhen, Beobachten, aber auch zum Spielen. Für die älteren Kinder (ab 6 Jahren) und auch Erwachsene ist im nordwestlichen Teil der Anlage ein naturnaher Kletterparcour aus Baumstämmen geplant.

Ausstattung und Materialien

Bei der Ausstattung der Grün- und Spielanlage sollten vorwiegend natürliche sowie langlebige und robuste Materialien Verwendung finden. Das ergibt sich zum einen aus genannten Gestaltungszielen und zum anderen aus Sicht der Pflege und Unterhaltung. Die Bänke und Spielgeräte sind vorwiegend Kombinationen aus langlebigem Hartholz und verzinktem Stahl. Das garantiert auch bei hohem Nutzerdruck eine lange Nutzungsdauer. Dennoch besitzen die Ausstattungselemente einen natürlichen Charakter.

Die Zaunanlage mit Toren, Abfallkörbe und Fahrradständer sind komplett aus verzinktem und beschichtetem Metall geplant.

Die Befestigung der Wege und der Platzfläche sind gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes in Ökopflaster (Pflaster mit hohem Fugenanteil) vorgesehen.

Bepflanzung und Ökologie

*Neben bereits beschriebenen Erhalt und Entwicklung des Streuobstbestandes ist zur Förderung des Kleinklimas, der Beschattung und der Artenvielfalt eine umfangreiche Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, Blütensträuchern und stadtklimafesten Bäumen vorgesehen. Entlang des westlichen Rad-/Gehweges sowie begleitend zum Parkplatz sieht die Planung auf der Grünfläche die Anpflanzung von Winterlinden (*Tilia cordata* 'Greenspire') als ortprägende „Klimabaumart“ vor. Die Übergänge zum Parkplatz und Rad-/Gehweg sind mit robusten, naturnahen Staudensäumen und Kleinsträuchern angedacht, so dass die geplante Zaunanlage größtenteils verdeckt wird.*

Umfeld – Gestaltungskriterien

Aus der beschriebenen Gestaltung der zentralen Grünfläche lassen sich folgende Kriterien für die Gestaltung des östlich angrenzenden Flurstücks 820 ableiten:

- *Erhalt der vorhandenen Obstbäume (siehe Festsetzung Bebauungsplan)*
- *Erhalt eines „Grünkorridores“ mit Obstbäumen im südwestlichen Teil zur Schaffung eines attraktiven Zuganges zur Grünfläche aus östlicher Richtung, eine direkte Anbindung der Freifläche des Grundstücks in nördlicher Richtung ist hier möglich*
- *Entwicklung einer attraktiven Freifläche, die eine umfangreiche Begrünung vorsieht (siehe Festsetzung Bebauungsplan)*
- *Verwendung von „Ökopflaster“ (siehe Festsetzung Bebauungsplan)*
- *Verwendung von qualitativ, hochwertigen Ausstattungselementen (analog Grünanlage, Kombination Hartholz und pulverbeschichteten Stahl – siehe Ausstattungselemente Grünanlage)*
- *Verwendung der ortsprägenden „Klimabaumart“ Winterlinde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zur Abgrenzung des Straßenraumes*

STREUOBSTWIESE – ERHALT UND ENTWICKLUNG



KLETTERSTÄMME



HÄNGEMATTE



LIEGEBANK – SITZBANK



RUNDBANK - PLATZ - TREFFPUNKT



ABFALLKÖRBE - FAHRRADBÜGEL



PFLASTERUNG WEGE UND PLATZ - ÖKOPFLASTER



BODENTRAMPOLIN



KLEINKINDER - SANDSPIELFLÄCHE



BAUM - PLATZ

**Prunus avium 'Plena' / Vogel-Kirsche 'Plena'**

botanisch:	Prunus avium 'Plena'
deutsch:	Vogel-Kirsche 'Plena'
Herkunft:	Frankreich
Wuchs:	Mittelgroßer Baum, hochgewölbte und dichte Krone, überhängende Äste, regelmäßiger Aufbau, 7 bis 12 m hoch und 4 bis 8 m breit
Blatt:	Sommergrün, eiförmig, unregelmäßig gesägter Rand, dunkelgrün, Herbstfärbung orange-gelb, ca. 15 cm groß
Blüte:	Weiß, dicht gefüllt, auffallend kugelig, attraktiv, leicht duftend
Blütezeit:	April / Mai
Rinde:	Glänzend braunrot, später längsrissig
Frucht:	Keine
Wurzel:	Herzwurzler, kräftige Seitenwurzeln
Boden:	Bevorzugt kalkreichen und nährstoffreichen Boden
Standort:	Sonnig bis absonnig
Winterhärte:	5a (-28,8 bis -26,1 °C)
Eigenschaften:	Die Prunus avium 'Plena' (Vogel-Kirsche 'Plena') ist sehr gut als Park- und Alleebaum geeignet. Die ansprechend leuchtende Herbstfärbung sowie das gut gefüllte Blütenmeer sind schlagende Argumente dieses Gehölzes. Auch die heimische Fauna weiß den Nährwert dieser Vogel-Kirsche zu schätzen.

BAUM – ALLEE



Tilia cordata 'Greenspire' / Winter-Linde 'Greenspire'

botanisch:	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'
deutsch:	Winter-Linde 'Greenspire'
Herkunft:	USA
Wuchs:	Mittelgroßer Baum, regelmäßiger Wuchs, breit-ovale und dicht geschlossene Krone, untere Zweige leicht hängend, 15 bis 20 m hoch und 10 bis 12 m breit
Blatt:	Sommergrün, herzförmig, ledrig, leicht nach oben gewölbt, Oberseite dunkelgrün glänzend, Unterseite blaugrün, Herbstfärbung gelb, bis zu 10 cm lang
Blüte:	Gelbweiß, intensiv duftend
Blütezeit:	Juni / Juli
Rinde:	Frischtriebe anfangs rotbraun und glänzend, anschließend kupferbraun und gefurcht
Frucht:	Runde, graue Früchte, erst filzig und später kahl
Wurzel:	Herzwurzler, viele Feinwurzeln
Boden:	Mäßig trockene bis frische und nährstoffreiche Untergründe
Standort:	Sonnig bis halbschattig
Winterhärte:	4 (-34,4 bis -28,9 °C)
Eigenschaften:	Die frostharte, hitzeverträgliche und krankheitsresistente <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire') ist der wohl am häufigsten zu finden Allee- bzw. Straßenbaum dieser Gattung. Die schöne, kompakte und zugleich schmale Krone ermöglicht eine Pflanzung an Stellen, wo die gewöhnliche Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) nicht ausreichend Raum vorfinden würde. Tolles und imposantes Gehölz.

FREIWACHSENE BLÜTENSTRÄUCHERHECKEN – EINGRÜNUNG RANDBEREICHE



ZAUN – MIT GRÜN



NATURNAHE STAUDENSÄUME AM HOLZWEG UND PARKPLATZ

