

1 **KONZEPTPAPIER:**

2 **Teilflächenentwicklung „Forthausstraße-Südost“**

3 *„Bezahlbarer Wohnraum ist eine der entscheidenden Grundlagen,*
 4 *um ein gutes Leben führen zu können.“*

5 Wir Christdemokraten wollen *Zukunft gestalten* und arbeiten für eine attraktive und leben-
 6 dige Heimatstadt, in der man sicher wohn-
 7 en, gut einkaufen und wohnortnah ar-
 8 beiten kann. Deshalb haben wir „als roten Faden“ für anstehende Einzelent-
 9 scheidungen ein *Gesamtkonzept* für die
 10 *„Städtebauliche Entwicklung der Freiflä-*
 11 *che südöstlich der Forsthausstraße“* er-
 12 arbeitet. Mit unserem Vorschlag zur ab-
 13 schnittsweisen Teilflächenentwicklung
 14 dieses Arealen lassen sich mehrere städte-
 15 bauliche Projekte realisieren und wichti-
 16 ge *verkehrstechnische, soziale* und öko-
 17 *logische* Ziele umsetzen.

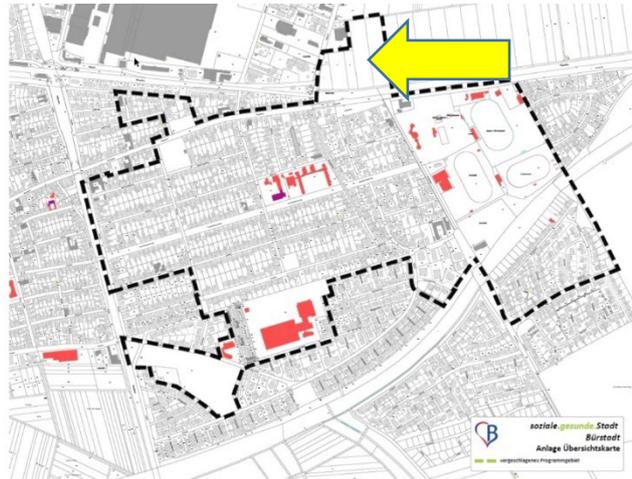
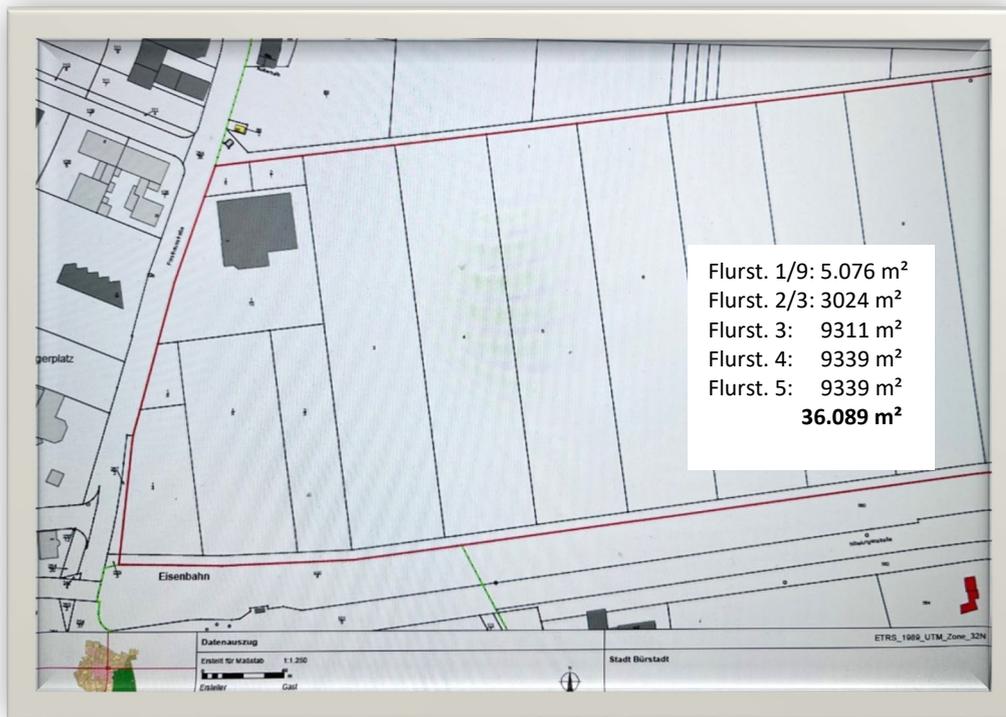


Abbildung 4: Abgrenzung des Antragsgebiets



19



20

21 I. AUSGANGSLAGE:

- 22 1. **VERFÜGBARKEIT:** Die **Gesamtfläche** umfasst insgesamt rund **45.000 m²** und ist größ-
- 23 **tententeils in städtischem Eigentum**. Sie liegt südöstlich der Forsthausstraße im Ostteil
- 24 der Stadt Bürstadt. Das Areal ist mit normalem Aufwand an das **Straßennetz** und an
- 25 die kommunale **Ver- und Entsorgungsinfrastruktur** anschlussfähig. Im Süden verläuft
- 26 die Bahnlinie Worms-Bensheim. Hier sind bei einer Gebietsentwicklung zu Wohnzwe-
- 27 cken voraussichtlich **Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich. Diese könnten - da nach
- 28 Süden ausgerichtet - mit **Solarmodulen** bestückt werden.
- 29 2. **PLANUNGSRECHT:** Die nutzbare Freifläche (lt. Flurplan 36.089m²) ist seit Jahrzehnten
- 30 im **Flächennutzungsplanung** der Stadt Bürstadt und in der übergeordneten Regional-
- 31 planung als „**Siedlungsfläche Wohnen**“ ausgewiesen. Das Gelände wurde in dem im
- 32 März 2022 erstellten **Wohnraumentwicklungskonzept der Stadt Bürstadt** folgerichtig
- 33 **ig als möglicher Standort für künftige Wohnbebauung** aufgelistet.
- 34 3. **FLÄCHENWERTIGKEIT:** Das Areal ist eine ebene **Rasenfläche ohne weitere Vegeta-**
- 35 **tion** mit geringem Baumbestand als nördliche und südliche Umrandung. Die Flächen
- 36 sind von viel **geringerer ökologischer Wertigkeit** als vergleichbare potentielle Wohn-
- 37 entwicklungsflächen auf wertvollem Ackerboden (z.B. Sonneneck 6. BA).

- 38 4. **NUTZUNG:** Von dem Gesamtareal wurden 2012 rund 4.500m² für den Bau eines
39 **Netto-Marktes** genutzt. Gleichzeitig entstand eine **Fahrradstrecke** mit Startrampe,
40 Bodenwellen und Sprunghügeln für Geländeräder („**Dirtpark**“). Auf dem Areal gibt es
41 eine **Skateranlage** mit **zwei Basketballkörben** und eine **Wiese zum Fußballspielen**,
42 aber auch für Frisbee oder zum Drachenfliegen oder sonstige Aktivitäten. In der Ver-
43 gangenheit wurde auf dieser Freifläche auch das **Kreiszeltlager der Jugendfeuerweh-**
44 **ren** ausgerichtet. 2015 gab es die Idee eines Investors, zwischen Netto-Markt und
45 „Dirtpark“ drei **Häuser für Flüchtlinge** zu bauen. 2020 hatte die Behindertenhilfe
46 Bergstraße (BHB) Interesse, hier ein **Wohnprojekt** zu verwirklichen. Im Oktober 2022
47 veranschaulichte eine **Bürgerbefragung** zum „Freizeitkickergelände“ **auch Optionen**
48 **zur Wohnbebauung**.¹
- 49 5. **ALTERNATIVEN:** Am 22. September 2023 wurde in unmittelbarer Nachbarschaft ein
50 mehr als 6 Hektar großes Sport und Bewegungsareals für alle Generationen, der **Bil-**
51 **dings- und Sportcampus** (BSC) **eröffnet**. Diese Multifunktionsanlage ist (in der Re-
52 gion) einzigartig und wird auch aufgrund ihrer **attraktiven Infrastruktur** (z.B. Jugend-
53 haus, Toilettenanlagen, Beleuchtung, Freiflächen für Freizeitsport, Unterstellmöglich-
54 keiten) zu einem **zentralen Anziehungspunkt** für **Freizeit, Vereins,- und Leistungs-**
55 **sporttreibende** entwickeln. Außerdem ist auf dem Areal auch das **Jugendhaus** der
56 Stadt Bürstadt mit seiner (offenen und aufsuchenden) Jugendarbeit verortet. Der BSC
57 wird zu einer **Veränderung des bisherigen Freizeitverhalten** bei Kinder- und Jugendli-
58 chen und bei den bisherigen Nutzergruppen des „Freizeitkickergeländes“ führen.
59 Bereits im Jahr 2022 hat die CDU-Fraktion im Rahmen der Beratungen zur Aufstellung
60 eines Bebauungsplans „Südlich der Gartenstraße“ die planerische Berücksichtigung
61 eines Areals für eine **Ersatz-Freizeit(kicker)fläche südlich der TSG-Halle** beantragt.

62 **II. ENTWICKLUNSOPTIONEN:**

- 63 a) Das Areal „**Forsthausstraße Südost**“ liegt im Geltungsbereich des **Stadtbauför-**
64 **derprogramms** „Soziale und Gesunde Stadt“.² Dadurch bestehen grundsätzlich
65 **Fördermöglichkeiten für soziale Maßnahmen.**

¹ Die Ermöglichung und die Realisierung von *bezahlbarem* Wohnraum ist bereits eines der drängendsten (sozia-
len) Probleme in Bürstadt und seinen Stadtteilen. Nur eine Verbreiterung des Wohnraumangebots mindert (im
marktwirtschaftlichen Sinn) die teilweise erheblichen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre. Die im Rahmen
von Asylverfahren der Stadt Bürstadt zugewiesenen Menschen leben bereits in Wohncontainern und müssen –
da sie größtenteils eine Bleibeperspektive haben – in den regulären Wohnungsmarkt integriert werden. Ergo:
In der Stadt Bürstadt muss mehr Wohnraum geschaffen werden! Auch der Hauptgeschäftsführer des Hauptver-
bandes der Deutschen Bauindustrie, Tim-Oliver Müller, ist alarmiert: „Wenn die Regierung nicht über die ange-
kündigten Mittel hinaus weitere Initiativen ergreift, wird die Wohnungsnot zu einem der drängendsten politi-
schen Probleme des kommenden Jahres.“ Olaf Scholz im Interview mit dem BISS-Magazin (5/2021): „Wohnen
ist die soziale Frage unserer Zeit.“ <https://biss-magazin.de/v2/wp-content/uploads/2021/05/Olaf-Scholz.pdf>

² In der Bürstädter Kernstadt, östlich der Riedbahntrasse, ergibt sich in den nächsten Jahren eine große Chance,
Bürstadt unter dem Aspekt der „gesunden Stadt“ in einem umfassenden Sinne weiterzuentwickeln. Ausgehend
von bereits erfolgreich initiierten Projekten wie dem Sport- und Bildungscampus sollen hier Konzepte für eine
integrierte, gesundheitsfördernde Stadtentwicklung als präventive Grundlage für eine soziale Stadt erarbeitet
und mit vielfältigen Maßnahmen umgesetzt werden. Unterstützung bekommt dieser Entwicklungsprozess aus
dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Möglich ist in diesem Programm eine Förderung ganz unter-
schiedlicher Projekte, angefangen von investiven Maßnahmen zum Beispiel zur Schaffung von Begegnungs- und

- 66 b) Auf einer **Teilfläche** von ca. 2.000 m² kann die **Neuerrichtung städtischer Unter-**
67 **künfte für Obdachlose** umgesetzt werden. Der Standort erfüllt alle Anforderun-
68 gen und ist zeitnah realisierbar.
- 69 c) Innerhalb dieses sozialen Wohnquartiers ist auch eine **Flächenverfügbarkeit** für
70 einen **neuen Standort der „Bürstädter Tafel“** gegeben, der in geeigneter Lage die
71 Anforderungen zur Lebensmittellagerung (z.B. Kühlkette) und zur Ausgabesitua-
72 tion sicherstellt.
- 73 d) Eine **Teilfläche** von etwa 1.000 m² eignet sich für die **Realisierung von sozialem**
74 **Wohnungsbau**, wie es die Gemeinnützige Baugenossenschaft (GBG) für das
75 Stadtgebiet (und auch für den Stadtteil Riedrode) als erforderlich dargestellt hat.³
- 76 e) Eine **Teilfläche** von ca. 1.000 m² eignet sich für die **Realisierung von Werkswoh-**
77 **nungen**, wie es etwa die Geschäftsführung der Bürstadt Furniture (und auch an-
78 dere Betriebe) als dringenden Bedarf zur Fachkräftegewinnung und zur allgemei-
79 nen Unternehmensentwicklung am Standort Bürstadt dargestellt hat.
- 80 f) Die aktuellen Entwicklungen bei Asylbewerbern und Flüchtlingen verschärft die
81 **gesamtgesellschaftliche Notwendigkeit der (zeitnahen) Realisierung von zusätz-**
82 **lichem Wohnraum**.⁴ Der Kreis Bergstraße und seine Kommunen suchen händere-
83 ringend neue Unterkünfte zur Unterbringung der ihnen zugewiesenen Asylsu-
84 chenden. Die aktuelle Wohnungsnot führt zu steigenden Mieten. Deshalb muss
85 das Wohnungsangebot umgehend ausgeweitet werden.
- 86 g) Auf einem **Flächenteil** von ca. 15.000 m² kann ein **ökologisch-nachhaltiges**
87 **Wohngebiet zu sozialen Preisen** realisiert werden.⁵ Denn in Bürstadt wird drin-
88 gend bezahlbarer Wohnraum benötigt.⁶
- 89 h) In einem (neuen) **Wohngebiet „Forsthausstraße-Südost“** könnten in der Erschlie-
90 bungsplanung gezielt **Baufelder für Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamili-**

Bewegungsräumen oder zur Schaffung bzw. Aufwertung von Wohnraum bis hin zu nichtinvestiven Maßnahmen, etwa einer Gemeinwesenarbeit zur aktivierenden Beteiligung der Bürger/-innen und zur Erhöhung des sozialen Zusammenhalts. Die Laufzeit des Programms beträgt zehn Jahre.

³ Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bürstadt (GBG) hat 2020 ihr Interesse am Bau eines 4-geschossigen Gebäudes. Dazu würde eine Teilfläche mit einem Grundstück von ca. 1.000 qm ausreichen.

⁴ Gegenwärtig kommen rund 2000 Asylbewerber jeden Monat nach Hessen - zudem viele Flüchtlinge aus der Ukraine, <https://www.ffh.de/nachrichten/hessen/wiesbaden/345568-fluechtlingszahlen-staedte-und-kreise-suchen-haenderingend-unterkuenfte.html>

⁵ Aus ISEK Soziale und Gesunde Stadt 2019: Zu einem attraktiven Wohnstandort gehört es auch, dass eine entsprechende Nahversorgung gegeben ist. Im Leitbild für das Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ wird zudem das Ziel definiert, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege Nahversorgungsangebote im Gebiet zu halten bzw. zu schaffen. Wie die Analyse zeigt, bestehen hier zumindest in Teilen des Gebiets Mankos. Für die Verbesserung der Nahversorgung werden insbesondere Effekte durch die Modernisierungsberatung und die Schaffung von Anreizen durch die Förderung privater Baumaßnahmen erhofft. Diese sollen sich auch auf Ladenlokale beziehen.

⁶ Vgl. Presseartikel Bergsträßer Echo vom 5. November 2022, <https://www.echo-online.de/lokales/kreis-bergstrasse/buerstadt-bergstrasse/bezahlbarer-wohnraum-wird-in-buerstadt-benoetigt-2084757>

- 91 enhäusern ausgewiesen und damit andere Grundstücknutzungen bzw. –zu-
92 schnitte als in der bisherigen Wohngebietsentwicklung (im Sonneneck) vermark-
93 tet werden. (vgl. dazu das Erschließungskonzept der Stadt Viernheim auf 1,5 ha).⁷
- 94 i) Die auf der Bestandfläche vorhandenen Spiel- und Freizeitfläche können bei einer
95 Wohngebietsnutzung in das Ausgleichsflächenkonzept integriert und weiterge-
96 nutzt werden (z.B.: „Bike-Dirtpark“, Freizeitkicker).
- 97 j) Die städtebauliche Erschließung und verkehrliche Anbindung des Areal „*Forst-*
98 *hausstraße-Südost*“ ermöglicht die Realisierung einer [*ortsrandnahen* und damit
99 *flächenschonenden* und mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft und des Orts-
100 beirats Riedrode abzustimmenden] „Entlastungsstraße“ zur gesamt verkehrlich
101 sinnvollen Anbindung des Gewerbegebiets Bürstadt Ost an den Knotenpunkt der
102 Umgehungstraße B 47.

103 III. UMSETZUNG:

104 Zur Ermöglichung der in diesem Papier skizzierten *Entwicklungsmöglichkeiten* im Be-
105 reich „*Forsthausstraße-Südost*“ muss ein Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten-
106 versammlung zur Erschließungsplanung gefasst werden.

107 Darin sollte eine **Fachplanung beauftragt** werden, die Ergebnisse des Beteiligungs-
108 prozesses zur „Entwicklung der Freizeitkickergeleändes“ und die hier aufgezeigten Ent-
109 wicklungsmöglichkeiten im Rahmen eine Gesamtentwicklungsplanung für das Areal
110 „Forsthausstraße–Südost“ aufzuarbeiten.

111 Auf Grundlage dieser **Vorarbeiten** kann dann in einem weiteren Schritt die baurecht-
112 liche Umsetzbarkeit geprüft, der finanzielle Kostenrahmen für die Erschließung und
113 Vermarktung ermittelt und eine politische Debatte über die **Umsetzung von Einzel-**
114 **schritten** im Rahmen einer Gesamtplanung erfolgen.

115 IV. FAZIT:

116 Das Konzept zu Teilflächenentwicklung „Forsthausstraße-Südost“ löst den Ent-
117 scheidungskonflikt in der Stadtortfrage der Obdachlosenunterkunft.

118 Weitere Bau- und Sozialprojekte können problemlos (bei einer abgestimmten Ge-
119 samtentwicklung) als Teilabschnittsbebauungen zeitnah (auf städtischen Ge-
120 lände!) umgesetzt werden.

121 Außerdem lassen sich vor dem Hintergrund der skizzierten Gebietsentwicklung
122 *weitere städtebauliche Projekte* und grundlegende *verkehrstechnische, soziale*
123 *und ökologische Ziele* umsetzen. **(Stand 17.12.2023)**

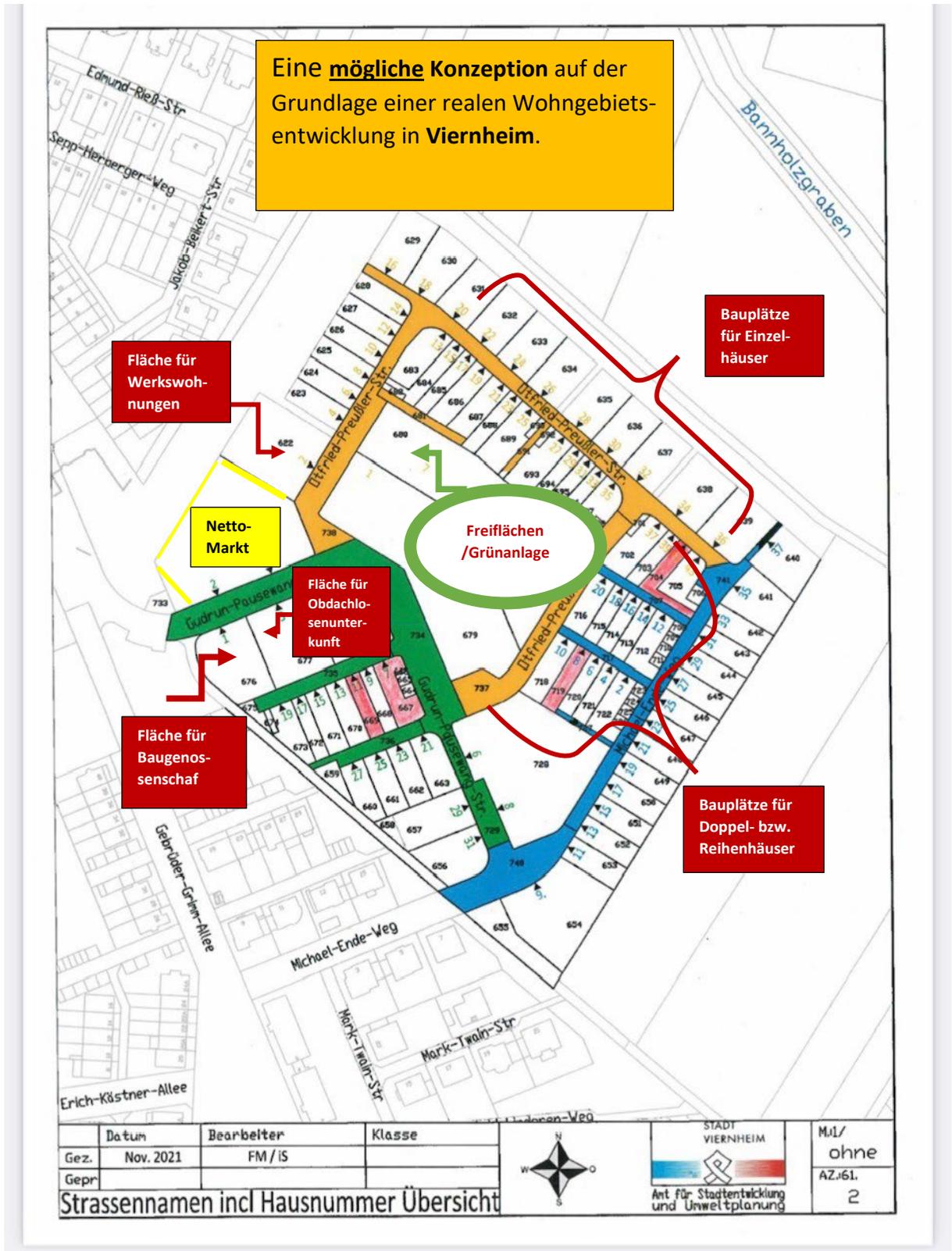
Kontakt: CDU Bürstadt
www.cdu.buerstadt.de

© Alexander Bauer - Beinestr. 13 - 68642 Bürstadt
E-Mail: cdu-buerstadt@gmx-topmail.de

⁷ Vgl. dazu: Im neuen Wohngebiet „Bannholzgraben II“ konnte die Stadt Viernheim auf 1,5 ha 33 Reihenhaus-
bauplätze, 22 Bauplätze für Doppelhaushälften, 15 Bauplätze für freistehende Einzelhäuser, 9 Grundstücke für
Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau anbieten

124 **Vgl. Grundlage = Planung in Viernheim:** 33 Reihenhausbauplätze, 22 Bauplätze für Doppelhaushälften, 15 Bau-
 125 plätze für freistehende Einzelhäuser, 9 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau.

126 **Anlage:**



127

128