



Visualisierung des geplanten Quartiers an Haardtring (unten). Anstelle der Bahntrasse westlich des Areals zeigt die Darstellung auf der linken Seite Bäume. Rechts oben liegt das Mercedes-Gelände, ganz rechts verläuft die Berliner Allee. Grafik: Kolb und Partner / MAG / BLFP

Verglaste Loggien gegen Bahnlärm

STADTPLANUNG Baubeginn am Haardtring voraussichtlich erst 2019 / 684 Wohnungen und „Mikro-Apartments“

Von Daniel Baczyk

DARMSTADT. Das größte Wohnungsbauprojekt in Darmstadt – abgesehen von den ehemaligen US-Flächen – wird sich voraussichtlich verzögern. Statt des ursprünglich angepeilten Baubeginns in diesem Jahr sieht die Investorengemeinschaft des Dieburger Immobilienentwicklers Kolb und Partner sowie der Mainzer Aufbaugesellschaft (MAG) nun den ersten Spatenstich Anfang 2019 als realistisch an. Dann sollen auf dem Gelände zwischen Berliner Allee, Haardtring, Bahntrasse und Mercedes-Autohaus 13 Neubauten mit insgesamt 684 Wohnungen und sogenannten Mikro-Apartments entstehen.

Für das Großprojekt muss der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden. Er definiert das 24000 Quadratmeter große Areal bislang ausschließlich als „Gewerbliche Baufläche“. Magistrat und Stadtparlament sprechen sich für eine Umwidmung als „Gemischte Baufläche“ aus, um dort Wohnungsbau zu ermöglichen.

Der Änderungsentwurf wird ab dem morgigen Mittwoch, 18. April, im Stadtplanungsamt einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Er findet sich auch auf den Stadt-

planungs-Seiten der Stadt im Internet (www.darmstadt.de). Parallel dazu wird auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Wenn erst Baurecht bestehe, könne zügig mit dem Abriss der meisten Bestandsgebäude auf der Fläche begonnen werden, erklärt MAG-Geschäftsführer Martin Dörnemann am Montag. Die Planung sei weitgehend abgeschlossen. Nur ein Bürotrakt an der Berliner Allee, unmittelbar neben der Montessori-Schule, soll voraussichtlich erhalten und saniert werden.

Fast schon eine kleine Siedlung

Dass sich die Detailplanung des Gebäudekomplexes – es ist fast schon eine kleine Siedlung – als ungewöhnlich kompliziert erwies, liegt vor allem am nötigen Schallschutzkonzept, sagt Immobilieninvestor Peter Kolb. „Auf der vorbeifahrenden Bahnstrecke verkehren nachts Güterzüge. Die Deutsche Bahn ist gesetzlich verpflichtet, bis 2020 durch Umrüstung aller Güterzüge eine deutliche Lärmreduzierung zu erreichen. Der Schallschutz wird jedoch auf Basis der heutigen Lärmwerte konzipiert.“

SORGE UM GEWERBEFLÄCHEN

► **Einwände** gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Berliner Allee / Haardtring haben die Handwerkskammer und die Industrie- und Handelskammer erhoben. Sie wenden sich gegen den Wegfall von Gewerbeflächen: Auch daran bestehe in Darmstadt ein Mangel, und gerade dieses Areal sei wegen seiner

verkehrsgünstigen Lage für Unternehmen besonders attraktiv.

► Die Stadt hält dem entgegen, dass in Darmstadt die Zahl der Arbeitsplätze im Verhältnis zur Einwohnerzahl außergewöhnlich hoch sei. Folge seien starke Pendlerströme, weil viele Erwerbstätige im Stadtgebiet keine Wohnungen fänden. (db)

Auf einem „Worst-Case-Szenario“ beruhe das Schallschutzkonzept, pflichtet Dörnemann bei: „Wir sind zuversichtlich, Einsprüche entkräften zu können.“ Skeptisch wegen der Lärmbelastung hat sich das Regierungspräsidium Darmstadt geäußert, das die Wohnnutzung neben Bahnstrecke und Autowerkstatt als „aus immissionschutzrechtlicher Sicht problematisch“ bewertete.

Das Schutzkonzept sieht eine „akustische Abschirmung“ des neuen Quartiers durch fünf- und siebengeschossige Gebäuderiegel am Nord- und Westrand des Geländes vor. Die sieben fünfgeschossigen sogenannten Punkthäuser im Geviert dürften damit vor großem Lärm geschützt sein.

Was aber ist mit den Bewohnern der Riegelbauten? Diesen komme eine „zweischalige Fassade“ Richtung Bahntrasse zugute, erklärt MAG-Projektleiter Steffen Lieber. Glasfronten vor den Westbalkonen schaffen geschützte Loggien. Fenster in den Glasfronten könnten zur Belüftung geöffnet werden, verspricht Lieber.

Im Gebäuderiegel nach Norden werden im Entwurf des Friedberger Planungsbüros BLFP Frielinghaus Architekten alle Aufenthaltsräume nach Süden orientiert. Zum Autohaus hin weisen die Laubengänge, mit denen die fünf Etagen erschlossen werden. In den Riegelbauten werden die vorgesehenen 25 Prozent geförderter Wohnraum – je zur Hälfte Sozialwohnungen und Wohnun-

gen für Bezieher mittlerer Einkommen – untergebracht.

„Wir haben in Darmstadt eine starke Nachfrage identifiziert nach Apartments für Studierende, Berufsanfänger, wissenschaftliche Mitarbeiter und pendelnde Arbeitskräfte“, sagt MAG-Geschäftsführer Dörnemann. „Genau diesem Bedarf wird das geplante Quartier durch seine städtebauliche Struktur in hohem Maße gerecht.“ Dafür sollen neben 316 Wohnungen insbesondere 368 „Mikro-Apartments“ sorgen, die auf etwa 24 Quadratmeter Fläche neben einem Wohn- und Schlafraum auch Bad und Küchenzeile bieten. Kolb verweist darauf, dass vom verkehrsgünstig gelegenen Quartier aus zahlreiche Arbeitsplätze, etwa in der Telekom-City oder an der Hochschule Darmstadt, zu Fuß in kurzer Zeit erreicht werden können.

Gleichwohl gehört zum Komplex auch eine Tiefgarage mit 380 Stellplätzen. „Wir werden durch die Darmstädter Stellplatzsatzung gezwungen, so viele Plätze zu schaffen“, kritisiert Kolb- und Partner-Mitgeschäftsführer Konstantin Kolb: „Dabei entspricht diese Satzung längst weder der Realität noch dem politischen Willen.“