

### Wie stark wird der Verkehr die Orte belasten?

„Kein Ort wird mit größerem Verkehrsaufkommen rechnen müssen“, sagt der Stadtbürgermeister. „Grießing“ wird sehr günstig und praktikabel an die Kreisstraße 132 und die Umgehungsstraße L 267 angeschlossen. Durchschnittlich fahren hier

ca. 10.000 Fahrzeuge pro Tag durch. Der Verkehr durch das Gewerbegebiet stellt also keine nennenswerte Mehrbelastung dar, auch nicht für Nordhofen.

### Warum wurde schon Grund gekauft?

Auf nachdrückliche Empfehlung des Vermessungs- und Katasteramtes hat die

Stadt Selters bereits ca. 60.000 Quadratmeter der Fläche gekauft. Im Vertrauen auf die bisherigen Beschlüsse der Gremien der Verbandsgemeinde sind hier bereits für Grunderwerb, Planungskosten und Gutachten Kosten im hohen 6-stelligen Bereich entstanden.

## Naturnaher Umbau mit vielen schönen Ideen

# Mehr Grün und mehr Blau am Saynbach

An mehreren Stellen rückt Selters näher an den Saynbach. Für den John-Peter-Altgeld-Platz gibt es schon konkrete Planungen, aber auch Areale bachaufwärts, wie am „Quartier Saynbachau“ und oberhalb des Viaduktes sollen später umgestaltet werden. Überall werden drei Ziele verfolgt: Die Flächen sollen ökologisch sinnvoll und naturnaher ausgebaut werden. Daneben sollen Überlaufmöglichkeiten für Hochwasser entstehen. Und nicht zuletzt sollen die Flächen erlebbar werden, als Rückzugsort dienen und zum Spielen genutzt werden können.

Um den Saynbach erlebbarer zu machen, muss er zunächst erreichbar sein. Wo derzeit Ufer unbegehrbar sind, weil die Böschung zu steil ist oder Bewuchs den Weg versperrt, sollen Zugänge geschaffen werden, Böschungen werden abgeflacht und das Bachbett aufgeweitet. Der Saynbach bekommt mehr Platz.

Mit dem Areal um den Naturspielplatz hat Selters bereits den ersten Abschnitt naturnah ausgebaut. „Der Erfolg des Naturspielplatzes gibt uns Antrieb, in diesem Sinne weiterzugehen“, sagt Beigeordnete Beatrix Schneider.

Am John-Peter-Altgeld-Platz werden neue Wege nicht asphaltiert, sondern durch einen Belag ersetzt, der zwar fest und gut begehbar, aber wasserdurchlässig ist. Grünflächen werden erweitert und zu Ruheoasen umfunktioniert. Bänke an Bäumen und Sitzstufen direkt am Wasser bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Über große Trittsteine, die im Wasser lie-



Foto: Christian Schneider

**Mehr Grün und mehr Blau. Unter diesem Grundgedanken wurde der Naturspielplatz umgebaut. Jetzt ist der John-Peter-Altgeld-Platz dran.**



Visualisierung: agentur media schneider nach einer Planungsskizze von Dr. Sieckmann + Partner mbH

gen, können nicht nur Kinder das Wasser spielerisch überqueren. Der Saynbach wird geteilt: Neben dem Hauptlauf entsteht ein Abzweig. Die so entstandene Insel dient als Erlebnisraum.

„Das ist wirklich eine schöne Planung“, sagt Beigeordnete Beatrix Schneider, „die wird den Platz deutlich aufwerten“. Viele der Bereiche sollen auch mit dem Roll-

stuhl und dem Kinderwagen erreichbar sein und werden somit zu Begegnungsorten für Jung und Alt.

Auch in der Neustraße 13 möchte man mit den gleichen Ideen ein wertiges Areal schaffen: Zugang zum Saynbach, ein Wasserlauf, Grünflächen, Holzstege und große Sitzstufen sollen einen geschützten Aufenthaltsraum für die Menschen bilden.

2. AUSGABE | MÄRZ 2022

# werkstattINFO

NEWSLETTER ZUR STADTENTWICKLUNG SELTERS



Foto: Rita Steindorf

## Selters wird grüner und blauer

Dass Nachhaltigkeit keine hohle Phrase ist, sondern auch bei großen Bauvorhaben berücksichtigt werden kann, hat die Stadt Selters bereits mit der Planung eines richtungsweisenden Wohnbaugebietes bewiesen. Jetzt soll ein weiteres Stück des Saynbachs naturnah und erlebbar gemacht und ein Gewerbegebiet unter Nachhaltigkeitskriterien errichtet werden. Mehr Grün, mehr Wasser, mehr lebenswerte Räume, mehr Entwicklung. Das waren zentrale Forderungen der Zukunftswerkstatt. „Der Rat setzt jetzt den Bürgerwillen um“, sagt Stadtbürgermeister Rolf Jung.



# Neubaubereich mit Pilotcharakter wird geplant

„Am Sonnenbach“ spielt Nachhaltigkeit eine große Rolle | Sehr große Nachfrage

56 Grundstücke werden künftig im Selterser Neubaubereich „Am Sonnenbach“ zur Verfügung stehen. Es liegt neben der Godderter Landstraße und neuen Wohngebiet „Im Gleichen“. Das visionäre und nachhaltige Konzept des Stadtrates hat Konsequenzen für die Häuslebauer.

„Wir können 2022 nicht so tun, als gäbe es keine Klimaerwärmung und Bauvorhaben so planen, wie dies bisher geschah“, sagt Stadtbürgermeister Rolf Jung. Die Planung eines nachhaltigen Neubaubereiches ist etwas Besonderes und auch für die Verbandsgemeindeverwaltung ein Novum.

So fließt das Oberflächenwasser nicht direkt in die Kanalisation, sondern durch kleine grüne Kanäle am Grundstücksrand und durch Beete mit Bäumen in Mulden und Gräben, wo es nach Möglichkeit versickern soll. Diese Art der Entwässerung soll dem Kleinklima dienen, weil das Wasser

länger an der Oberfläche gehalten wird und vor Ort versickern kann. Ebenso für gutes Kleinklima sollen viele heimische Bäume gepflanzt werden. Auch die künftigen Bauherren stehen hier mit 2 bis 3 Bäumen pro Grundstück in der Pflicht. Zwei naturnahe Teiche speichern Wasser, dass durch Verdunstung die Umgebung kühlen kann. Eines der Gewässer wird erlebbar ausgebaut, auch mit einem Nachbarschafts- und einem Spielplatz.

Auch wichtig für die künftigen Bauherren ist die „zentrale kalte Nahwärme“, bei der alle Häuser mit Geothermie beheizt werden. Aus circa 30 rund 100 Meter tiefen Bohrungen wird die Erdwärme mit einem Rohrsystem entnommen und über eine Ringleitung in alle Haushalte transportiert. Dabei kommt das System mit geringen Temperaturen aus. In den Häusern sorgen Wärmetauscher dafür, dass die Wohnung beheizt und im Sommer abgekühlt wird sowie Wasser warm gemacht werden kann. Jeder Käufer eines Grundstückes verpflichtet sich beim Kauf, sein künftiges Haus auf diese Weise zu beheizen.

„Diese zukunftsorientierte Art des Wohnens scheint für Viele interessant zu sein“, sagt der erste Beigeordnete Hanno Steindorf: Für die 56 Grundstücke gibt es derzeit 130 Bewerber. Wer ein Grundstück erwerben kann, wird eine Vergabesatzung regeln. „Es wird nicht gewürfelt und es gilt nicht ›wer zuerst kommt‹“, sagt Rolf Jung.

Das Neubaubereich „Am Sonnenbach“ ist etwas größer als das zuletzt erschlossene Gebiet „Im Gleichen“, in dem schon alle städtischen Grundstücke vergeben und fast alle bebaut sind.

Beigeordneter Volker Hummerich schätzt, dass die Grundstücke im Herbst 2022 gekauft werden können und das Neubaubereich 2023 erschlossen sein wird. Preise kann er noch keine nennen, denn die hängen davon ab, wie hoch der Bund und das Land das Nahwärmesystem fördern werden. Es ist ihm aber wichtig, klarzustellen, dass die Stadt Selters nicht auf Gewinne aus ist, sondern die Grundstücke zum Selbstkostenpreis verkaufen möchte.



Lageplan städtebauliches Konzept „Am Sonnenbach“

Zeichnung: Stadt-Land-plus

Foto: Carsten Steindorf



Nachhaltigkeit zum Vorteil für Bewohner und Umwelt: Das Neubaubereich „Am Sonnenbach“ fügt sich an das Wohngebiet „Im Gleichen“ an.

# Allerhöchste Zeit für ein Gewerbegebiet

„Grießing“ soll ein klimaangepasstes, zukunftsfähiges und wertiges Gewerbegebiet werden

Seit über 30 Jahren können sich in Selters keine Handwerksbetriebe ansiedeln oder erweitern, weil es keine Flächen dazu gibt. Dabei hat die Nachfrage in den letzten Jahren rund um Selters stark zugenommen. „Ein Gewerbegebiet in der Region ist dringend erforderlich“, sagt Stadtbürgermeister Rolf Jung.

Sämtliche Fraktionen im Stadtrat Selters sind sich darin einig, den kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben Flächen bereitzustellen. Solche Betriebe sind meist an den Ort gebunden und können nicht so einfach auf weit abgelegene Flächen ausweichen, denn auch in der gesamten Verbandsgemeinde Selters stehen keine vergleichbaren Gewerbeflächen zur Verfügung. „Damit sich ortsansässige Betriebe, die Stadt Selters, aber auch die ganze Verbandsgemeinde Selters weiterentwickeln können, ist ein neues Gewerbegebiet dringend erforderlich“, meint auch der Erste Beigeordnete Hanno Steindorf.

## Aber warum entsteht die Fläche gerade in Selters?

Das Land Rheinland-Pfalz gibt vor, neue Gewerbegebiete nur in zentralen Orten zu errichten. In der Verbandsgemeinde

Selters kommen da nur Herschbach und Selters infrage. Da Selters aufgrund seiner Infrastruktur als sogenanntes „Grundzentrum“ eingestuft ist, erfüllt es die Anforderung der Landesregierung.

## Warum genau an dieser Stelle?

Andere Flächen stehen nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung, weil sie von Straßen, Gemeindegrenzen oder der Bahnlinie eingegrenzt werden, weil es Überschwemmungsgebiete sind, weil die Zufahrt erschwert wäre oder weil sie zu nahe am Erholungsgebiet „Klingelwiese“ liegen würden. Daher liegt im Bereich „Grießing“ die einzige Möglichkeit für gewerbliche Entwicklung.

## Kein Industriegebiet

Der Stadtrat will die Plätze an möglichst viele kleinere Betriebe vergeben, die angrenzende Wohngebiete und die Bevölkerung nicht durch Lärm, Staub oder Geruch nennenswert belasten. „Wir reden also nicht von hohen Industriehallen, sondern von Handwerksbetrieben, kleinen Manufakturen und Dienstleistern“,

sagt der Beigeordnete Volker Hummerich. Außerdem strebt die Stadt an, auf diese Weise möglichst viele Vollzeitbeschäftigungen für die ganze Region zu ermöglichen.

## Keine Artenschutzbedenken

Natur und Landschaft wurden von Experten untersucht. Die stellten fest, dass der Arten- und Naturschutz nichts gegen das Gewerbegebiet einzuwenden hat.

## Wird das Gewerbegebiet zu laut?

Der Abstand zu den bestehenden Häusern würde mindestens 300 Meter betragen. Die Gemeinde Nordhofen plant aber ein Neubaubereich nördlich der Heidestraße zu errichten, also in die Richtung des geplanten Selterser Gewerbegebietes. Ein Schallgutachten liegt vor, aber noch nicht in Hinblick auf das Nordhofener Neubaubereich. Die Häuser dort hätten einen Abstand von 150 bis 200 Meter zur Gewerbefläche. Aus Basis des Schallgutachtens werden die Richtlinien für die Schallimmission auch im geplanten Neubaubereich eingehalten, die zum bestehenden Ortsrand deutlich unterschritten. „Wir gehen sogar davon aus, dass eine Bebauung und Bepflanzung den Schall der stark befahrenen Kreisstraße in Richtung Nordhofen reduzieren kann“, sagt Rolf Jung.

Zwischen Mogendorf und dem geplanten Gewerbegebiet verläuft eine Bahnlinie. „Diese sehen wir als natürlichen Lärmschutzwand und durch ihre Vegetation als optische Grenze zur Bebauung an“, erläutert Beigeordnete Beatrix Schneider, und Hanno Steindorf ergänzt: „Wir werden den Lärmschutz baulich noch verstärken.“



Zeichnung: Stadt-Land-plus

Planskizze „Gewerbegebiet Grießing“