

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Nordwestseite der Lindenallee

Mit der seit 1957 stattgefundenen Bebauung der Südostseite der Lindenallee mit dreigeschossigen Wohnhäusern fielen die nur mit Schuppen und Garagen bebauten Grundstücke auf der Nordwestseite der Straße in ihrer architektonischen Wirkung noch mehr ab, so daß man von einer ungünstigen Beeinträchtigung des gesamten Straßenbildes sprechen muß.

Dieser Eindruck wurde nach der im Frühjahr 1962 erfolgten Fertigstellung des Umbaues der Lindenallee - Fahrbahn und Bürgersteige - noch verstärkt. Wegen der Nähe des Kurviertels und den Bauabsichten der Kurverwaltung an der Ecke Lindenallee und Schulstraße kann diese bauliche Unordnung auf die Dauer nicht hingenommen werden. Es muß vielmehr angestrebt werden, ein in architektonischer Hinsicht einwandfreies Straßenbild zu schaffen. Zu diesem Zweck ist in dem anliegenden Bebauungsplan auf der Nordwestseite der Lindenallee eine dreigeschossige Bebauung festgelegt worden, mit der die Einheitlichkeit der Bebauung an der Lindenallee für die Zukunft sichergestellt werden soll.

Bad Sooden-Allendorf, 30. 10. 1962

Stadtbauamt

[Handwritten signature]

Gesehen
Kasseler
7. 20. 1963
Regierungspräsident
im Auftrage:
[Handwritten signature]





Stadt Bad Sooden-Allendorf
Auffebung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Lindenallee"
Gemarkung Bad Sooden-Allendorf
Abgrenzung des Geltungsbereichs

Stand: 11.2023

ohne Maßstab



Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Café Feldmann u. Pension

Gerhard Beier

Landgrafenstraße 5, Bad Sooden-Allendorf

04.12.2023

Bauamtsleitung der

Stadt Bad Sooden-Allendorf

Helmut Franke

Rathofplatz 2

37242 Bad Sooden-Allendorf

Aufhebung des Bebauungsplanes Lindenallee

Kostenübernahmebestätigung

Hallo und guten Tag,

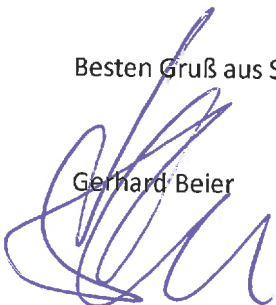
absprachegemäß erteile ich hiermit die Zusage, die anfallenden Kosten, die beim Ing.-Büro Henke WIZ für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.1 Lindenallee entstehen, zu übernehmen, damit der Nutzungsänderung für die Umwidmung von Kegel-Center in Gästezimmer die Hürde in Form des B-Planes nicht mehr entgegensteht.

Mit Herrn Henke wurde eben telefonisch über das Angebot vom 30.11.2023 gesprochen. Es wurde vereinbart, dass die Honorarpauschale die Obergrenze darstellt und bei geringerem Aufwand niedriger abgerechnet werden würde.

Es wäre wunderbar, wenn die weiteren notwendigen Schritte ohne zeitlichen Verzug vollzogen werden könnten. Dafür danke ich herzlich im voraus

Besten Gruß aus Sooden

Gerhard Beier



Magistrat der Stadt Bad Sooden-Allendorf
Marktplatz 8
37242 Bad Sooden-Allendorf

Bauvorhaben : Nutzungsänderung Kegelbahn in Gästehaus
Bauort : Lindenallee 6, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Bauherr : Gerhard Beier, Untere Bergstraße 1, 37242 Bad Sooden-Allendorf
- Anfrage zum Umgang mit der Nutzungsänderung in Bezug auf den B-Plan -

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Herr Beier hat das ehemalige Kegelcenter in der Lindenallee 6 im August gekauft.
Herr Beier ist der derzeitige Inhaber des Familienbetriebes Café Feldmann und Pension mit über 91 jähriger Tradition.

Das Objekt steht seit einigen Jahren leer. Die Vorbesitzer hatten einen Bauantrag über 11 Wohneinheiten gestellt. Da sich die Finanzierung bei den derzeitigen Baukosten nicht wirtschaftlich darstellen lässt, hat der Vorbesitzer die Planung aufgegeben und das Objekt wieder zum Verkauf angeboten. Der Versuch, das Objekt mit der genehmigten Planung an andere Investoren zu verkaufen, scheiterte ebenfalls, so dass der Leerstand weiter fortbesteht.

Das Kegelcenter wurde 1983 durch den Bauherrn Sippel errichtet. Auch damals wurde die genehmigte Planung eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses nicht umgesetzt. Vom Kreisbauamt und auch Ihren Vorgängern wurde die dreigeschossige Bebauung nicht durchgesetzt, so dass die Vorgaben des B-Planes nun seit 40 Jahren nicht umgesetzt wurden. Dies trifft auch auf die Nachbarbebauung zu. Bis auf zwei Objekte entspricht kein Grundstück dem B-Plan in der Straße, wie die anhängenden Fotos belegen. Aus meiner Sicht ist in absehbarer Zeit dort auch keine geschlossene dreigeschossige Bebauung zu erwarten.

Für Herrn Beier stellt sich Frage, ob bei einem Nutzungsänderungsantrag für das ehemalige Kegelcenter die Auflage für eine dreigeschossige Bebauung von Ihnen gefordert wird. Ob dies dann auch bei einer rechtlichen Prüfung bestand hat, sei dahingestellt.

Herr Beier hätte für sein weiteres Vorgehen gern Planungssicherheit und fragt deshalb an, ob die Duldung der Gebäudekubatur und Abweichungen vom B-Plan weiter Bestand haben.

Die betrifft folgende Punkte:

1. zulässig: geschlossene Bebauung
Bestand: offene Bebauung
2. zulässig: 3-geschossige Bebauung
Bestand: eingeschossige Bebauung
3. zulässig: GRZ 0,6
Bestand: GRZ ca. 0,75 (ohne Nebenanlagen entsprechend BauNVO 1962)
4. zulässig: Dachneigung 25-30 °
Bestand: Dachneigung ca. 4-5°

Herr Beier plant, das Objekt einer Nutzungsänderung zur Beherbergung von Gästen in barrierefreien Räumen zuzuführen. Die Nutzungsänderung soll die gesamte Bestandsbebauung umfassen. Durch bereits geführte Gespräche mit Nachbarn sieht die Nutzung auch eine Durchgangsmöglichkeit zu seinem Cafe in der Landgrafenstraße und letztlich dem Kurpark vor. Dies wirkt sich zentrumsbelebend aus. Außerdem wird einer Mangellage hinsichtlich stufenloser und barrierefreier Gästezimmer entgegengewirkt. Rollstuhlfahrende konnten jahrelang im Zentrum kaum eine Unterbringung finden. Auch die vielen Gäste für "nur" eine Übernachtung finden oft keine Möglichkeit, vor allem wenn es um Gruppen geht. Diese Kundengruppe kommt zu unterschiedlichen Zeiten, zuweilen in großer Anzahl. (Stichwort: Rad- und Wanderwege Werratal-Radweg, Prag/Amsterdam, grünes Band, Iron/Courtain-Trail, Werra/Burgensteig u.v.a. Premium-Wanderwege...). Eine Kapazitätserweiterung wirkt auch hier einer weiteren Mangellage entgegen. Das Bauvorhaben wird auch die Leerstandsbesetzung in der Stadt weiter voranbringen.

Durch die erhöhte Anzahl an Gästebetten werden sich die Einnahmen der Stadt erhöhen (Kurtaxe, Gewerbesteuer, sonst. Steuern). Die Gastronomie, der Einzelhandel, die Werrataltherme, das Grenzmuseum und weitere werden profitieren.

Die höhere Kapazität wird kaum mit dem vorhandenen Personal zu bewältigen sein, was bedeutet, dass eine Arbeitsplatzschaffung im Bereich Housekeeping stattfinden wird.

Die Fortführung seines seit 1932 bestehenden Familienbetriebes in die Zukunft wird dadurch gestärkt und der in einigen Jahren anstehende Generationswechsel überhaupt erst möglich sein. Dann werden zwei Familien mit den dort generierten Erlösen auskommen müssen.

Es ist geplant, die asbesthaltigen Faser-Zement-Platten (ca. 475 m²) durch eine Trapezblecheindeckung mit Photovoltaikanlage zu ersetzen. Die momentan betriebene Gas-Heizung wird ersetzt oder evtl. ergänzt mit Luft/Luft-Wärmepumpe/n. Die Warmwasserbereitung soll mit dem Strom der PV-Anlage betrieben werden. Hierdurch wird auch die von der Bundesregierung angestrebte Energiewende vorangebracht.

Eine Unklarheit über die Frage, ob die Anforderungen des Bebauungsplans durchgesetzt werden sollen, würde die weiteren Planungen und die Durchführung des Projektes beenden. Bei der Projektvorstellung im Rahmen der Fördermöglichkeiten für das Programm Lebendige Zentren klang bereits an, dass eine städtische Förderung nur stattfindet, wenn der Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Bauherr befürchtet sowieso, dass er auf die Fördermittel verzichten muss, da die Zeitspanne bis zu treffenden Fördermittelentscheidungen zu lang ist. Der Bauherr bemüht sich daher bereits um eine LEADER-Förderung, deren Förderquote die Durchführung der Maßnahme überhaupt erst möglich macht.

Um für die Durchführung der Maßnahme eine notwendige Planungssicherheit zu erhalten, möchten wir Sie bitten, eine Entscheidung zu treffen, ob einer Nutzungsänderung ohne Auflagen hinsichtlich des B-Planes zugestimmt werden kann.

Letztlich würde hier ein Leerstandsobjekt ressourcenschonend und damit auch CO₂-arm einer neuen Nutzung zugeführt, die für zahlreiche Akteure positive Wirkung entfaltet und die Zukunftsfähigkeit stärkt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: - Lageplan

1-fach







Flurstück: 383/2
Flur: 58
Gemarkung: Bad
Sooden-Allendo

Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

5680138

32.567431



5680028

Maßstab 1:500



Meter