Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-67/2020

Biblis den 09.06.2020

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/di

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	16.06.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	24.06.2020		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	25.06.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	01.07.2020		öffentlich

Titel

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
hier: Gesundheitshaus

Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt, den in der VL-14/2020 gefassten Beschluss für eine Untersuchung und Bewertung der beiden Varianten für den Standort eines Gesundheitshauses zurückzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung hat für die Entwicklung des Gebiets zwischen der Park-and-Ride-Anlage und Dillstraße einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich am Rübgarten“ gefasst. In diesem Bereich soll durch den Bauträger, die Fa. Traumhaus AG, eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie ein Mehrfamilienwohnhaus mit voraussichtlich 14 Wohnheiten entstehen.
Im Zuge der Planung eines Gesundheitshauses als Maßnahme des Stadtumbauprogramms sollte bereits im vergangenen Jahr an dieser Stelle sowie hinter dem Rathausgebäude für die Umsetzung dieses Vorhabens eine Machbarkeitsstudie beauftragt und durchgeführt werden (vgl. VL-14/2020). Dies ist jedoch nicht erfolgt.

Denkbar ist, im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens im Erdgeschoss des geplanten Mehrfamilienhauses die Voraussetzungen für die Einrichtung von Praxisräumen zu schaffen. Die Gemeinde hat diesbezüglich bereits die Zusage des Bauträgers, dass eine flexible Nutzbarmachung – entweder als Praxisfläche oder ggf. als Wohnraum – im Erdgeschoss des MFH möglich ist.
Für die Gemeinde bestünde also die Möglichkeit, die Fläche des Erdgeschosses zu erwerben und nach Bedarf dort entweder Praxisräume oder ggf. Wohnungen einzurichten. Da sich die Fläche (angrenzend an die P+R-Anlage), auf welcher das MFH entstehen soll, im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine Verrechnung der Kosten hierfür denkbar.

Die Fa. Traumhaus AG hat bereits vergleichbare Projekte durchgeführt. So könnte sich die Praxisnutzfläche (die Ausführung dient lediglich als vergleichbares Beispiel, der Verwaltung liegen bislang keine konkreten Zahlen vor) einer Gewerbeeinheit auf ca. 140m² belaufen. Unter Erhalt der tragenden Wände lassen sich aus einer Gewerbeeinheit zwei Wohneinheiten planen, wodurch die Fläche auch zukünftig flexibel nutzbar wäre. Die zwei

möglichen Zwei- und Dreizimmerwohnungen haben eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 83m² und ca. 56m². Möglich wären somit insgesamt 14 Wohneinheiten oder alternativ, eine Gewerbeeinheit und 12 Wohneinheiten.

Nach einer ersten Kalkulation kann die Fa. Traumhaus der Gemeinde einen indikativen Kaufpreis von EUR 2.950,00/m² nennen. Dieser beinhaltet alle Maler- und Tapezierarbeiten sowie Fliesen- und Bodenbeläge.