

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/205

Betreff: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Areals zwischen der Kaiserstraße und der Robert-Koch-Straße/Hartigstraße in der Kernstadt Hungen vom 02.07.2020

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Frau Ploenes		14.10.2020

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Areals zwischen der Kaiserstraße und der Robert-Koch-Straße/Hartigstraße in der Kernstadt Hungen vom 02.07.2020			
Anlage(n): Antrag Fraktion Bündnis 90 Die Grünen Antrag B-Plan			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Frau Ploenes		14.10.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	20.10.2020	nichtöffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2020	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	30.08.2021	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	31.08.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	02.09.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.07.2020, für den Bereich südlich der Kaiserstraße, nördlich der Robert-Kochstraße/Hartigstraße sowie östlich der Poststraße in der Kernstadt Hungen einen Bebauungsplan aufzustellen, stattzugeben.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt den Antrag, durch die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat der Stadt Hungen mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu beauftragen.

Der von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst große Teile des südlich der Kaiserstraße, nördlich der Robert-Kochstraße/Hartigstraße sowie östlich der Poststraße gelegenen Gebietes in der Kernstadt Hungen.

Im Rahmen des beantragten Bebauungsplans soll gem. Antrag das Gebiet städtebaulich geordnet werden, insbesondere die Wegeführung innerhalb des Geländes, die Anzahl der Geschossflächen, die Ausgestaltung der Dachneigungen sowie die für die Bebauung vorgesehenen Flächen betreffend.

Für die in Teilen innerhalb des Stadtumbaugebietes „Hungen-Kernstadt“ gelegene Fläche ist gem. Antrag die Förderfähigkeit der Kosten der Erstellung des Bebauungsplans zu prüfen. Gleiches gilt für die Prüfung der Möglichkeit, die gesamte o. g Fläche in das Fördergebiet mit aufzunehmen.

Weiterhin ist gem. Antrag zu prüfen, ob private oder öffentliche Baumaßnahmen im Rahmen dieses Programms gefördert werden können.

Durch das Stadtumbaumanagement, ROB Planergruppe, wurde dazu folgende Stellungnahme erarbeitet:

1 Vorhandene Situation

Das beabsichtigte Plangebiet des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Grundstücke Poststraße 4, Poststraße 4a und Poststraße 6 vollständig innerhalb des Stadtumbaugebietes „Hungen-Kernstadt“ (s. Abb. 1). Im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 2).

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

2 Planungsziele

Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK – insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

3 Beurteilung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Stadtumbaugebietes in dem durch die vorgesehene Bauleitplanung betroffenen Gebiet erfolgte im Wesentlichen unter der Maßgabe, im Rahmen der Fördermaßnahme Flächen zu erfassen, die einen Handlungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit bzw. eines Entwicklungsbedarfes aufweisen.

Bei den Grundstücken Poststraße 4 – 6 handelt es sich um Grundstücksstrukturen, die hinsichtlich Grundstückszuschnitt und Bebauung ähnlich den westlich der Poststraße und südlich der Hartigstraße gelegenen Grundstücken geprägt sind und ein entsprechendes Neuordnungspotential augenscheinlich nicht aufweisen.

Ein Einbezug dieser Grundstücke in das Stadtumbaugebiet erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Für die im Stadtumbaugebiet liegenden Flächen gelten gem. dem Leitbild des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK – die Zielsetzungen zur Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität unter anderem durch Nachverdichtung unbebauter Flächen sowie durch Sanierung und Modernisierung leerstehender Bausubstanz. Insofern greift die Begründung des o.g. Antrags die städtebauliche Zielsetzung des ISEK auf.

Im Sinne der Städtebauförderung sind dabei zur Erreichung dieser Zielsetzung gem. Nr. 9.9 der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE – vom 02. Oktober 2017 die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude grundsätzlich förderfähig. Der Neubau privater Gebäude ist gem. Nr. 9.8 der RiLiSE grundsätzlich nicht förderfähig. Förderfähig ist nur der Neubau (öffentlicher) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gem. Nr. 9.1.1 RiLiSE ist weiterhin die Bauleitplanung als städtische bzw. gemeindliche Pflichtaufgabe nicht förderfähig.

Insbesondere die Modernisierung und Instandsetzung der untergenutzter oder leerstehenden Bausubstanz erscheint auch unter Beurteilung einzelner Vorhaben nach § 34 BauGB möglich und erfordert primär nicht zwingend eine planungsrechtliche Steuerung über einen Bebauungsplan.

Für eine angestrebte Nachverdichtung auf den derzeit unbebauten Flächen vornehmlich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kaiserstraße 16 und 18 sowie im Bereich der über die Robert-Koch-, Hartig- und Poststraße erschlossenen Grundstücksflächen kann dagegen eine Bauleitplanung durchaus geboten sein.

Die hier anzustrebende Nachverdichtung vorrangig zum Zweck der Wohnraumschaffung im unbepflanzten Innenbereich kann zu einer Entwicklung hin zu einem faktischen (allgemeinen) Wohngebiet führen, welches im planungsrechtlichen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans steht und die Genehmigungslage erschweren kann.

Weiterhin ist das beabsichtigte Plangebiet im Bestand teilweise durch eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) i. S. d. § 22 BauNVO geprägt. Dies kann bei (Neubau-) Vorhaben nach § 34 BauGB zu Schwierigkeiten bezüglich der erforderlichen Abstandsflächen nach HBO führen.

Da die derzeit unbebauten und für eine Nachverdichtung möglichen Flächen sich jedoch im Wesentlichen auf einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Gebiets beschränken, der zudem zu großen Teilen einem einzelnen Eigentümer gehört, sollte im Vorfeld überlegt werden, ob hier eine kommunale Angebotsplanung aufgelegt werden sollte oder die planungsrechtliche Steuerung der Gebietsentwicklung auf dem Wege eines vorhabenbezogener Bebauungsplans auf der Grundlage eines im Vorfeld zu entwickelnden Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen soll.