

AKTENNOTIZ



10.01.2017

DZ.: ah

AZ.: 61.

Schaffung von Wohnraum

Stellungnahme zu den Vorschlägen des BVLA vom 30.11.2016

Grundstück Flur 62 Nr. 50 hinter Eissporthalle



Das Grundstück war im Rahmen der Standortsuche zur neuen Kindertagesstätte bereits überprüft worden. Es besteht Einigkeit mit dem Kreisbauamt, dass es sich um Außenbereich nach §35 BauGB handelt.

Eine Genehmigung für „Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden“ ist nach § 246 Abs. 9 BauGB befristet bis 31.12.2019 möglich.

Die Befristung setzt voraus, dass es sich um temporäre Gebäude handelt, d.h. es kann nur ein Baukastenhaus oder eine Containerlösung sein.

Der bestehende Baumbestand stellt Wald im Sinne des Forstgesetzes dar, dies wurde zumindest vom Hessischen Forstamt so mitgeteilt. Eine Rodungsgenehmigung wäre daher erforderlich. Diese wird nur erteilt werden können, wenn an anderer Stelle im Außenbereich neuer Wald geschaffen wird.



Über einen regulären Bebauungsplan könnte an dieser Stelle aufgrund der Immissionen von Autobahn und Bahn ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In einem Gewerbegebiet wären ebenfalls bis 31.12.2019 befristete Flüchtlingsunterkünfte realisierbar.

Fläche zwischen TIP und Industriestraße



Eine Bebauung nach §34 BauGB ist nach Auskunft der Bauaufsicht möglich.

Die Höhe nach §34 BauGB wird sich jedoch bei Wohnbebauung an die Höhe in der Friedrich-Ebert-Straße anlehnen müssen, d.h. 2 Vollgeschosse mit Staffel. Schon alleine wegen eines 3. oder 4. Vollgeschosses wird ein Bebauungsplan aus wirtschaftlichen Gründen Sinn ergeben. Bei einer Grundstücksgröße von 5.800qm könnte bei einem Abstand von mind. 10 Metern zum Gewerbegebiet 4.400 qm als Bauland gelten. Bei einer Maximalverdichtung von GRZ = 0,4 und vier Vollgeschossen könnten bis zu 7.000 qm Geschossfläche entstehen. Damit wären bis zu 4.900 qm Wohnungsfläche möglich. Dies entspricht bei einem durchschnittlichen Wohnungsmix und daraus hergeleitet einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm der Anzahl von rund 60 Wohnungen.



Der Landschaftsplan der Stadt sieht diesen Bereich Grünzug vor,



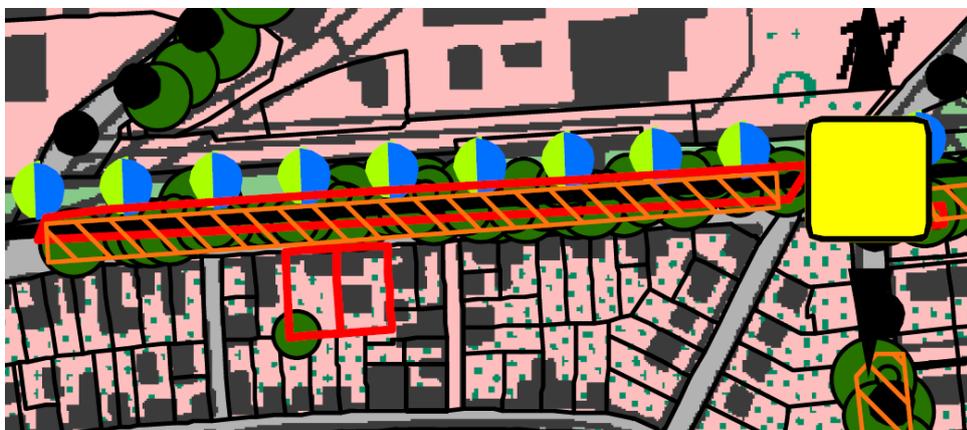
- Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen [4.3.2 + 4.5.2]
- Retentionssystem innerhalb des Grünzugs [4.2 + 4.3.2]

Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübelmangelände

Diese Fläche ist nur mit Bebauungsplan bebaubar. Der Grundstückszuschnitt ist nicht optimal, weil an der schmalsten Stelle nur ca. 14 Meter breit. Eine Zeilenbebauung mit nord-süd-orientierten Wohnungen ist jedoch möglich. Es ist mit erhöhtem passiven Lärmschutz sowohl nach der Straße als auch zum nördlichen Gewerbe zu rechnen. Während mittels eines Bebauungsplans für das Rübelmangelände ein neues Mischgebiet vorstellbar ist, ist die bestehende Genehmigung für den Baustoffmarkt hinderlich für ein dichtes Heranrücken der Wohnbebauung. Es wird daher in der Praxis nur ein Grundstücksteil von ca. 5.000qm Größe zur Bebauung übrig bleiben. Bei einer Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 wären 6.000qm Geschossfläche oder 4.200 qm Wohnfläche möglich. Dies ergäbe rund 52 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



Auch hier sieht der Landschaftsplan der Stadt bisher eine Stärkung des Grünzugs mit seinen Funktionen vor.



Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 31



Eine Neubebauung des Grundstücks ist nach §34 BauGB möglich. Allerdings ist das 4-geschossige Bestandsgebäude als „Ausreißer“ zu bewerten, d.h. ohne neuen Bebauungsplan wären 2 Vollgeschosse anzusetzen. Ein Bebauungsplan wäre daher für eine maximale Verdichtung ratsam. Damit könnte neben dem vorderen Baufeld mit zwei Vollgeschossen ein hinteres Baufeld mit 4 Vollgeschossen entstehen.

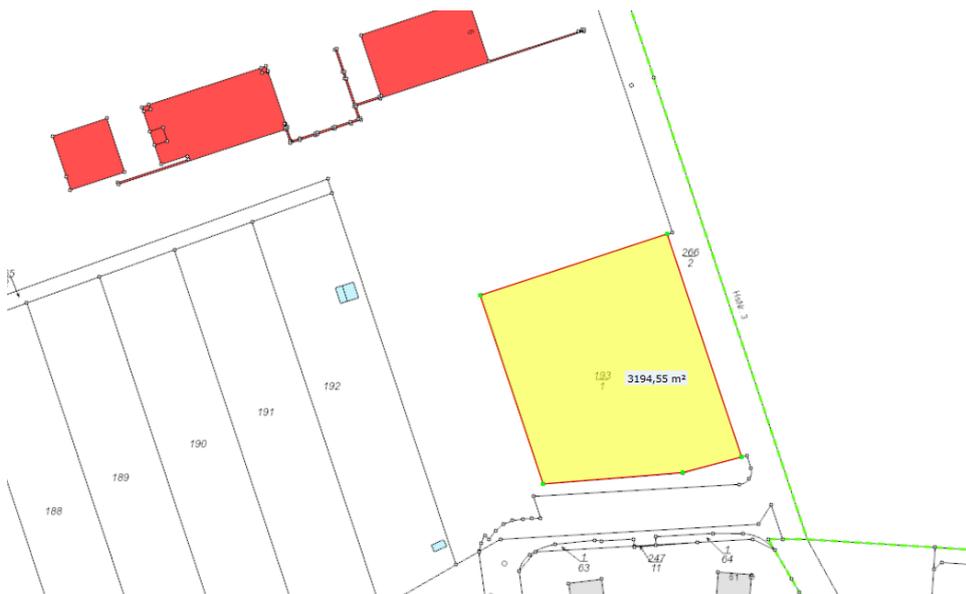
Es ist eine Geschossfläche von 825 qm (300qm x 2,75) an der Straße und 1.200 qm (300qm x 4) im rückwärtigen Bereich zu erzielen. Auf dieser Geschossfläche von zusammen rund 2.000qm können 1.400 qm Wohnfläche oder 17 Wohnungen errichtet werden.

Es ist damit aber eine Tiefgarage für die Stellplätze nach Stellplatzsatzung unumgänglich.





Fläche südlich des Friedhofs



Der Bebauungsplan „Friedhof in der Oberlück“ sieht für diese Fläche Sondergebiet Friedhofsgewerbe vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen könnte für befristete Nutzungsänderung nach §246 Abs. 12 oder Abs. 14 bis Ende 2019 erteilt werden.

Eine Bebauungsplanänderung könnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eine maximale Bebauung auf dem Grundstück würden bei ca. 3.000qm Grundstücksfläche und einer 3-geschossigen Bebauung rund 3.600 qm Geschossfläche oder 2.520 qm Wohnfläche ergeben. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm etwa 32 Wohnungen.



Peter-Minning-Straße 23 – 37



Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Der Block hat noch keine Wohnbebauung im Blockinnenbereich. Damit ist eine rückwärtige Bebauung nach §34 ausgeschlossen. Eine gesetzliche Erleichterung besteht nur für die Nutzungsänderung bestehender Gebäude.



Für eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Ein Bebauungsplan könnte nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



Es sind drei Gebäude mit den Abmessungen 10m x 19m vorstellbar. Bei drei Vollgeschossen ergäbe dies eine Geschossfläche von 1.710 qm und eine Wohnfläche von rund 1.200 qm. Damit wären bei einer Größe von durchschnittlich 80 qm etwa 15 Wohnungen möglich.

Die erforderlichen Stellplätze könnten im Vorgarten aufgereiht werden. Eine Tiefgarage ist dort nicht wirtschaftlich herzustellen (keine ausreichende Breite). Vor dem Hintergrund der Baumasse der vorhandenen Zeilen ist ein Abriss und Neubebauung des gesamten Areals zu erwägen.

Bolzplatz August-Bebel-Straße



Im Bebauungsplan ist diese Fläche als WA – Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke gekennzeichnet. Eine befristete Genehmigung mit einer parallelen Änderung des Bebauungsplans wäre direkt möglich. Ob eine Befreiung möglich ist – (ist die kirchliche Nutzung ein Grundzug der Planung?) – wäre mit dem Kreisbauamt zu klären.



Auf der Fläche ist mit der maximalen Ausnutzung von GFZ 1,2 eine Geschossfläche von 7.600 möglich. Dies ergäbe ca. 5.400 qm Wohnfläche oder 67 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



 Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen

[4.3.2 + 4.5.2]

11.01.2017 R. Ahrnt