

210/0111/2021

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210-Pil
Datum: 24.11.2021

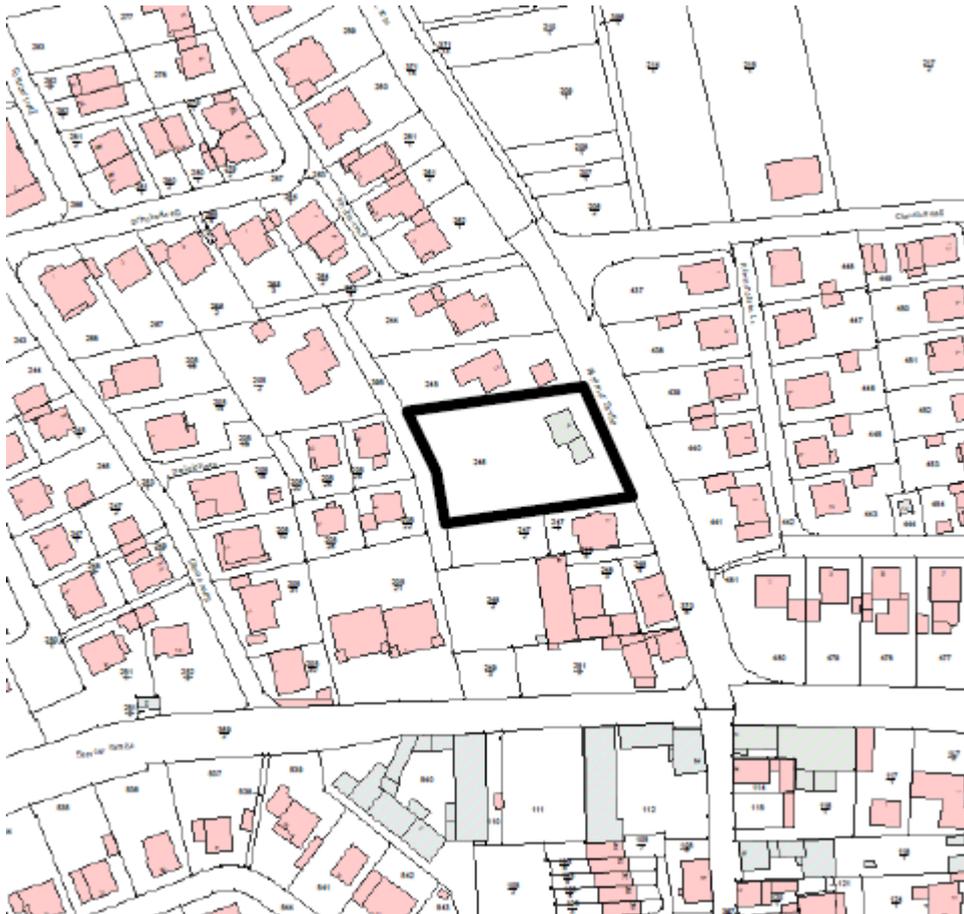
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Richen		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flur 1 Nr. 246 in der Gemarkung Richen.

Der Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „Alzheimer Straße“

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung mit Wohnraum in Form von einem Mehrfamilienwohnhaus und Doppelhäusern. Mindestens 30 % der Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind so zu bauen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Das Belegungsrecht liegt hier bei der Stadt.

Alle anfallenden Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von dem Antragsteller übernommen.

Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flur 1 Nr. 246 in der Gemarkung Richen vor.

Das Grundstück mit einer Größe von ~ 2.200 m² liegt im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB, und ist somit grundsätzlich bebaubar. Derzeit steht hier noch ein altes Forsthausgebäude, welches vom Land Hessen vor einigen Monaten in einem Bieterverfahren an den jetzigen Vorhabenträger veräußert wurde.

Das Grundstück ist mit dem Forsthaus und einer Wohneinheit als „geringfügig bebaut“ anzusehen. Es besteht die Absicht dort mehrere Wohneinheiten zu errichten.

Eine erste Planungsvariante, das Grundstück mit 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22-24 Wohneinheiten, lag dem Ortsbeirat Richen zur Anhörung vor. Der Ortsbeirat Richen hat dieser Planung nicht zugestimmt.

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Vorhabenträger, der Fachabteilung Stadtplanung und Baurecht sowie der Bauaufsichtsbehörde wurde nun eine weitere Planung vorgelegt. Es handelt sich jetzt um ein Mehrfamilienwohnhaus, welches an der Altheimer Straße angeordnet ist. Geplant sind hier 12 Wohneinheiten. Mindestens 4 von diesen Wohnungen sollen so errichtet werden, dass sie nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaues förderfähig wären. Die Stadt erhält hier die Belegungsrechte.

Im rückwärtigen Bereich sind 2 Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit pro Doppelhauhälfte geplant.

Die Stellplätze für das Mehrfamilienwohnhaus sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Für die Doppelhäuser gibt es 8 oberirdische Stellplätze.

Die Gebäude haben 2 Vollgeschosse mit Kniestock und Satteldach, so dass auch im Dachgeschoss Wohnraum entstehen kann.

Ein Bebauungsplanverfahren ist bei vorliegender Planung erforderlich, weil die Bebauung im rückwärtigen Bereich sich nach § 34 BauGB „nicht einfügt“. Obwohl es eine ähnliche rückwärtige Bebauung mit ebenfalls 4 Wohnhäusern gibt.

In der Semder Straße steht ebenfalls ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten. Beide zuvor genannten Vorhaben wurden vor Jahrzehnten ohne die Erfordernis eines Bebauungsplanes genehmigt.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt ausschließlich über die Altheimer Straße. Der auf der Rückseite liegende innerörtliche Feldweg bleibt unangetastet.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren werden vom Antragsteller übernommen.

Der Vorhabenträger wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung das Vorhaben vorstellen und Fragen beantworten.

Verschiedene Pläne, die zur Erläuterung der vorstehenden Ausführungen dienen, sind der Beschlussvorlage beigelegt.

Anlagen

