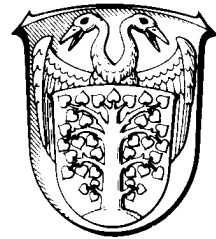


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage
Drucksache Nr. /0095A/16-21

Linden, den 31.10.2019

Sachbearbeiter: Renate Wolf
Aktenzeichen:

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, Bebauungsplan Nr. 68 "Am Bahnhof" sowie FNP-Änderung in diesem Bereich; hier Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf Empfehlung des Magistrates:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

1. Für den Bereich zwischen der Sudetenstraße und den Gleisanlagen der Main-Weser-Bahn wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 68 „Am Bahnhof“.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der anliegenden Karte zu entnehmen. Diese ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
3. Planziel des Bebauungsplanes ist die Reaktivierung einer Gewerbebrache durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO und eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.
5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Begründung:

Seit dem Rückbau der vormals dem Mangan-Erztransport dienenden Feldbahn und der Aufgabe auch der sonstigen Umschlagstätigkeiten am heutigen Bahnhaltelpunkt ist das Gelände der ehemaligen Ladestraße verwaist. Die Gärten zwischen der ehemaligen Ladestraße und der Sudetenstraße werden nur noch zum Teil bewirtschaftet.

Die rd. 1,6 ha große Fläche bietet sich nicht nur aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhofpunkt für eine Wohnbebauung an. Vielmehr wird durch Schaffung des Bauplanungsrechts für eine angemessen verdichtete Wohnbebauung auch dem Gebot des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll die Priorität auf der Innenentwicklung liegen, d.h. der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auch die im Regionalplan Mittelhessen formulierten Zielen der Raumordnung lassen die Ausweisung und Erschließung von Neubauland in Ortsrandlage erst dann zu, wenn nachweislich alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft worden sind. Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ handelt es sich um eine solche Potenzialfläche.

Die unmittelbare Lage an den Gleisanlagen einer Bahnstrecke mit nächtlichem Güterverkehr, der bis zu 6,5 m betragende Höhen-Versprung zwischen der Sudetenstraße und der Ladestraße sowie die Führung des Ziel- und Quellverkehrs machen es erforderlich, bereits vor Einleitung der Beteiligungsverfahren ein detailliertes städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan zu erarbeiten.

Der Bebauungsvorschlag sieht entlang der Gleisanlagen den Bau von vier Mehrfamilienhäusern mitzusammen ca. 100-120 Wohneinheiten vor. Die Häuser werden zu vier sich zur Sudetenstraße hin öffnende Gruppen zusammengefasst. Die Zwischenräume werden durch drei schmale Baukörper geschlossen, in denen die Treppenhäuser untergebracht sind. Hierdurch entsteht eine zwar mehrfach gegliederte, aber dennoch geschlossene Bau Zeile, die für die von der Bahnseite aus gesehen hinterliegende Bebauung und Freiflächen einen Schallschirm bildet und so auch die Bestandsbebauung in der Sudetenstraße gegenüber dem Bahnlärm abschirmt. Für die neuen Mehrfamilienhäuser wurde ein Grundriss entwickelt, nach dem zur Bahnseite hin Treppenträume, Flure, Sanitärräume usw. angeordnet werden. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume werden zur Sudetenstraße hin liegen. Ergänzt werden diese Maßnahmen des städtebaulichen Schallschutzes durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie Schallschutzverglasungen und Belüftungseinrichtungen nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung.

Zur Sudetenstraße hin blicken werden die seitlichen Flügel der vier Gruppen, ihre Breite korrespondiert mit den Breiten der Wohnhäuser entlang der Sudetenstraße. Die zur Sudetenstraße hin ausgerichteten Flügel sollen dreigeschossig mit Flachdach ausgeführt werden, um unter den Firsthöhen der Bestandsbebauung zu bleiben. Entlang der Bahn können die Gebäude 3 bzw. 4 geschossig ausgeführt werden.

Der Höhen-Versprung zwischen der Sudetenstraße und der ehemalige Ladestraße wird genutzt, um für die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser ein Garagengeschoss auf der unteren Ebene anzuordnen. Die Erschließung erfolgt durch eine private Verbindungsstrasse von der jetzigen Zufahrt zum alten Bahnhof bis zur Sudetenstraße, hier mit einer Rampe südlich des Boule-Platzes. Entlang der Sudetenstraße werden nur drei Parktaschen mit Stellplätzen für Kurzzeit-Parker und Behinderte angelegt. Über die Stellplatzanlagen erfolgt auch die Erschließung der Wohngebäude für Fußgänger und Radfahrer.

Das Bebauungskonzept würdigt das Gebot der Eingriffsvermeidung dadurch, dass die Grünflächen entlang der Sudetenstraße bis auf die drei Parktaschen erhalten bleiben. Auch die Gehölzstruktur in der Abgrabungsfläche in Höhe des Anschlusses der Sudetenstraße an die Ludwigstraße bleibt erhalten. In allen Abschnitten sind zudem Nachpflanzungen von standortgeeigneten Laubsträuchern und Laubbäumen vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, der durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, soll eine gewerbliche Bebauung, z.B. durch ein Bürogebäude entstehen; geplant ist hier ein dreigeschossiger Baukörper mit 350-380 m² Bruttogeschossfläche auf jeder Etage. Der Reaktivierung auch solcher kleinen Restflächen kommt gerade in der Stadt Linden eine besondere Bedeutung zu, da die Stadt in den Ortsrandlagen nur noch über sehr begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten verfügt.

Bei der Bebauung kommt auch den stadtökologischen Aspekten eine besondere Bedeutung zu: Die Dächer werden begrünt. Zur Energieeinsparung wird für alle Gebäude ein KfW 55 Standard angestrebt. In den Garagengeschossen der Mehrfamilienhäuser werden Stromtankstellen angeboten.

Die zur Würdigung der Belange des Artenschutzes erforderlichen Untersuchungen werden mit Beginn der Vegetations- bzw. Brutperiode 2020 eingeleitet.

Die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, er stellt bisher Bahnanlagen und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar, erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die innerhalb des Verfahrens anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten werden durch den privaten Vorhabenträger übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ ersetzt mit Inkrafttreten die für seinen räumlichen Geltungsbereich bisher maßgeblichen Bebauungspläne Nr. 29 „Ortslage Großen-Linden“ 1. Änderung, der die Gärten entlang der Sudetenstraße als solche ausweist, und Nr. 38 „Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Straße/Sudetenstraße“, der nördlich an den Bebauungsplan Nr. 29 anschließt und zwischen der Sudetenstraße und den Bahnanlagen u.a. Vereinsanlagen ausweist.

Der Aufstellungsbeschluss bildet die Grundlage für die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, die auch Aufschluss über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und hier insbesondere die im Rahmen der Artenschutzprüfung erforderlichen Bestandsaufnahmen geben werden.

Jörg König
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

Zustimmungsvermerke:	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom: Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss - genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt.
----------------------	---

Beschlussverteiler :

Abt.:

Zur Beglaubigung: