

Beispiele einer Kleinstadt zur Deckung von Wohnraumbedarf

- ▶ Haslach ist eine Kleinstadt im mittleren Kinzigtal mit ca. 7.100 Einwohnern, wovon in zwei Ortsteilen ca. 1.000 Einwohner leben.
- ▶ Haslach hat eine Gesamtfläche von 1.970 ha, davon 1.163 ha Wald
- ▶ Haslach fungiert als Mittelzentrum und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland mit den selbstständigen Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach mit Welschensteinach mit ca. 16.000 Einwohnern.
- ▶ Haslach hat eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt ausreichend Kindertagesstätten, aufgeteilt in eine zentrale Kindertagesstätte in Haslach, einer Zweigstelle im Ortsteil Bollenbach und einem Waldkindergarten.
- ▶ Es gibt eine neu renovierte, bzw. mit neuen Gebäuden erweitertes Schulzentrum mit Grund- und Hauptschule, Werkrealschule und Realschule
- ▶ Es gibt ein gutes Angebot von Einkaufsmöglichkeiten mit einem Einkaufszentrum unmittelbar bei der historischen Altstadt.
- ▶ Haslach hat ca. 4150 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon ca. 3050 einpendeln.
- ▶ Auf Grund dessen ist Haslach als Wohnort sehr begehrt. Die Nachfrage nach Wohnraum und dabei auch Bauplätzen übersteigt das Angebot.
- ▶ Haslach war deshalb in der Vergangenheit immer bemüht Bauflächen zu schaffen, die möglichst in der Gänze Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können.
Ziel war deshalb immer, potientiell Bauland in den Besitz der Stadt zu bekommen, dies einzuteilen, zu erschließen und mit einer Bauverpflichtung, von in der Regel 2 Jahren, zügig zu veräußern.
- ▶ So wurden in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen Baugebiete geschaffen und auch in Haslach selbst ein Baugebiet mit 55 Bauplätzen, davon 7 für Mehrfamilienhäuser und 8 für Doppelhäuser, aber überwiegend Einfamilienhäuser erschlossen.
- ▶ Allerdings stoßen wir für weitere Baugebiete aus topographischen und anderen Gründen an unsere Grenzen.
- ▶ Das bedeutet, dass das Augenmerk auch auf die Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten gerichtet werden muss. Die Schwierigkeit dabei ist allerdings, dass eine Nachverdichtung immer auf Widerstand Betroffener im Umfeld trifft. Dabei werden regelmäßig Beeinträchtigungen hinsichtlich Sichtbeziehungen und Besonnung, die heranrückende Bebauung, evtl. eine erdrückende Erscheinung und der zunehmende Verkehr geltend gemacht.
- ▶ Nachfolgend dazu 4 Beispiele. Bei jedem geht es um das Einfügen in die Umgebungsbebauung und das Umgebungsfeld. Immer wieder muss für eine Lösung mit verdichteter Bebauung um Akzeptanz und Verständnis geworben werden. Das betrifft nicht

nur die Bewohner im unmittelbaren Umfeld, sondern auch den Gemeinderat, der zwar Gesamtinteressen zu vertreten hat, sich aber auch als Vertreter des einzelnen Bürgers sieht.

Gerade hinsichtlich der Frage des Einfügens und der Verträglichkeit einer solch verdichteten Bebauung haben wir deshalb bei drei dieser Beispiele den mobilen Gestaltungsrat der Architektenkammer bemüht.

Zusammen mit den Fachleuten, den Verantwortlichen in der Verwaltung und den Vertretern der Fraktionen im Gemeinderat konnte so jeweils eine gute Lösung gefunden werden.

Das musste nicht immer eine einstimmige Festlegung sein, aber eine Lösung, die auf der Grundlage einer guten Vorbereitung, einer sachlichen Betrachtung der einzelnen Belange und des fachkundigen Rates bzw. Begründung durch die beteiligten Architekten eine Mehrheit im Rat gefunden hat.

Beispiele für verdichtetes Bauen:

1. Julius-Allgeyer-Str.:

Ein privates Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Verkauf an einen Bauträger.

Ziel des Bauträgers war die Schaffung von mindestens 9 Wohnungen.

Für das gewünschte, verdichtete Bauen musste der Bebauungsplan, der aus dem Jahr 1970 datiert, geändert werden.

In intensiven Gesprächen wurde eine Lösung gefunden, die von der Verwaltung unterstützt wurde. Um die Gebäudegrößen der Umgebung einigermaßen aufzunehmen, sollten die 9 Wohnungen in 3 Gebäude mit jeweils 3 Wohnungen gegliedert werden.

Um die Zustimmung für die Bebauungsplanänderung zu erreichen wurden in diesem Fall die die zukünftigen Gebäude durch Leergerüsten dargestellt.

2. Lindenstr.

Das Grundstück in der Oststadt war durch einen Lebensmittelvollsortimenter genutzt. Dazu gehörte ein entsprechender Kundenparkplatz. Durch die Verlagerung des Marktes in ein Einzelhandelszentrum nahe der historischen Altstadt, entstand ein Leerstand und damit die Erforderlichkeit einer neuen Nutzung. Durch eine Neuordnung der betroffenen Grundstücke ergab sich eine neue Situation. Nämlich die Entstehung eines neuen Lebensmittelmarktes auf dem früheren Parkplatz und ein Kundenparkplatz auf einem Teil des früheren Marktgebäudes. Hierzu musste der Bebauungsplan allerdings geändert werden. Hierbei ergab sich zwischen dem neuen Kundenparkplatz und der nach Osten vorhandenen 4-geschossigen Bebauung mit Wohnungen und Arztpraxen, ein Grundstück das als MI ausgewiesen wurde. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung sollte auf diesem Grundstück, auf dem das 2-geschossige Restgebäude des Lebensmittelmarktes erhalten blieb, ein Markt für Heimwerker eingerichtet werden. Nun aber wollte der Bauherr das Gebäude abbrechen und ein 4-geschossiges Gebäude, mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 12 Wohneinheiten in den Obergeschossen, errichten.

Nach dem Bebauungsplan war dies möglich, jedoch wurde die erste Planung als zu massiv und nicht in den Gebietscharakter passend eingestuft. In Gesprächen wurde versucht eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Um eine solche Gebietsverträgliche Lösung zu finden, die den städtebaulichen Zielen und den Belangen des Umfeldes Rechnung trägt, wurden mit dem Bauherrn intensiver Gespräche geführt. Da der Gemeinderat und Angrenzern Bedenken trotzdem hatten, wurde entschieden, das Vorhaben auf den Prüfstand des mobilen Gestaltungsbeirats der Architektenkammer zu stellen. So sollte eine objektive Bewertung gefunden werden, die der weiteren Planung zu Grund zu legen war.

Durch die Bewertung mit weiteren Anregungen und durch das kooperative Verhalten des Bauherrn wurde eine solche Lösung gefunden.

Das Vorhaben ist zwischenzeitlich realisiert und wurde vor Kurzem bezogen.

3. Alte Eisenbahnstr. Ehem. Gutmann und Winter:

Das betroffene Grundstück in einem ursprünglichen Teil von Haslach, war durch einen Heimwerker-, Bau- und Haushaltswarenmarkt genutzt. Durch eine Grenzbebauung auf zwei Seiten war das Grundstück fast vollständig überbaut.

Durch die Insolvenz dieses Betriebes wurde eine Umnutzung erforderlich. Der neue Eigentümer wollte in einem ersten Schritt den Bau- und Heimwerkermarkt in einer abgespeckten Form weiterbetreiben und das Gebäude durch eine moderate Erweiterung im Dachgeschoss, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Lagergebäude sollte teilweise abgebrochen und die Wandhöhen der Grenzbebauung reduziert werden.

Realisiert wurde allerdings nur der Bau- und Heimwerkermarkt im Erdgeschoss. Nach relativ kurzer Zeit wurde der Bau- und Heimwerkermarkt aber an einen anderen Standort verlegt und das gesamte Anwesen an einen Bauträger verkauft.

Dieser wollte die baulichen Anlagen, bis auf das Erdgeschoss des Hauptgebäudes abbrechen und in der Neubebauung eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 13 Wohnungen in den Obergeschossen realisieren.

Einen Bebauungsplan gibt es nicht, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen war.

Die Verwaltung hat das Vorhaben unterstützt, aber es gab im Gemeinderat und dem betroffenen Umfeld Meinungsdivergenzen zur Frage des Einfügens. Um zur Frage des Einfügens und der Gestaltung eine objektiver Beurteilung zu bekommen, wurde der mobile Gestaltungsbeirat der Architektenkammer einberufen. Dem Gesamtkonzept wurde zugestimmt. Hinsichtlich der Gestaltung kamen Anregungen hinzu.

Bedenken der Angrenzer konnten im Baugenehmigungsverfahren ausgeräumt werden.

Das Bauvorhaben ist jetzt im Rohbau fast fertiggestellt.

4. Klosterstr.

Dieses Grundstück, nahe der historischen Altstadt und neben der ehemaligen Kapuzinerklosteranlage, ist momentan ein Gartengrundstück auf dem ein größerer Schuppen steht, der zur Unterstellung von Kleinbussen genutzt wird. Der Eigentümer wollte das Grundstück selbst mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauen, hat aber dann an zwei Käufer veräußert, die jetzt ein Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohnungen und einer Tiefgarage errichten möchten.

Da sich das Grundstück in einer sehr exponierten Lage befindet, stellte sich auch hier für dieses verdichtete Bauen die Frage des Einfügens, da es keinen Bebauungsplan gibt.

Sowohl im Gemeinderat, als auch in der Nachbarschaft regte sich Widerstand, insbesondere wegen der Anzahl der Wohnungen und dem daraus resultierenden Mehr an Verkehr und evtl. Parkraumproblemen.

Deshalb wurde auch in diesem Fall, zur Frage des städtebaulichen Einfügens und der verdichteten Bebauung, der mobile Gestaltungsbeirat der Architektenkammer bemüht.

Das Ergebnis wurden einige gestalterischen Vorgaben, wie z.B. die Baufluchten, gemacht, die allerdings eine völlige Neuplanung des Gebäudes erforderlich machten.

Die Bauherren waren sehr kooperativ und so konnte den städtebaulichen Belangen im Bauantrag entsprochen werden.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde vor Kurzem erteilt.