Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Felsberg

An die

Stadtverordnetenvorsteherin Sabine Quehl
Vernouillet-Allee 1

34587 Felsberg

Jochen Pschibul
Fraktionsvorsitzender
Obere Birkenallee 5
34587 Felsberg

Felsberg, 18. Februar 2024

Anträge bzgl. Bebauungsplanung „Altes Amtsgericht“

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Quehl,
wir bitten die nachstehenden Anträge auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen und dort zur Abstimmung zu stellen. Die Anträge sollen zuvor im Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung, beraten werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

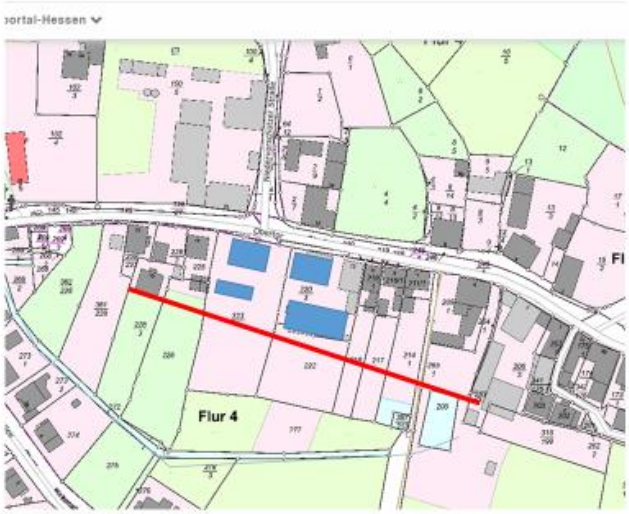
1. Jegliche Verkaufsverhandlungen des Magistrats bzgl. des Grundstückes Altes Amtsgericht (Gemarkung Felsberg, Flur 4 Flurstück 223/1) sind bis zu einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über einen Verkauf des Grundstückes und ein hierfür erforderliches Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen. Das Ausschreibungsverfahren wird durchgeführt, sobald der Bebauungsplan für das Gebiet rechtskräftig aufgestellt ist. Parallel zur Aufstellung des B-Planes sind die Voraussetzungen, Möglichkeit und Vor- bzw. Nachteile einer alternativen Bereitstellung des Grundstücks „Altes Amtsgericht“ im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zu prüfen.

2. Der Magistrat wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung einen Bebauungsplanentwurf „Altes Amtsgericht“ für die Grundstücke Gemarkung Felsberg, Flur 4, Flurstücke 223/1, 220/2, 222, 225, 277 vorzulegen
   Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.12.2020 und die gleichzeitige Neufassung eines Aufstellungsbeschlusses für das, um das Grundstück 225 (Salzmann westlich) erweiterte Plangebiet, erfolgt unter Berücksichtigung der nachstehenden inhaltlichen Vorgaben:

   a) Ziel des Bebauungsplanes ist eine ortstypische, sich in die denkmalpflegerische Gesamtanlage der Altstadt und den umliegenden Bestand einfügende Bebauung, die Schaffung von Wohnungen, die Erhaltung des natürlichen Altstadtgrüngürtels, der Schutz des Quell- und Auengebietes im südlichen Planbereich und die Entwicklung einer

klimafreundlichen Nahwärmeversorgung im Quartier, unter Einbeziehung von Teilen der Altstadt.
b) Zur Erhaltung des Grüngürtels rund um die Altstadt, der jenseits des Plangebietes am alten Brauhaus seinen westlichen Abschluss findet und zum Schutz des auf den Grundstücken Altes Amtsgericht und Hof Hahn liegenden Quell- und Auengebietes der Sülzelache ist eine südliche Baugrenze festzulegen, wie sie in der Planzeichnung nachstehenden Planzeichnung mit einer roten Linie dargestellt ist.

Anlehnung an historische Bebauung bzgl. bebaubarer Flächen



c) Innerhalb der festgelegten Baugrenze soll eine Bebauung in zwei Baureihen unter Berücksichtigung der Geländetopographie möglich sein. In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss vorgegeben. Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit Dachgauben auszuführen. Dachflächen mit südlicher, südöstlicher und südwestlicher Ausrichtung sind zu 50% für Photovoltaik oder Solarthermie zu nutzen.
d) Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Höhe der unmittelbar angrenzenden Bebauung in der Straße Obertor festgesetzt.
e) Die Fassadengestaltung zur Straßenseite muss sich gestalterisch und in ihrer Gliederung an der vorhandenen, historische Bebauung orientieren.
f) Die Versiegelung im Plangebiet ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen. Die Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenze wird auf 0,5 begrenzt. Dachflächen von Nebengebäuden und untergeordneten Gebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Verkehrsflächen sind mit Wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Oberflächenwasser ist teilweise auf dem Gelände zurückzuhalten und zu nutzen (Regenwassernutzung).
g) Gehölze im Plangebiet jenseits der Baugrenze sind zu erhalten. Für Rodungen innerhalb der Baugrenze ist im Plangebiet gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Innerhalb der Baugrenze sind mind. 10 hochstämmige, einheimische Obstgehölze zu pflanzen.
h) Die Versorgung aller Gebäude im Plangebiet mit Wärmeenergie soll vorrangig zentral und CO2-neutral erfolgen. Die Errichtung einer Nahwärmeversorgung, die die angrenzenden Gebäude oder weitere Teile der Altstadt versorgen kann (z.B. mittels Erdwärmenutzung) wird angestrebt und in der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt.

i) Notwendige Pkw-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze herzustellen. Entlang der Straßenfront ist ein Parkstreifen für Besucher vorzusehen.
j) Die Anlage von Schotterflächen ist (vergleichbar der Festlegungen im jüngsten B-Plan Niedervorschützer Straße) im Plangebiet verboten.
k) Ein Anteil von 20% der entstehenden Wohnungen ist entsprechend den Festlegungs-Möglichkeiten des Baugesetzbuches als „Sozialwohnungen“ vorzusehen.

3. Für den vorgesehenen Planbereich wird eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan beschlossen.

Begründung:

Seit 2020 wird eine Bebauung des östlich an das Grundstück „Altes Amtsgericht“ angrenzenden Grundstücks „Hof Hahn“ von dessen Erwerber angestrebt. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Areals am „Eingang zur historischen Altstadt“ sollte die Stadt in diesem Bereich mittels Bebauungsplan eine stadtplanerische Steuerung der Flächennutzungen vornehmen. Daher wurde am 03.12.2020 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Felsberg Nr. 14 „Altes Amtsgericht“ beschlossen. Ein entsprechender B-Plan wurde bislang nicht erstellt.
Die Inhalte zwischenzeitlich erfolgter, sogenannter Scooring-Besprechungstermine mit verschiedenen Behörden und ein naturschutzfachliches Gutachten liegen in der Verwaltung vor und wurden den Stadtverordneten und den beiden Magistratsvertreterinnen der Grünen bislang nicht zugänglich gemacht. Auch fehlen weitere Informationen. Zum Jahresende 2023 strebte der Magistrat die Erweiterung des Planungsgebietes auf das westlich an das Alte Amtsgericht angrenzende ehem. Grundstück Salzmann an, das zwischenzeitlich vom Eigentümer des Hofes Hahn erworben wurde.
Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2021 beschlossen, dass städtische Grundstücke mit einer Größe von mehr als 400 m² vor einem Verkauf ausgeschrieben werden. Eine Vergabe von Grundstücken „unter der Hand“ ist damit ausgeschlossen. Aus der Vorlage des Magistrats zur Sitzung des Ausschusses für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung am 30.11.2023 und der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2023 ist eindeutig heraus zu lesen, dass seitens Magistrat und Verwaltung ein Verkauf an einen Einzelinteressenten, bezeichnet als Vorhabenträger, entgegen der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, ohne vorherige Ausschreibung, vorgesehen war. Der Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung (SUS) hat wegen weiteren Informationsbedarfs den Tagesordnungspunkt am 30.11.2023 auf die Sitzung am 25.01.2024 vertagt. Die Magistratsvorlage wurde in der Sitzung des SUS am 25.01.2024 von Stadtrat Gräser (in Vertretung für den Bürgermeister) zurückgenommen, ebenso in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01.02.2024, sodass es nicht zu einer öffentlichen Aussprache in den parlamentarischen Gremien kam.
Aktuell besteht die Situation, dass die 2020 beauftragte Erstellung eines Bebauungsplans für das Areal stillsteht.
Wir verstehen Bebauungsplanung als stadtplanerische Maßnahmen in der Hand der Stadt Felsberg, durch die ein Ausgleich zwischen öffentlichen Interessen und Einzel- oder Investoreninteressen gesucht und gefunden wird. Die städtische Planungshoheit muss insbesondere an einer derart exponierten und bedeutenden Stelle der Altstadt Felsberg

wahrgenommen werden. Die stadtplanerischen Möglichkeiten sind vielfältig. Ohne B-Plan ist eine ungesteuerte Bebauung der Nachbargrundstücke des „Alten Amtsgerichtes“ baurechtlich möglich. Das ist nicht im aktuellen Interesse der Stadt Felsberg.

Aus diesem Grunde beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Beschluss einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Festsetzungen des B-Plans im Sinne von Nr. 2 a-k soll den eingeschlagenen Weg nachhaltiger B-Planung der Stadt fortsetzen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll das Grundstück „Altes Amtsgericht“ als Energiegrundstück entwickelt werden, auf dem eine Energieversorgungseinrichtung für die benachbarten Grundstücke und perspektivisch Teile der Altstadt in städtischer oder öffentlicher oder öffentlich-privater Trägerschaft (ggf. auch als Energiegenossenschaft) realisiert werden soll. Das Energiegrundstück kann Ausgangspunkt für ein Nahwärmeversorgungsnetz werden, an das zunächst die angrenzende (Neu-)Bebauung und sukzessive die Gebäude der Altstadt angeschlossen werden sollen. Zur Wärmegewinnung könnte Erdwärme oder ggf. die auf dem Grundstück befindlichen Quellen genutzt werden. Auch andere Energieerzeugungsformen sind denkbar. Die zentrale Lage und die konkreten Bauvorhaben im Umfeld sowie die anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen der Untergasse, bieten einen hervorragenden Anlass und Ausgangspunkt für dieses initiale Projekt der Energiewende in Felsberg. Die Altstadt wird mit der Versorgungsinfrastruktur aufgewertet und für Investitionen im Bestand attraktiver gemacht.

Felsberg, 18.02.2024

Jochen Pschibul
(Fraktionsvorsitzender)