Stadtplanerische Machbarkeitsstudie Fritzlarer Straße 26

Für die Stadt Gudensberg

plan zwei

Auftrag

Stadt Gudensberg

Kasseler Str. 2
34281 Gudensberg

Telefon 05603/933 0
Web www.gudensberg.de

Bearbeitung

plan zwei
Stadtentwicklung | Stadtforschung | Kommunikation
Dr. Ulrich Berding, Lisa Nieße, Kirsten Klehn GbR

Postkamp 14a
30159 Hannover

Telefon 0511/279495-43
E-Mail kontakt@plan-zwei.com
Web www.plan-zwei.com

Oktober 2026

Inhalt

1 Anlass 4

2 Bestandsanalyse 5

2.1 Städtebaulicher Kontext 5
2.2 Nutzungsbedarfe 13
2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 19
2.4 Stärken und Schwächen 22
2.5 ISEK 2030 24
2.6 Temporäre Nutzung 25

3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie 26

3.1 Konzeptvarianten 26
3.2 Variantenvergleich 36

4 Baurechtliche Empfehlung 41

4.1 Verfahrensart 41
4.2 Anwendung Bauturbo 42

5 Zusammenfassung 44

6 Anhang 45

1 Anlass

Die Stadt Gudensberg beabsichtigt, das rund 4.000 m² große Areal Fritzlarer Straße 26 einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ mögliche Entwicklungs- und Nutzungsvarianten für den Standort zu untersuchen und Optionen zur städtebaulichen Neuordnung und Nutzungserweiterung aufzuzeigen und vergleichend zu bewerten.

Das ehemalige evangelische Gemeindehaus wurde bis 2024 als Kommunikationszentrum F26 genutzt. Aufgrund baulicher Mängel, fehlender Barrierefreiheit und eines schlechten energetischen Zustands wurden die Nutzungen verlagert; die Gebäude F26 sowie das ehemalige Siedlerheim (Löhner Weg 2A) sollen abgerissen werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird die Nachnutzung des Areals untersucht und die städtebauliche Aufwertung des Standorts durch eine Neubebauung geprüft, um in innenstadtnaher Lage neue Nutzungen zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Dadurch wird zudem der Siedlungsdruck an den Stadträndern reduziert.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets (Quelle: Stadt Gudensberg)

2 Bestandsanalyse

2.1 Städtebaulicher Kontext

Historische Strukturen



Abb. 2 Historische Stadtkarte 1857 (Quelle: Stadt Gudensberg)

Die historische Stadtkarte zeigt, dass das Gebiet außerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns und an einem Weg liegt, der Gudensberg mit dem nahegelegenen Fritzlar verbindet. Im Jahr 1857 ist bereits eine Parzellierung umliegend des Stadtkerns zu erkennen. Hof- und landwirtschaftliche Nutzgebäude sind außerhalb des Stadtkerns entlang von Wegen und Straßen entstanden.



Abb. 3 Historische Stadtkarte 1907 (Quelle: Stadt Gudensberg)

Im Jahr 1907 schreitet die Stadterweiterung um den Kern voran. Entlang der Fritzlarer Straße sind schon einige Grundstücke bebaut. Das Plangebiet selbst ist noch weitestgehend unbebaut, möglicherweise jedoch mit einer Freiraumnutzung belegt.

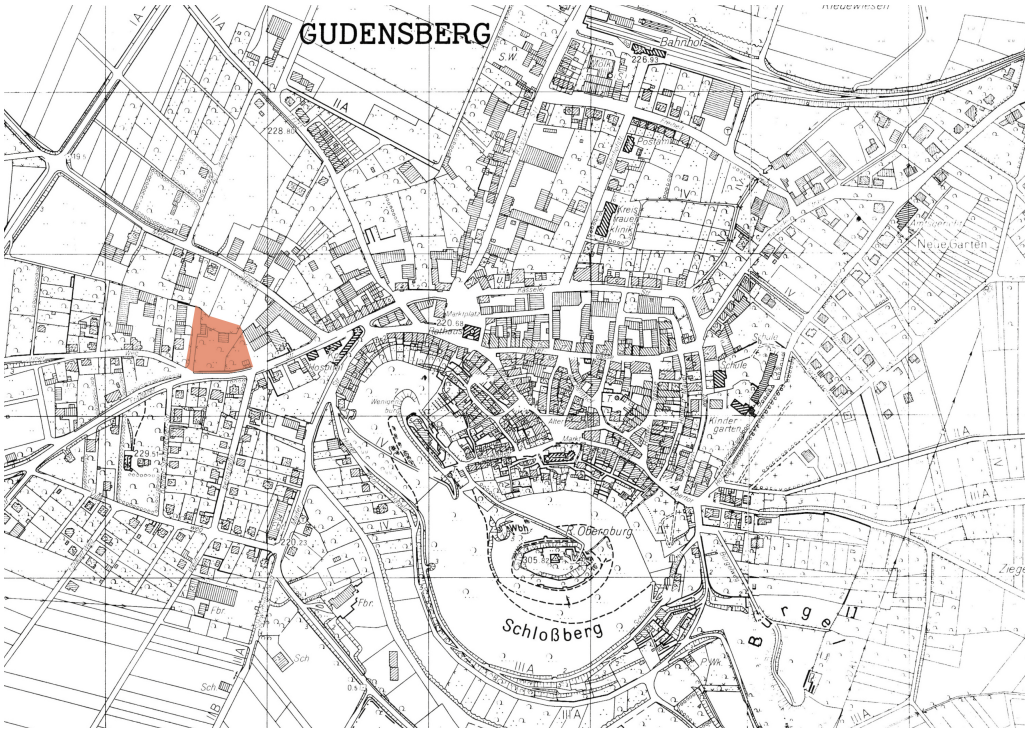


Abb. 4 Historische Stadtkarte 1960 (Quelle: Stadt Gudensberg)

Bis zum Jahr 1960 ist die Stadt weiter gewachsen; die Situation im Plangebiet ist weitestgehend unverändert und baulich frei. Nur kleinere Nebengebäude sind zu erkennen. Entlang der Fritzlarer Straße sind die heute bestehenden Gebäude bereits errichtet.

Auf dem Plangebiet wurde kurz darauf in den 1960er-Jahren das evangelische Gemeindehaus errichtet. Das Gebäude existiert nach Umnutzung in den letzten Jahren nach wie vor, steht jetzt jedoch leer. Aufgrund baulicher Mängel, schwierigen energetischen und barriereereichen Zustands soll es abgebrochen werden.

Stadtbild und Identität

Die Stadt Gudensberg besitzt mit dem zentralen Schlossberg und der darauf liegenden Ruine der Obernburg sowie der Wenigenburg ein weithin sichtbares Wahrzeichen. Die am Nordhang des Schlossbergs gelegene Altstadt ist auch heute noch stark durch die historischen Fachwerkgebäude innerhalb der ehemaligen Stadtmauern zwischen der Untergasse und dem Schlossberg geprägt. Die charakteristischen, steilen Altstadtgassen verzweigen sich sternförmig vom Alten Markt aus und bilden die Verbindungen zwischen der höher gelegenen Kirche und der Unterstadt. Die am Fuß des Hangs in Ost-West-Richtung verlaufende Untergasse ist die Einkaufsstraße der Stadt und stellt den Auftakt der Altstadt dar. Das Zentrum ist für eine Stadt mit ca. 10.000 Einwohnenden (Kernstadt ca. 6.000) relativ lebendig. Nördlich der Altstadt ist die Stadt erweitert, wo noch viele Mehrseithöfe zu finden sind. Auch dort ist Fachwerk mit Natursteinmauern und -sockeln das dominierende architektonische Bild. Die stadtweit prägende Dachform in Gudensberg ist das Satteldach: bis auf wenige einzelne Ausnahmen haben alle Häuser diese Dachform. Die erweiterte Stadt besteht meist aus Einfamilienhausstrukturen. Erwähnenswert ist die Deutsche Märchenstraße, die durch Gudensberg und über die Fritzlarer Straße verläuft.

Vorhandene Bebauung und Typologien

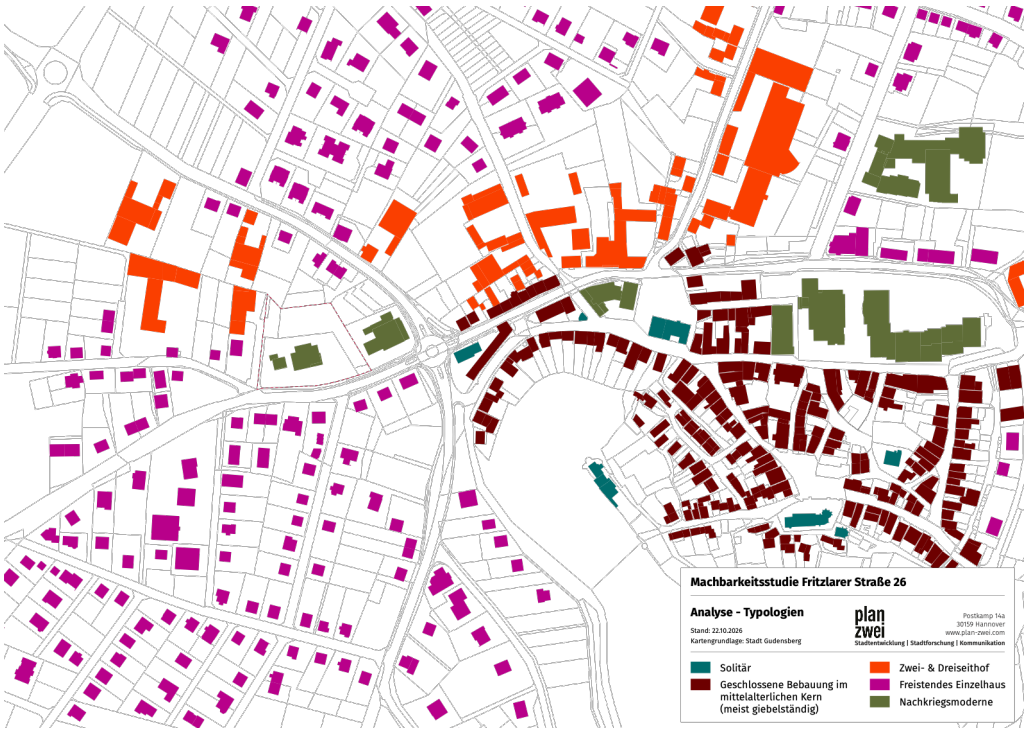


Abb. 5 Analysekarte zu Gebäudetypologien (Darstellung: plan zwei)

In Gudensberg gibt es drei dominierende Strukturen bzw. Gebäudetypologien.

Im Stadtkern (braun) ist die Bebauung meist geschlossen und sehr dicht. Die Gebäude sind überwiegend giebelständig zum Straßenraum und besitzen keine privaten Vorzonen oder Vorgärten. Oft gibt es Ladenlokale im Erdgeschoss und zwei bis drei Obergeschosse mit Satteldach. Die mittelalterlichen Gebäude hatten und haben mehrere Funktionen unter einem Dach (Wohnen, Handel, Handwerk etc.). Diese Struktur wird nur von einzelnen Solitären (türkis) aufgebrochen.

Nordwestlich des Stadtkerns befinden sich ältere (teils umgenutzte) Zwei- und Dreiseithöfe (orange). Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude entstanden außerhalb des mittelalterlichen Kerns und bilden den ersten anliegenden Bereich einer Stadterweiterung. Auch hier gibt es eine Mischnutzung, die im Vergleich zum Stadtkern jedoch nicht unter einem Dach, sondern auf die Gebäude aufgeteilt ist. Eines der Hofgebäude ist meist ein Wohngebäude, und die anderen sind Wirtschaftsgebäude. Die Gebäude sind vorwiegend zwei- bis dreigeschossig und haben meist ein Satteldach.

Aus der dritten dominierenden Typologie für Gudensberg – das freistehende Einzelhaus (pink) – bestehen sehr große Bereiche um den Kern. Angefangen im frühen 20.

Jahrhundert sind bis heute die Stadterweiterungen mehrerer Epochen in dieser Struktur gebaut. Die freistehenden Einzelhäuser sind meist monofunktional dem Wohnen gewidmet, haben hauptsächlich zwei Geschosse und besitzen einen rückwärtigen und einen zur Straße gerichteten Vorgarten. Der Vorgarten ist nur durch kleinere Einfriedungen aus Naturstein vom öffentlichen Straßenraum getrennt.

In Gudensberg existent, jedoch nicht prägend, sind auch Gebäude der Nachkriegsmoderne (grün). Nördlich des Stadtzentrums gibt es einige Geschäfts- und einige Wohngebäude.

Das Plangebiet liegt in einer Zone nordwestlich des Stadtkerns, in der die Hofgebäude dominieren, jedoch an einem Übergang zu einem Bereich mit freistehenden Einzelhäusern.

Maß der Nutzung



Abb. 6 Analysekarte zu Gebäudehöhen (Darstellung: plan zwei)

Das Maß der Nutzung bewegt sich bei den benachbarten Grundstücken bei der Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,11 und 0,55, wobei die größte Normalverteilung bei 0,2 bis 0,35 und der Durchschnitt bei 0,28 liegt. Das Spektrum bei der Geschossflächenzahl (GFZ) ist annähernd gleichverteilt zwischen 0,3 bis 1,66, das Mittel ist 0,86. Die meisten Gebäude haben drei Geschosse, nur einige wenige haben zwei bzw. vier Geschosse. Im Anhang ist eine grundstücksgenaue Auflistung des Maßes der Nutzung zu finden.

Art der Nutzung

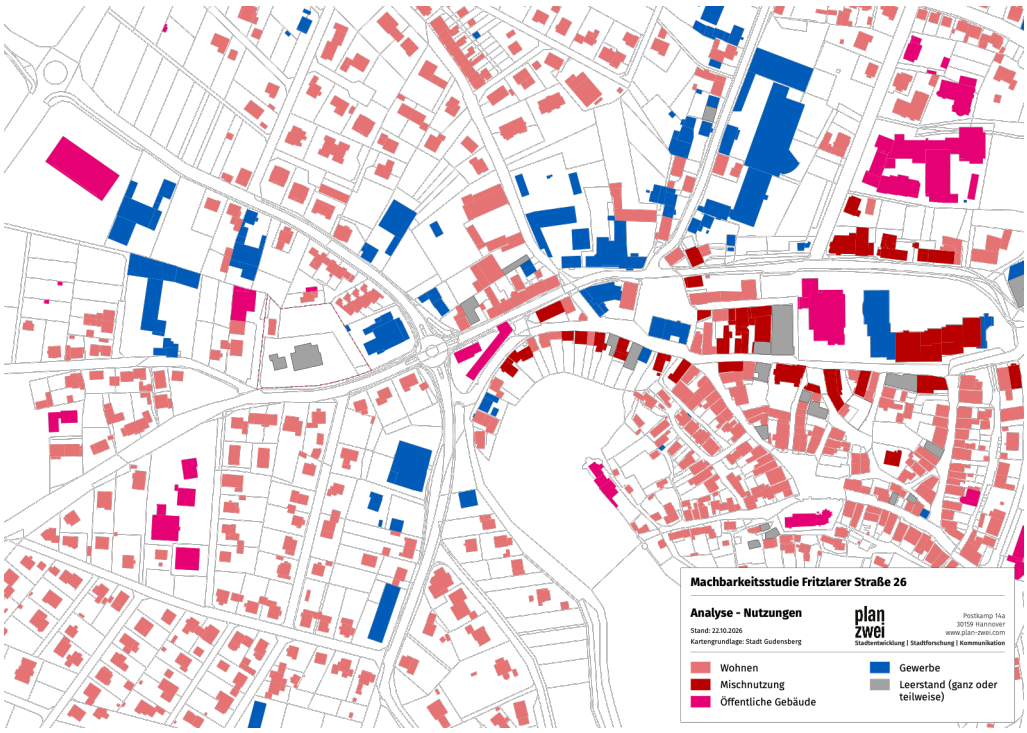


Abb. 7 Analysekarte zu Gebäudenutzungen (Darstellung: plan zwei)

In der Innenstadt spannt sich zwischen Kasseler Straße und Untergasse das Zentrum mit kleineren Einzelhandelsstrukturen und Gastronomie auf. Auch öffentliche Dienstleistungen und die Stadtverwaltung befinden sich dort. Durch die Konkurrenz großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand, gibt es im Stadtkern etwas Leerstand, jedoch ist das Zentrum funktional weitestgehend intakt. Nördlich und nordwestlich davon befinden sich viele gewerblich genutzte Gebäude (Handwerk, Einzelhandel, Dienstleistungen). In den übrigen Bereichen ist Wohnen die dominierende Nutzung. Auch im historischen Altstadtkern befinden sich viele Wohngebäude (teilweise in Mischnutzung). Die größtenteils historischen Gebäude weisen jedoch in Hinblick auf die Barrierefreiheit einige Defizite auf. Auch durch die Steigungen am Hang des Schlossbergs ist die Altstadt für ältere Menschen herausfordernd.

Mobilität

Das Grundstück ist vollständig über die Fritzlarer Straße erschlossen. Die Fritzlarer Straße ist auf Höhe des Grundstücks Nr. 26 als Kreisstraße klassifiziert. Eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2020 zählte 5.738 Kfz/24h.

Die Expressbuslinie 500 verbindet Gudensberg mit dem Oberzentrum Kassel (innerhalb von 30 Minuten erreichbar) und mit Fritzlar und Bad Wildungen. Mit Umstieg am Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ist das überregionale ICE- und Fernverkehrsnetz

erreichbar. Zwei Haltestellen der Buslinie sind straßenauf- und -abwärts 400 m entfernt. Eine weiter Haltestelle der Buslinie 402 ist 250 m weit entfernt.

Freiraum

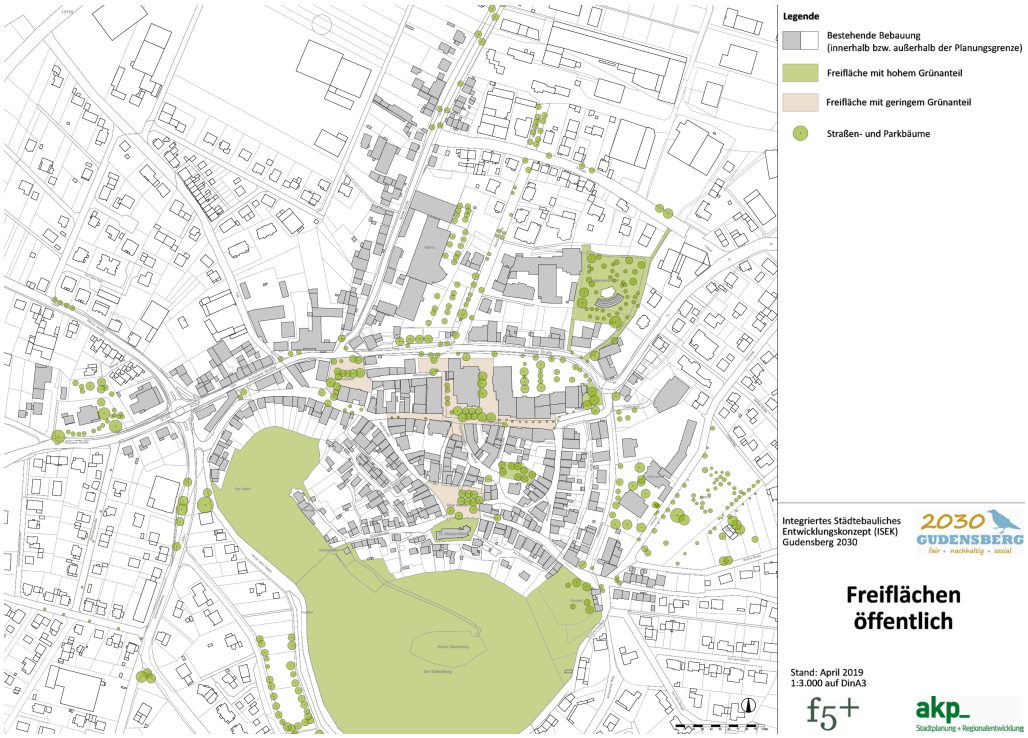


Abb. 8 Analysekarte zu öffentlichen Freiräumen (Darstellung: akp_, f5+)

Der Schlossberg ist ein großer, zentraler Grünraum, der der Öffentlichkeit als Naherholung zur Verfügung steht. Weitere kleine, grüne Freiräume gibt es kaum, nur einige Spielplätze und der nordwestliche Stadtpark sind begrünte Orte. Im Zentrum ist der Bereich zwischen Kasseler Straße und Untergasse eine größere durchgehende Fußgängerzone. Der Alte Markt als ein städtischer Platz in der Kernstadt wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Osten der Stadt fehlen öffentliche Freiräume, insbesondere auch grüne Freiräume.

Spielplätze

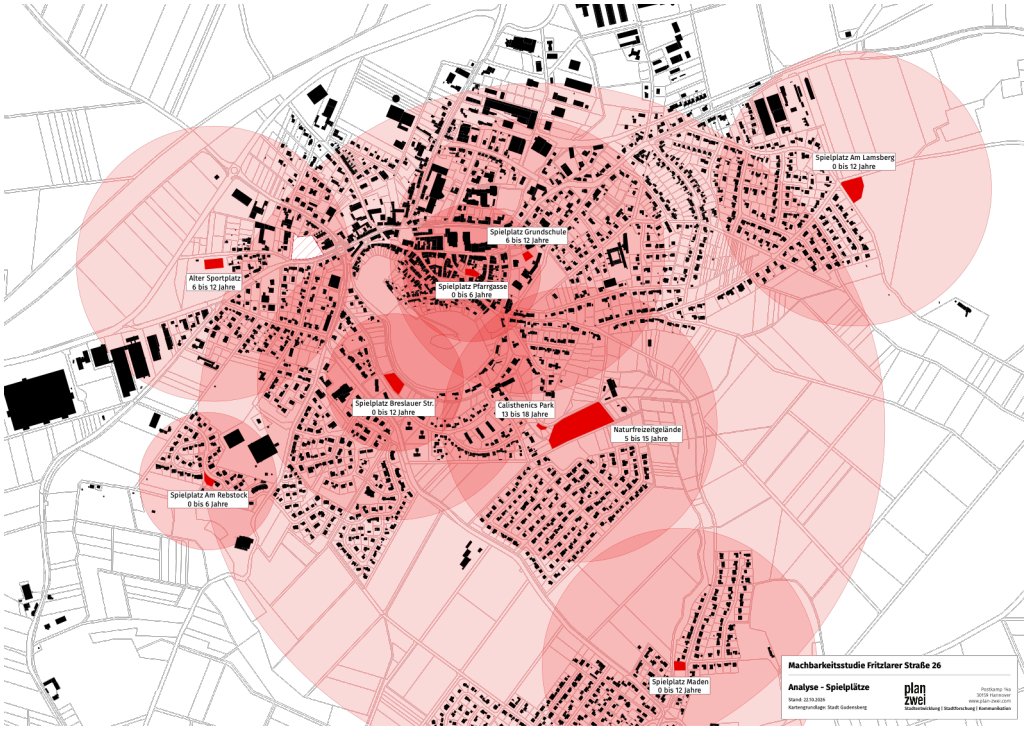


Abb. 9 Analysekarte zu Gebäudenutzungen (Darstellung: plan zwei)

Es gibt im Zentrum und südlich davon mehrere Spielplätze für die drei Altersgruppen (0-6; 6-12; 13-18 Jahre). Südlich des Zentrums existieren zudem mit einem Calisthenics Park und einem Naturfreizeitgelände zwei weitere Angebote. Nördlich vom Zentrum befinden sich jedoch keine Spielplätze. Im Osten der Stadt gibt es mit dem Spielplatz Am Lamsberg ein Angebot für 0-6 und 6–12-Jährige. In den westlichen Teilen befindet sich jedoch nur der Skatepark auf dem alten Sportplatz. Für die jüngste Altersgruppe besteht dort kein Angebot, obwohl im Westen der Stadt große Wohngebiete liegen. Somit besteht westlich des Zentrums eine Versorgungslücke für die Altersgruppe 0-6 Jahre.

2.2 Nutzungsbedarfe

Wohnraumversorgungskonzept Schwalm-Eder-Kreis

Im Schwalm-Eder-Kreis nimmt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen ab, während die der Ein- und Zweipersonenhaushalten steigt. Bei den kleinen Haushalten steigt die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte prozentual am stärksten. Familien verlieren geringfügig an Bedeutung.

Die verfügbaren empirischen Daten im Schwalm-Eder-Kreis geben einen ungefähren Anhaltspunkt zur Barrierefreiheit im Wohnungsbestand. Zwischen 2 und 4 % des Bestandes ist demnach weitestgehend barrierefrei. Damit werden im Landkreis 3,3-6,6 mal mehr barrierefreie Wohnung benötigt als bereits bestehen.

Die Stadt Gudensberg hat einen erhöhten Bedarf für preisgünstigen Wohnraum. Insbesondere fehlen auch kleine Wohneinheiten.

Mit ca. 4 % Leerstand weist Gudensberg diesbezüglich kein Problem auf.

Bevölkerungsdaten

Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2025 beträgt 10.665 (mit Zweitwohnsitz). Damit leben geringfügig weniger Menschen in Gudensberg als im Jahr 2024 (10.727). Im Vergleich zum Jahr 2018 (9.693) ist Gudensberg um knapp 1.000 Personen gewachsen.

Der Anteil der über 60-jährigen beträgt knapp mehr als 30 % und der 45- bis 60-jährigen ca. 22 %. Mehr als die Hälfte der Menschen sind somit älter als 45 Jahre. Im Untersuchungsgebiet des ISEK, das den historischen Stadtkern und die davon nördlich gelegenen Bereiche (Fritzlarer Straße, Kasseler Straße, Besser Straße) umfasst, liegt der Anteil der über 60-jährenden mit 36% sogar noch höher. Besonders in diesem Teilen der Stadt weist der Gebäudebestand Defizite in Hinblick auf Barrierefreiheit auf.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Verteilung der Altersgruppen verdeutlichen, dass die Schaffung von Wohnraum eine fortlaufende kommunale Entwicklungsaufgabe ist. Der demografische Wandel fordert hierbei künftig noch stärker angepasste Angebote, z.B. in Form von Wohnungen für Ältere im Innenbereich

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit im Wohnsektor beschränkt sich in den letzten Jahren fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Nur lediglich knapp 10 % der errichteten Wohneinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Insbesondere kleine Wohneinheiten für Einpersonhaushalte werden damit kaum angeboten.

In der Steinzeitsiedlung sind zwei MFH-Ensemble mit je ca. 50 Wohneinheiten errichtet wurden, eines davon mit Sozialwohnungen. Das sind die mit Abstand größten Bauprojekte der letzten Jahre in diesem Segment. Zusätzliche sind im Europaviertel 6 WE in einem MFH, auf dem Schwimmbadweg 14 WE in zwei MFH und auf dem Böhmer Weg 12 WE in zwei MFH entstanden.

Auch im Gebäudebestand nimmt der Anteil Mehrfamilienhäuser mit nur knapp 10 % einen geringen Anteil ein.

Kitabedarf

Aufgrund des Verkaufs der Kita Grabenweg an den Landkreis hat die Stadt Gudensberg Bedarf für eine Kita mit 4 Gruppen. Davon eine Krippengruppe mit max. 12 Kindern und drei Regelgruppen mit jeweils maximal 25 Kindern.

Für eine Kita mit 4 Gruppen muss eine BGF von ca. 700 – 900 m^2 eingeplant werden. Zudem benötigen die Kinder mindestens 600 m^2 Außenflächen. Hinzukommen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Das Grundstück Fritzlarer Straße 26 ist ausreichend groß, sodass neben einer Kita auch noch eine weitere Nutzung Platz finden könnte.

Das Grundstück eignet sich im Hinblick auf die Lage in der Stadt, die Erschließung und die benachbarten Nutzungen für eine Kita-Nutzung. Mögliche Konflikte könnten durch Geräusche entstehen, auch wenn solcher von Kindern planungsrechtlich grundsätzlich hingenommen werden muss. Das Rücksichtnahmegebot gilt trotzdem. Durch die große Grundstückstiefe kann eine Kita und deren Außenräume sehr gut auf dem hinteren Teil der Fläche abseits der Straße angeordnet werden. Auch bei einer Teilung des Grundstücks kann die Erschließung über die westlich gelegene Stichstraße gesichert werden.

Die Planungsmöglichkeiten für eine andere (z.B. Wohn-) Nutzung werden hingegen eingeschränkt, wenn dafür nicht das komplette Grundstück zur Verfügung steht. Für mögliche Investoren könnte es interessanter und wirtschaftlicher sein, wenn diese Einschränkung nicht besteht. Der Erhalt des Baumbestands stellt in der Planung ohnehin bereits eine Herausforderung und schränkt die Flächenverfügbarkeit ein, wenngleich durch die Bäume auch eine Qualität erhalten bleibt.

Das Grundstück F26 ist prinzipiell für eine Kita geeignet, allerdings empfiehlt sich ein direkter Vergleich mit dem Standort Trift 3. Wenn Trift 3 ein besserer Standort für eine Kita ist oder aufgrund der dortigen Voraussetzungen andere (z.B. Wohn-) Nutzungen schwieriger realisiert werden können, sollte auf F26 von einer Kita abgesehen werden und eine andere Nutzung bevorzugt werden.

Schule

Da die Stadt Gudensberg kein Schulträger ist, sondern Schulen in der Zuständigkeit des Schwalm-Eder-Kreises liegen, kommt eine schulische Nutzung für das Grundstück F26 bei der Entwicklung durch die Stadt selbst nicht in Frage.

Tagespflege

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Pflegebedarf wachsen (siehe oben: aktuell bereits 30 % über 60 Jahre in Gudensberg). Eine Pflege- oder Tagespflegeeinrichtung ist ähnlich wie eine Kita nicht-störend und wohnverträglich und stellt somit eine relevante soziale Nutzung für das Grundstück F26 dar. Eine solche Einrichtung kann auch integriert mit anderen Nutzungen in einem Gebäude realisiert werden. Insbesondere die Kombination mit einem barrierefreien Wohnangebot für ältere Menschen schafft Synergien.

Gelegen am Rand des Zentrums, angebunden an den ÖPNV und durch die Fritzlarer Straße erschlossen kommt eine Pflegeeinrichtung für das Grundstück grundsätzlich in Frage. Mit zukünftig steigendem Bedarf sollte jedoch geprüft werden, ob ein Standort mit einer möglichen Erweiterungsperspektive geeigneter ist. Auf dem Grundstück F26 ist dies bei einer jetzigen vollständigen Entwicklung ausgeschlossen.

Ambulanter Pflegedienst

Die Ansiedlung einer ambulanten Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück F26 ist aus städtebaulicher und betrieblicher Sicht ungeeignet.

Der Aktionsradius des Pflegedienstes geht über die Stadtgrenzen Gudensbergs hinaus. Die Mitarbeitenden müssen mit dem Auto auch die umliegenden Dörfer anfahren. Ein Standort am Stadtrand mit einer direkten und kreuzungsfreien Anbindung an das überregionale Straßennetz ist für diese Betriebsform deutlich vorteilhafter. Ein solcher Standort verkürzt die täglichen Anfahrtszeiten der Pflegekräfte zu den Außenorten (möglicherweise Wohnen die Pflegekräfte auch außerhalb) und vermeidet unnötige Verkehrsbelastungen im innerstädtischen Bereich.

Zudem könnten fehlende Flächenreserven die betrieblichen Erweiterungsoptionen des ambulanten Pflegedienstes erschweren. Mit Blick auf den demografischen Wandel ist dies ein Wachstumsmarkt. Das Grundstück F26 bietet jedoch keinerlei räumliche Reserven bei einer jetzigen vollständigen Entwicklung. Auch auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen mögliche Flächen, die für eine zukünftige Vergrößerung des Betriebs erforderlich wären – etwa für zusätzliche Büroräume oder benötigte Stellplätze des Fuhrparks.

Zentrenrelevante Nutzungen

Das Grundstück Fritzlarer Straße 26 befindet sich am Rand, jedoch außerhalb des Stadtzentrums. Eine Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen außerhalb des Zentrums würde den Stadtkern schwächen. Die Innenstadt leidet bereits unter Leerstand, deshalb sollten alle städtebaulichen Maßnahmen darauf abzielen, die Mitte zu stärken, statt Kaufkraft und Frequenz an periphere Orte zu verlagern.

Zentrenrelevante und öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und kulturelle Angebote sollten deshalb auch im Stadtzentrum konzentriert sein, um die Frequenz, das Angebot und die Attraktivität im Zentrum zu erhalten und zu erhöhen.

Die Versorgung mit großflächigem Einzelhandel ist in Gudensberg gedeckt.

Kulturelle Einrichtungen

Das Grundstück erweist sich für eine kulturelle Einrichtung als ungeeignet. Diese Einschätzung begründet sich auf zwei Konfliktpunkte. Einerseits würde dadurch Konkurrenz zum Stadtzentrum entstehen, die Ansiedlung außerhalb des Ortskerns schwächt diesen. Kulturelle Anziehungspunkte gehören zur Stärkung der innerstädtischen Attraktivität und Belebung direkt in der Mitte. Andererseits könnten Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung entstehen. Kulturelle Einrichtungen sind unweigerlich mit Publikumsverkehr, veränderten Verkehrsströmen und veranstaltungsbedingten Immissionen verbunden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbebauung kann es zu Schallschutzproblemen führen, die das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Anwohnenden verletzt. Durch den Jugendclub in dem ehemaligen Feuerwehrgebäude kommt es ohnehin schon zu Schallimmissionen, die nicht noch weiter erhöht werden sollten.

Handwerk und Gewerbe

Auf dem Grundstück mit der Größe von ca. 4.900 m^2 könnten kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe unterkommen, für mittelgroße und größere Betriebe ist die Fläche nicht ausreichend. Aufgrund der zu mehreren Seiten angrenzenden Wohnnutzung könnten Handwerksbetriebe und anderes verarbeitendes Gewerbe zu Konflikten im Hinblick auf den Immissionsschutz führen. Nichtstörendes Gewerbe wie Dienstleistungen sind jedoch besser im Stadtzentrum zu konzentrieren, um dieses zu stärken (siehe vorherigen Absatz).

Bedarf Medizinisches Versorgungszentrum

In Fritzlar und Baunatal bestehen zahlreiche Facharztangebote, darunter Orthopädie, Kardiologie, Urologie, Kinder- und Jugendmedizin, Gynäkologie, Dermatologie,

Radiologie und weitere Fachrichtungen. Diese bereits bestehende hohe Dichte medizinischer Einrichtungen in den nahegelegenen Versorgungsstandorten Fritzlar und Baunatal sowie das große Angebot in Kassel sprechen gegen eine Entwicklung eines zusätzlichen medizinischen Versorgungszentrums in Gudensberg. In der Stadt selbst existieren zudem einige Allgemein- und Facharztpraxen.

Gudensberg hat ein begrenztes Einwohnerpotenzial, das Einzugsgebiet würde sich mit denen von Fritzlar und Baunatal überschneiden. Und bei bestehendem Fachkräftemangel schafft ein neuer Standort nicht automatisch zusätzliche ärztliche Kapazitäten.

Ein neues Medizinisches Versorgungszentrum stünde in Konkurrenz zu etablierten Einrichtungen. Es ist fraglich, ob eine Nachfrage dauerhaft besteht, ob sich ein neues medizinisches Versorgungszentrum durchsetzen kann oder ob sich Angebote nur verlagern. Wenn die Praxen wirtschaftlich nicht tragfähig sind, besteht die Gefahr leerstehender Praxisflächen.

Um tatsächliche Versorgungslücken in der medizinischen Nahversorgung zu schließen könnte ein sogenannter Medizin-Kiosk ein Ansatz sein.

Zusammenfassung und Ableitung der Bedarfe

Potenzielle Nutzung	Eignung des Grundstücks	Eignung des Standorts
Wohnen		
Kita		- Konfliktpotenzial mit Wohnen (Lärm) - Trift 3 möglicherweise besser geeignet
Pflegeeinrichtung	- Keine Erweiterungsperspektive	
Ambulanter Pflegedienst	- Keine Erweiterungsperspektive	- zusätzlicher Verkehr in Wohnortnähe
Handel / Dienstleistung	- Begrenzung im Maß der Nutzung	- Konkurrenz zum Zentrum
Handwerk / Gewerbe	- Begrenzte Fläche	- Konflikte mit benachbarten Wohnen und zusätzlicher Verkehr
Kultureller Ort	- Begrenzung im Maß der Nutzung	- Konkurrenz zum Zentrum - Konfliktpotenzial mit Wohnen (Lärm)
Medizinisches Versorgungszentrum	- Begrenzung im Maß der Nutzung	- Kein Bedarf

Sehr gut | Gut | Überwiegend gut | Mittel | Überwiegend schlecht | Schlecht | Sehr schlecht

Die Analyse zeigt, dass eine Wohnnutzung die beste Option ist. Aus der städtebaulichen Bestandssituation und den spezifischen Bevölkerungsdaten lassen sich Bedarfe und Schwerpunktsetzungen für eine mögliche Entwicklung des Grundstücks Fritzlarer Straße 26 als Wohnort ableiten.

- Es werden kleine Wohneinheiten benötigt - einerseits für Starterhaushalte, andererseits für ältere Menschen.
- Ältere Menschen benötigen zudem barrierefreie Wohnungen und einen einfachen Zugang. Komfort-Wohnungen könnten ein attraktives Angebot sein.
- Familien benötigen Wohnungen mit angemessener Größe sowie sichere Spielplätze für Kinder.
- Alle Menschen benötigen Grünflächen, Aufenthaltsbereiche zur Erholung. Familien mit Kindern benötigen Spielplätze in Wohnortnähe.

2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan



Abb. 10 Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Gudensberg, HVBG)

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Die umliegenden Bereiche sind nördlich der Fritzlarer Straße als Gemischte Bauflächen und südlich der Fritzlarer Straße als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet an der Fritzlarer Straße 26 besteht kein Bebauungsplan. Auch die benachbarten Grundstücke sind unbeplant.

Baulast



Abb. 11 Fläche mit Baulasteintragung schraffiert (Quelle: Stadt Gudensberg)

Seit dem Jahr 1994 besteht ein Vertrag über eine Baulasteintragung auf dem Grundstück der Fritzlarer Straße 26 zugunsten des benachbarten Grundstücks Nr. 24 mit dem Inhalt der Duldung von Stellplätzen. Die Vertragslaufzeit von 20 Jahren ist 2014 erreicht worden und verlängert sich seitdem je um 5 Jahre. Aktuell läuft der Vertrag noch bis 2029. Die Kündigungsfrist seitens der Stadt Gudensberg beträgt 2 Jahre und könnte somit zum Jahresende 2027 für 2029 gekündigt werden.

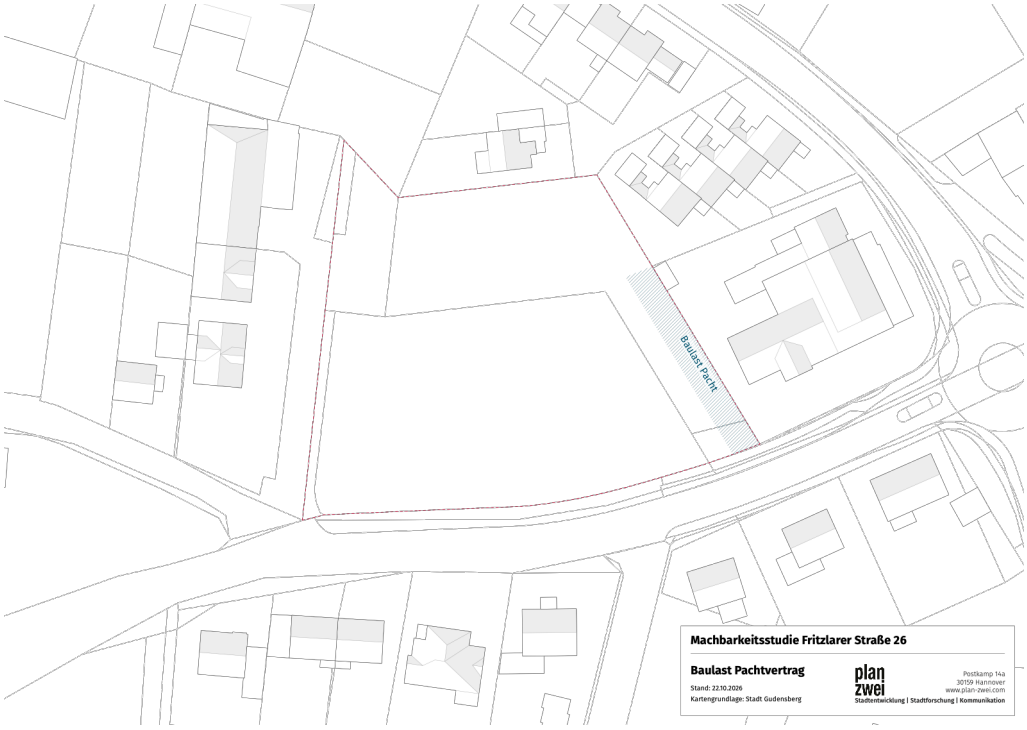


Abb. 12 Baulasteintragung schraffiert auf Grundstücksfläche (Darstellung: plan zwei)

Leitungsplan

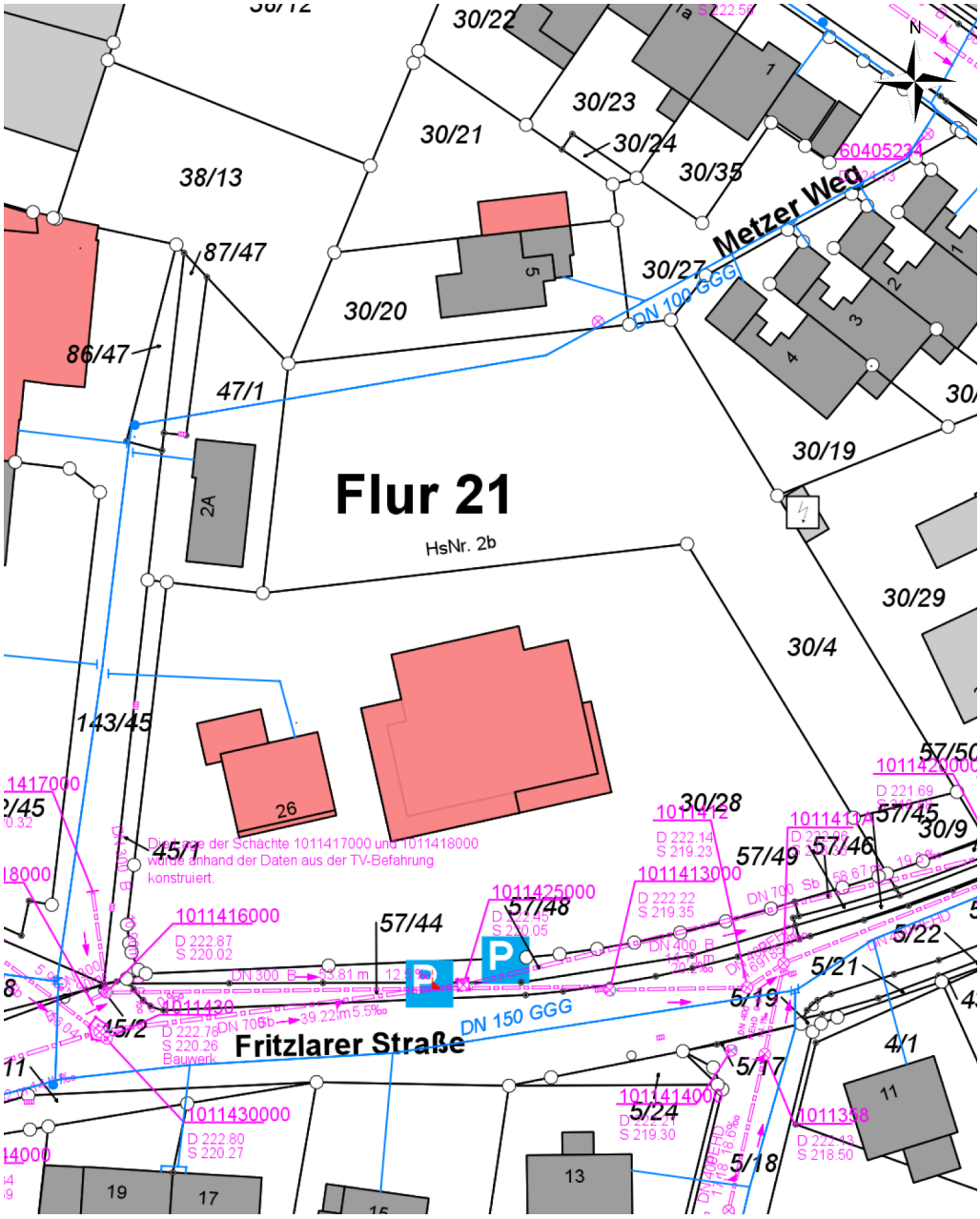


Abb. 13 Leitungsauskunft für das Plangebiet (Quelle: Stadt Gudensberg)

Das Grundstück ist weitestgehend frei von Leitungskanälen. Nur am nördlichen Rand verläuft eine Leitung, die bei weiteren Planungen berücksichtigt werden muss. Eine bauliche Entwicklung ist somit diesbezüglich kaum eingeschränkt.

2.4 Stärken und Schwächen

Stärken und Chancen

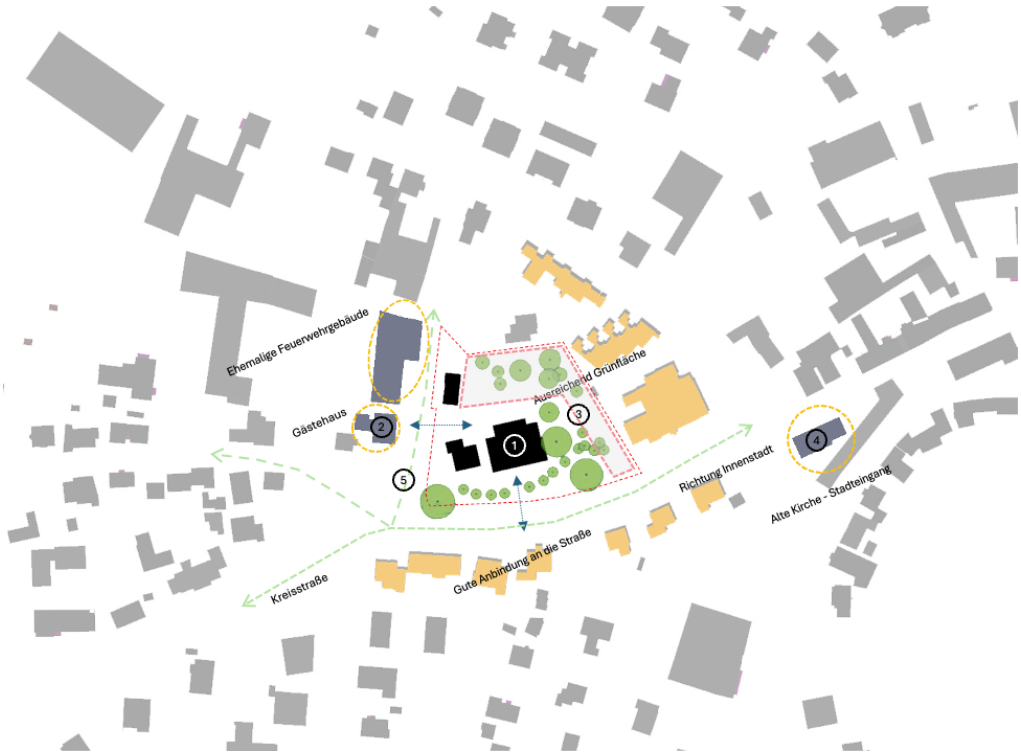


Abb. 14 Analysekarte zu Stärken und Chancen im Plangebiet (Darstellung: plan zwei)

Stärken:

- Das Gebäude des F26 wird derzeit nur übergangsweise genutzt. Da ein Erhalt des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist, soll es abgerissen werden. Für eine neue Bebauung kann ein passgenaues Konzept erarbeitet werden und es bestehen keine Einschränkungen durch die Bestandgebäude. Auch das Nebengebäude soll entfallen.
- Das Gästehaus ist baukulturell erhaltenswert und wird weiterhin genutzt.
- Der Baumbestand bietet einen grünen Charakter und ist Lebensraum für Tiere.

Chancen:

- Die Hospitalskapelle am Eingang der Innenstadt sowie die angrenzende Fläche F26 bieten die Chance, durch ein gutes Gestaltungkonzept die Stadteinfahrt bzw. das Erscheinungsbild des Eingangsbereichs zur Innenstadt deutlich aufzuwerten.
- Das Grundstück kann von zwei Seiten erschlossen werden.

Herausforderungen und Konflikte

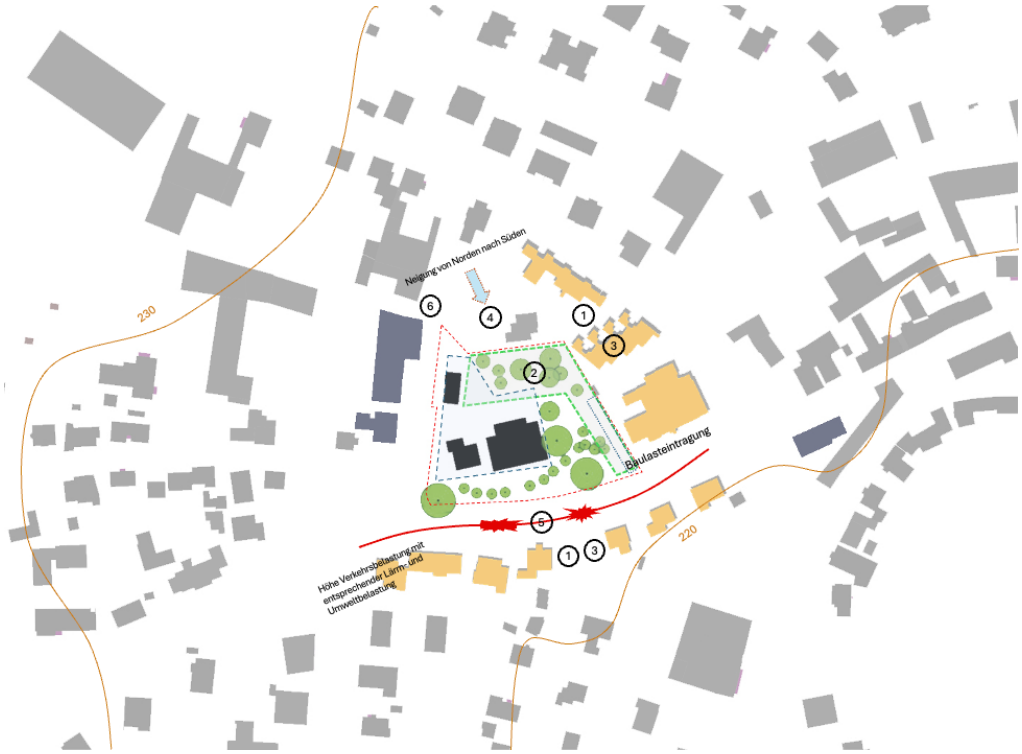


Abb. 15 Analysekarte zu Herausforderungen und Konflikte im Plangebiet (Darstellung: plan zwei)

Herausforderungen:

- Die umliegenden Gebäude des Grundstücks sind überwiegend Wohnnutzungen zugeordnet. Eine Mischnutzung für das Grundstück F26 muss wohnverträglich sein.
- Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten im nördlich/östlichen Bereich des Grundstücks aufgrund der vorhandenen Vegetation.
- Die benachbarten Gebäude haben überwiegend drei Geschosse (inkl. Satteldach). Eine höhere Geschossigkeit für die neue Bebauung muss städtebaulich und architektonisch sensibel ausgestaltet werden.
- Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

Konflikte:

- Durch die Kreisstraße kommt es zu Verkehrslärmbelastung.
- Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück erfolgt derzeit eine Tierhaltung, die künftig möglicherweise die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen kann. Aber insbesondere für Kinder kann das auch eine Qualität sein.

2.5 ISEK 2030

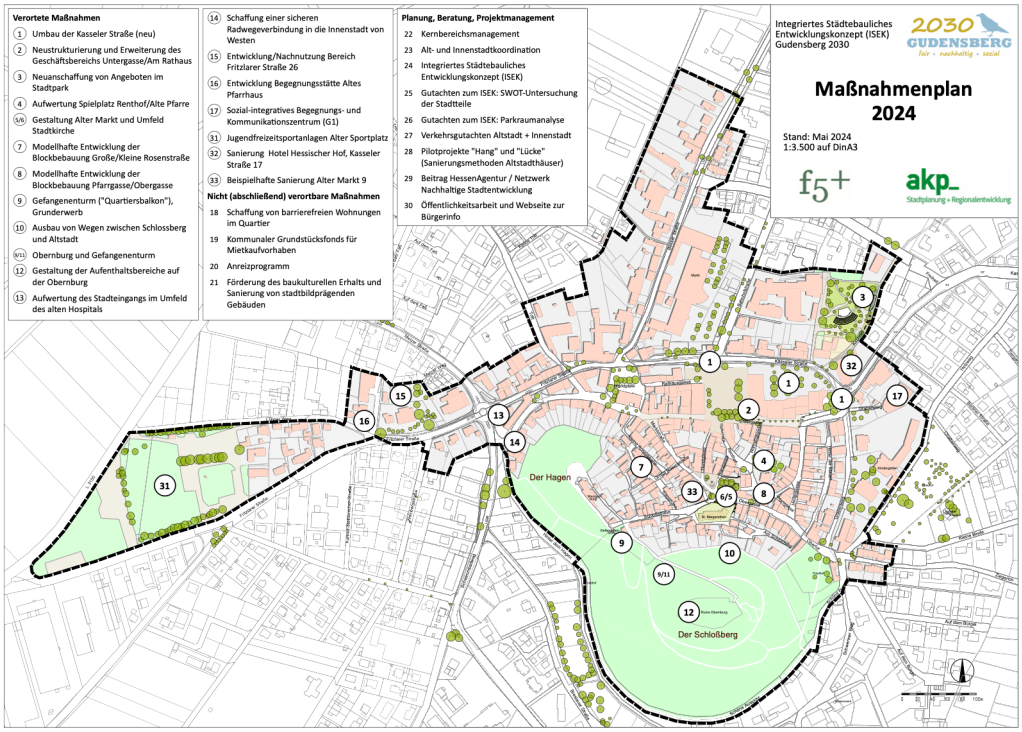


Abb. 16 Maßnahmenplan des ISEK Gudensberg 2030 (Quelle: Stadt Gudensberg, akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung, foundation f5+ landschaftsarchitekten und planer)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Gudensberg 2030 schlägt für das Plangebiet eine Maßnahme vor. Die Maßnahme ist in der Strategie *„Sicherung und Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort“* eingeordnet und bedient die Handlungsfelder *„C. Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und Sicherung der Wohnnutzung; G. Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt für spezifische Zielgruppen; I. Aufwertung der Stadteingänge“*.

„Wenn die vorhandenen Nutzungen verlagert und an anderer Stelle langfristig gesichert sind, muss die Nachnutzung des ca. 5.000 qm großen Areals in Angriff genommen werden. Anderenfalls droht das Brachfallen der Fläche im bebauten Zusammenhang an einem der Stadteingänge Gudensbergs.

Gleichzeitig gibt es in Gudensberg - insbesondere im Zentrum - einen deutlichen Mangel an altengerechtem Mietwohnraum und an familienfreundlichen Wohnlagen. In diesem Bereich herrscht zudem ein Mangel an Spielmöglichkeiten für Kinder.

Ziel und Wirkung der Planung: Da sich die Bestandsgebäude nicht für eine Neunutzung als Wohnraum eignen und um langfristige Leerstände zu vermeiden, sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, das

gesamte Areal mit einer Neubebauung städtebaulich aufzuwerten und neuen Wohnraum in einer Innenbereichslage in direkter Nachbarschaft zur Altstadt zu schaffen. Hierbei sind die Bedarfe verschiedener Zielgruppen und die Zielsetzungen der Sanierung der Altstadt zu berücksichtigen. Die Schaffung von Mietwohnraum als Umzugsmöglichkeit für ältere Menschen, die derzeit noch in einem Fachwerkhaus in der Altstadt wohnen, und preiswerte Miet- und Eigentumsangebote für Familien sowie die Integration eines öffentlichen Spielplatzes sind die wichtigsten Entwicklungsziele. Diese Maßnahme der Innenentwicklung dient auch dazu, den Siedlungsdruck an den Stadträndern zu verringern und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu verkleinern.

Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht bietet der Neubau von Wohngebäuden zudem die Chance, eine höhere Energieeffizienz der Gebäude (u.a. durch verwendete Baumaterialien, aktuelle Dämm- und Heiztechniken usw.) zu erreichen. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und der Festlegung von Baurecht sollen durch Fragen der Strukturierung des Areals, der Regenwasserversickerung/-ableitung, der Grünflächenversorgung und Art der Vegetation, der Nutzung von Dachflächen für Energiegewinnung oder Begrünung u.Ä. die übergeordneten Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung und des Klimaschutzes berücksichtigt werden.“ (ISEK Gudensberg 2030, S. 145-146)

2.6 Temporäre Nutzung

Die Stadt Gudensberg hat seit 2023 einen Teil nördlich auf dem Grundstück dem Schwalm-Eder-Kreis für eine Unterkunft für Geflüchtete zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und endet im Jahr 2028.

3 Städtebauliche Machbarkeitsstudie

3.1 Konzeptvarianten

Die drei Konzeptvarianten greifen unterschiedliche lokale Motive auf und orientieren sich stark am Kontext. Dabei finden sie je eine eigene beispielhafte städtebauliche Form mit angemessenem Maß der Grundstücksausnutzung und bedarfsgerechten Wohnungsangebot unter Einfügen in die Umgebung und Erhalt der naturräumlichen Qualitäten des Grundstücks. Zwei Varianten integrieren eine Kita und eine davon zusätzlich eine Tagespflegeeinrichtung.

A Hof

B Übergang

C Solitär

A Hof

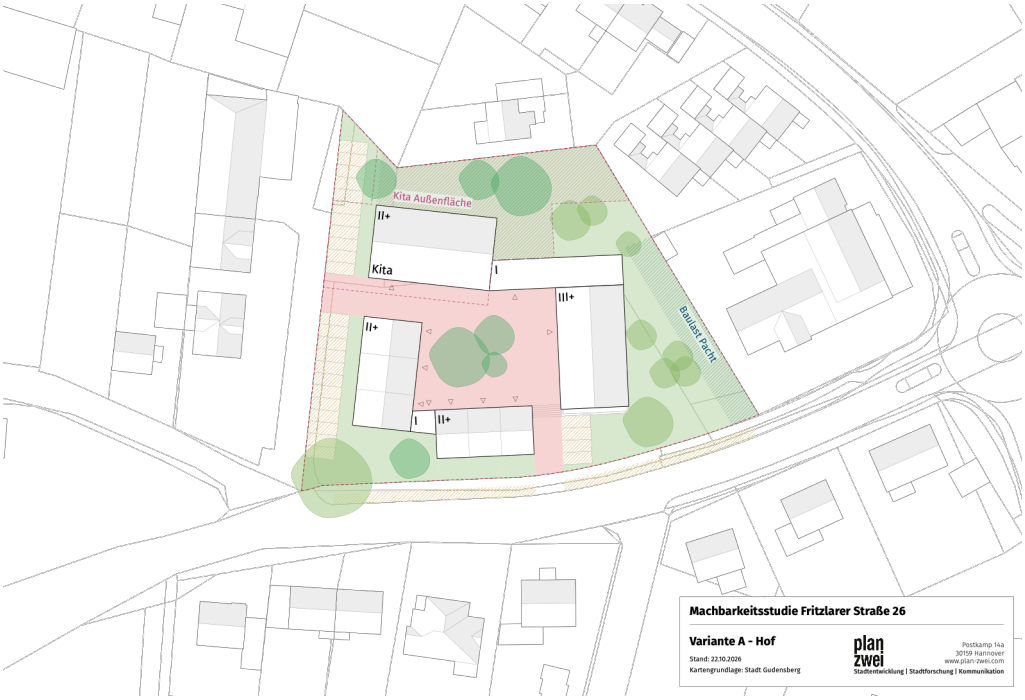


Abb. 17 Variante A – Hof: Lageplan (Darstellung: plan zwei)

Die städtebauliche Form greift das historische Motiv der Mehrseithöfe auf und übersetzt es in eine zeitgemäße Form, die durch einen flexiblen Wohnungsmix sowie vielfältige Gemeinschaftsräume ergänzt wird. Eine Kita wird als Teil des Hofes integriert.

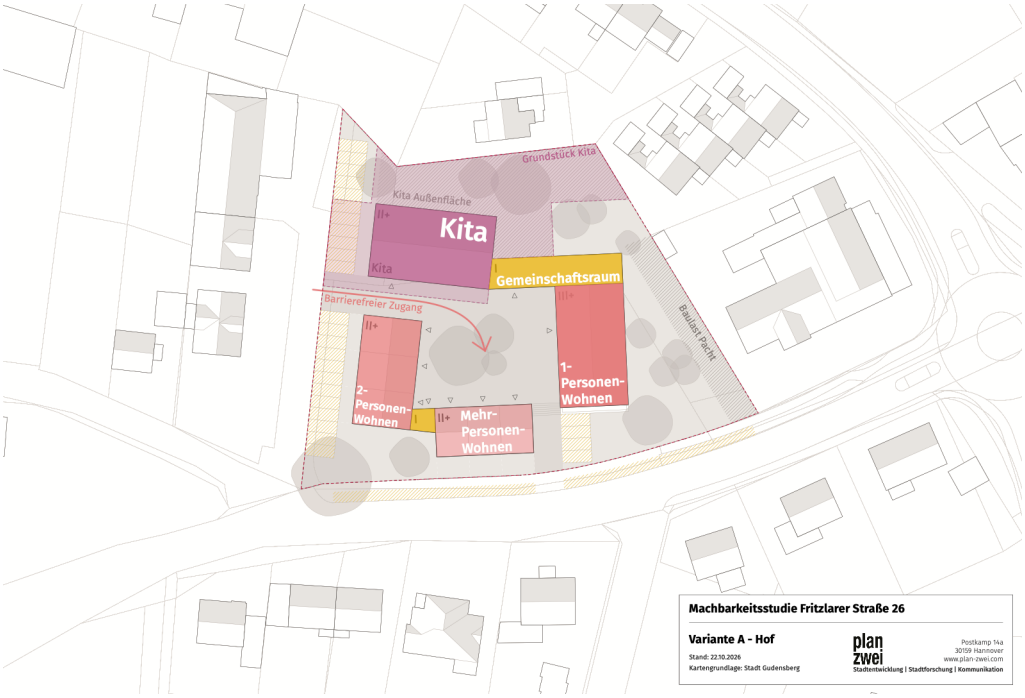


Abb. 18 Variante A – Hof: Nutzungsschema (Darstellung: plan zwei)



Abb. 19 Variante A – Hof: Schnitt West-Ost / Ansicht von der Fritzlarer Straße (Darstellung: plan zwei)

Herzstück dieser Variante ist der gemeinschaftliche Hof, von dem die Gebäude erschlossen werden. Die Gebäude sind zweigeschossig, eines ist dreigeschossig jeweils mit Dachgeschoss. Die Dächer sich als Satteldächer ausgebildet. Es werden große Wohnungen für Familien/Mehr-Personen-Haushalte und einige mittelgroße Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte angeboten. Zudem befinden sich in dem größten Gebäude Apartment-Wohnungen für Ein-Person-Haushalte (siehe Tabelle Variantenvergleich).

Das vorgesehene Kita-Gebäude könnte auch ein weiteres Wohngebäude sein, sollte kein Bedarf für eine Kita auf dem Grundstück bestehen.

Neben den straßenbegleitenden Stellplätzen an der Fritzlarer Straße, sind weitere entlang der Stichstraße am westlichen Rand des Grundstücks angeordnet.

Der Pachtvertrag zugunsten des Nachbargrundstücks Fritzlarer Straße 24 könnte weitergeführt werden, wenn die Abstandsflächen der vorgesehenen Gebäude auf dieser Fläche liegen können. Zur Herstellung eines privaten Gartens mit höhere Freiraumqualitäten für die Bewohnenden müsste der Pachtvertrag gekündigt werden.

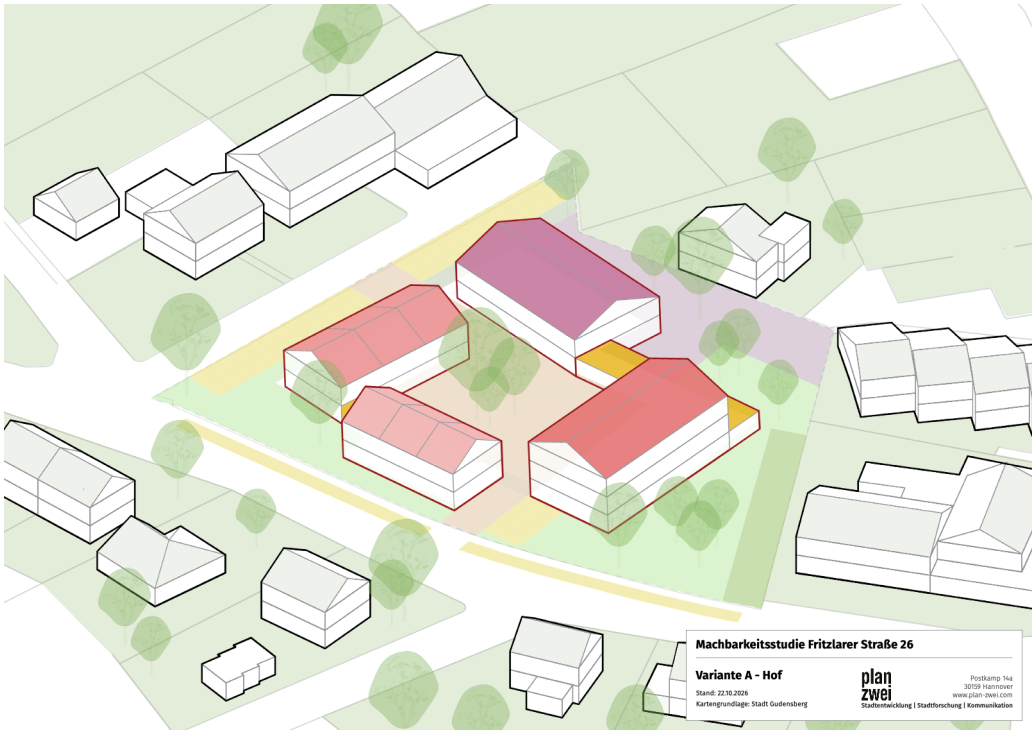


Abb. 20 Variante A – Hof: Axonometrie (Darstellung: plan zwei)

B Übergang

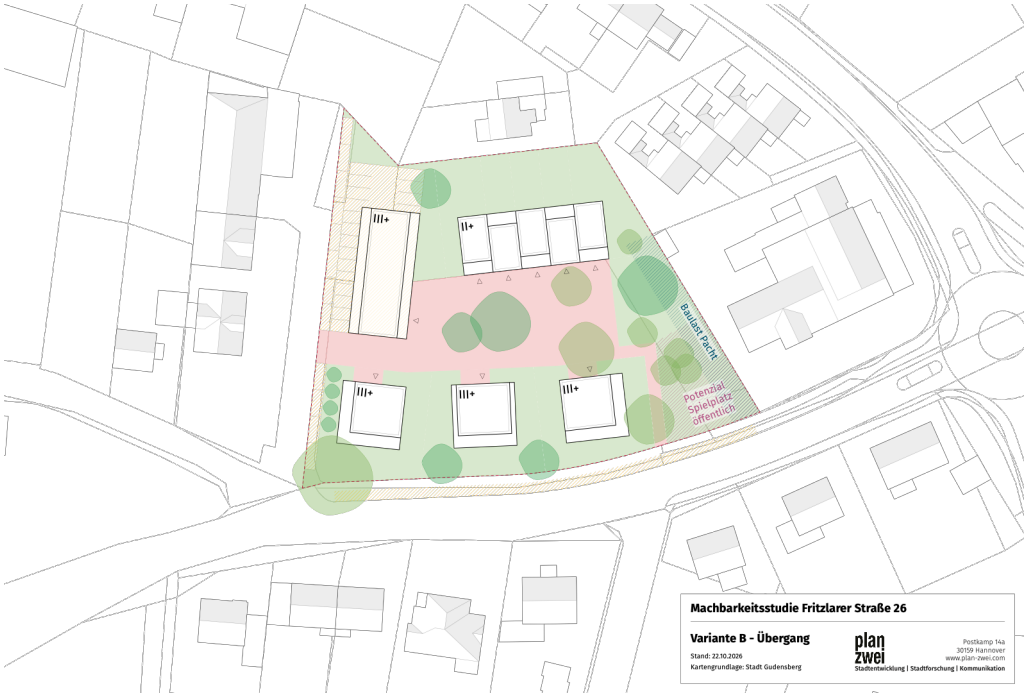


Abb. 21 Variante B – Übergang: Lageplan (Darstellung: plan zwei)

Die bestehenden Strukturen der Umgebung werden sensibel aufgegriffen und die städtebauliche Form stellt einen harmonischen Übergang zu den Nachbargrundstücken her. Ein ausgewogener und bedarfsgerechter Wohnungsmix bietet Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Eine Kita ist nicht vorgesehen.

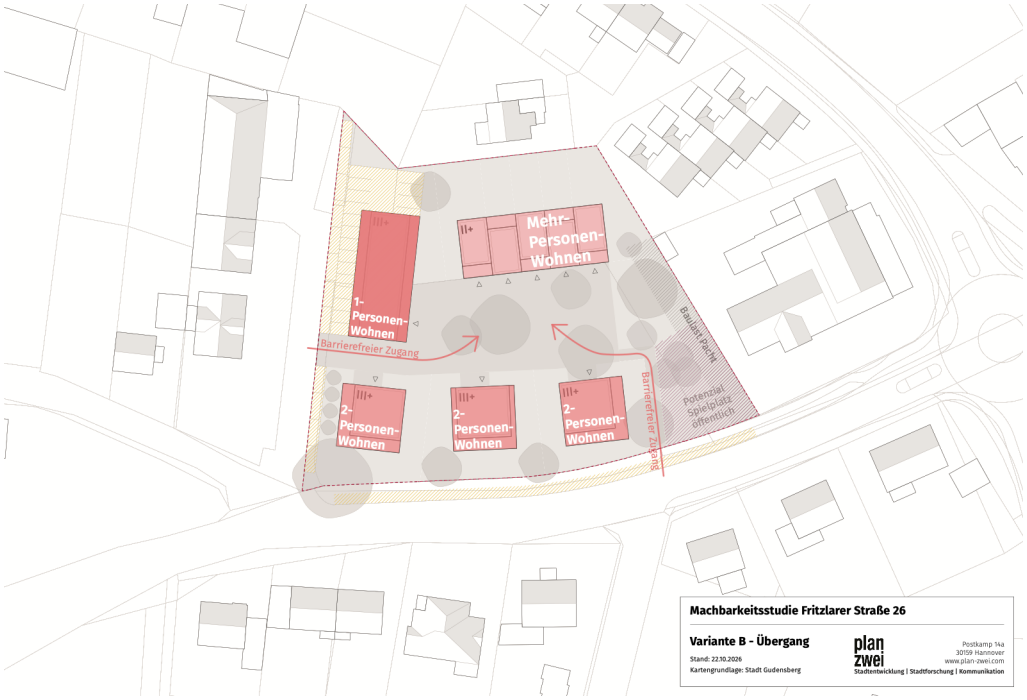


Abb. 22 Variante B – Übergang: Nutzungsschema (Darstellung: plan zwei)

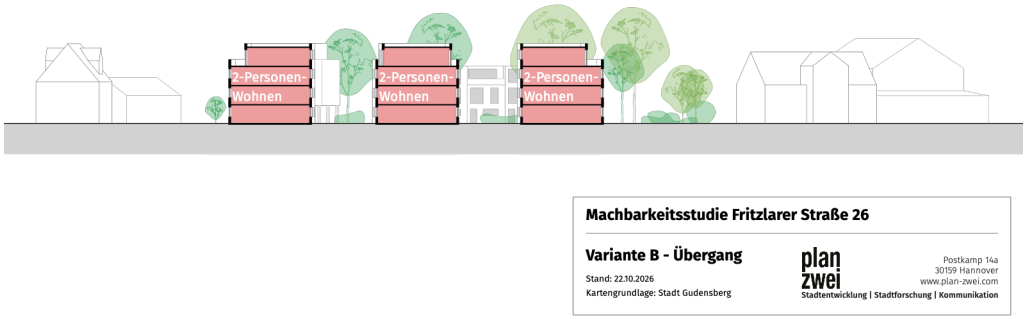


Abb. 23 Variante B – Übergang: Schnitt West-Ost / Ansicht von der Fritzlarer Straße (Darstellung: plan zwei)

Entlang der Fritzlarer Straße bilden drei Einzelhäuser eine Reihe und spiegeln die Struktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite. In diesen dreigeschossigen Gebäuden mit jeweils einem zusätzlichen Flachdach-Staffelgeschoss sind mittelgroße Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte. Westlich greift ein längliches Gebäude die Form der benachbarten ehemaligen Feuerwehr auf und bildet mit dem westlichen der drei Einzelhäuser eine ähnliche Struktur wie das Gästehaus als Kopf mit der Feuerwehr als Zeile. In dem dreigeschossigen länglichen Gebäude mit Flachdach-Staffelgeschoss werden Apartment-Wohnungen für kleine Haushalte angeboten. Vervollständigt wird das Ensemble von einer Reihenhauszeile mit fünf Teilgebäuden, die nordöstlich auf dem Grundstück die Reihenhäuser des östlichen Nachbargrundstück weiterführen. Darin befinden sich große Wohneinheiten für Familien (siehe Tabelle Variantenvergleich).

Neben den straßenbegleitenden Stellplätzen an der Fritzlarer Straße, sind weitere entlang der Stichstraße am westlichen Rand des Grundstücks angeordnet. Zusätzlich befindet sich eine größere Stellplatzanlage auf Erdgeschossebene unter dem nordwestlichen Gebäude.

Der Pachtvertrag zugunsten des Nachbargrundstücks Fritzlarer Straße 24 könnte weitergeführt werden. Sollte ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz errichtet werden, müsste dafür der Pachtvertrag gekündigt werden.

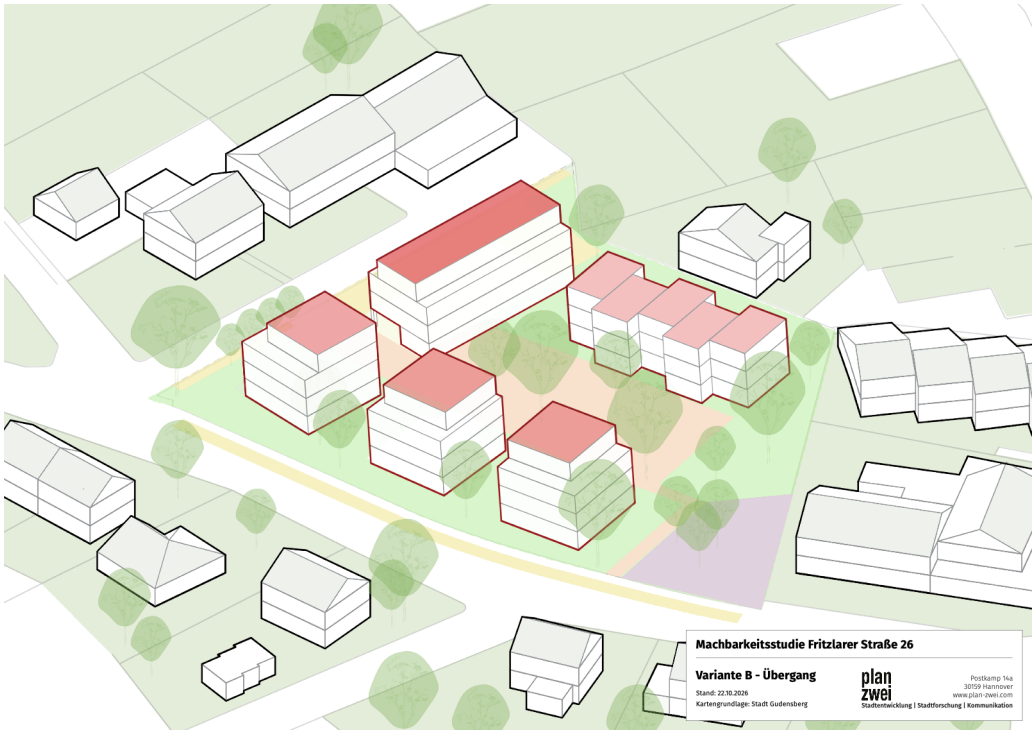


Abb. 24 Variante B – Übergang: Axonometrie (Darstellung: plan zwei)

C Solitär

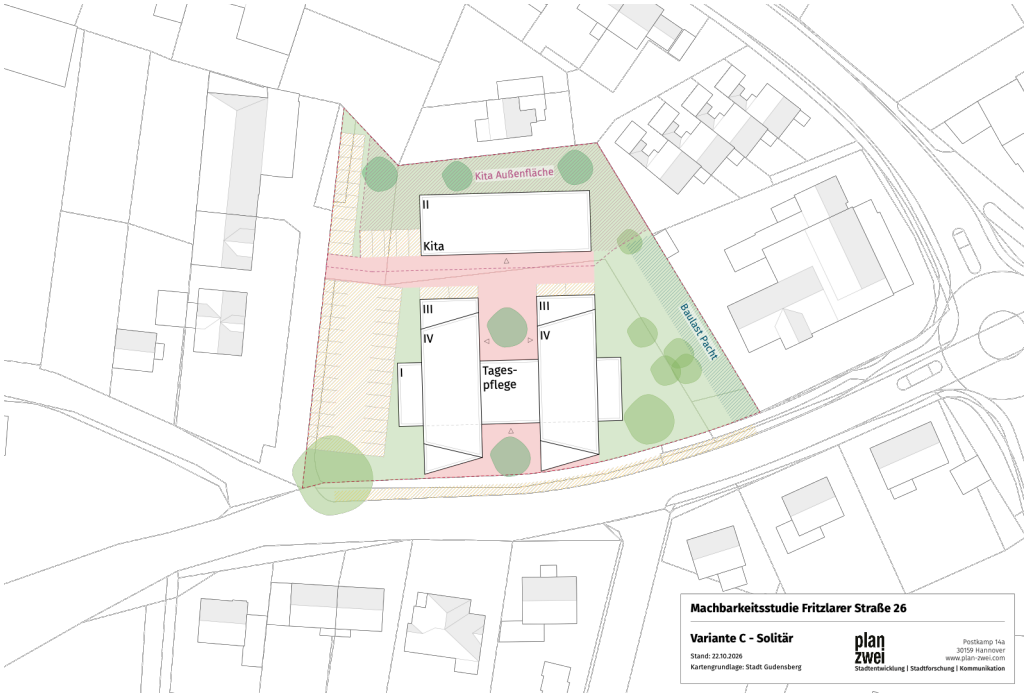


Abb. 25 Variante C – Solitär: Lageplan (Darstellung: plan zwei)

Ein Solitär bildet ein markantes architektonisches Gesicht zur Fritzlarer Straße. In den auskragenden Obergeschossen sind kleinere und barrierefreie Appartement-Wohnungen, im Erdgeschosssockel befindet sich eine integrierte Tagespflege. Rückwärtig auf dem Grundstück ist zudem eine separate Kita angeordnet.

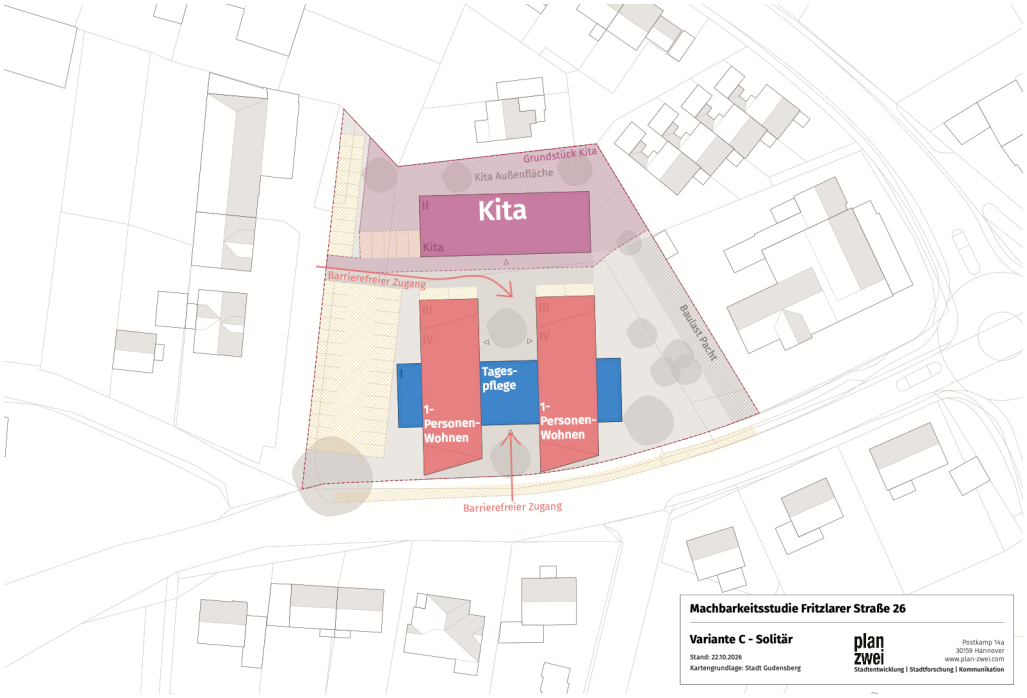


Abb. 26 Variante C – Solitär: Nutzungsschema (Darstellung: plan zwei)

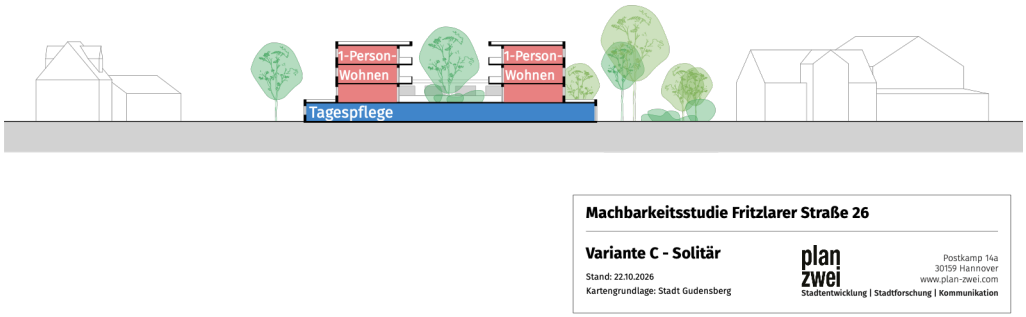


Abb. 27 Variante C – Solitär: Schnitt West-Ost / Ansicht von der Fritzlarer Straße (Darstellung: plan zwei)

Die architektonische Form zitiert das auskragende Gebäude des Hospitals zum heiligen Geist und die zur Straße gerichteten historischen Giebelfassaden und überführt dieses Motiv ist in eine zeitgenössische Gestalt. Das vordere Gebäudeensemble ist teils viergeschossig. Das Hinterhaus mit der Kita besitzt nur zwei Geschosse.

Für das vorgesehene Kita-Gebäude könnten auch weitere Wohneinheiten das Angebot (bspw. für größere Haushalte) erweitern, sollte kein Bedarf für eine Kita auf dem Grundstück bestehen.

Neben den straßenbegleitenden Stellplätzen an der Fritzlarer Straße, sind weitere entlang der Stichstraße am westlichen Rand des Grundstücks angeordnet. Westlich auf dem Grundstück befindet sich zudem eine größere Stellplatzanlage.

Der Pachtvertrag zugunsten des Nachbargrundstücks Fritzlarer Straße 24 könnte problemlos verlängert werden.

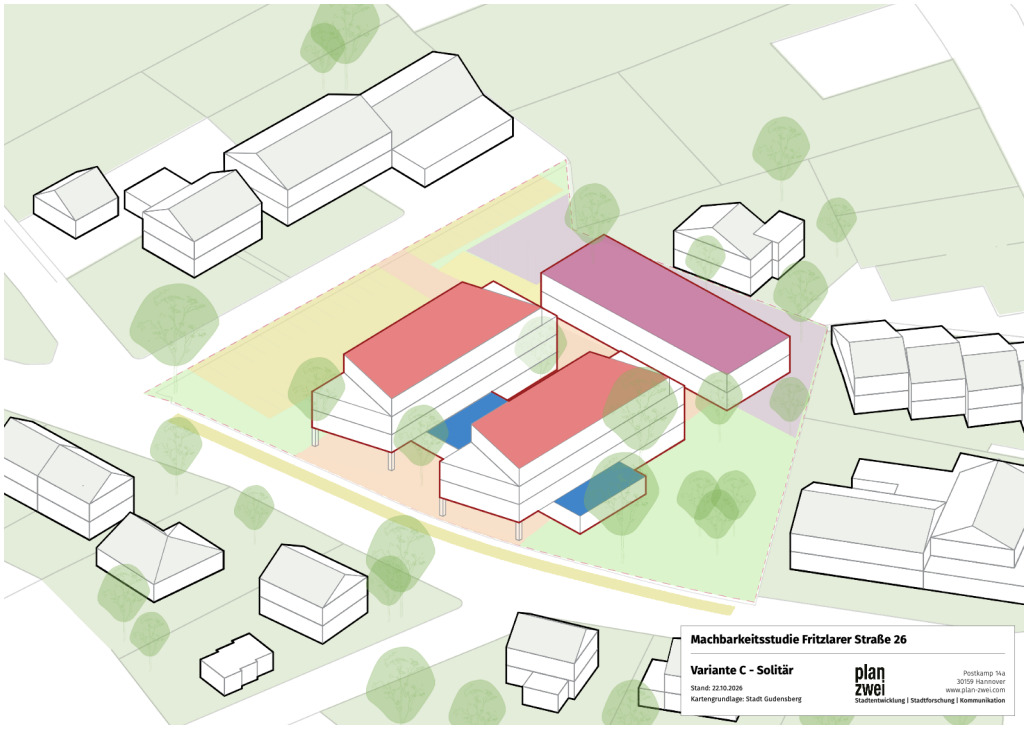


Abb. 28 Variante C – Solitär: Axonometrie (Darstellung: plan zwei)

3.2 Variantenvergleich





Alle drei Varianten haben ca. das gleiche bauliche Maß, welches am städtebaulichen Kontext (ø-GRZ 0,28; ø-GFZ 0,86) orientiert ist. Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ und Geschossfläche unterscheiden sich in den Varianten nicht maßgeblich.

Die Grundflächenzahl GRZ I bezieht sich auf die bauliche Ausnutzung durch die Gebäude. In der nachfolgenden Tabelle ist zudem die GRZ II angegeben, die zu den baulichen Anlagen der GRZ I auch alle Nebenanlagen einschließt. Die GRZ II ist somit der Gesamtanteil versiegelter Flächen auf dem Grundstück. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die GRZ I um 50 Prozent durch die GRZ II überschritten werden. Die BauNVO gibt für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert an, der für die GRZ I bei 0,4 liegt. Die GRZ II beträgt dann entsprechend 0,6.

Eine höhere bauliche Ausnutzung für F26 als in den vorgeschlagenen Varianten ist städtebaulich denkbar, jedoch vergrößert sich damit auch die benötigte Fläche für Stellplätze. Freiraumqualitäten gehen dadurch verloren und der Versiegelungsgrad nimmt doppelt zu (Gebäude und Nebenanlagen). Die GRZ II läge dann über dem Wert von 0,6, was planungsrechtlich nur gut begründet möglich ist.

Der Stellplatzschlüssel in den drei Varianten (1,3/1,4/1,3) liegt je leicht niedriger als es die Stellplatzsatzung Gudensbergs vorsieht (1,5), um einerseits bei einer hohen Anzahl Wohnungen die zulässige GRZ einzuhalten und andererseits nicht auf Freiraumqualitäten und Begrünung zu verzichten.

Kennwerte

Kennwerte	A Hof	B Übergang	C Solitär
Grundfläche	1.413 m²	1.179 m²	1.551 m²
Nebenanlagen	1.375 m²	1.478 m²	1.509 m²
GRZ I	0,29	0,24	0,31
GRZ II	0,57	0,54	0,62
Geschossfläche	3.673 m²	4.006 m²	4.080 m²
davon Kita	*875 m²*	-	*875 m²*
davon Tagespflege	-	-	*600 m²*
davon Gemeinschaftsräume	*191 m²*	*160 m²*	*312 m²*
GFZ	0,75	0,81	0,83
Wohneinheiten	27	38	43
davon 1-Person	*18*	*15*	*50*
davon 2-Personen	*3*	*21*	-
davon Mehr-Personen	*6*	*5*	-
Ø Wohnungsgröße	72 m²	76 m²	40 m²
Stellplätze	36	52	57
davon straßenbegleitend	*15*	*16*	*16*
Stellplatzschlüssel	1,3	1,4	1,3
Stellplätze Kita	6	-	6
Außenfläche Kita	644 m²	-	613 m²
zusätzlich Spielplatz	-	339 m²	-

Bewertung



Vorzugsvariante

In der Bewertung erreichen Variante A und B einen gleichen Durchschnitt.

Variante A besitzt durch die integrierte Kita eine hohe Nutzungsvielfalt und aufgrund des nach außen abgeschlossenem gemeinschaftlichem Hof und der privaten Gärten differenzierte Freiraumqualitäten. Einerseits schafft Variante B, die sehr monofunktional Wohnen anbietet, nicht die gleiche Privatheit und durch die Anordnung der Stellplätze geht etwas Qualität der mittigen Gemeinschaftsfläche verloren. Andererseits werden in Variante B mehr Bestandsbäume erhalten und der Pachtvertrag am östlichen Grundstücksrand kann problemlos weitergeführt werden. Beide Varianten haben einen breiten Mix im Wohnungsangebot und fügen sich sehr gut in den städtebaulichen Kontext ein.

Die Variante C erreicht in den Themen Städtebau, Freiraum, Wohnangebot, Verkehr und Umwelt nicht die teils sehr hohen Qualitäten der beiden anderen Varianten.

Alle drei Varianten haben Abzüge in der Bewertung des Freiraums, da durch die große Anzahl Stellplätze Qualitäten verloren gehen.

Als Vorzugsvarianten ergeben sich folglich A und B, die jeweils einem anderen städtebaulichen Motiv folgen, jedoch beide sehr gut zu dem Ort und Gudensberg passen.

Kostenrahmen Kita

Bruttogrundfläche BGF_{Kita} = 875 m^2

Kostenkennwert$_{Kita}$ aus Q1 2026: Euro/m^2 BGF_{Kita} = 3.015 Euro (KG 300/400)

Kostenkennwert$_{Außenfläche}$ aus Q1 2026: Euro/m^2 = 222 Euro (KG 500)

Baukostenindex BKI Q1 2026 = 137,0

Baukostenindex BKI Q3 2026 = 141,7 (aktuelle Erhebung)

Regionalfaktor Schwalm-Eder-Kreis = 0,962

Baukosten = (BGF_{Kita} × Kostenkennwert$_{Kita}$ + Außenfläche × Kostenkennwert$_{Außenfläche}$) × Regionalfaktor × $BKI_{Q1\ 2026}$ / $BKI_{Q2\ 2026}$

Baukosten = 2.818.396 Euro

Die Planungskosten betragen durchschnittlich rund 20 % der Baukosten

Kostenrahmen = Baukosten + Planungskosten

Kostenrahmen = 3.382.075 Euro

Der Kostenrahmen berücksichtigt die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 (Bauwerk, Außenanlagen und Baunebenkosten). Grundlage für den Kostenrahmen sind Kennwerte des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern.

Eine Förderung eines Kita-Neubaus ist über das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ nicht ohne weiteres möglich, da dies nicht im ISEK enthalten ist.

Erlös Grundstücksverkauf

Bei den drei Varianten kann – in Abhängigkeit der Größe der Teilfläche für eine Kita – jeweils ein unterschiedlich großer Teil des Grundstücks an einen Bauträger vergeben werden. Variante B beinhaltet keine Kita, hier kann das gesamte Grundstück (4.926 m²) verkauft werden. Variante A und C sehen je eine Kita auf einem Grundstücksteil von 1.268 m² bzw. 1288 m² vor. Hier kann je ein Teil des Grundstücks (3.658 m² bzw. 3.638 m²) verkauft werden. Damit unterscheidet sich auch der jeweils potenzielle Erlös des Grundstückverkaufs.

Als Bodenrichtwert wurden **180 Euro / m²** angenommen. *

Erlös Grundstücksverkauf:

Variante A	**658.440 Euro**	*(3.658 m²)*
Variante B	**886.680 Euro**	*(4.926 m²)*
Variante C	**654.840 Euro**	*(3.638 m²)*

* Der Bodenrichtwert wurde anhand vergleichbarer Projekte für Mehrgeschosswohnungsbau in Gudensberg von der Stadtverwaltung geschätzt.

4 Baurechtliche Empfehlung

4.1 Verfahrensart

Für die städtebauliche und baurechtliche Neuordnung des Grundstücks F26 sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans zu empfehlen. Dafür kommen drei Verfahrensarten infrage: Normalverfahren, Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.

Verfahren	A Hof	B Übergang	C Solitär
Normalverfahren			
Vereinfachtes Verfahren § 13			
Beschleunigtes Verfahren § 13a			
Empfehlung	§ 13a	§ 13a	Normalverfahren oder § 13a

Sehr gut | Gut | Überwiegend gut | Mittel | Überwiegend schlecht | Schlecht | Sehr schlecht

Das Normalverfahren ist grundsätzlich anwendbar. Dabei sind jedoch alle Verfahrensschritte zu gehen. Eine Verkürzung des Verfahrens ist hier angemessen.

Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 entfällt, da das Grundstück Fritzlarer Straße in einem unbeplanten Bereich liegt und kein Bebauungsplan vorliegt, der geändert werden könnte.

Da es sich bei dem Vorhaben voraussichtlich um eine Nachverdichtung, eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und das Gebiet allseitig von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umschlossen ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann anschließend durch eine Berichtigung erfolgen.

Im beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann der Umweltbericht entfallen. Im Plangebiet befinden sich Bestandsgehölze, die zum Teil sehr groß sind. Um auszuschließen, dass es durch die Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen kann, sollte vorab eine fachgutachterliche Einschätzung durchgeführt werden. Nur wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden.

4.2 Anwendung Bauturbo

Der Begriff Bauturbo bezieht sich auf die Novellierung des BauGB aus dem Jahr 2025. Konkret sind damit die Paragrafen § 31, 34 und 246e gemeint, die unterschiedliche Anwendungsfälle regeln, um Wohnraum zu schaffen. Folgend sind die drei Paragrafen auf Relevanz für das Vorhaben Fritzlarer Straße 26 aufgeführt:

§ 31 (Abs. 3) ermöglicht Ausnahmen und Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen.

Ist für F26 irrelevant (da kein bestehender Bebauungsplan).

§ 34 (Abs 3b) gilt für Gebiete im unbeplanten Innenbereich, für die es keinen Bebauungsplan gibt. Dabei gilt das Einfügungsgebot. Ein neues Gebäude muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. In Abs. 3b lockert die Novelle für den Wohnungsbau das strikte Einfügungsgebot. Bauvorhaben können nun leichter zulässig sein und geringfügig von der Umgebung abweichen (z. B. ein Stockwerk höher).

Könnte für F26 in Frage kommen.

Die Varianten orientieren sich alle in Art und Maß der baulichen Nutzung am städtebaulichen Kontext. Die Varianten 1 und 2 sind auch in Bezug auf die Bauweise mit der Umgebung vergleichbar. Leichte Abweichungen wie eine höhere Geschossigkeit oder Flachdächer werden durch § 34 ermöglicht. Die Variante 3 stellt durch die Bauweise und städtebauliche Form möglichweise eine zu große Abweichung vom Kontext dar, sodass § 34 nicht zur Anwendung kommen kann.

„Die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude“ schließt auch ein, dass bspw. eine neue Kita oder andere soziale Einrichtungen gebaut werden.

§ 246e erlaubt für Vorhaben zur Errichtung von Wohnzwecken dienender Gebäude fast vollständig von den Vorgaben des BauGB abzuweichen. Die Grundvoraussetzungen sind die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen. Regelungen des § 246e, die den Außenbereich betreffen, sind für F26 irrelevant, da es sich um den Innenbereich handelt.

Ist für F26 in Gudensberg theoretisch anwendbar.

Bei allen drei Varianten liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 246e vor. Gründe, die gegen eine Anwendung des § 246e sprechen würden, sind nicht ersichtlich. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist jedoch zu beachten. Vergleichbare Vorhaben an

anderer Stelle in Gudensberg sind folglich ebenfalls zu genehmigen (siehe unten ‚*Empfehlungen zur Anwendung des Bauturbos*').

Gemäß des Abs. 5 des § 246e wird der Bau einer neuen Kita oder anderen sozialen Einrichtungen durch die Zulässigkeit von „den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke" ermöglicht.

Empfehlungen zur Anwendung des Bauturbos

Die Stadt sollte eigene **Leitlinien** entwickeln oder Grundsatzbeschlüsse erarbeiten, die klar regeln, wie und wann der Bauturbo in Gudensberg angewendet werden kann. Das führt zu Transparenz, sichert die Gleichbehandlung aller gestellten Anträge und gewährleistet die Einhaltung der kommunalen städtebaulichen Ziele.

Die Stadt kann durch einen Grundsatzbeschluss die **Entscheidungsorganisation** für gestellte Anträge steuern. Dabei ist klar festgelegt, an welcher Stelle (Stadtverordnetenversammlung, Magistrat, Bürgermeisterin, Verwaltung) Entscheidungen für welche Art von Antrag (§31, 34, 246e, Flächengröße, Stadtteil etc.) getroffen werden.

Die Stadt muss nach dem **Gleichbehandlungsgrundsatz** handeln. Jede Zustimmung und jede Ablehnung eines Antrags müssen sachlich und städtebaulich begründet werden. Die Entscheidungen führen im Sinne eines Präzedenzfalls zu rechtlicher Folge für spätere Anträge. Um dem Willkürverbot zu entsprechen, muss eine Entscheidungen zu vergleichbaren Vorhaben gleich sein.

Die Stadt kann durch den Bauturbo nicht von **anderen Gesetzen** befreien. Nachbarschaftliche Interessen, öffentliche Belange oder das Immissionsschutz- sowie das Umweltschutzgesetz müssen im Einzelfall geprüft werden.

5 Zusammenfassung

Aus stadtplanerischer Sicht wird Variante A und B empfohlen. Die wirtschaftliche Betrachtung spricht für Variante B als Vorzugsvariante, wenn die Kita an anderer Stelle untergebracht werden kann. Soll die Kita auf dem Grundstück F26 errichtet werden, ist Variante A die Vorzugsvariante. Variante A lässt sich jedoch auch ohne Kita realisieren. Je nach Schwerpunktsetzung und Gewichtung der jeweiligen Kriterien für das Grundstück F26 kann die Bewertung der drei Varianten auch ein anderes Ergebnis erzeugen.

Planungsrechtlich wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB empfohlen. Um das beschleunigte Verfahren wählen zu können, sollte vorab eine fachgutachterliche Einschätzung durchgeführt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Anhang

Analysekarten

- Gebäudetypologien
- Gebäudenutzungen
- Gebäudehöhen
- Tabelle Maß der Nutzung
- Spielplätze
- Baulast
- Tabelle Nutzungsanalyse

Entwurfsvarianten

- A Hof:
    - Lageplan
    - Nutzungsschema
    - Schnitt
    - Axonometrie
    - Schwarzplan
- B Übergang:
    - Lageplan
    - Nutzungsschema
    - Schnitt
    - Axonometrie
    - Schwarzplan
- C Solitär
    - Lageplan
    - Nutzungsschema
    - Schnitt
    - Axonometrie
    - Schwarzplan
- Tabelle Kennwerte Varianten
- Tabelle Bewertung Varianten