

05.11.2026

Machbarkeits-studie F26

Ergebnispräsentation

plan zwei



Ablauf

1. **Aufbau der Machbarkeitsstudie**
2. **Bestandsanalyse**
3. **Vorstellung Entwurfsvarianten**
4. **Variantenvergleich und Vorzugsvariante**
5. **Baurechtliche Empfehlungen**

Aufbau der Machbarkeitsstudie

Aufbau der Machbarkeitsstudie

I Bestandsanalyse

- Städtebaulicher Kontext
- Nutzungsbedarfe
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Stärken und Schwächen
- ISEK 2030

II Städtebauliche Machbarkeitsstudie

- Entwurfsvarianten
- Variantenvergleich und Vorzugsvariante
- Kostenrahmen Kita vs. Erlös Grundstücksverkauf

III Baurechtliche Empfehlungen

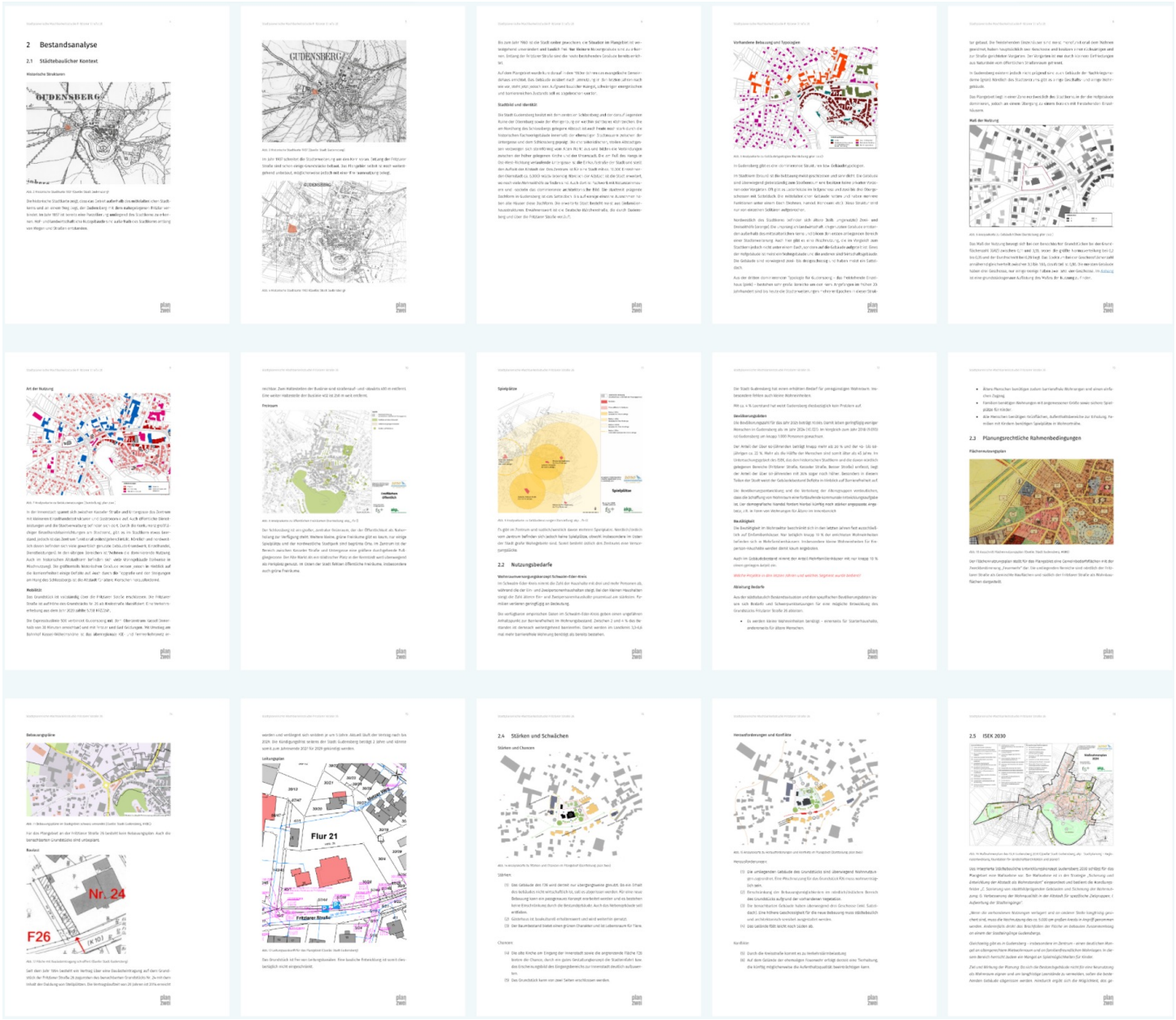
- Verfahrensart
- Anwendung Bauturbo

Gliederung

plan zwei

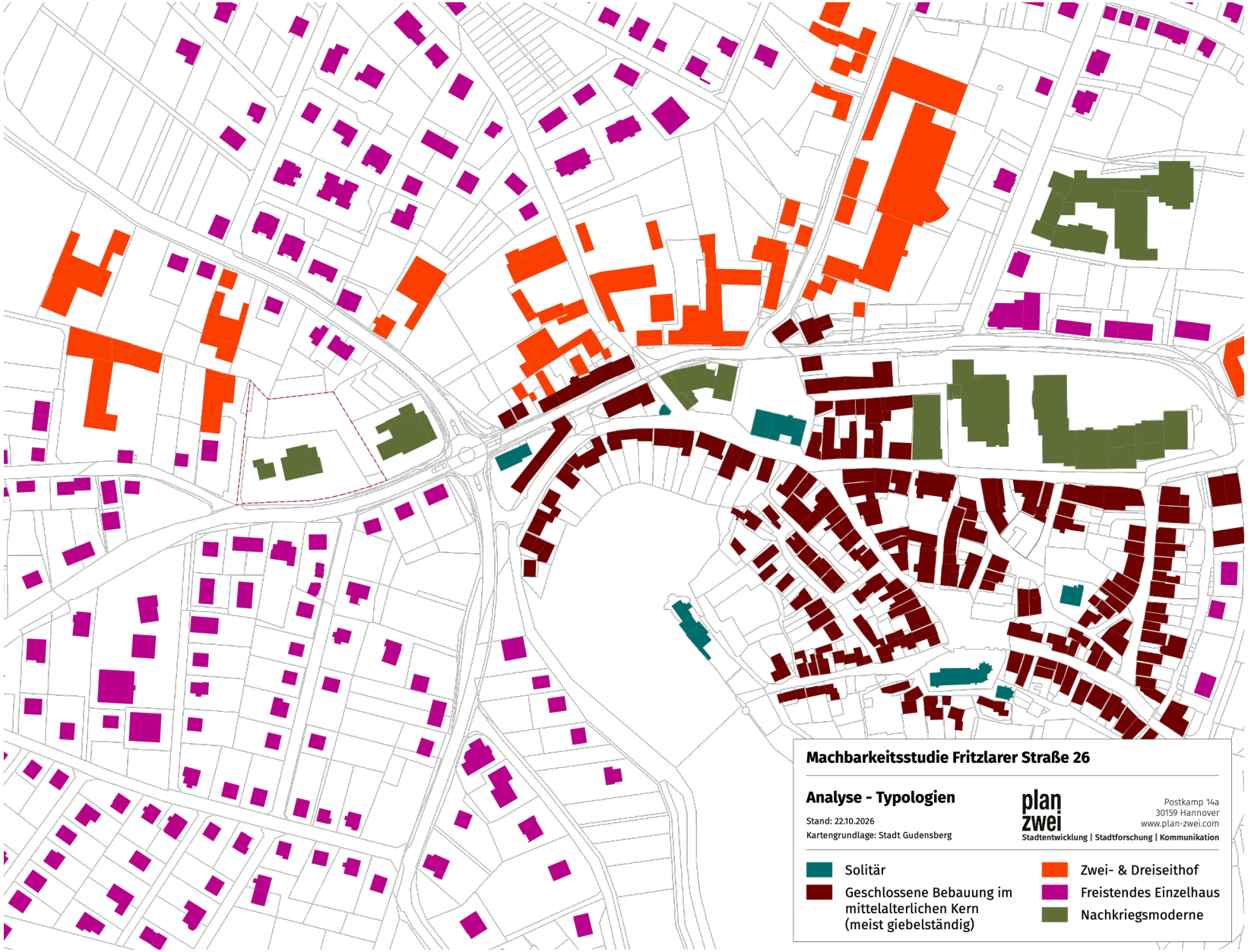
I Bestandsanalyse

Übersicht Bestandsanalyse



Vollständige Bestandsanalyse ist in Studie enthalten.

Städtebaulicher Kontext



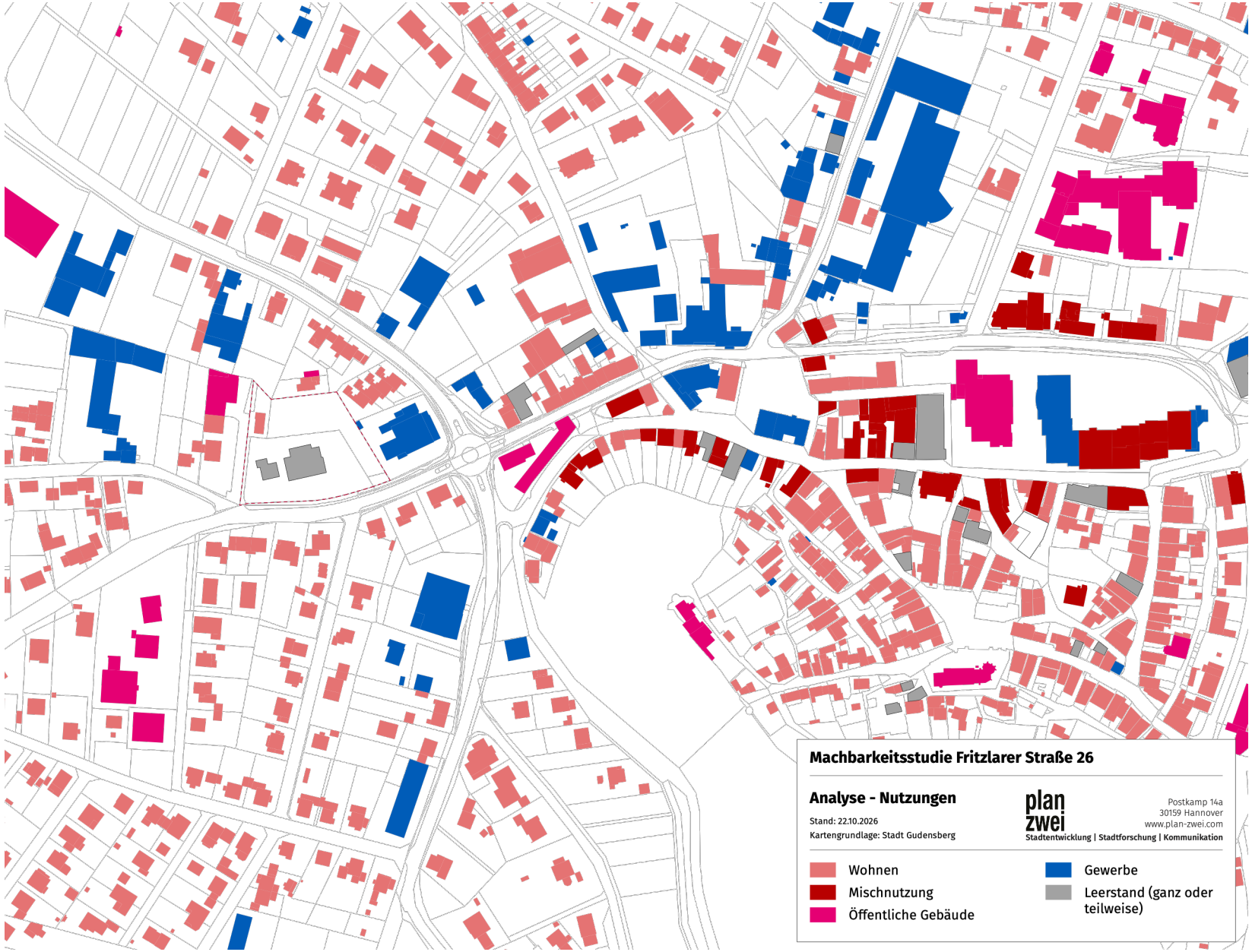
Typologien

- Drei prägende Gebäudetypologien
- Geschlossene Bebauung im Stadtkern
- Zwei- und Dreiseithöfe
- Freistehende Einzelhäuser

[7] Machbarkeitsstudie F26 Gudensberg

plan zwei

Städtebaulicher Kontext



Art der Nutzung

- Wohnen
- Mischnutzung
- Öffentliche Gebäude
- Gewerbe
- Leerstand

[8] Machbarkeitsstudie F26 Gudensberg

plan zwei

Städtebaulicher Kontext



Maß der Nutzung

–Geschossigkeit

-> überwiegend dreigeschossig

–GRZ

-> ∅ 0,28 (0,11 - 0,55)

–GFZ

-> ∅ 0,86 (0,3 - 1,66)

[9] Machbarkeitsstudie F26 Gudensberg

plan zwei

Wohnraumversorgungskonzept Schwalm-Eder-Kreis

- Drei- und Mehr-Personen-Haushalte nehmen ab
- Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigen
- Preisgünstiger Wohnraum fehlt
- Kleine Wohnung fehlen
- Barrierefreier Wohnraum fehlt

Demografie

- Bevölkerungszahl Gudensberg stabil im Vergleich zum Vorjahr, seit 2018 um ca. 10% gewachsen
- Anteil über 60-jährige: 30% und 45-60-jährige: 22%

  -> mehr als die Hälfte ist über 45

  -> Defizite und Herausforderung Barrierefreiheit

Bautätigkeit

- In den letzten Jahren überwiegend EFH errichtet, MFH nur bei 10%
- Auch nur ca. 10% der Bestandswohnungen in MFH

Nutzungsbedarfe

Wohnraumversorgungskonzept Schwalm-Eder-Kreis

&

Bevölkerungsdaten der Stadt Gudensberg

&

Bautätigkeit

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

Nutzungsbedarfe

Einschätzung Nutzungsarten

- Die Analyse zeigt, dass eine Wohnnutzung die beste Option ist.
- Das Grundstück eignet sich zudem für eine Kita
- Eine Pflegeeinrichtung ist an dem Standort auch möglich

-> Schwerpunktsetzungen als Wohnort

II Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Entwicklung von Entwurfsvarianten

- *unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts*
- *in Ableitung der Nutzungsbedarfe*
- *im Rahmen der Planungsrechtlichen Bedingungen*

Die drei Varianten greifen unterschiedliche lokale Motive auf. Dabei finden sie je eine eigene beispielhafte städtebauliche Form mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten. Zwei Varianten integrieren eine Kita und eine davon zusätzlich eine Tagespflegeeinrichtung.

A Hof

B Übergang

C Solitär



Variante A - Hof

Referenz

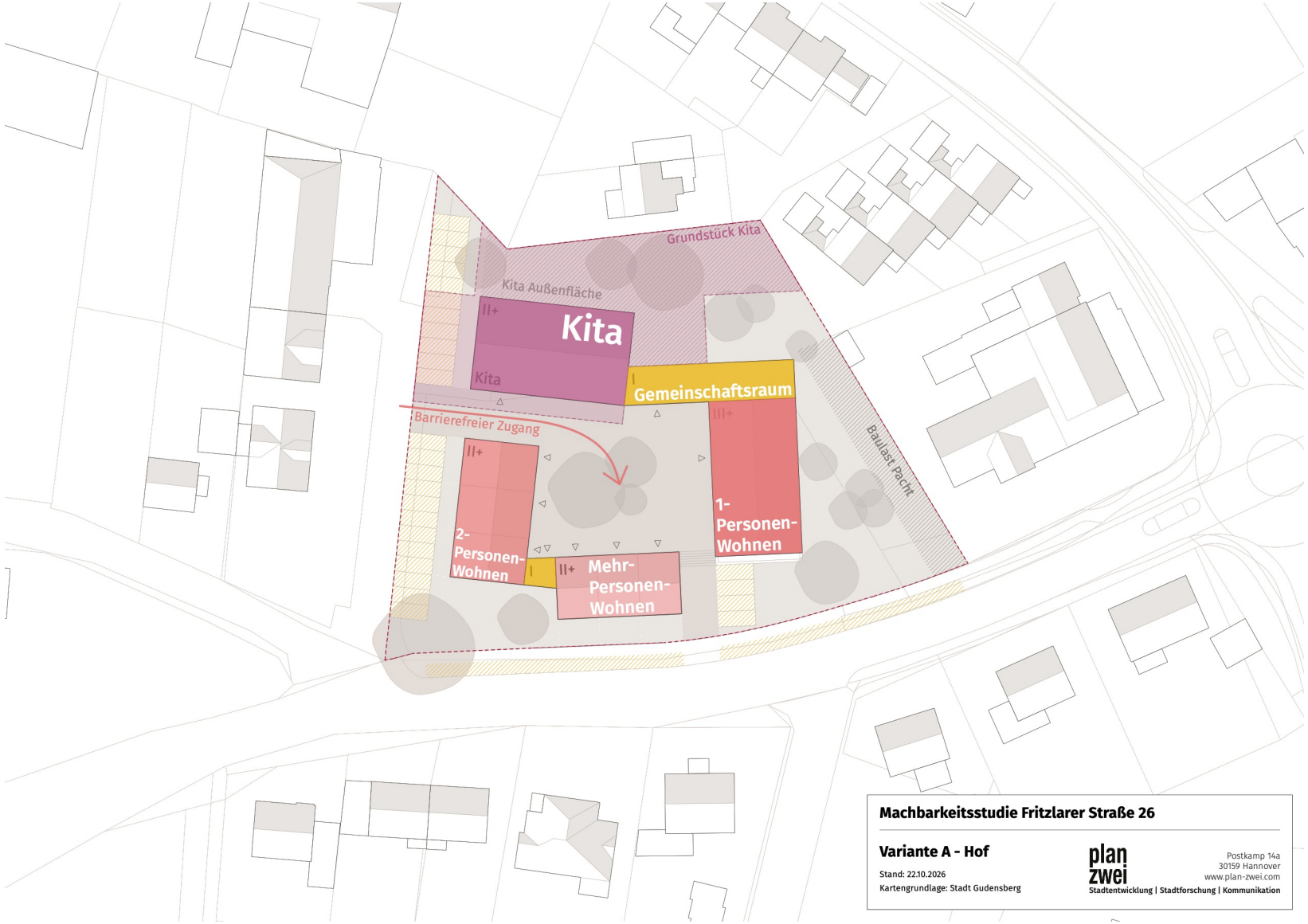
Hofstrukturen

(bspw. Trift 3)



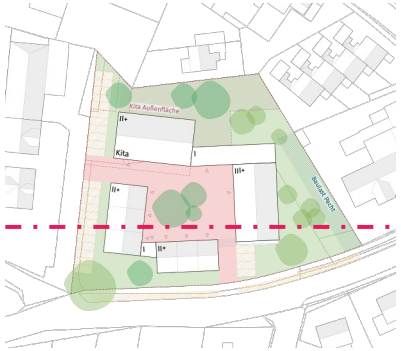
Variante A - Hof

- Aufgreifen des historischen Motivs der Mehrseithöfe
- Gebäude rahmen Gemeinschaftshof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof



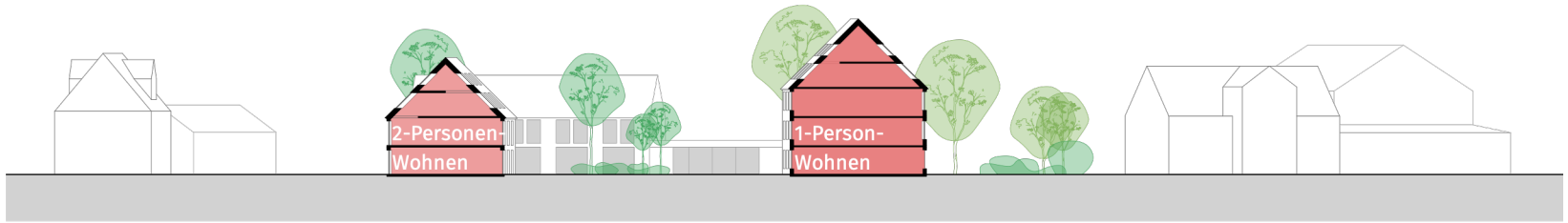
Variante A - Hof

- Aufgreifen des historischen Motivs der Mehrseithöfe
- Gebäude rahmen Gemeinschaftshof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix & Gemeinschaftsräume
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Kita als Teil des Ensembles
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort



Variante A - Hof

- Aufgreifen des historischen Motivs der Mehrseithöfe
- Gebäude rahmen Gemeinschaftshof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix & Gemeinschaftsräume
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Kita als Teil des Ensembles
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort
- Gebäude sind zwei- und dreigeschossig
  - plus Dachgeschoss
  - Satteldächer



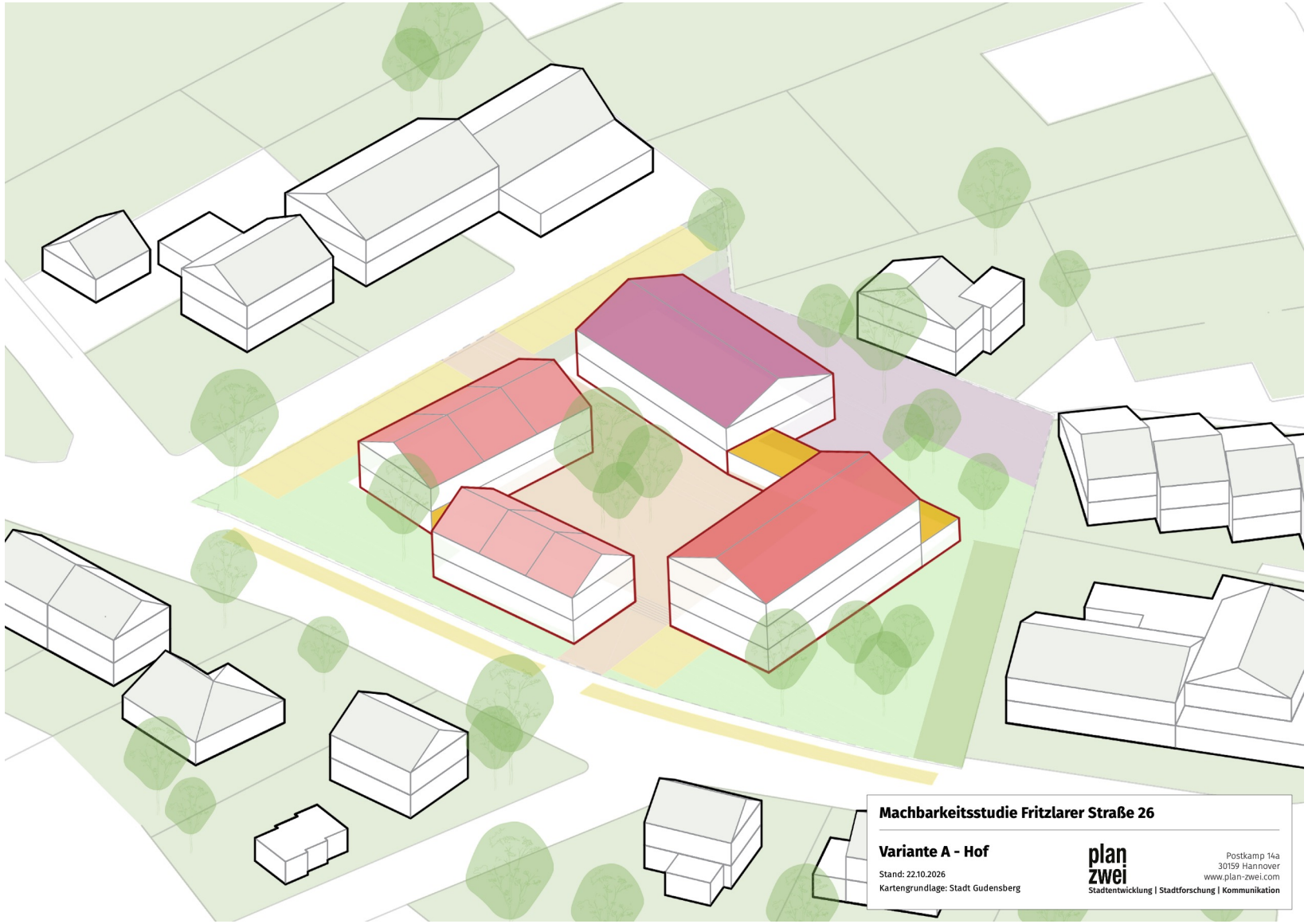
Machbarkeitsstudie Fritzlarer Straße 26

Variante A - Hof

Stand: 22.10.2026
Kartengrundlage: Stadt Gudensberg

plan zwei
Stadtentwicklung | Stadtforschung | Kommunikation

Postkamp 14a
30159 Hannover
www.plan-zwei.com



Variante A - Hof

- Aufgreifen des historischen Motivs der Mehrseithöfe
- Gebäude rahmen Gemeinschaftshof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix & Gemeinschaftsräume
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Kita als Teil des Ensembles
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort
- Gebäude sind zwei- und dreigeschossig
  - plus Dachgeschoss
  - Satteldächer





Variante B - Übergang

Referenz

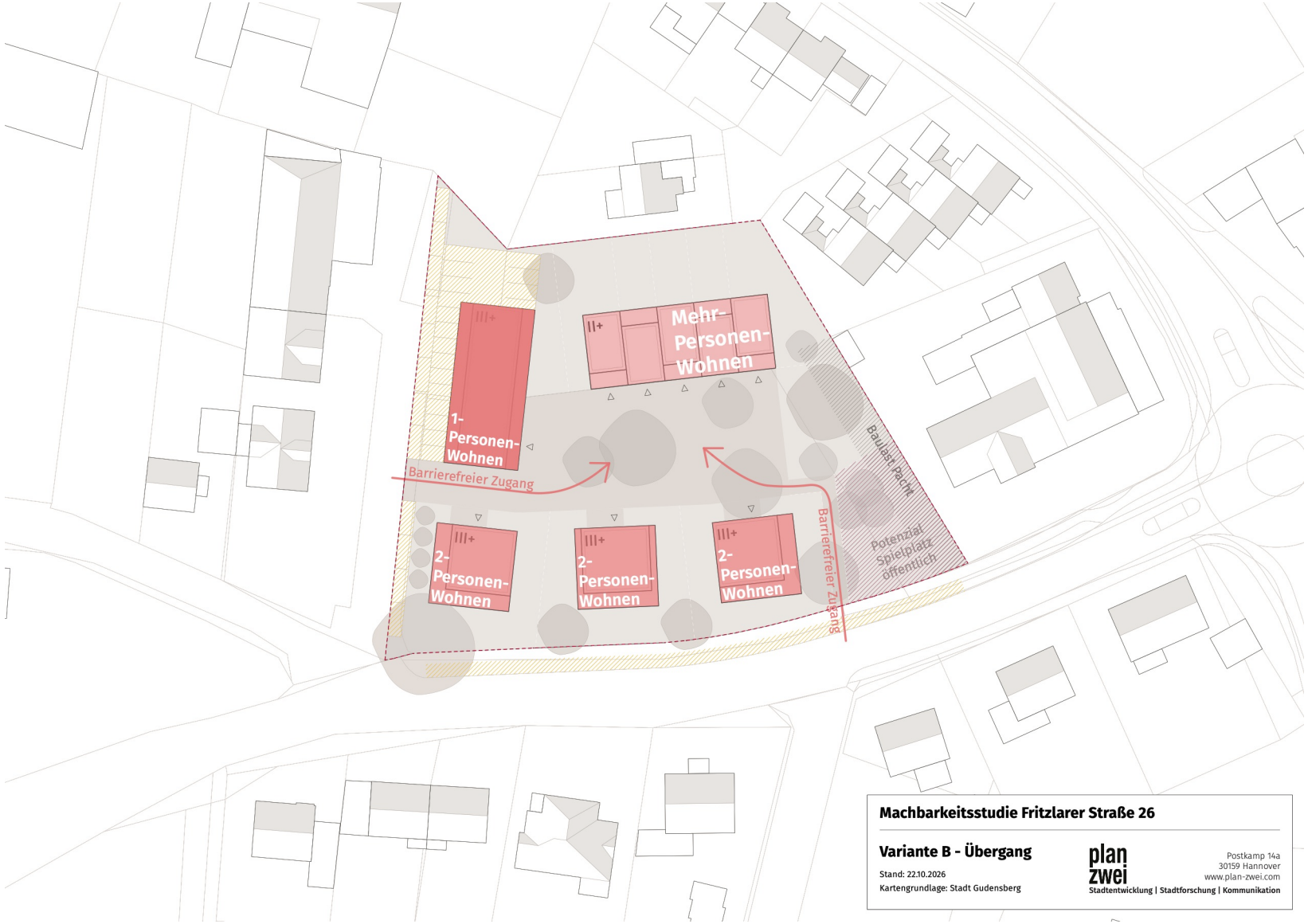
Freistehende Einzelhäuser in der Nachbarschaft

Reihenhäuser



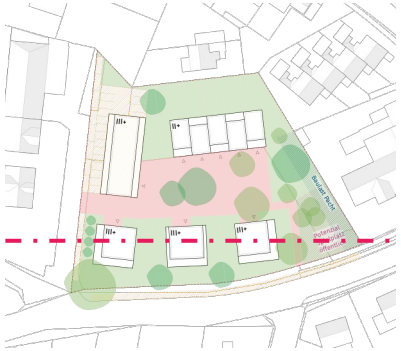
Variante B - Übergang

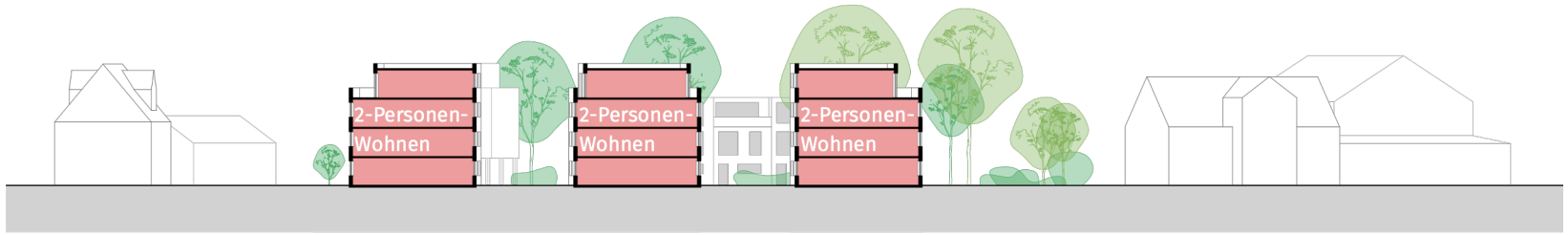
- Vermittlung der Strukturen der Umgebung und der Nachbargrundstücke
  - Freistehende Einzelhäuser Fritzlarer Str.
  - Reihenhäuser Metzer Weg
  - Zeile ‚alte Feuerwehr‘
- Perforierter Hof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof



Variante B - Übergang

- Vermittlung der Strukturen der Umgebung und der Nachbargrundstücke
  - Freistehende Einzelhäuser Fritzlarer Str.
  - Reihenhäuser Metzer Weg
  - Zeile ‚alte Feuerwehr'
- Perforierter Hof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Keine Kita oder Tagespflege
- Potenzialfläche für öffentlichen Spielplatz





Machbarkeitsstudie Fritzlarer Straße 26

Variante B - Übergang

Stand: 09.09.2026
Kartengrundlage: Stadt Gudensberg

plan zwei
Stadtentwicklung | Stadtforschung | Kommunikation

Postkamp 14a
30159 Hannover
www.plan-zwei.com

Variante B - Übergang

- Vermittlung der Strukturen der Umgebung und der Nachbargrundstücke
  - Freistehende Einzelhäuser Fritzlarer Str.
  - Reihenhäuser Metzer Weg
  - Zeile ‚alte Feuerwehr‘
- Perforierter Hof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Keine Kita oder Tagespflege
- Potenzialfläche für öffentlichen Spielplatz
- Gebäude sind drei- und viergeschossig
  - Staffelgeschoss
  - Flachdächer



Variante B - Übergang

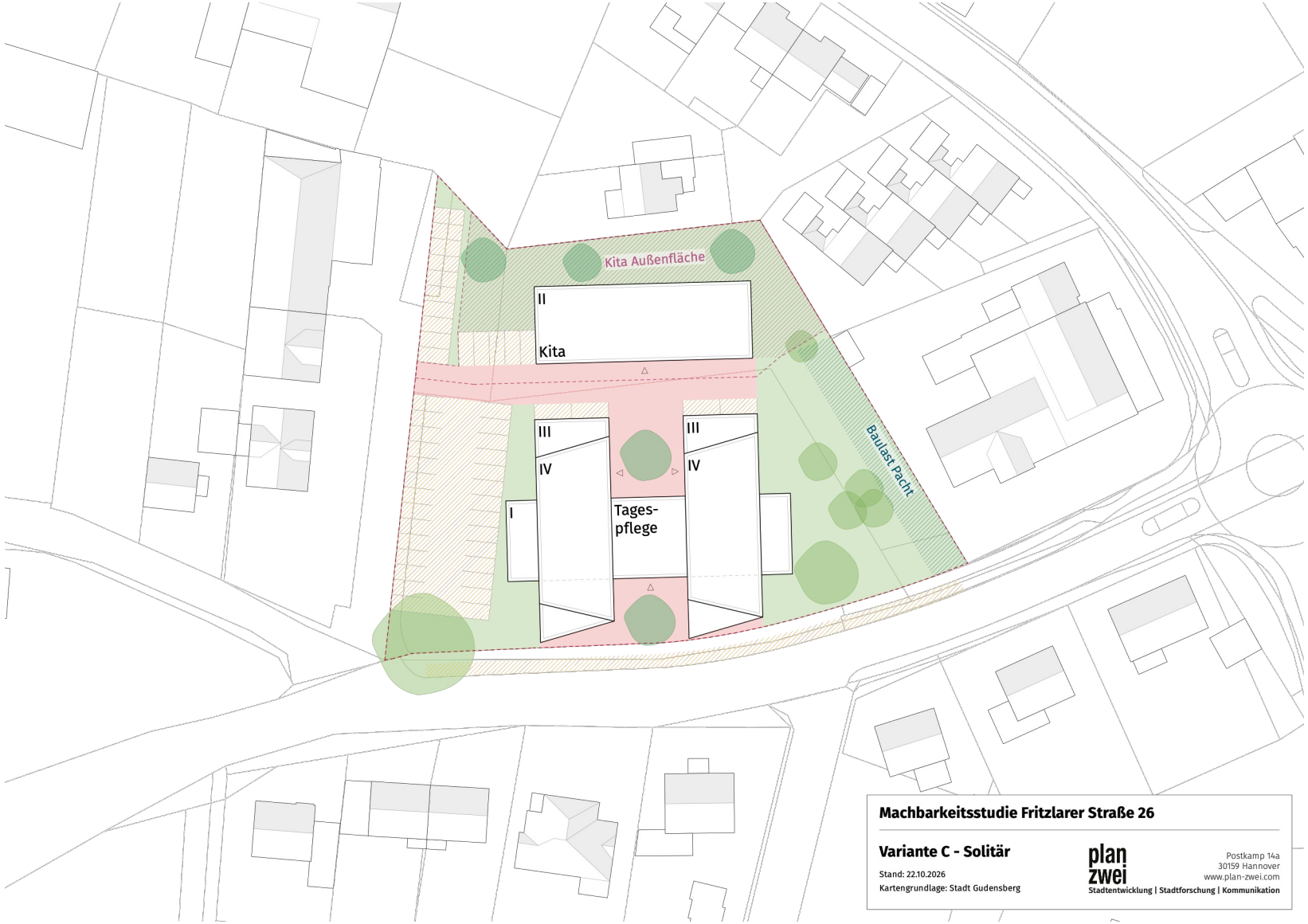
- Vermittlung der Strukturen der Umgebung und der Nachbargrundstücke
  - Freistehende Einzelhäuser Fritzlarer Str.
  - Reihenhäuser Metzer Weg
  - Zeile ‚alte Feuerwehr'
- Perforierter Hof
  - Erschließung der Gebäude über den Hof
- Wohnungsmix
  - 1-; 2- und Mehr-Personen-Wohnungen
- Keine Kita oder Tagespflege
- Potenzialfläche für öffentlichen Spielplatz
- Gebäude sind drei- und viergeschossig
  - Staffelgeschoss
  - Flachdächer



Variante C - Solitär

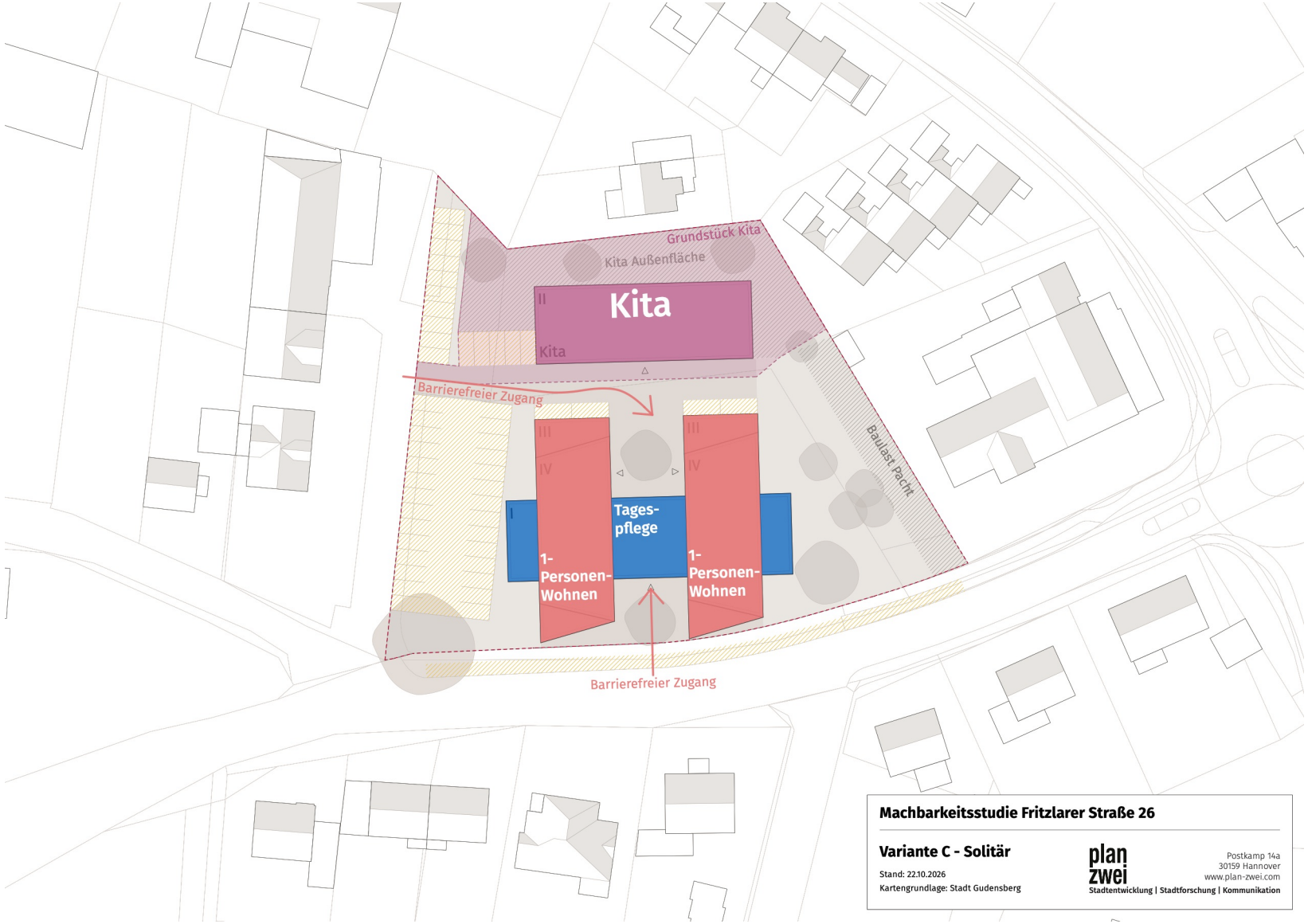
Referenz

Hospital zum heiligen Geist



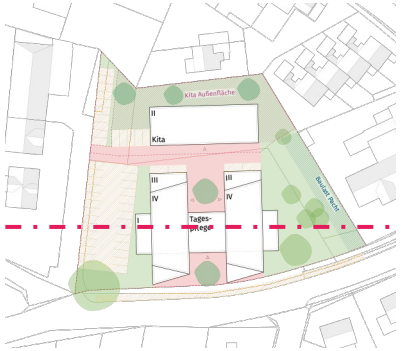
Variante C - Solitär

- Solitär mit markantem Gesicht zur Fritzlarer Straße
  - Auskragende Gebäude
- Vorder- und Rückseite
  - Eingang Tagespflege zur Straße
  - Eingänge Wohnungen an Rückseite



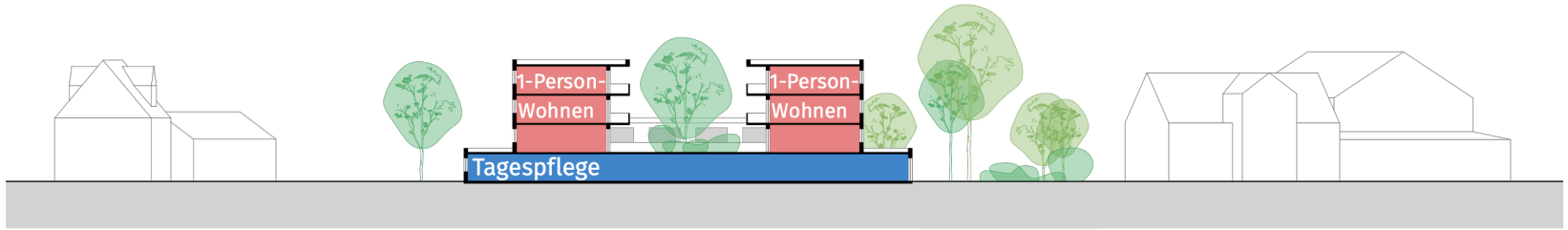
Variante C - Solitär

- Solitär mit markantem Gesicht zur Fritzlarer Straße
  - Auskragende Gebäude
- Vorder- und Rückseite
  - Eingang Tagespflege zur Straße
  - Eingänge Wohnungen an Rückseite
- Kleinere Appartement-Wohnungen
  - Für 1-Person-Haushalte
  - In den Obergeschossen
- Integrierte Tagespflege
  - Mögliche Symbiose zwischen kleineren Wohnungen im Obergeschoss und einer Tagespflege im Erdgeschoss für ältere Menschen
- Kita in separatem Gebäude
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort



Variante C - Solitär

- Solitär mit markantem Gesicht zur Fritzlarer Straße
  - Auskragende Gebäude
- Vorder- und Rückseite
  - Eingang Tagespflege zur Straße
  - Eingänge Wohnungen an Rückseite
- Kleinere Appartement-Wohnungen
  - Für 1-Person-Haushalte
  - In den Obergeschossen
- Integrierte Tagespflege
  - Mögliche Symbiose zwischen kleineren Wohnungen im Obergeschoss und einer Tagespflege im Erdgeschoss für ältere Menschen
- Kita in separatem Gebäude
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort
- Gebäude sind Viergeschossig
  - Kita ist zweigeschossig
  - Flachdächer



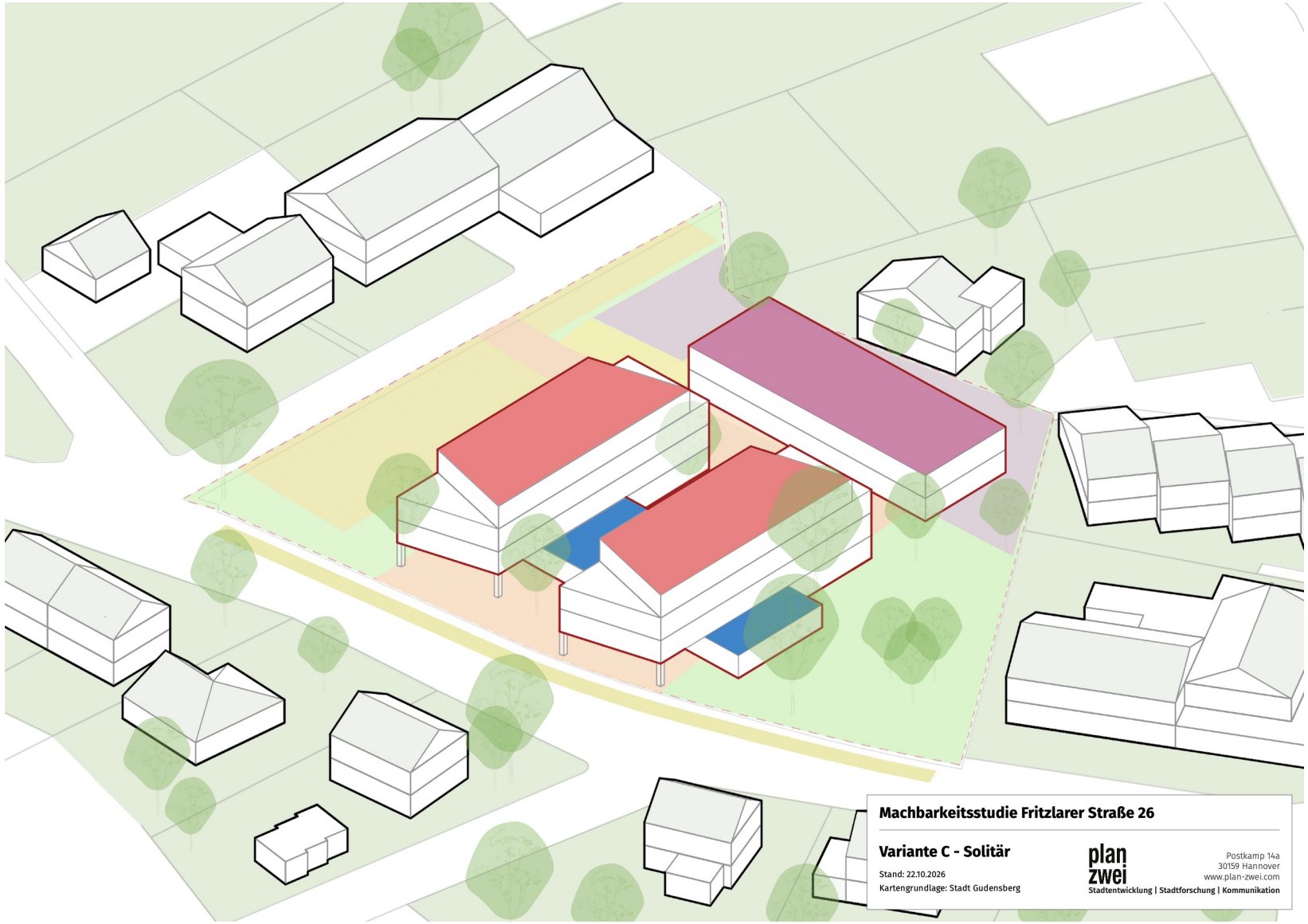
Machbarkeitsstudie Fritzlarer Straße 26

Variante C - Solitär

Stand: 09.09.2026
Kartengrundlage: Stadt Gudensberg

plan zwei
Stadtentwicklung | Stadtforschung | Kommunikation

Postkamp 14a
30159 Hannover
www.plan-zwei.com



Variante C - Solitär

- Solitär mit markantem Gesicht zur Fritzlarer Straße
  - Auskragende Gebäude
- Vorder- und Rückseite
  - Eingang Tagespflege zur Straße
  - Eingänge Wohnungen an Rückseite
- Kleinere Appartement-Wohnungen
  - Für 1-Person-Haushalte
  - In den Obergeschossen
- Integrierte Tagespflege
  - Mögliche Symbiose zwischen kleineren Wohnungen im Obergeschoss und einer Tagespflege im Erdgeschoss für ältere Menschen
- Kita in separatem Gebäude
  - Kann auch durch Wohngebäude ersetzt werden, wenn Kita an anderem Standort
- Gebäude sind Viergeschossig
  - Kita ist zweigeschossig
  - Flachdächer

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*	*43*
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	-

Geschossfläche ähnlich

Unterschiedliches Angebot an Wohnungsgrößen und zusätzlicher Kita oder Tagespflege

Variantenvergleich

Variante A

- 27 Wohneinheiten
  - Klein, mittel und groß
- Kita

Variante B

- 38 Wohneinheiten
  - Klein, viel mittelgroß und groß
- Ausschließlich Wohnen

Variante C

- 43 Wohneinheiten
  - Ausschließlich klein
- Kita und Tagespflege

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*	*43*
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	-

Orientierung am städtebaulichen Kontext (ø-GRZ 0,28; ø-GFZ 0,86)

Stellplatzschlüssel liegen leicht unter Vorgabe der Stellplatzsatzung Gudensberg (1,5)

Variantenvergleich

- Alle drei Varianten haben ca. das gleiche bauliche Maß. GRZ, GFZ und Geschossfläche unterscheiden sich nicht maßgeblich.
- Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete für die GRZ:
  - GRZ I = 0,4
  - GRZ II = 0,6
- Eine höhere bauliche Ausnutzung ist städtebaulich denkbar (bis GRZ I = 0,4)
- Jedoch vergrößert sich damit auch die benötigte Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (über GRZ II = 0,6)
  - Orientierungswert für GRZ II der BauNVO würde überschritten werden
  - Freiraumqualitäten würden dadurch verloren gehen und der Versiegelungsgrad würde doppelt zunehmen.
- Stellplatzschlüssel leicht niedriger gewählt, um eine hohe Anzahl Wohnungen zu realisieren, die zulässige GRZ einzuhalten und Freiraumqualitäten zu erzeugen.







Kriterien	A Hof	B Übergang	C Solitär
Städtebau			
Freiraum			
Nutzungsvielfalt			
Angebotsvielfalt Wohnen			
Verkehr			
Umwelt			
Auswirkungen auf Pachtvertrag			
ø			

Variantenvergleich

- Bewertungskriterien sind hier gleichgewichtet
- In der Bewertung erreichen Variante A und B einen gleichen Durchschnitt.
- A und B folgen jeweils einem anderen städtebaulichen Motiv und passen beide sehr gut zu dem Ort und Gudensberg.
- **Vorzugsvarianten: A und B**

- Je nach Gewichtung der Kriterien kann das Ergebnis der Bewertung auch zu einer anderen Vorzugsvariante führen.

Kostenrahmen Kita vs. Erlös Grundstücksverkauf

Kostenrahmen Kita

- Baukosten (Bauwerk KG 300/400 + Außenfläche KG 500)
- Planungskosten (KG 700)

Kostenrahmen = 3.382.075 Euro

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
- Bodenrichtwert: 180 Euro / m^2

Variante A = 658.440 Euro

Variante B = 886.680 Euro

Variante C = 654.840 Euro

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

III Baurechtliche Empfehlungen







Verfahrensart

- Welches Bebauungsplanverfahren ist sinnvoll?
- Regelverfahren ist grundsätzlich möglich
- Verkürzung ist angemessen
- Empfehlung:
  Beschleunigte Verfahren nach § 13a

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

'Bauturbo‘: Paragrafen § 31, 34 und 246e

§ 31 (Abs. 3)

Ausnahmen und Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen

-> Ist für F26 irrelevant

§ 34 (Abs. 3b)

Für Gebiete im unbeplanten Innenbereich, Art oder Maß der baulichen Nutzung können leichter von Umgebung abweichen

-> Könnte für F26 in Frage kommen

§ 246e

Weitreichendes Abweichen von den Vorgaben des BauGB

-> Ist für F26 in Gudensberg theoretisch anwendbar

-> Stadt Gudensberg sollte sich vorher grundsätzlich mit der Anwendung des Bauturbos auseinandersetzen:

I. Leitlinien entwickeln
II. Grundsatzbeschluss zu Entscheidungsorganisation
III. Gleichbehandlungsgrundsatz
IV. Einhaltung anderer Fachgesetze

Anwendung Bauturbo

– Ist die Anwendung des Bauturbos für das Vorhaben F26 sinnvoll?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit