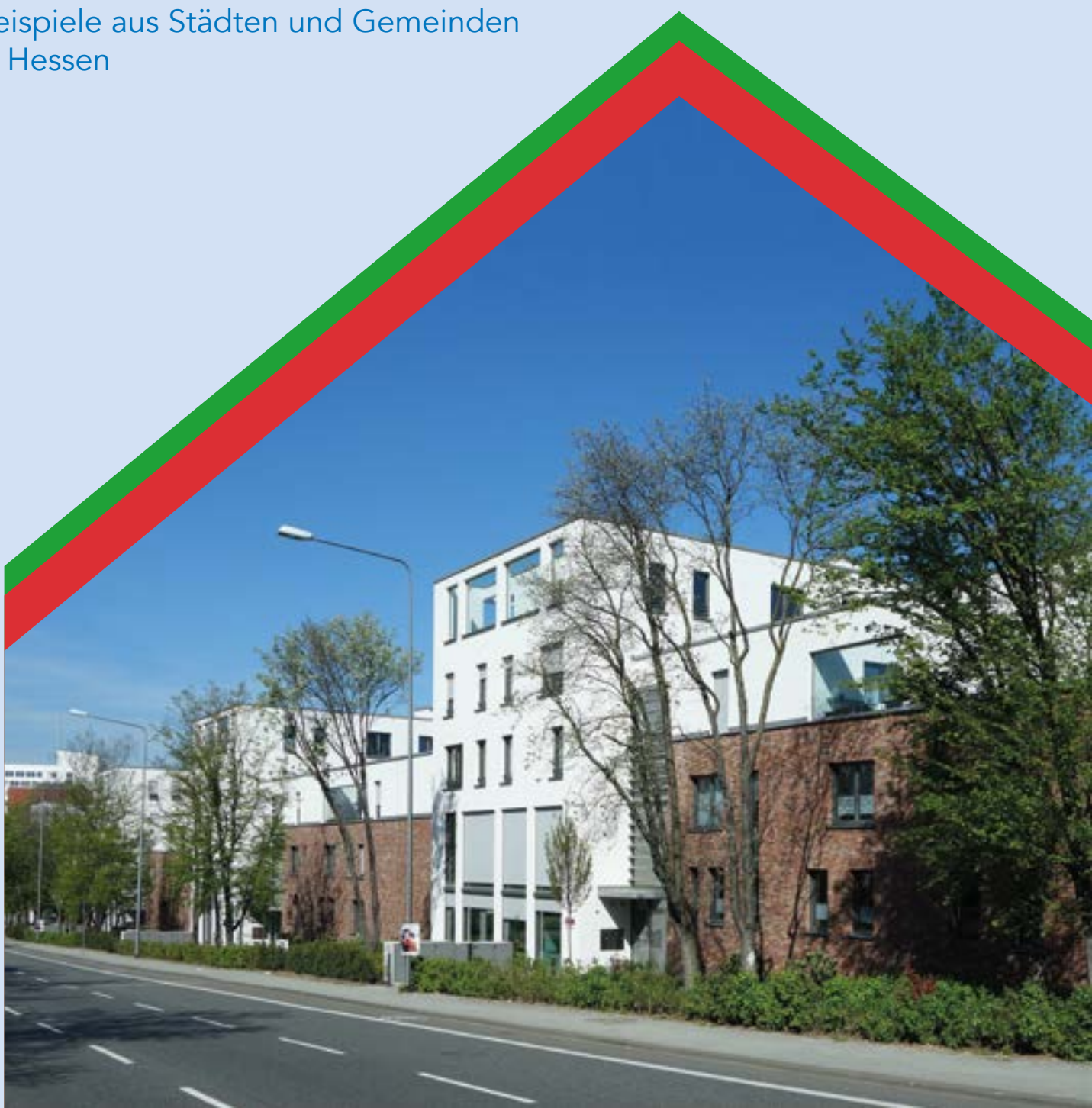


Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau

Beispiele aus Städten und Gemeinden
in Hessen





Inhalt

Vorwort	4
Einführung	6
A Innenentwicklung	8
B Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts	10
B.1 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	10
B.2 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	12
B.3 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan	13
B.4 Aufstellen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung	15
C Besondere planerische Herausforderungen	16
C.1 Lärm	16
C.2 Sonstige Immissionen	19
C.3 Abstände von Störfallbetrieben (Seveso-Thematik)	21
C.4 Grundstück	21
C.5 Denkmalschutz	22
C.6 Artenschutz	23
C.7 Stellplätze	24
C.8 Abweichungen von der Hessischen Bauordnung	24
C.9 Kommunikation	25
C.10 Klimaanpassung	25
D Beispiele	26
D.1 Frankfurt am Main Eulengasse	26
D.2 Kassel Samuel-Beckett-Anlage	30
D.3 Frankfurt am Main Hedderichstraße	34
D.4 Kaufungen Am Brauplatz	38
D.5 Frankfurt am Main Kranichsteiner Straße	42
D.6 Marburg Am Rain	46
D.7 Wiesbaden Dantestraße	50
D.8 Frankfurt am Main Sandweg	54
D.9 Darmstadt Binger Straße	56
D.10 Frankfurt am Main Lyoner Straße	58
D.11 Frankfurt am Main Speicherstraße	60
D.12 Kronberg im Taunus Frankfurter Straße	62
D.13 Oberursel (Taunus) Freiligrathstraße	64
D.14 Offenbach am Main Taunusstraße	66
D.15 Wetzlar Rahmengasse	68
E Service	70
Abkürzungen	70
Quellennachweise und weiterführende Literatur	72
Impressum und Bildnachweise	74



Vorwort

Sehr geehrte
Damen und Herren,
liebe Leserinnen
und Leser,



die Hessische Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Hessen auf maximal 2,5 Hektar pro Tag zu begrenzen. In der Vergangenheit haben wir bereits viel erreicht. So ist es gelungen, den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen im Schnitt der letzten fünf Jahre auf circa drei Hektar pro Tag zu reduzieren und damit seit 1999 zu halbieren.

Heute stehen viele hessische Kommunen vor der Herausforderung, Wohnbauland für die wachsende Bevölkerung vor allem in den größeren Städten und im Kern der Metropolregion FrankfurtRheinMain bereit zu stellen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum rührt nicht nur aus der Zuwanderung, sondern auch aus der Binnenwanderung in Hessen in Richtung der Städte mit attraktivem Bildungs- und Arbeitsplatzangebot. Auch der demografische Wandel und der Trend zu kleineren Haushalten sorgen für den hohen Neu- und Umbaubedarf von Wohnungen. Insbesondere preiswerter Wohnraum für Familien, Studierende, Auszubildende, Seniorinnen und Senioren ist gefragt. Die Landesregierung stellt deshalb bis 2019 1,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung und unterstützt die

Kommunen mit der Baulandoffensive bei der Entwicklung von Flächen. Ein weiterer Baustein ist der hier vorliegende Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung.

Ziel ist es, das Baugeschehen – soweit wie möglich – auf den Innenbereich der Städte und Gemeinden zu konzentrieren. Viele Gründe sprechen für die Nutzung der hier bestehenden Flächenpotenziale, insbesondere die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen und der Schutz bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. Boden ist ein nicht vermehrbare Gut, dessen Nutzung und Versiegelung langfristige Folgen hat und sorgfältig abgewogen werden muss. Innenentwicklung stellt jedoch hohe Ansprüche an Qualität und Fachkunde. Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen müssen zum Beispiel die Freiräume und der öffentliche Raum stets mitberücksichtigt werden. Bestehende Nachbarschaften sollten im Idealfall ebenfalls einen Gewinn aus den Neubauvorhaben ziehen.

Hier soll der vorliegende Leitfaden Anhaltspunkte und Unterstützung bieten. Die fachlichen Hinweise



und konkreten Beispiele zeigen Lösungsmöglichkeiten bei verschiedenen städtebaulichen Situationen und ich hoffe, dass diese zu weiteren vorbildlichen Projekten der nachhaltigen Innenentwicklung in Hessen anregen. Die unterschiedlichen Ausgangslagen in den hessischen Städten und Gemeinden wurden berücksichtigt. Sie finden Projekte im kleinstädtischen Format ebenso wie Neubauten im großstädtischen Kontext.

Der Leitfaden geht auf einen Vorschlag der „Allianz für Wohnen in Hessen“ zurück, die wir 2015 ins Leben gerufen haben. Mit dem Bündnis haben die Partnerinnen und Partner einen Prozess zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände in den hessischen Städten und Gemeinden initiiert. Unter www.wohnungsbau.hessen.de können Sie viele Informationen sowie Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner rund um das Thema finden.

Eine Steuerungsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, dem Verband der Südwestdeutschen

Wohnungswirtschaft (VdW südwest) und verschiedenen Ministerien hat die Entwicklung des Leitfadens begleitet. Daten und Informationen zu den Beispielen wurden von den jeweiligen Planungsbüros oder den Bauherren zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden hätte ohne diese wertvollen Beiträge nicht erstellt werden können. Hierfür möchte ich mich bei allen Beteiligten ausdrücklich bedanken.

Wir hoffen, Ihnen mit dem Leitfaden eine Arbeitshilfe an die Hand zu geben, die Sie zu zukunftsweisendem und nachhaltigem Wohnungsbau ermutigt.

Priska Hinz

Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Einführung



Thema

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sind Grundsätze der Bauleitplanung. Vor dem Hintergrund des UN-Klimaschutzabkommens von Paris aus dem Jahr 2015, mit einer weiteren und notwendigen Verschärfung der Zusagen zur Begrenzung der globalen Erderwärmung, kommt einer klimagerechten Raum- und Siedlungsentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Dennoch schreitet der Flächenverbrauch, z.B. in Gestalt von Einfamilienhausgebieten an den Stadt- und Ortsrändern, weiter voran.

Auch die Studie „Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU 2017) zeigt auf, dass der Wohnungsbedarf aufgrund der demografischen Entwicklung eher zu kleineren Wohnungen tendiert und dass gerade im ländlichen Raum ein Missverhältnis zwischen dem derzeitigen Wohnungsbestand – vielfach in Form von Einfamilienhäusern – und der zukünftigen Nachfrage bzw. dem Wohnungsbedarf besteht.

Viele hessische Städte und Gemeinden stehen aktuell vor der Herausforderung, neuen Wohnraum

schaffen zu müssen. Im Kern des Ballungsraums und den Universitätsstädten geht es dabei vor allem um das Mildern eines quantitativen Mangels, der insbesondere bei kostengünstigen Wohnungen besteht. Aber auch dort, wo der Markt derzeit rechnerisch ausgeglichen ist, machen qualitative Anforderungen an Größe und Ausstattung, aber auch der Wunsch nach neuen Formen des Zusammenlebens, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erforderlich.

Für die Stadt- und Dorfentwicklung sind gemischte Strukturen in lebendigen Quartieren und Ortskernen wichtig. In kleinen Orten droht der sog. Donut-Effekt, wenn im Zentrum viele Leerstände zu verzeichnen sind. In den größeren Städten kann es sehr sinnvoll sein, durch bauliche Nachverdichtung bestehende räumliche und soziale Strukturen zu ergänzen. Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet, neue kann ergänzt werden und die Kommune erhält die Chance, gleichzeitig den Freiraum zu qualifizieren. Ist dies der Fall, spricht man von der „doppelten Innenentwicklung“. Bislang erhalten Freiraumbelange trotz grundsätzlicher Wertschätzung noch zu wenig Gewicht in der Abwägung mit baulichen Gesichtspunkten, obwohl

die Erfordernisse des Klimaschutzes und der integrierten Stadtentwicklung hierbei in die gleiche Richtung gehen.

Innerstädtische oder innerörtliche Nachverdichtung ist sehr komplex. Bauvorhaben stoßen auf eine Vielzahl von Herausforderungen, wie die planungsrechtliche Zulässigkeit oder Themen des Immissionsschutzes, insbesondere bei Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Eigentumsverhältnisse, erforderliche Stellplätze, Altlasten, Artenschutz, Baumschutz, Denkmalschutz, Zuschnitt und Topografie usw. erschweren häufig zusätzlich die Umsetzung von Vorhaben. Umso wichtiger ist es daher, mit einem hohen Gestaltungsanspruch an die Planungs- und Bauaufgabe heranzugehen. Im Idealfall liegt der Maßnahme ein integriertes Konzept für das Quartier bzw. den Stadtteil oder das Dorf zugrunde, so dass Motive und Absichten des Projekts für die Bürgerschaft und alle Akteure transparent sind. Baukultur, d.h. der verantwortungsvolle Umgang aller Akteure mit der Gestaltungsaufgabe, ist ein Schlüssel, um intakte Ortsbilder und lebenswerte Quartiere zu schaffen und zu bewahren. An Nachverdichtung und Innenentwicklung sind also hohe Qualitätsansprüche zu stellen. Hier setzt der vorliegende Leitfaden an.

Ziel

Maßnahmen der Innenentwicklung sind innerhalb des gegebenen gesetzlichen Rahmens vielfach möglich, werden aber häufig durch enge Auslegungen behindert. Zu diesem Ergebnis kam u.a. eine Arbeitsgruppe, die im Rahmen der „Allianz für Wohnen in Hessen“ Handlungsvorschläge erarbeitet hatte, um Engpässen am Wohnungsmarkt zu begegnen. Der Leitfaden gehört zum 15-Punkte-Programm der Allianz. Ziel ist eine praxisorientierte Grundlageninformation zur Herangehensweise und zu Spielräumen bei innerstädtischen oder innerörtlichen Projekten. Eine anschauliche Darstellung von Beispielen verdeutlicht hierbei, wie der rechtliche Rahmen mit Leben gefüllt werden kann.

Mit dem Leitfaden wird vor allem kommunalen Verwaltungen und Akteuren der Wohnungswirtschaft eine Orientierung gegeben, um Möglichkeiten der Innenentwicklung an geeigneten Standorten verstärkt zu nutzen.

Aufbau

Im Grundlagenteil des Leitfadens werden die Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts wie Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder Ausnahmen und Befreiungen angesprochen. Den besonderen planerischen Herausforderungen wie Immissionen, außergewöhnlicher Grundstücksbeschaffenheit oder Stellplätzen widmet sich das zweite Kapitel. Den Schwerpunkt des Leitfadens bilden zahlreiche Beispiele aus ganz Hessen. Diese werden jeweils mit Lageplänen, Grundrissen und Fotos sowie textlichen Erläuterungen kurz und anschaulich dargestellt.

Was geleistet wird, was nicht

Der Leitfaden ist keine vertiefte juristische Abhandlung. Rechtliche Rahmenbedingungen werden informativ skizziert und auf weiterführende Literatur wird u.a. im Serviceteil verwiesen.

Die Beispiele zeigen fallbezogene Lösungen an konkreten Orten. Dies bedeutet, dass lediglich einzelne Aspekte auf andere Projekte übertragbar sind. Es werden Denkanstöße gegeben, aber keine Präzedenzfälle für Projekte an anderen Orten definiert. In diesem Sinne ist ein Beitrag für zukünftige Projekte der Innenentwicklung in hessischen Städten und Gemeinden entstanden, die sich durch Qualität und damit Zukunftsfähigkeit auszeichnen werden. Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für das konkrete Projekt finden sich jeweils am Ende der Projektbeschreibung.



Innenentwicklung



Vielfalt der Möglichkeiten

Die städtebauliche Innenentwicklung bietet eine große Bandbreite von horizontalen, vertikalen und strukturellen Nachverdichtungsansätzen. Angefangen von der Schließung von Baulücken über die Aufstockung und den Anbau bis hin zur Ergänzung im Blockinnenbereich oder im Abstandsrain von Siedlungen. Hinzu kommen Umstrukturierungsmaßnahmen wie der Abriss und Neubau mit veränderten Gebäudetypologien oder die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken. Große Potenziale eröffnet auch die Konversion, bei der sich ehemals genutzte Brachflächen funktional verändern.

Doppelte Innenentwicklung

Um den zukünftigen Wohnraumbedarf in Hessen zu decken und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu reduzieren, müssen die Flächenpotenziale im bereits bestehenden Siedlungsgefüge besser genutzt werden. Damit die städtebauliche Nachverdichtung der Kommunen möglichst geringe negative stadtklimatische und ökologische Folgen hat, wird hierzu das Prinzip der doppelten Innenentwicklung herangezogen. „Doppelte Innenentwicklung“ heißt, Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Auf diese Weise soll der offene Landschaftsraum vor weiterer



Umbau, Umnutzung, Nachnutzung

Umnutzung von bisher gewerblich oder anderweitig genutzten Gebäuden zu Wohnen, dabei Umbau in geringem Umfang



Aufstockung

Ausbau von nicht ausgebauten Dachgeschossen, Aufstockung von vergleichsweise niedrigen Gebäuden



Anbau (direkt)

Bauliche Erweiterung eines bestehenden Gebäudes



Ergänzung (indirekt)

Ergänzung eines Gebäudes durch ein selbständiges Gebäude z.B. in zweiter Reihe (Hinterhof)



Ersatzneubau

Abriss eines nicht erhaltenswürdigen Gebäudes und Neubau mit größerer Geschossfläche

Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt werden. Gleichzeitig sollen die ökologischen Funktionen des urbanen Grüns bewahrt und weiterentwickelt wie auch der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den naturschutzfachlichen Aspekten“ (BfN 2016).

Daneben kommt dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen eine entscheidende Bedeutung zu. Möglichst intakte, unverdichtete Böden sind die Grundlage für vitale Grünflächen. Als Wasserspeicher bilden sie die Voraussetzung für Verdunstungsleistung und Kühlungsfunktion begrünter Freiflächen. Der Rückhalt von Niederschlagswasser trägt gleichzeitig zur Hochwasservorsorge bei.

Die doppelte Innenentwicklung

- verursacht geringere Infrastrukturkosten, da die vorhandene Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung genutzt und so Infrastrukturkosten reduziert werden.
- erschließt neue Potenziale leitungsgebundener Energieversorgung, wie z.B. die Nutzung von Fernwärme oder regenerativer Energiequellen und trägt damit zur Reduzierung von Kosten und CO₂-Emissionen bei.
- spart Energie und Ressourcen ein.
- fördert den Klimaschutz.
- schützt den Außenbereich und den offenen Landschaftsraum.
- führt zur Verbesserung der Freiräume im Bestand durch aufwertende Maßnahmen.
- trägt zum Erhalt der Bodenfunktionen im innerörtlichen Bereich bei.
- unterstützt die Revitalisierung der Ortskerne und Innenstädte (Vermeidung des Donut-Effekts).
- verbessert das Ortsbild, da unattraktive Kümmernutzungen zugunsten neuer Wohnbebauung aufgegeben werden und Schrottimmobilien verschwinden.
- profitiert von den vorhandenen guten Nah- und Grundversorgungseinrichtungen.
- fördert das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und verringert damit den motorisierten Individualverkehr (Förderung des Rad- und Fußverkehrs).
- kommt den Bedürfnissen der älteren Generation zugute (soziale Infrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur).
- vereinfacht das Miteinander mehrerer Generationen.
- erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch eine kompakte Siedlungsstruktur.
- vermeidet unnötige Folgen der Konkurrenz der Kommunen um die Ausweisung neuer Baugebiete.



Lückenschließung

Schließung von Baulücken



Restflächenaktivierung

Bebauung von Flächen, für die bislang keine Bebauung vorgesehen war, z.B. Garagenhöfe, Flächen mit Kümmernutzungen

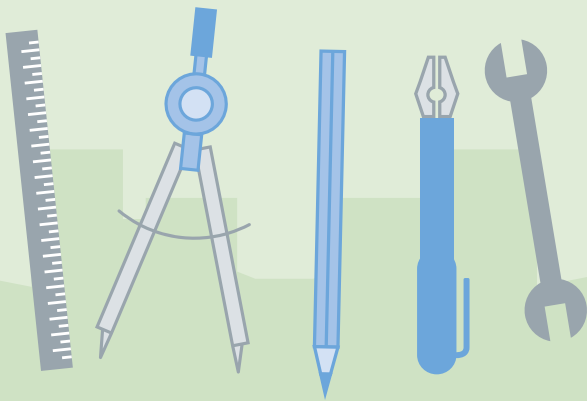


Brachflächenbebauung und Flächenkonversion

Bebauung von brachgefallenen, bislang militärisch, verkehrlich-infrastrukturell, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Arealen. Hierbei handelt es sich meist um größere Flächen, die im Rahmen von umfassenden Planungsprozessen einer Nutzung für Wohnen und ergänzenden Nutzungen (Gemeinbedarf, Versorgung etc.) zugeführt werden. Größere Flächen dieser Kategorie werden im hier vorliegenden Leitfaden nicht thematisiert.



Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts



Um ein Projekt der Innenentwicklung realisieren zu können, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Maßgaben des BauGB zu prüfen. Es können zwei Situationen unterschieden werden: erstens die Lage im unbeplanten Innenbereich und zweitens die Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

B.1 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Unter dem Innenbereich einer Gemeinde versteht man die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dies ist der Bereich, der durch eine zusammenhängende Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist und der sich deutlich gegenüber dem Außenbereich abgrenzen lässt.

Ein Vorhaben ist im unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die nähere Umgebung umfasst dabei nicht nur die Nachbargrundstücke im engeren Sinne, sondern auch die Bereiche, auf die sich das Vorhaben auswirken kann und die ihrerseits auf das Baugrundstück einwirken. Je heterogener und vielfältiger die Umgebung ist,

desto leichter kann sich ein Vorhaben einfügen. Bei einer eher homogen bebauten Umgebung sind hingegen strengere Maßstäbe anzulegen.

Hinsichtlich des Einfügens sind folgende Kriterien gesondert zu beachten:

- die Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.)
- die Bauweise (offen, geschlossen)
- die zu überbauende Grundstücksfläche (Baufenster)
- das Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung kommt es wesentlich auf die von außen wahrnehmbare, prägende Wirkung des Vorhabens an, die sich in absoluten Maßen wie Gebäudehöhe und Grundfläche („Fußabdruck“) ausdrückt. Relative Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Geschossflächenzahl (GFZ) sind aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte in der Regel für die Beurteilung nicht nützlich. Die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) sind grundsätzlich nur im Rahmen der Bauleitplanung relevant.

Das Gebot des Einfügens darf insgesamt nicht zu eng ausgelegt werden. Es geht nicht darum, eine Einheitlichkeit der Bebauung herzustellen, sondern ein harmonisches Gesamtgefüge, in dem auch der Rahmen der einzelnen Kriterien durchaus bis zu einem gewissen Grad überschritten werden kann.

In jedem Fall müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Vorhabens und der benachbarten Bebauung gewahrt bleiben. Dabei kann man im Grundsatz davon ausgehen, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen (§ 6 HBO) die notwendige Belichtung, Belüftung und Besonnung vorhanden sind. Weiterhin darf durch das Vorhaben das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Hier geht es jedoch weniger um die ästhetische Wirkung als um den Schutz einer besonderen städtebaulichen Gesamtstruktur. Unter diesen genannten

Voraussetzungen können auch Vorhaben genehmigt werden, die dergestalt in der Umgebung noch nicht vorhanden sind.

Ein Sonderfall liegt dann vor, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht (sog. faktisches Baugebiet), z.B. einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) oder der neuen Gebietskategorie Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO). Dann beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es gemäß der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Liegt ein solches faktisches Baugebiet vor, sind auch im unbeplanten Innenbereich Ausnahmen und Befreiungen möglich (§ 34 Abs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB, siehe Kapitel B.3 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan).

Soll das Vorhaben in einer sog. Gemengelage (ein Bereich mit unterschiedlichen, teils störenden Nutzungen wie Gewerbe) realisiert werden, so ist entsprechend dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme auch die Vorbelastung z.B. durch Lärm oder Geruch zu respektieren. Im Grundsatz fügt sich ein Wohnbauvorhaben ein, wenn es nicht mehr Belastungen ausgesetzt ist als andere bereits vorhandene Wohngebäude.

Info:

Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 „Urbane Gebiete“

Mit der kürzlich erfolgten Novelle des Bauplanungsrechts wurde mit den „Urbanen Gebieten (MU)“ (§ 6a BauNVO) eine neue Gebietskategorie in die Baunutzungsverordnung eingeführt.

Diese soll mehr Flexibilität bei der Schaffung verdichteter, gemischt genutzter Gebiete ermöglichen und sieht – auch zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums – eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor. Zugleich kann eine höhere Bebauungsdichte (GRZ bis 0,8 und GFZ bis 3,0) ermöglicht werden, was die Schaffung von Wohnraum erleichtert.

Aber auch wenn sich das geplante Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, kann es unter bestimmten Umständen im Einzelfall dennoch genehmigt werden (§ 34 Abs. 3a BauGB). Ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude kann danach erweitert (Anbau), geändert (Umbau) oder sogar erneuert (Ersatzneubau) werden (§ 34 Abs. 3a Nr. 1b BauGB). Gleiches gilt auch, wenn eine zulässigerweise errichtete bauliche Anlage ohne Wohnnutzung (z.B. ein Gewerbebetrieb) in ein Wohngebäude umgenutzt wird (§ 34 Abs. 3a Nr. 1c BauGB). In diesem Zusammenhang kann z.B. ein Anbau oder eine Aufstockung eines Gebäudes genehmigt werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung höher liegt oder die überbaubare Grundstücksfläche größer ist als in der näheren Umgebung.

Die Baugenehmigungsbehörden verfügen hier über einen Ermessensspielraum. In jedem Fall muss die Abweichung vom Gebot des Einfügens städtebaulich vertretbar (§ 34 Abs. 3a Nr. 2 BauGB) und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (§ 34 Abs. 3a Nr. 3 BauGB).

Den Gemeinden stehen zur Förderung der Innenentwicklung auch die folgenden Instrumente der Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) zur

Verfügung. Damit können sie einzelne Flächen dem Innenbereich zuordnen und so deren grundsätzliche Bebaubarkeit feststellen bzw. begründen.

- Die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Es entsteht kein neues Baurecht.
- Die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) ermöglicht es, bebaute Bereiche im Außenbereich (§ 35 BauGB) als Ortsteil (i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB) festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Es wird neues Baurecht geschaffen.
- Die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich (i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB), wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind. Auch hier wird neues Baurecht geschaffen.

Diese drei Satzungen können auch miteinander verbunden werden. Voraussetzung für das Aufstellen dieser Satzungen ist insbesondere die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB).

B.2 Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Liegt das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist zu unterscheiden, ob ein qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan vorliegt.

Qualifizierter Bebauungsplan

Qualifizierte Bebauungspläne sind solche, die allein oder mit anderen sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens folgende Festsetzungen enthalten: die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Liegt ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, dann ist es zulässig, wenn es erstens den Festsetzungen des

Bebauungsplans nicht widerspricht und zweitens die Erschließung gesichert ist. § 30 Abs. 1 BauGB verlangt keine positive Zulassung durch den Bebauungsplan. Soweit der Bebauungsplan einer Nutzung nicht entgegensteht, besteht unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten Baufreiheit. Die Erschließung gilt regelmäßig als gesichert, wenn zu erwarten ist, dass das Baugrundstück bis zur Fertigstellung des Vorhabens einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz aufweist und die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie etwa Spielplätze, Grünanlagen oder ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz sind nicht erforderlich.

Ähnliches gilt für Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB). Dieser ist ausgerichtet auf ein konkretes Bauvorhaben eines Investors, nicht auf die Schaffung eines neuen Baugebiets. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 2 BauGB). Die Vorschrift verzichtet auf die für den qualifizierten Bebauungsplan geforderten Mindestfestsetzungen.

Einfacher Bebauungsplan

Erfüllt ein Bebauungsplan die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht und liegt auch kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, dann spricht man von einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Hierzu zählen auch die älteren Fluchtlinienpläne, die z.B. auf Grundlage des Preußischen

Fluchtliniengesetzes oder des Hessischen Aufbaugesetzes förmlich festgestellt und nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahr 1960 als einfache Bebauungspläne übergeleitet wurden. Diese Pläne enthalten Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien, jedoch keine textlichen Festsetzungen oder Begründungen. In diesen Gebieten richtet sich – sofern auch hier die Erschließung gesichert ist – die Zulässigkeit eines Vorhabens wie bei sonstigen einfachen Bebauungsplänen zunächst nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (z.B. Baufluchten) und im Übrigen nach den Bestimmungen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB, siehe oben).

Ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist nur dann von Bedeutung, wenn der einfache Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält.

B.3 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Widerspricht ein geplantes Vorhaben der Innenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplans, so kann sich dennoch eine planungsrechtliche Zulässigkeit ergeben. Die Baugenehmigungsbehörden haben im Rahmen der Einzelfallgerechtigkeit einen Ermessensspielraum, der sich aus den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§ 31 BauGB) ergibt. Dabei sind zwei Möglichkeiten zu unterscheiden: Ausnahmen und Befreiungen.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich durch Festsetzungen vorgesehen sind (§ 31 Abs. 1 BauGB). So kann z.B. im Bebauungsplan

ein Überschreiten des maximal zulässigen Maßes der baulichen Dichte oder ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) für bestimmte Fälle ermöglicht werden. Diese Vorschrift richtet sich in erster Linie an die planende Gemeinde, in ihren Bebauungsplänen auch Ausnahmen zuzulassen und entsprechende Festsetzungen in den Text aufzunehmen. Da nach § 1 Abs. 2 S. 3 BauNVO die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans werden, ist eine Ausnahme bereits dann vorgesehen, wenn im Bebauungsplan ein bestimmtes Baugebiet nach den §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt worden ist, die sog. gesetzliche Ausnahme. Diese gesetzlichen Ausnahmen gelten auch für die Zulassung von Vorhaben in faktischen Baugebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Befreiungen

Darüber hinaus können für nicht vorhergesehene Sonderfälle auch weitergehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Im Gegensatz zur Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) handelt es sich bei der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) um ein echtes Abweichen von den Planvorstellungen der Gemeinde, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag finden. Sie ist deshalb auch nur dann zulässig, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt.

Eine Befreiung kommt unter folgenden Voraussetzungen in Betracht:

1. Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden.

→ Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans (z.B. die Art der baulichen Nutzung) muss weiterhin beachtet werden und der Bebauungsplan darf durch die Befreiung nicht faktisch geändert werden. Wenn von den die Planung tragenden Festsetzungen abgewichen werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans geboten. Welche Befreiungen hingegen möglich sind (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder des Maßes der baulichen Nutzung), richtet sich nach dem Einzelfall und dem grundsätzlichen Ziel des Bebauungsplans.

2. Die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen muss gegeben sein.

→ Es dürfen durch die Befreiung insbesondere keine Widersprüche zu anderen Vorschriften des BauGB entstehen.

3. Die nachbarlichen Interessen sind zu würdigen.

→ Nach den Umständen des konkreten Einzelfalls sind die Interessen des Bauherrn an der Erteilung der Befreiung und die Interessen des Nachbarn sorgfältig zu gewichten. Die Bewahrung einer guten Aussicht für den Nachbarn ist dabei unerheblich.

Neben diesen allgemeinen Befreiungsvoraussetzungen bestimmt das BauGB drei besondere Befreiungstatbestände, von denen mindestens einer vorliegen muss (§ 31 Abs. 2 BauGB):

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung.

→ Es reicht aus, wenn aus Gründen des Allgemeinwohls vernünftigerweise eine Abweichung vom Bebauungsplan geboten ist; eine unabwiesbare Notwendigkeit ist nicht erforderlich. Unter Allgemeinwohl sind alle öffentlichen Interessen, nicht nur spezifisch bodenrechtliche Belange, zu verstehen, insbesondere auch ein dringender Wohnbedarf. Der Begriff ist weit auszulegen.

2. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar sein.

→ Vertretbar ist grundsätzlich jede Bebauung, die gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan hätte festgesetzt werden können. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist weiterhin zu gewährleisten und durch die Befreiung dürfen keine unlösbaren Konflikte entstehen. Eine Befreiung ist nicht auf einen Einzelfall beschränkt und auch in mehreren Fällen möglich, solange die Grundzüge der Planung gewahrt werden.

3. Das Anwenden der Festsetzung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

→ Eine nicht beabsichtigte Härte liegt vor, wenn die Durchführung des Bebauungsplans entsprechend seinen Festsetzungen zu einem Ergebnis führen würde, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans offenbar nicht beabsichtigt worden ist. Dies kommt etwa in Betracht, wenn das Grundstück wegen seiner besonderen Verhältnisse bei Einhaltung des Bebauungsplans nicht oder nur schwer bebaut werden kann und diese Beschränkung nicht durch die Zielsetzung des Bebauungsplans gefordert wird. So können z.B. Planfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund bestimmter Grundstückszuschnitte (Eckgrundstücke) zu ungewollten Ergebnissen führen.

Vom Erfordernis einer gesicherten Erschließung des Grundstücks (Verkehr, Ver- und Entsorgung) kann nicht abgewichen werden. § 31 BauGB ermöglicht nur Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des Bauplanungsrechts. Für das Bauordnungsrecht inkl. der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO) wären Abweichungen (§ 63 HBO) möglich.

Unzulässigkeit im Einzelfall

Ein planungsrechtlich zulässiges Vorhaben (§ 30 BauGB) kann im Einzelfall dennoch unzulässig sein, wenn die Voraussetzungen des § 15 BauNVO vorliegen. Drei Tatbestände können die Unzulässigkeit eines nach dem Bebauungsplan eigentlich zulässigen Vorhabens begründen:

- die Baugebietswidrigkeit des Vorhabens (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO),
- die von dem Bauvorhaben ausgehenden Störungen (§ 15 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 BauNVO) oder
- seine Störanfälligkeit (§ 15 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauNVO). Es sollen Vorhaben vermieden werden, die unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt würden, wenn man sie zuließe.

Zur Ermittlung der nicht mehr zumutbaren Störungen kann auf die immissionsschutzrechtlichen Regelungen zurückgegriffen werden, die als Orientierungswerte auch im Baurecht heranzuziehen sind.

B.4 Aufstellen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung

Kann das geplante Wohnbauvorhaben nicht genehmigt werden, weil die Voraussetzungen nach § 34 oder § 30 BauGB nicht vorliegen, bedarf es der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Häufig liegen die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) vor. Dieses beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Der Vorteil liegt zum einen im kürzeren Aufstellungsverfahren begründet, da auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden kann.

Zum anderen sind Erleichterungen im Umgang mit Umweltthemen möglich, denn

- es ist keine Umweltprüfung notwendig und
- die sog. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht anzuwenden.

Grundsätzliche Informationen zur Bebauungsplanung finden Sie in der Broschüre „Mitplanen Mitreden Mitmachen – Ein Leitfaden zur Städtebaulichen Planung“ (siehe Serviceteil).



Besondere planerische Herausforderungen



C.1 Lärm

Eine der wesentlichen Herausforderungen bei Projekten der Innenentwicklung ist der Umgang mit Belastungen durch Lärm, der auf das Grundstück einwirkt. Bei der Innenentwicklung können Anforderungen an den Lärmschutz baulichen Vorhaben entgegenstehen oder diese erheblich erschweren. Dies betrifft häufig Potenzialflächen, die an Gewerbe oder hoch belastete Verkehrswege angrenzen. Aber auch benachbarte Sport- und Freizeitanlagen bilden Hürden für die bauliche Entwicklung.

Verkehrslärm

Ist das geplante Vorhaben Belastungen durch Verkehrslärm von Straßen oder Bahnstrecken ausgesetzt, können aktive Schallschutzmaßnahmen (d.h. Maßnahmen an der Lärmquelle) wie Schallschutzwände oder -wälle häufig nicht in den städtischen Kontext integriert werden, da der Platz für solche Anlagen fehlt oder übergeordnete städtebauliche Gründe dagegen sprechen. Es bieten sich daher folgende passive Maßnahmen am Gebäude an:

- **Geschlossene Bebauung:** Sie sorgt für geschützte Innenhöfe und ermöglicht geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Gärten).
- **Grundrissorientierung:** Die Ausrichtung der schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite ermöglicht auch das Schlafen bei geöffnetem Fenster.
- **Schallschutzfenster:** Mit speziellen Schallschutzfenstern kann auch bei gekipptem Fenster an stark belasteten Orten von bis zu 60 dB(A) in der Nacht ein ungestörter Schlaf ermöglicht werden (Mittelungspegel von weniger als 30 dB(A) am Ohr der oder des Schlafenden) z.B. besondere Fenstergeometrie, Öffnungsbegrenzer an den zu öffnenden Fensterflügeln, schallabsorbierende Verkleidungen an Sturz und Laibung, Kastenfenster, Prallscheiben etc.
- **Wintergärten und Loggien:** Sie stellen eine Pufferzone dar, die den Lärm vor dem geöffneten Fenster reduziert.

→ Schallschutzfassaden mit schallgedämmten

Lüftungen: Sollten die oben genannten Maßnahmen nicht ausreichen, kann diese technische Vorkehrung die Anordnung schutzbedürftiger Räume auch an der lärmexponierten Seite ermöglichen. Bei Passivhäusern ist sie ohnehin vorzusehen, so dass sich Synergieeffekte ergeben.

Im Rahmen der hochbaulichen Planung ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten. Diese legt die Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der beschriebenen Schallschutzziele fest.

Beispiele:

Frankfurt am Main, Hedderichstraße
Wiesbaden, Dantestraße

Fluglärm

Im Zuge der Innenentwicklung können Grundstücke in den Fokus rücken, die von Fluglärm betroffen sind. Grundsätzlich dürfen in der Tag-Schutzzone 1 (der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel beträgt 60 dB(A) und mehr) und in der Nacht-Schutzzone (50 dB(A) und mehr) keine Wohnungen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch u.a. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, Wohnungen im Innenbereich nach § 34 des BauGB und Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient (§ 5 FluLärmG).

Neben diesen Bauverböten in den Lärmschutzzonen 1 und Nacht nach FluLärmG sind die z.T. abweichenden Siedlungsbeschränkungsgebiete nach dem Landesentwicklungsplan bzw. dem Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan zu beachten, die gleichwohl im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere für Umstrukturierungsmaßnahmen Ausnahmen vom Verbot der Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen vorsehen.

Gewerbelärm

Im Unterschied zum Verkehrslärm ist die Konfliktbewältigung mit Gewerbelärm deutlich aufwändiger. In Bezug auf Gewerbelärm ist die TA Lärm als konkretisierende Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zu beachten. Die TA Lärm enthält Immissionsrichtwerte für unterschiedliche Schutzkategorien, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Nach der TA Lärm ist der maßgebliche Immissionsort zur Beurteilung des Lärms bei bebauten Flächen 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (TA Lärm A.1.3). Dies erschwert hier eine Lösung mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen zu finden, wie es z.B. mit Schallschutzfenstern gegen Verkehrslärm gelingt.

Da sowohl aktive Maßnahmen an der Lärmquelle als auch Pufferungen durch dazwischen liegende, weniger empfindliche Nutzungen in der Praxis eine eher untergeordnete Bedeutung haben, kommen zur Konfliktbewältigung folgende Ansätze in Betracht: Das heranrückende Wohngebäude kann hinsichtlich der Grundrisse so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) auf der vom Lärm abgewandten Seite angeordnet werden. Die Fassade zur Lärmquelle ist dann ausschließlich mit nicht-öffnbaren Fenstern („Lichtöffnungen“) zu versehen. Die nach TA Lärm erforderliche Messung 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster wäre dann auf der Lärm abgewandten Seite durchzuführen, wo die Einhaltung der Richtwerte leichter möglich wäre. Solche Lösungsansätze sind aufgrund der speziellen Architektur (Grundrissgestaltung, Fassadenkonstruktion, Lüftungstechnik etc.) deutlich aufwändiger als normale Wohnbauten und wegen der einseitigen Orientierung auch nicht an jedem Standort sinnvoll. In besonderen Fällen können auch an der Lärm zugewandten Fassade durch eine zweischalige Konstruktion mit vorgesetzten Prallscheiben die öffnbaren Fenster vor dem Gewerbelärm derart geschützt werden, dass die Messung nach TA Lärm im Zwischenraum erfolgen kann. Wintergärten und Loggien sind bei Gewerbelärm jedoch nur dann zielführend, wenn aufgrund ihrer Anordnung und Ausführung angenommen werden muss, dass sie nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Andernfalls zählen sie zu den schutzbedürftigen Räumen einer Wohnung, so dass eine Messung nach TA Lärm vor dem zu öffnenden Fenster des Wintergartens bzw.

der Loggia zu erfolgen hätte und der Schallschutz nicht gegeben wäre. Neben dem Lärm der Produktionsanlagen sind u.a. auch die Immissionen durch die gewerblichen Stellplatzanlagen, z.B. für Einzelhandel oder Gewerbebetriebe, zu beachten.

Beim Vorliegen besonderer Umstände können spezielle Lärmschutzmaßnahmen, wie das Hafen-City-Fenster zugelassen und mit einer klarstellenden Regelung rechtlich abgesichert werden. Ein solcher Sonderfall liegt vor, wenn

- es sich um eine heranrückende Wohnbebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt,
- die zuvor ausgeführten prioritären Schutzmaßnahmen nicht ausreichen,
- lärmgeschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und
- durch Festsetzungen der Lärmschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan nach Abwägung aller Belange anspruchsvolle Innenpegel von 35/25 dB(A) nach DIN 4109 sichergestellt sind.

Sportlärm

Bei der Innenentwicklung resultieren nicht selten Konflikte aus dem Heranrücken von Wohnbebauung an Sportanlagen. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) enthält verbindliche Beurteilungsverfahren und Richtwerte für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen. Ähnlich wie beim Gewerbelärm sind die Richtwerte an den betreffenden Wohngebäuden als Außenpegel einzuhalten und 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster der Wohnung zu messen. Passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster kommen als Lösungsansatz nicht in Betracht. Vielmehr sind im Einzelfall Lösungen analog der Bewältigung von Gewerbelärm notwendig. Wenn durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht zu erreichen ist, kann eine gewisse Überschreitung der Richtwerte zulässig sein. Die Grenze des Machbaren ist das Gebot der Rücksichtnahme: Hinweise für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung, Fassung vom 3. Mai 2016.

Weitere Informationen finden Sie in den „Hinweisen für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (siehe Serviceteil).

Info:

Änderung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

Mit der kürzlich erfolgten Novelle des Bauplanungsrechts wurde mit den „Urbanen Gebieten (MU)“ (§ 6a BauNVO) eine neue Gebietskategorie in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Infolgedessen gelten neue Immissionsrichtwerte für die Urbanen Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in der TA Lärm sowie in der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

C.2 Sonstige Immissionen

Geruchsbelästigungen

Projekte der Innenentwicklung bieten sich manchmal in Gebieten an, die durch Gerüche belastet sind.

Geruchsbelästigungen können durch Luftverunreinigungen insbesondere aus Industrieanlagen, Lebensmittelfabriken, Tierhaltungsanlagen, Abfall- und Abwasserbehandlungsanlagen oder der Landwirtschaft entstehen. Während bei Lärm aufgrund von physikalischen Messverfahren eine objektive Beurteilung erfolgen kann, stellt sich die Erfassung und Beurteilung von Geruchsimmissionen komplexer dar, da die belästigende Wirkung stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen abhängt. Ob Gerüche als erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) anzusehen sind, hängt von der jeweiligen Immissionskonzentration, der Geruchsqualität („Es riecht nach ...“), der Geruchsintensität, der Hedonik (angenehm, neutral oder unangenehm), der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Einwirkungen, dem Rhythmus, in dem die Belästigungen auftreten, der Nutzung des beeinträchtigten Gebietes sowie von weiteren Kriterien ab. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) liefert hierzu als Konkretisierung der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) konkrete Bewertungsmethoden.

Eine erhebliche Belästigung liegt in einem Wohn- oder Mischgebiet bei einem Immissionswert (IW) von mehr als 0,10 (10 Prozent) vor, bei Dorfgebieten von mehr als 0,15 (15 Prozent). Der Immissionswert beschreibt die relative Häufigkeit der Geruchsstunden.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden. Dabei sind – unter Berücksichtigung der evtl. bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung (Ortsüblichkeit) – insbesondere folgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- der Charakter der Umgebung, insbesondere die in Bebauungsplänen festgelegte Nutzung der Grundstücke
- landes- oder fachplanerische Ausweisungen und vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen
- besondere Verhältnisse in der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Geruchseinwirkung sowie Art (z.B. können Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche bereits eine Gesundheitsgefahr darstellen) und Intensität der Geruchseinwirkung

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die im begründeten Einzelfall dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies kann unter besonderen Umständen der Fall sein, wenn bei heranrückender Wohnbebauung an eine bestehende Anlage zusätzliche Geruchsminderungsmaßnahmen an der Anlage unverhältnismäßig wären. In diesem besonderen Fall können Belästigungen bis zu einem noch vertretbaren Ausmaß hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Sofern Maßnahmen am Emissionsort nicht erfolgen können, bieten sich im begründeten Einzelfall passive Maßnahmen an der heranrückenden Wohnbebauung an:

- Gebäude bzw. schutzbedürftige Räume und Außenanlagen können zu der vom Emittenten abgewandten und damit schwächer belasteten Fassadenseite hin orientiert werden.
- Da die Geruchsbelästigung mit zunehmender Höhe in der Regel abnimmt, bieten sich vertikale Nutzungsmischungen mit Wohnen in den höheren Geschossen an.

- In den belasteten unteren Geschossen kann auch eine Versorgung mit Außenluft durch Belüftungsanlagen erfolgen, die die Zuluft über der Dachhöhe ansaugen. Geruchsfilter, z.B. auf Aktivkohlebasis, können die Wirksamkeit verbessern.
- Analog zum Schallschutz können bauliche Maßnahmen an Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie an Balkonen und Loggien dafür sorgen, dass nicht in unzumutbarem Maße unangenehme Gerüche ins Gebäudeinnere gelangen.

Luftschadstoffe

Bei Bauvorhaben der Innenentwicklung rückt die geplante Wohnnutzung häufig an hoch belastete Straßen in verdichteten Stadtquartieren mit geringer Durchlüftung heran. Vom Kfz-Verkehr gehen insbesondere Belastungen durch Stickstoffdioxid (NO_2), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) und Benzol aus, deren Grenzwerte in der 39. BImSchV definiert werden. Ähnlich wie beim Schutz vor Lärm und Gerüchen bietet sich in solchen Fällen eine geschlossene Bauweise mit einer angepassten Grundrisslösung und Raumorientierung der Wohnungen an. Die Frischluftansaugung erfolgt dann über die straßenabgewandte Seite, idealerweise von einem intensiv begrünten Innenhof oder in größerer Höhe vom Dach aus.

Erschütterungen

Von Bahnanlagen gehen neben dem Verkehrslärm auch Erschütterungen aus, was bei heranrücken-der Wohnbebauung zu Konflikten führen kann. Die aus Rollbewegungen der Räder an den Schienen entstehenden Schwingungen, insbesondere bei Flachstellen an den Rädern, werden über die Gleise in den Boden und weiter in die angrenzenden Gebäude übertragen. Ferner entsteht durch schwingende Bauteile im Gebäude ein sekundärer Luftschall, der häufig als störend empfunden wird.

Die Belästigung des Menschen durch Erschütterungs- immissionen hängt insbesondere von der Stärke der auftretenden Erschütterungen, der Frequenz, der Einwirkungs-dauer, der Häufigkeit und Tageszeit des Auftretens und der Auffälligkeit sowie der Art und Betriebsweise der Erschütterungsquelle ab. In Aufenthaltsräumen sollten keine wahrnehmbaren Erschütterungen auftreten. Bei Abständen zu Bahngleisen von weniger als 50 Metern sowie zu Straßenbahngleisen von weniger als 10 Metern sollten die einwirkenden Erschütterungen durch Fachgutachten untersucht werden. Lösungsansätze beim Bauvorhaben betreffen die konstruktive Ausbildung der Fundamente z.B. mit Frequenz reduzierenden Elastomermatten.

Beispiel:

Frankfurt am Main, Hedderichstraße

C.3 Abstände von Störfallbetrieben (Seveso-Thematik)

Eine der wesentlichen Prinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Trennung sich gegenseitig störender Nutzungen, der sog. Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG). Zum Schutz vor Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird (sog. Störfallbetriebe), sollen gemäß der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete ausreichende Abstände einhalten. Dieses Abstandsgebot ist einerseits bei der Planung von Wohngebieten im Rahmen der Bebauungsplanung und andererseits auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Gebäude zu beachten, wenn dadurch Wohnflächen von insgesamt mehr als 5.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche geschaffen werden.

Weitere Informationen finden Sie in der „Arbeitshilfe – Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben“ (siehe Serviceteil).

Info:

Technische Anleitung Abstand (TA Abstand)

Um den Vollzug des Abstandsgebotes zu erleichtern und zu vereinheitlichen, soll zukünftig eine Verwaltungsvorschrift (Technische Anleitung Abstand, TA Abstand) bundeseinheitliche Maßstäbe vorgeben.

C.4 Grundstück

Bei der Innenentwicklung stellen ungünstige Grundstückszuschnitte mit mehreren Eigentümern häufig ein Entwicklungshemmnis dar, da ihre Form eine selbständige Bebauung nicht sinnvoll zulässt oder die Parzellenstruktur nicht den gesetzlichen Anforderungen eines Baugrundstücks entspricht. Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder es eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer solchen Verkehrsfläche hat (§ 4 Abs. 1 HBO).

Um die betreffenden Grundstücke für eine Wohnbebauung nutzen zu können, bietet sich insbesondere die freiwillige Neuordnung mittels Kauf- und/

oder Tauschverträgen an. In Frage kommt auch die einvernehmliche Umlegung. Dieses Instrument hat den Vorteil, dass keine Grunderwerbssteuer erhoben wird. Je nach Situation kann auch ein Teil der Grundstücke für öffentliche Zwecke (Erschließung, Wegeverbindung) herausgeschnitten oder eine über große öffentliche Fläche dem privaten Baugrundstück zugeschlagen werden. Die Kommune kann bei der freiwilligen Umlegung mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags einbezogen werden. Darin können insbesondere die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Schaffung von Baurechten, die Erschließung der Baugrundstücke, die Nutzung der Baugrundstücke (öffentlich geförderter Wohnungsbau), die Wertabschöpfung und die Flächenabtretung geregelt werden.

Beispiel:

Frankfurt am Main, Eulengasse

Topografie

Manche Flächen blieben in der Vergangenheit ungenutzt oder mindergenutzt, weil die spezifischen topografischen Verhältnisse eine Bebauung erschwerten oder als zu unattraktiv erschienen ließen. Mit der fortschreitenden Innenentwicklung rücken nun auch solche Areale zunehmend in den Fokus des Interesses.

Auf schwierige Gefällesituationen von Baugrundstücken kann mit einer individuellen architektonischen Lösung auf Basis einer sorgfältigen Analyse reagiert werden. So können auch nach Norden ausgerichtete Hangsituationen durch spezifische Kubaturen und Grundrisskonfigurationen noch attraktiv genutzt werden.

Beispiele:

Frankfurt am Main, Hedderichstraße
Frankfurt am Main, Kranichsteiner Straße
Wiesbaden, Dantestraße

Bodenbeschaffenheit

Potenzielle Innenentwicklungsflächen können in bestimmten Fällen aufgrund einer vorausgegangenen gewerblichen oder militärischen Nutzung Bodenbelastungen durch unsachgemäßen Umgang

mit umweltgefährdenden Stoffen aufweisen. Diese Verunreinigungen wirken sich negativ auf die Funktion des Bodens als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen und auf die öffentliche und private Trinkwasserversorgung aus. Um die Nachnutzung für Wohnen zu ermöglichen, sind Bodenverunreinigungen vor einer Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Verursacher, dessen Gesamtrechtsnachfolger oder durch den Eigentümer des Grundstücks fachgerecht zu sanieren.

Beeinträchtigungen von Böden können auch durch Schädigungen des Bodengefüges, z.B. durch Befahrung, entstehen. Dergestalt verdichtete Böden sind schlechter durchwurzelbar und speichern deutlich weniger Wasser. Wenn entsprechend vorbelastete Flächen im Rahmen der doppelten Innenentwicklung als Grünflächen genutzt werden sollen, sind zunächst Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenstruktur sinnvoll.

Weitere Informationen finden Sie im „Handbuch Altlasten“ und der Broschüre „Politik mit Tiefgang – Vorsorgender Bodenschutz: Wissen für Entscheider“ (siehe Serviceteil).

Beispiel:

Frankfurt am Main, Sandweg

C.5 Denkmalschutz

Innenentwicklung ist das kontinuierliche Weiterbauen an der Stadt mit ihren historischen Schichten und dem teils über die Jahrhunderte entstandenen Gebäudebestand. Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung sind zu schützen und zu erhalten (§ 1 HDSchG). Zu den Kulturdenkmälern zählen nicht nur Gebäude, sondern auch Straßen-, Platz- und Ortsbilder (Gesamtanlagen) sowie Bodendenkmäler. Soll ein Kulturdenkmal umgestaltet, instand gesetzt oder beseitigt werden, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Das gleiche gilt, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ein Bauvorhaben errichtet, verändert oder beseitigt werden soll und sich dies auf den Bestand oder das

Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG). Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ein (§ 9 Abs. 3 HDSchG).

Durch eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde werden Gestaltungsspielräume in historischen Ortslagen erkennbar, so dass aus der Auseinandersetzung mit der besonderen Geschichte des Ortes einzigartige städtebauliche und architektonische Lösungen entstehen können.

Beispiele:

Kaufungen, Am Brauplatz
Wetzlar, Rahmengasse

C.6 Artenschutz

Bei der Realisierung von Innenentwicklungsprojekten können Aspekte des Artenschutzes eine gewichtige Rolle spielen. Brachgefallene Areale und leerstehende oder gar baufällige Gebäude können je nach Standort für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, wie die europaweit streng geschützten Fledermäuse, gute Lebensbedingungen bieten.

Grundsätzlich ist es verboten, die besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 BNatSchG). Durch einen entsprechenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann jedoch in vielen Fällen ein Lösungsweg aufgezeigt werden.

Zunächst sind in einem ersten Schritt die potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln (Bestandserfassung). In einem zweiten Schritt sind die aus dem Bauvorhaben resultierenden Beeinträchtigungen zu prognostizieren (Konfliktanalyse). Als dritter Schritt müssen die Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände konzipiert werden, z.B. die Umsiedlung von Tieren oder das Anbringen von Nisthilfen.

Falls durch diese Maßnahmen die Beeinträchtigungen der geschützten Arten nicht vermieden werden können, besteht die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung (§ 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG). Dabei sind die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, durch den Vorhabenträger darzulegen. Die Ausnahmen dürfen jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.

In besonderen Härtefällen kann auch eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) erteilt werden, u.a. wenn die Durchführung der Vorschriften zum Artenschutz im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Details der artenschutzrechtlichen Prüfung und erforderlicher Maßnahmen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Weitere Informationen finden Sie im „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ sowie in den „Vollzugshinweisen zum Artenschutzrecht“ (siehe Serviceteil).

C.7 Stellplätze

Mit der fortschreitenden Innenentwicklung rücken auch zunehmend bisher für den ruhenden Verkehr genutzte Flächen in den Fokus des Interesses. Gerade in dicht bebauten, innenstadtnahen Quartieren, aber auch in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, kann durch die Überbauung von Stellplätzen, ggf. auch durch Abriss von Garagenhöfen, notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

Die HBO ermächtigt die Gemeinden unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse festzulegen, ob und in welchem Umfang bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Die Gemeinden können die Herstellung von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Verkehrs auch einschränken oder untersagen (§ 44 HBO).

Die Herstellungspflicht bedeutet bei Vorhaben der städtebaulichen Innenentwicklung häufig eine große Herausforderung. Die im Rahmen der Innenentwicklung angestrebte Dichte führt in der Regel zu einem Stellplatzbedarf, der nur durch eine nahezu vollständige Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage gedeckt werden kann. Aus ökologischen

Gründen (Bodenschutz, Regenwasserversickerung, Durchgrünung etc.) sind solche Lösungen wenig nachhaltig. Kleinere, zweigeschossige Tiefgaragen sind besonders teuer und wirken sich daher erheblich auf Bau- und Mietkosten aus.

Berücksichtigt man, dass in innerstädtischen Lagen gerade im preisgünstigen oder geförderten Wohnungsbau die reale Nachfrage nach Stellplätzen oft geringer ist als die nachzuweisende Zahl, so kann durch eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze das Wohnbauvorhaben erheblich erleichtert werden.

Durch nachhaltige Mobilitätskonzepte mit attraktiven Angeboten des öffentlichen Verkehrs, komfortablen Fahrrad-Abstellanlagen und Car-Sharing-Angeboten können die Mobilitätsbedürfnisse von Teilen der Bevölkerung auch unterhalb der herkömmlichen Standards für Kfz-Stellplätze attraktiv befriedigt werden. Die Kommunen haben diesbezüglich die Möglichkeit, durch Stellplatzsatzungen und Bebauungspläne maßgeschneiderte Lösungen zur Förderung der Innenentwicklung zu erarbeiten.

Beispiele:

Kaufungen, Am Brauplatz
Marburg, Am Rain und Damaschkeweg

C.8 Abweichungen von der Hessischen Bauordnung

Bei Wohnbauvorhaben der Innenentwicklung erfordern die spezifischen Umstände des Ortes häufig maßgeschneiderte Sonderlösungen, die nicht den pauschalen Regelanforderungen der HBO entsprechen. Für diese Fälle kann die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften der HBO bzw. von aufgrund der HBO erlassenen Vorschriften zulassen (§ 63 HBO). Dabei sind der Zweck der jeweiligen Anforderung zu berücksichtigen (z.B. Brandschutz) und

die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange zu würdigen. Mittels Abweichungen kann die Realisierung von Wohnbauvorhaben deutlich erleichtert und teilweise sogar erst ermöglicht werden.

Beispiele:

Frankfurt am Main, Kranichsteiner Straße
Frankfurt am Main, Sandweg
Frankfurt am Main, Speicherstraße

C.9 Kommunikation

Projekte der Innenentwicklung werfen oft Fragen nach der sozialen Verträglichkeit auf und verursachen aus unterschiedlichen Gründen Ablehnung in der Nachbarschaft. Diese Akzeptanzprobleme können zu Verzögerungen führen oder sogar das Projekt scheitern lassen. Je komplexer die Aufgabe, desto notwendiger ist die transparente Darstellung des Vorhabens vor allem in der Nachbarschaft. Dabei zeigt die Erfahrung, dass durch den Dialog mit lokalen Expertinnen und Experten besonders intelligente und angemessene Bauvorhaben erarbeitet und realisiert werden können.

Im Dialogprozess fördert die Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen die Versachlichung der Diskussion. So kann erläutert werden, welche Belange im Rahmen der Bebauungsplanung relevant sind und was im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten ist. Es können auch die Grenzen des nachbarlichen Rechtsschutzes aufgezeigt werden, z.B. dass die Verschlechterung der Aussicht nicht ins Gewicht fällt.

Beispiele:

Darmstadt, Binger Straße
Frankfurt am Main, Eulengasse
Marburg, Am Rain und Damaschkeweg

C.10 Klimaanpassung

Mit der Innenentwicklung werden häufig minderwertige Grün- oder Ruderalflächen in Anspruch genommen. Mit einer gezielten Aufwertung solcher Flächen im Rahmen einer übergeordneten Freiraumstrategie können die Themen der Innenentwicklung und der Durchgrünung der Städte in Einklang gebracht werden. Die ökologische Ausrichtung eines geplanten Vorhabens mit einer Begrünung von Dächern, Fassaden und Freiflächen stellt einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung dar und fördert das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Schutz bestehender Bäume sollte bei Innenentwicklungsprojekten besondere Beachtung finden, da diese einen wohltuenden Ausgleich für dichte Bebauungsstrukturen darstellen und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Klimabezogene Wirkungen von Bepflanzungen sind an die Bodenfunktion als Wasserspeicher gebunden. Verdunstungs- und Kühlungsleistung sind von der

Wasserversorgung der Pflanzen aus dem Boden abhängig. Voraussetzung ist eine möglichst natürliche Bodenbeschaffenheit ohne Verdichtungen des Porenraums.

Nach Möglichkeit können auch Maßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Baumpflanzungen) einen wirksamen Beitrag zur ökologischen Aufwertung darstellen und das Vorhaben der Innenentwicklung in den Stadtraum optisch integrieren.

Beispiele:

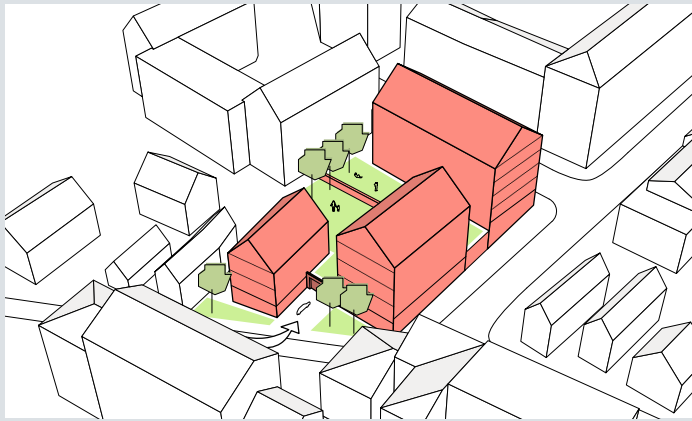
Frankfurt am Main, Aktiv-Stadthaus
Oberursel (Taunus), Freiligrathstraße
Offenbach am Main, Taunusstraße

Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre „Politik mit Tiefgang – Vorsorgender Bodenschutz: Wissen für Entscheider“ (siehe Serviceteil).

D Beispiele

D.1 Frankfurt am Main | Eulengasse

Kleinteilige Baustruktur in historischem Kontext



Drei unterschiedlich große Häuser mit gleichen Proportionen nehmen Bezug auf das heterogene Umfeld. ↑



Ansicht von der Eulengasse ↑

Projektbeschreibung

Bornheim ist einer der beliebtesten Stadtteile Frankfurts und war bis 1877 ein eigenständiges Dorf. Hier treffen kleinteilige, dörfliche Strukturen auf die Stadterweiterungen der Gründerzeit und der Nachkriegsjahre. Auf zuvor untergenutzten und weitestgehend brachliegenden Parzellen entstanden drei neue Mehrfamilienhäuser mit 26 Miet- und Eigentumswohnungen. Mit der Verteilung der Baumasse auf drei Baukörper konnte differenziert auf die heterogene Umgebung und die Topografie reagiert werden.

Dies gelingt mit Hilfe der räumlichen und proportionalen Staffelung der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude sowie mit verbindenden gestalterischen Elementen: vom durchlaufenden Klinkersockel über die Differenzierung der Fassaden bis zum Satteldach. Die abwechselnd giebel- und traufständig stehenden Häuser bilden eine Raumkante, welche den Straßenverlauf betont. Gleichzeitig entfaltet das Gebäudeensemble eine Gesamtwirkung, die vom öffentlichen Straßenraum über private Gartenbereiche bis zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof reicht.

Überwinden von Widerständen durch aktive Kommunikation

Bei der Entwicklung der brachliegenden Grundstücke standen Bauherren und Architekten mehreren Herausforderungen gegenüber: Das dreigeteilte Grundstück befand sich im Besitz zweier Eigentümer. Da weder die städtische Wohnungsbaugesellschaft noch das gewerbliche Immobilienunternehmen

seinen Teil veräußern wollte, ging man das Wagnis einer gemeinsamen Projektentwicklung ein. Durch die Bereitschaft, Zeit in koordinierte Abstimmungsprozesse zu investieren, wurde eine Lösung für die Brachfläche in zentraler Stadtteillage gefunden. Die Neuparzellierung der Baugrundstücke ermöglichte die Verteilung der Wohnflächen gemäß der unterschiedlichen Eigentümerinteressen. Das gewerbliche Immobilienunternehmen realisierte das östliche Haus mit Eigentumswohnungen und die städtische Wohnungsbaugesellschaft die beiden anderen Häuser im Mietwohnungsbau.

Die ersten Entwurfsansätze sahen analog zum Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 508 I-V – Ortskern Bornheim eine vier- bis fünfgeschossige Schließung des Blockrands vor. Da diese Bauform allerdings auf Widerstand in der Nachbarschaft stieß, intervenierte der Ortsbeirat. Zur Befriedung und lösungsorientierten Konfliktbeilegung bot sich die Ortsvorsteherin an, den weiteren Planungsprozess vermittelnd zu begleiten.

Topografie, Abstandsflächen und Brandschutz

Als wesentliche Schwierigkeit und gleichzeitige Chance stellte sich der Umgang mit der komplexen topografischen Ausgangssituation und der daraus resultierenden Positionierung der Baukörper heraus. Hierauf basierend konnte die Bauaufsichtsbehörde verschiedenen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zustimmen (§ 63 Abs. 1 HBO).



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑



Ursprungszustand: brachliegende Parzellen mit Abbruchhaus ↑



Einfügen der Neubauten in die kleinteilige Baustruktur ↑

So konnte aufgrund einer geschickten Grundrissplanung eine Überdeckung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 3 HBO) hingenommen werden, da keine Aufenthaltsräume im Überdeckungsbereich liegen und die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz durch die Abweichung nicht berührt sind (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 6 und § 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 HBO).

Auch war es nötig, die Nutzungs- und Brandschutzanforderungen im Bereich der Tiefgarage in Einklang zu bringen. Statt an der Grundstücksgrenze erfolgte die Brandabschnittstrennung um wenige Meter verschoben entlang des Erschließungskerns mit einer T90-RS-Tür zum Treppenraum (§ 27 Abs. 8 HBO i.V.m. Nr. 4.4 und Nr. 7.5.1 der Anlage 1 zur HBO).

Aus diesem Grund und zur Sicherung der gemeinsamen Tiefgarage wurde eine Vereinigungsbauast für die beiden Baugrundstücke eingetragen (§ 4 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 75 Abs. 1 HBO).

Anstelle der bei übereinanderliegenden Kellergeschossen erforderlichen zwei unabhängigen Ausgänge zu notwendigen Treppenräumen oder ins Freie (§ 31 Abs. 2 S. 3 HBO) wurde ein gemeinsamer Treppenraum genehmigt. Berücksichtigt wurde bei dieser Entscheidung, dass den Kellergeschossen eine geringe Nutzung unterstellt werden kann und diese Räume, zusammen mit der Tiefgarage, aufgrund der Hanglage nur in Teilbereichen zweigeschossig überdeckt sind.

Aufgrund der Geländetopografie wurde bei der Errichtung der barrierefreien Wohnungen die erforderliche Anzahl auf verschiedene Etagen verteilt, die mit dem Aufzug erreichbar sind (§ 43 Abs. 2 HBO).



← Schnittansicht durch das größte und kleinste Haus, die Tiefgarage und den gemeinschaftlichen Innenhof

Grundriss Erdgeschoss →



Adresse: Eulengasse 51, Am Ameisenberg 3, Am Rötheneck 16, Frankfurt am Main

Lage: im dörflich geprägten Teil des Stadtteils Frankfurt-Bornheim

Art der Innenentwicklung: Brachflächenbebauung

Nutzungen: 26 Wohnungen

Wohnfläche: 4.030 qm

Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING + mainterra Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

Architekten: SFA Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main mit Pressel, Müller Architekten, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2016

Gemeinschaftlicher Innenhof ↑

„Das Bauvorhaben Eulengasse zeigt, dass sich durch eine akribische Planung und eine dialogorientierte Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren auch Projekte unter schwierigen Ausgangsbedingungen erfolgreich und zukunftsfähig entwickeln lassen.“ Stefan Forster, Architekt



Erschließung und Stellplätze

Eine weitere Herausforderung betrifft den Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück. Neben den erforderlichen neuen Stellplätzen mussten aufgrund einer bestehenden Baulast aus einem Nachbargebäude der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft sechs weitere zusätzlich nachgewiesen werden. Diese wurden sehr aufwändig in Form von Doppelparkanlagen realisiert. Hier halfen die topografischen Gegebenheiten, ein geeignetes Parksystem zu entwickeln. Die Tiefgarage wurde in den Hang eingestellt und die Erschließung über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt am tiefsten Geländepunkt gesichert. Die Garagen der Mieter und Eigentümer sind wiederum voneinander getrennt.

Vorgartensatzung

Abweichend von der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) wurde eine Terrasse im Vorgarten zugelassen, die einer Wohnung zugeordnet ist und zwischen dem engen, öffentlichen Straßenraum, Tiefgarageneinfahrt und ansteigendem Gelände vermittelt (Abweichung nach § 63 HBO).

D.2 Kassel | Samuel-Beckett-Anlage

Gebäudewinkel an denkmalgeschützter Stützmauer



Die neuen Gebäude wurden als Winkel konzipiert, deren Kopfbauten rechtwinklig zur ansteigenden Breitscheidstraße stehen. ↑



Ansicht von Südwesten ↑

Projektbeschreibung

Im gründerzeitlich geprägten Kasseler Stadtteil Vorderer Westen befindet sich das ehemalige Gelände der Bereitschaftspolizei, das innerhalb der vergangenen zehn Jahre in den attraktiven und innenstadtnahen Wohn- und Dienstleistungsstandort „Samuel-Beckett-Anlage“ verwandelt wurde. Neben Wohnhäusern, wohnverträglichem Gewerbe und einem Quartierspark entstanden entlang der stark befahrenen und ansteigenden Breitscheidstraße vier winkelförmig angeordnete Gebäude, die zwischen Straßen- und Geländeniveau vermitteln. Der Grundstein für dieses Gesamtensemble in topografisch schwieriger Lage wurde mit dem Mehrgenerationenhaus der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG gelegt.

Planungsrecht, Topografie, Straßenlärm, Denkmalschutz

Der Bebauungsplan sah vier winkelförmige und in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Kopfbauten an der stark ansteigenden Breitscheidstraße mit dahinter liegenden Querriegeln vor. Mit diesem

Denkmalgeschützte Stützmauer zur Breitscheidstraße vor Baubeginn ↓

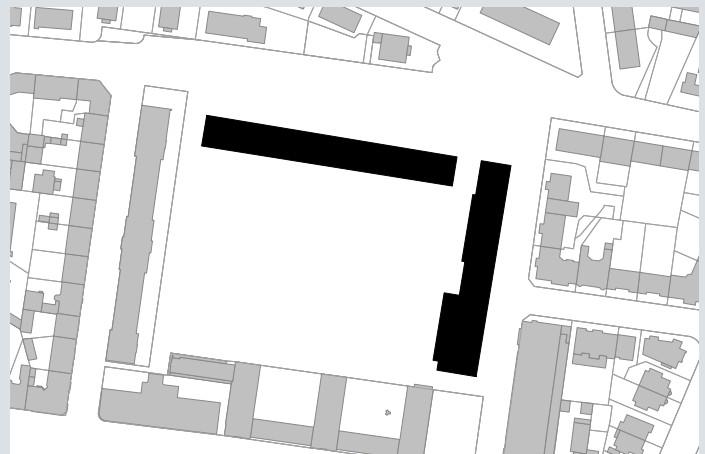


Entwurfskonzept sollte die denkmalgeschützte Stützmauer erhalten und dem Verkehrslärm Rechnung getragen werden.

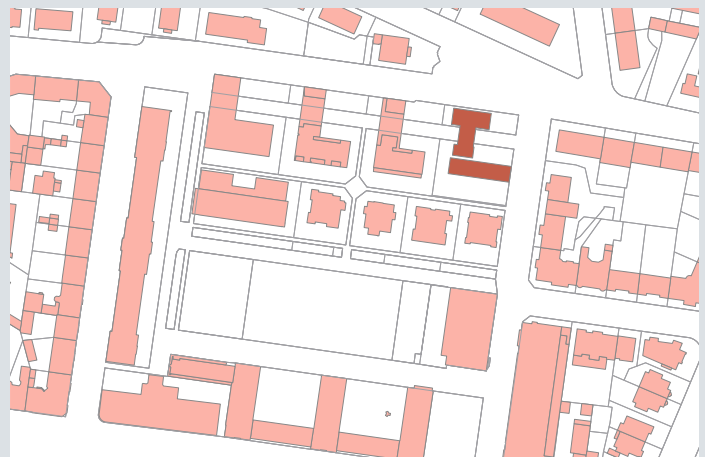
Der angestrebten Höhenstaffelung stand allerdings die effiziente Erschließung der Gebäude mit jeweils nur einem Treppenraum entgegen. Um eine wirtschaftliche Lösung mit einem zentralen Erschließungskern und Aufzug zu ermöglichen, änderte das Stadtplanungsamt den Bebauungsplan im laufenden Verfahren und führte eine erneute Offenlage durch.

Erschließung und Stellplätze

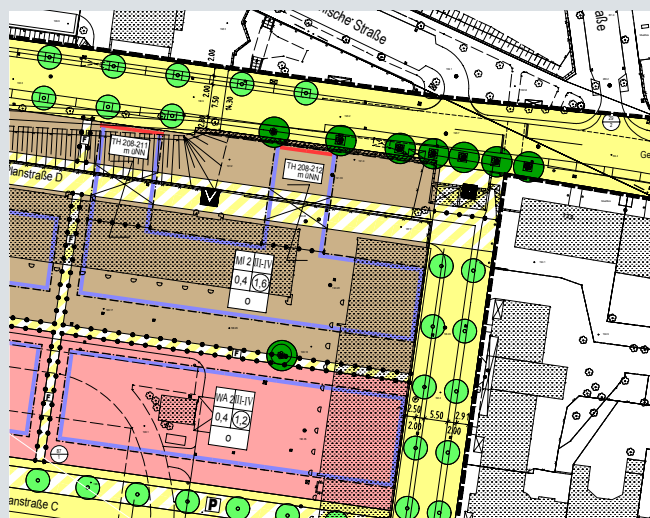
Eine weitere Herausforderung war, dass parallel zur Breitscheidstraße eine Anliegerstraße entstehen sollte. Diese Straße machte eine Durchfahrt auf der Ebene des Erdgeschosses aller quer stehenden Gebäude erforderlich und schnitt die Grundstücke in zwei Teile. Um dieser räumlich schwierigen Situation zu begegnen, entschieden die Architekten, den Durchfahrtsbereich der Straße gleichzeitig zum überdachten Vorplatz des Hauses zu machen. Dieser erschließt nunmehr den Hauseingang auf der einen und den Nachbarschaftstreff sowie die wohnungseigenen Gärten auf der anderen Seite der Anliegerstraße. Die Stellplätze befinden sich ebenerdig beiderseits der Anliegerstraße.



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑



Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf ↑



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ↑

Beteiligung der zukünftigen Bewohnerschaft an der Planung

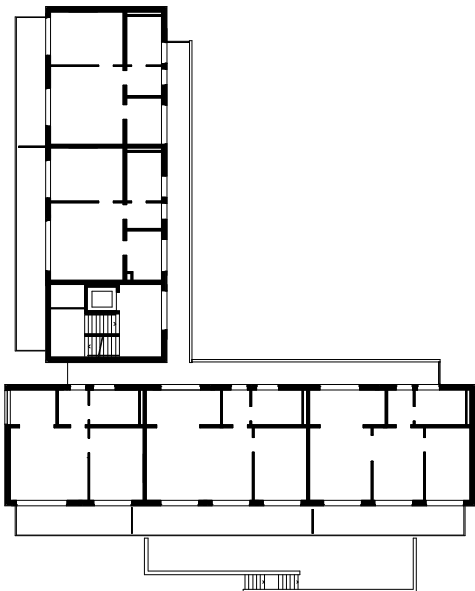
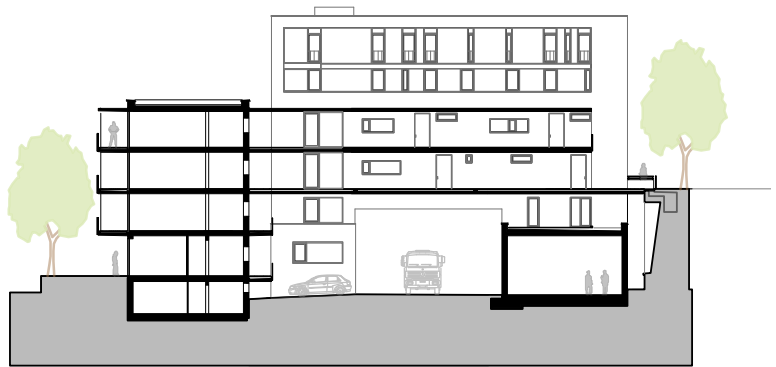
Das Grundprinzip genossenschaftlichen Wohnens besteht darin, dass jede Genossin und jeder Genosse Miteigentümer ist und somit auch die Möglichkeit hat, sich einzubringen und sich an den Entscheidungsprozessen zu beteiligen. Dazu gehört auch eine kooperative Planung mit dem Ziel, individuellen Bedürfnissen Raum zu geben und zukünftige Anpassungen zu ermöglichen.

Die Grundrisse des Gebäudes Samuel-Beckett-Anlage 12 sind so organisiert, dass die einzelnen Räume flexibel nutzbar sind. Sofern sich die

Anforderungen ändern, können die nichttragenden Innenwände versetzt und die Raumgrößen angepasst werden. Und da räumliche Veränderungen auch Auswirkungen auf die Fassaden haben können, wurde gleichzeitig definiert, in welchem Rahmen diese stattfinden können: Die grauen Fassadenflächen markieren die Bereiche, in denen Verschiebungen von Öffnungen möglich sind.

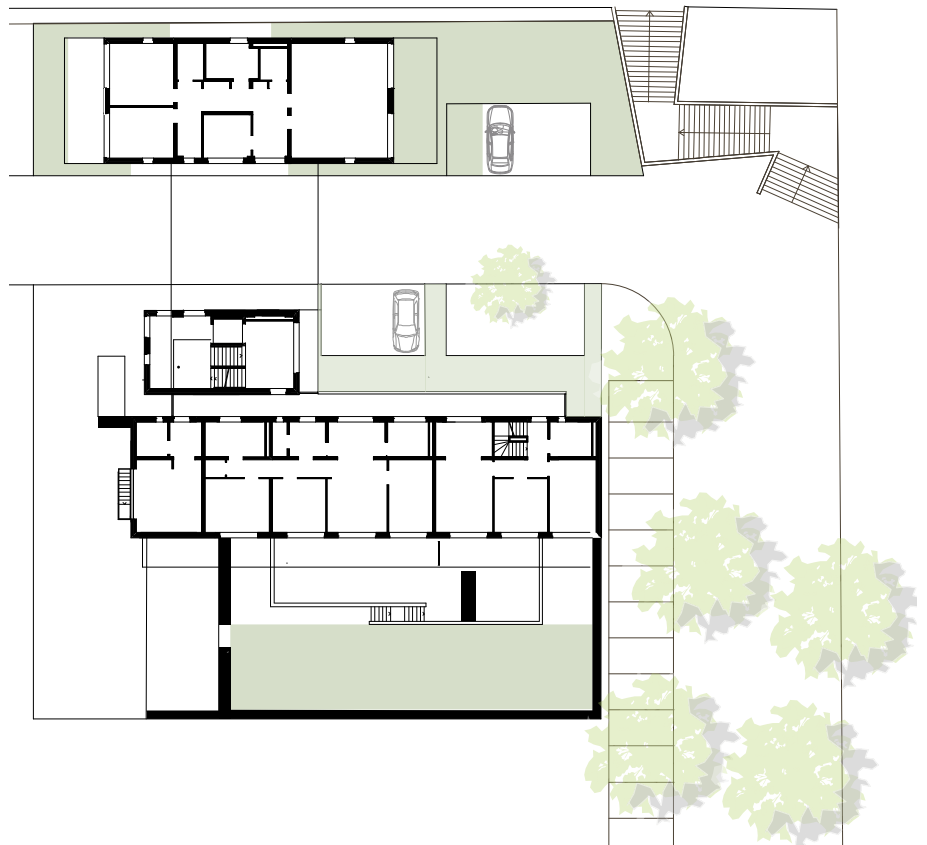
Um allen Zimmern die gleichen Belichtungs- und Außenraumqualitäten zu gewähren, ist den Wohn- und Individualräumen zudem ein durchgehender Balkon vorgelagert.

Schnitt mit Blickrichtung Westen →



Grundriss Obergeschosse ↑

Grundriss Erdgeschoss →





Adresse: Samuel-Beckett-Anlage 12, Kassel

Lage: auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei im gründerzeitlich geprägten Stadtteil Vorderer Westen

Art der Innenentwicklung: Flächenkonversion

Nutzungen: 15 Wohnungen, Gästewohnung, Nachbarschaftstreff, Büro

Wohnfläche: 1.831 qm

Bauherr: Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel

Architekten: Clemens Kober Architekten BDA, Kassel

Fertigstellung: 2010

Anliegerstraße mit Nachbarschaftstreff und denkmalgeschützter Mauer ↑

Barrierefreiheit

Die Bauherrin wollte ein Mehrgenerationenwohngelände bauen, das grundsätzlich barrierefrei ist. Die 16 barrierefreien Wohnungen sind über einen großzügig dimensionierten Treppenraum und über Laubengänge erschlossen. Während der Treppenraum auch dazu dient Nachbarn zu begegnen, werden die Laubengänge zu erweiterten Wohn- und Begegnungsräumen. Alle Küchen orientieren sich zum Laubengang hin, ebenso wie die Bäder mit höher liegenden Fenstern.

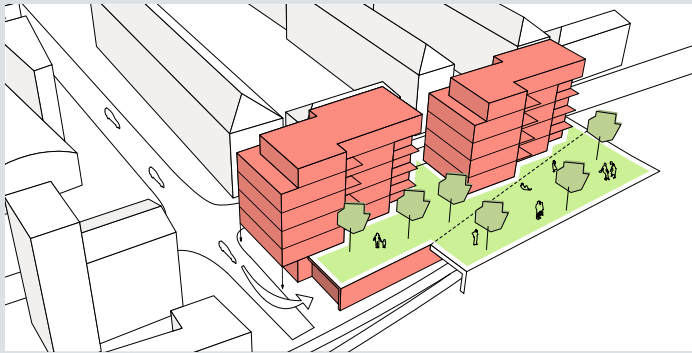
Um den Höhenvorgaben des Bebauungsplans zu entsprechen und gleichzeitig eine effiziente Wohnungserschließung zu gewährleisten, fügten die Architekten dem Angebot an barrierefreien Geschosswohnungen auch Maisonette-Wohnungen hinzu. Dank der Durchmischung der Wohnungstypologien zogen tatsächlich Familien und ältere Menschen ein, die heute eine lebendige Hausgemeinschaft bilden.

Samuel-Beckett-Anlage, Blick von der Breitscheidstraße zur Anlage ↓



D.3 Frankfurt am Main | Hedderichstraße

Wohnen auf einer verlärmten Bahnböschung



Die Position der Gebäude an der Bahnböschung am Eingang des S-Bahn-Tunnels ↑



Nachher: Neubebauung Hedderichstraße 39 - 41 ↑



Projektbeschreibung

In Nachbarschaft zum Südbahnhof in Frankfurt-Sachsenhausen sind auf einem ehemals zu Bahnbetriebszwecken genutzten Restgrundstück zwei moderne Geschosswohnungsbauten entstanden.

Sowohl die Gebäudekubatur als auch die Nutzungen fügen sich behutsam in den städtebaulichen Gesamtkontext ein. Die beiden versetzt angeordneten Wohngebäude stehen auf einem gemeinsamen Sockel, der gleich mehrere Funktionen übernimmt: Für die Belebung des öffentlichen Raumes an der städtebaulich markanten Ecksituation soll ein Laden sorgen und gleichzeitig werden im rückwärtigen Garagenbereich alle notwendigen Stellplätze untergebracht. Im darüber liegenden Zwischengeschoss finden die Kellerersatzräume der Mieter sowie Lager und Technik Platz. Der Sockel wie auch die darüber liegenden Wohngeschosse sind durch Rücksprünge, Auskragungen und farbliche Abstufung gegliedert, um eine räumlich differenzierte Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum und zur gegenüberliegenden Wohnbebauung auszubilden. Dank der Kooperation aller Projektbeteiligten – Bauherren, Architekten, Stadtplanungsamt und Bauaufsicht – konnte eine Restfläche für den Bau von 38 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit aktiviert und der unattraktive Bahndamm durch ein vielgestaltiges Gebäudeensemble sowie durch Gärten auf dem S-Bahn-Deckel aufgewertet werden.

Topografie und Stellplätze

Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite einer auch nachts stark befahrenen Bahnstrecke mit nächtlichem Güterverkehr. Zudem liegt die Einfahrt zum S-Bahn-Tunnel auf der südlichen Grundstücksgrenze. Da aufgrund des Tunnels keine tiefe Gründung sinnvoll möglich war, entschied man sich, die notwendigen Stellplätze in einem Garagengeschoss auf Straßenniveau unterzubringen.

← Vorher: Bahndamm und Böschung entlang der Hedderichstraße

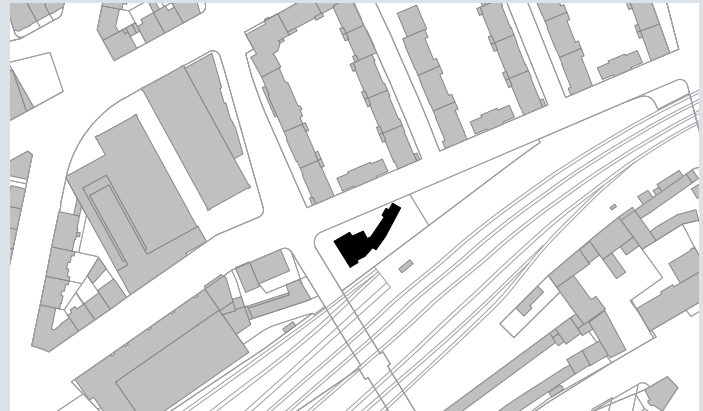
Südfassade mit
Gärten auf dem
Tunneldeckel →



Planungsrecht

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Im regionalen Flächennutzungsplan war die Fläche als „Verkehrsfläche Schiene“ dargestellt. Es wurde entschieden, das Projekt gemäß § 34 BauGB im Kontext der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

Die Herausforderungen, die ein direkt am Bahndamm gelegenes, schmales, dreieckiges Grundstück für eine Projektentwicklung bereithält, liegen auf der Hand. Insofern ist es auch wenig überraschend, dass dem Bau eine längere Planungsphase vorausging. Nach mehreren erfolglosen Versuchen einen genehmigungsfähigen Entwurf vorzulegen, empfahl die Bauaufsicht Frankfurt am Main die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Von den Arbeiten der fünf eingeladenen Büros konnte letztlich das innovative Konzept zweier junger Architekten überzeugen. Statt eines geschlossenen Riegels schlugen sie den Bau von zwei gegeneinander versetzten Gebäudekuben vor, die über ein Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Die Ausformung der Baukörper ermöglichen die Orientierung aller Wohnungen in



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Richtung der weniger verlärmten Nordwestseite und gleichzeitig eine optimale Belichtung von Süden.

Im Zusammenspiel mit klugen Grundrisslösungen zeichnet sich die Architektur zudem durch ein effizientes Erschließungssystem aus, das 86 Prozent der Geschossflächen vermietbar macht.

Lärm und Erschütterungen

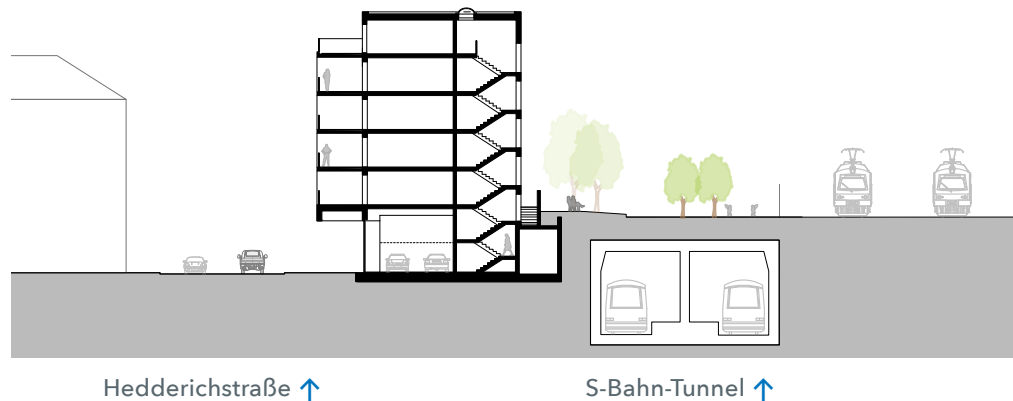
Um die Wohnräume in direkter Nachbarschaft zu den Bahngleisen vor Lärmbelastung zu schützen, mussten Architektur und Bautechnik entsprechend angepasst und optimiert werden. Alle Wohnungen gruppieren sich um zwei Sanitärkerne und sind so zониert, dass die Schlafräume von der Bahntrasse

abgewandt sind. Als Schutz vor Erschütterung wurden eine mechanische Lagerfuge zwischen Sockelgebäude und aufgelagerten Wohnhäusern sowie Schallschutzfenster eingebaut.

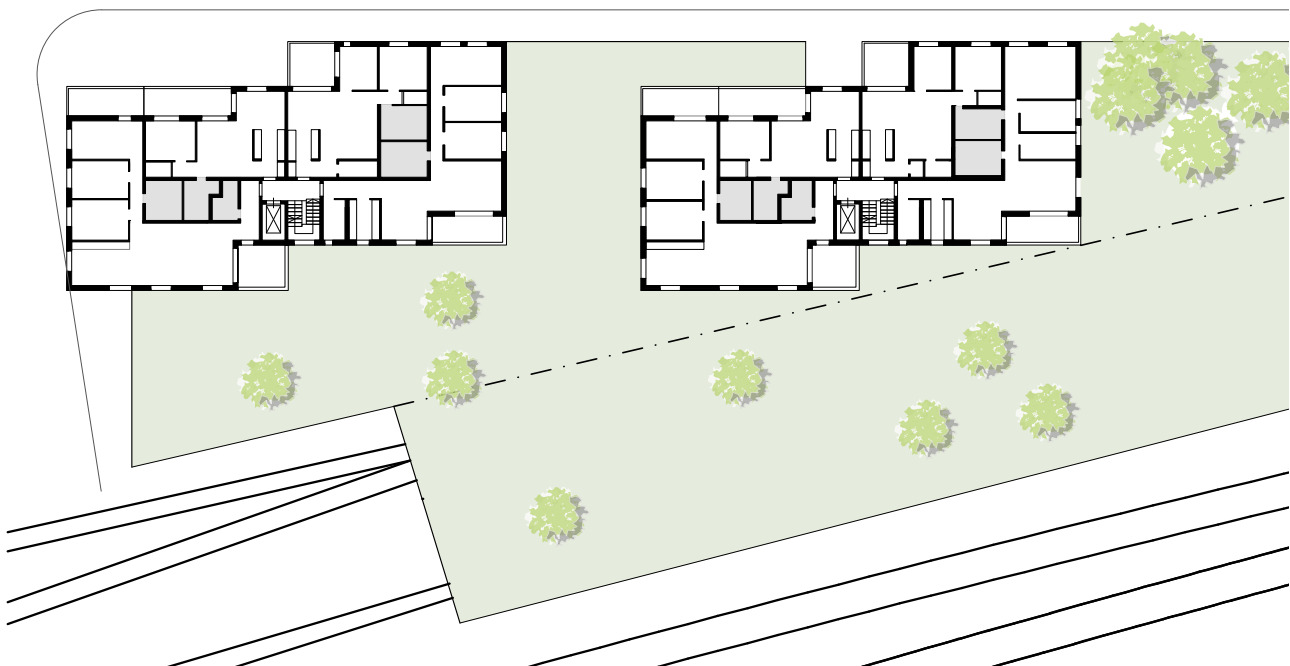
Abstandsflächen

Die städtebaulich gewünschte Auskragung des Gebäudekörpers über die Grundstücksgrenze wurde im Rahmen von Gestattungsverträgen mit der Stadt Frankfurt am Main und der Bahn geregelt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wurde genehmigt, da sich die Planung sehr gut in den stadträumlichen Kontext einfügt (§ 6 Abs. 5 HBO), die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht berührt werden und der Nachbar auf seine Rechte verzichtet (§ 63 Abs. 1 HBO).

Schnitt mit Blickrichtung Osten →



Grundriss Obergeschoss ↓





Adresse: Hedderichstraße 39 – 41,
Frankfurt am Main

Lage: in Nachbarschaft zum Süd-
bahnhof in Frankfurt-Sachsenhausen

Art der Innenentwicklung:
Restflächenaktivierung

Nutzungen: 38 Wohnungen,
1 Gewerbeeinheit

Wohnfläche: 12.500 qm

Ladenfläche: 260 qm

Bauherr: mainterra Immobilien
GmbH, Frankfurt am Main

Architekten: haber turri architekten
BDA, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2013

Südseite mit Garagenzufahrt und S-Bahn-Tunnel ↑

Brandschutz

Die Bewertung der brandschutztechnischen Anforderungen für das Gebäude der Gebäudeklasse 5 erfolgte gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 5 HBO i. V. m. der Anlage 1 zur HBO – Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 S. 1 HBO.

Im Zusammenhang mit dem Nachweis des zweiten Rettungsweges erweist sich die Ausrichtung aller Schlafräume zur lärmabgewandten Straßenseite als dienlich, da auf diesem Weg alle Wohnungen von den Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum der Hedderichstraße aus angeleitet werden können.

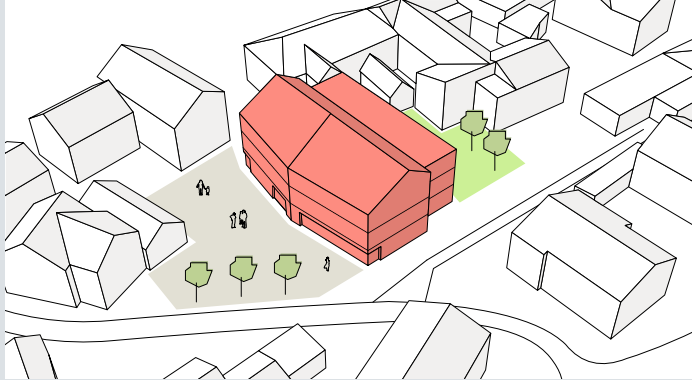
Verzichtet wurde auf die Planung und den Bau eines notwendigen Treppenraumes (§ 31 HBO) und notwendigen Flures (§ 32 HBO) in der Ladeneinheit, deren Grundfläche mehr als 260 Quadratmeter beträgt. Die notwendige Abweichung (§ 63 Abs. 1 HBO) ließ sich damit begründen, dass in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sind und gleichzeitig funkvernetzte Rauchwarnmelder eingebaut wurden. Damit konnte die Einhaltung sämtlicher Sicherheitsaspekte gewährleistet werden.



Ansicht von der Hedderichstraße mit farblich abgesetztem Sockel und räumlich differenzierter Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum ↑

D.4 Kaufungen | Am Brauplatz

Innenentwicklung mit Mehrwert in historischem Kontext



Der gegliederte Baukörper fügt sich sensibel in den Ortskern ein. ↑



Nachher: Ansicht vom Brauplatz ↑

Projektbeschreibung

Auf dem ca. 745 Quadratmeter großen Grundstück „Am Brauplatz“ ist ein dreigeschossiger Ersatzbau entstanden, der die Kubatur des Vorgängerbaus nachzeichnet. Das lange Jahre leerstehende Gebäude einer Metzgerei wurde abgerissen und der städtische Raum neu geordnet. Indem der Neubau selbstbewusst auf dem Grundstück platziert wurde, gelang es, klare Raumkanten im Einmündungsbereich zur Leipziger Straße zu schaffen und dem Brauplatz wieder Kontur und Gestaltung zu schenken.

Die Maßstäblichkeit der umgebenden Baustruktur wird durch eine Gliederung des Baukörpers in Längsrichtung aufgenommen und zeitgemäß weiterentwickelt. Zum Platz hin nach Nordwesten steht das Hauptgebäude mit der Traufseite und zur Leipziger Straße nach Nordosten hin mit der Giebelseite. Zum neugestalteten privaten Gartenhof nach Süden fügt sich ein Baukörper mit Flachdach ein. Im zweiten Obergeschoss des Neubaus wird das Satteldach durch Lufträume erlebbar. Treppenraum, Flurbereich und Gemeinschaftsraum werden durch Oberlichter zusätzlich natürlich belichtet. Sie sorgen für freundliche, lichtdurchflutete Räume.

In dem Gebäude leben 19 Menschen mit Behinderungen in betreuten Wohngruppen und Apartments.



← Bestands-situation mit leerstehendem Metzgerei-Gebäude

Abstandsflächen

Durch die städtebauliche Integration des Neubaus in die kleinteilige, historische Baustruktur des Kaufunger Ortskerns kommt es in Teilbereichen zu Abweichungen von den erforderlichen Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 HBO). Die bebaute Fläche des Neubaus orientiert sich am Fußabdruck des Bestandsgebäudes. Indem der Baukörper als Solitär an die Platzkante rückt, werden die Platzkanten des neugestalteten Brauplatzes arrondiert. Gleichzeitig konnte durch die Reduzierung der überbauten Fläche im Süden ein Garten geschaffen werden, der auch die Wohnbedingungen der Nachbarschaft verbessert. Da Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialer Friede nicht beeinträchtigt sind und die Nachbarn ihre Zustimmung erteilten, konnte das Vorhaben genehmigt werden (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 1 HBO).

Stellplätze

Die gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Kaufungen erforderlichen Stellplätze für Pkw konnten auf dem Grundstück nur teilweise nachgewiesen werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wurden zwei hintereinander liegende Stellplätze für das Dienstpersonal geschaffen. Zudem befindet sich auf dem Nachbargrundstück, das sich im Eigentum der Bauherrin befindet, ein zusätzlicher Besucherstellplatz. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Ortskern, wo in unmittelbarer Nähe öffentliche Parkmöglichkeiten zu finden sind, und dem Fakt, dass die Bewohnerschaft nachweislich keine eigenen Autos unterhält, konnte von der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Kaufungen abgewichen werden. Der Betrag zur Ablösung der fehlenden Stellplätze wurde um 50 Prozent reduziert (§ 1 Abs. 4 und § 5 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Kaufungen).

Denkmalschutz

Aufgrund der Lage im historischen Ortskern war eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Ziel war es, das Gebäude harmonisch in die historische Umgebung einzufügen und gleichzeitig ein architektonisches Zeichen zu setzen. Dies gelang dank intensiver Abstimmungen und Gestaltungsprinzipien, die sich in Form und Materialität auf den Bestand beziehen.

So fügt sich der Baukörper mit seiner Dach-eindeckung aus ziegelroten, keramischen Flach-



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑



Lageplan mit Überschneidungsbereichen der Abstandsflächen ↑

ziegeln und einem mineralischen Edelkratzputz in abgetöntem Weiß harmonisch in das Ensemble der umliegenden Fachwerkhäuser ein. Von seiner Gartenhofseite und in der Detaillierung gibt sich das Gebäude als zeitgemäße Architektur zu erkennen.



Barrierefreiheit

Der Haupteingang zu den Wohnungen liegt am Einmündungsbereich Leipziger Straße. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich zwei stationär betreute Wohngruppen für insgesamt 16 Menschen mit Behinderungen. Ergänzend hierzu sind drei Wohn-Apartments als Teil des stationären Wohnangebots im Erdgeschoss zum südlichen Gartenhof angeordnet. Alle Flächen in und um das Gebäude wurden barrierefrei gestaltet und die einzelnen Etagen des Gebäudes sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Als Wohnhaus für Menschen mit Behinderungen ist das Bauvorhaben baurechtlich nach § 2 Abs. 8 Nr. 7 HBO als Sonderbau eingestuft.

Dorfladen mit Café-Ecke ↓



← Historisches Umfeld

Besonderheiten

Eine Besonderheit des Projekts ist der etwas mehr als 100 Quadratmeter große Dorfladen im Erdgeschoss. Er orientiert sich nach Nordwesten zum Brauplatz und schließt eine Lücke in der Nahversorgung im Ort. Das Geschäft wird als Mitgliederladen betrieben, in dem Kundinnen und Kunden einen regelmäßigen Mitgliedsbeitrag leisten und im Gegenzug Bio-Produkte zum Selbstkostenpreis erwerben können, die zum größten Teil von regionalen Produzenten stammen. Eine Café-Ecke mit kleiner Bibliothek trägt zusätzlich zur Belebung des Ortes bei, wie auch der Bewohner-Waschsalon, der ebenfalls vom Platz aus zugänglich ist.

Mehrwert für die Gemeinde

Zeitgleich mit der Neubaumaßnahme wurde auch der angrenzende Brauplatz im Sinne der doppelten Innenentwicklung neu gestaltet. Das Projekt weist insgesamt einen großen Mehrwert für die Ortsentwicklung auf und wurde maßgeblich mit den Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Trotz der Komplexität der Aufgabe konnte aufgrund der guten Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kaufungen eine zügige Umsetzung erfolgen. Von der Klärung rechtlicher Fragen inkl. Grundstückskauf bis zum Baubeginn verging weniger als ein Jahr.

Bewohner-Waschsalon mit Zugang zum Platz ↓





Blick von Norden aus Richtung
Leipziger Straße ↑



Gartenansicht ↑

Adresse: Am Brauplatz 4, Kaufungen

Lage: im historischen Ortskern von
Oberkaufungen

Art der Innenentwicklung:
Ersatzneubau

Nutzungen: Wohnhaus für Menschen
mit Behinderung – 19 barrierefreie
stationäre Wohnplätze, Ladenlokal

Nettoraumfläche: 983 qm

Bauherr: Baunataler Diakonie
Kassel e.V.

Architekten: foundation 5 + architek-
ten BDA Foitzik Krebs Spies Partner-
schaft, Kassel

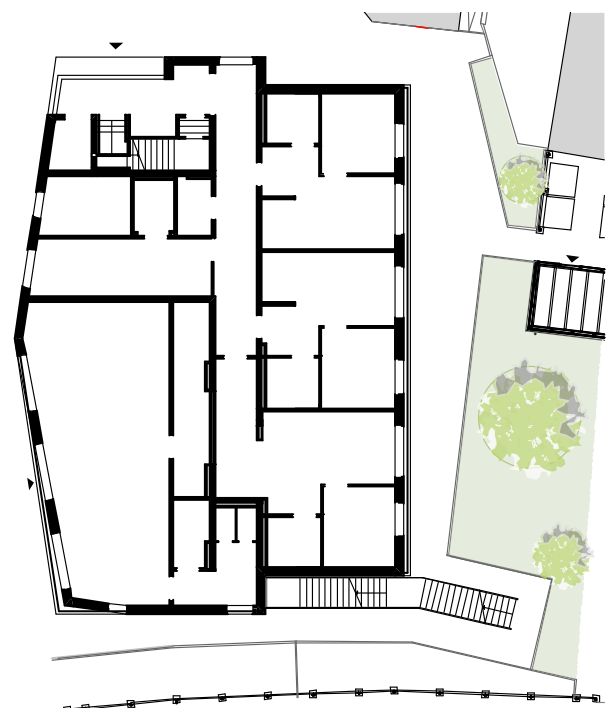
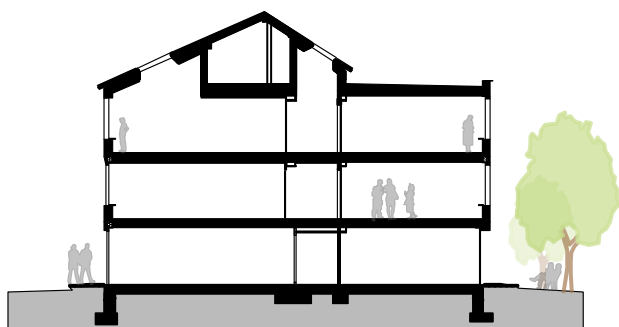
Fertigstellung: 2016

„Das Projekt konnte in dieser Form nur im Dialog mit den zuständigen Ämtern, der Bauaufsicht, der Denkmalpflege und dem Brandschutz umgesetzt werden. Die beteiligten Personen haben mit uns gemeinsam kontinuierlich, engagiert und mit Verständnis für die besonderen Herausforderungen der Innenentwicklung im historischen Kontext die Aufgabe gemeistert. Lösungen sollten aus unserer Sicht als Architekten immer iterativ in Abwägungsprozessen entwickelt werden. Das setzt die Beweglichkeit der Bauaufsicht und der sie repräsentierenden Personen voraus. Dies ist in Kaufungen geglückt.“

Prof. Philipp Krebs, Architekt

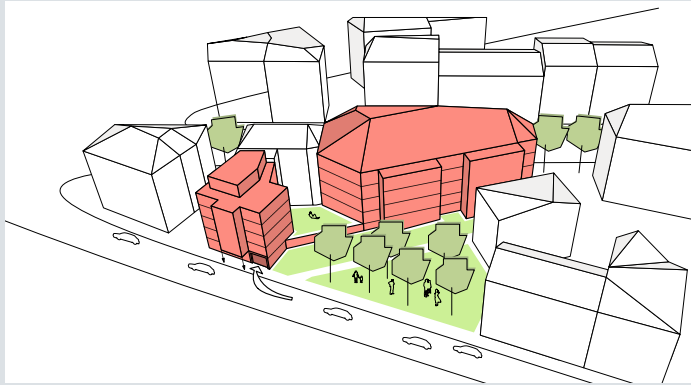
Grundriss Erdgeschoss →

Schnitt ↓



D.5 Frankfurt am Main | Kranichsteiner Straße

Gebäudeensemble auf kompliziertem Grundstück



Zwei Baukörper fügen sich in die Nachbarbebauung ein und halten Abstand zur Gartenwirtschaft. ↑



Nachher: Ansicht von der Kranichsteiner Straße ↑



Projektbeschreibung

In Frankfurt-Sachsenhausen sind zwei neue Wohnhäuser entstanden, die die gründerzeitlich geprägte Nachbarbebauung ergänzen und modern interpretieren. In der Fassadengestaltung wird die historische Formsprache der Umgebung aufgegriffen und auch sonst passen sich die neuen Häuser in das vorgefundene Umfeld ein. Zaun an Zaun mit einer Tradition-Äpfelweinwirtschaft, nahe am Kreuzungspunkt vierspuriger Straßen und nur 100 Meter entfernt von der Bahntrasse am Südbahnhof, lässt es sich kaum städtischer leben.

Grundstück, Topografie

Um das Ensemble zu realisieren, das sich heute ganz selbstverständlich in das Umfeld einfügt, mussten zunächst Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen gefunden werden. Das schmale, spitz zulaufende Grundstück mit einem an zwei Seiten anzubauenden Bestandsgebäude aus der Gründerzeit wies zudem einen Höhenunterschied von bis zu drei Metern auf. Der Versuch des Parzellentaushes mit einem Nachbarn zugunsten eines besser geschnittenen Grundstücks blieb erfolglos. Daraufhin wurde eine bauliche Lösung mit zwei Baukörpern auf einer Tiefgarage entwickelt.

Stadtreparatur

Da das Grundstück durch den nicht zustande gekommenen Grundstückstausch zur Mörfelder Landstraße hin sehr schmal blieb, konnte hier nur ein kleines Haus als Einspanner mit Zwei-Zimmer- bzw. Maisonette-Wohnungen entstehen. Trotz der geringen Flächeneffizienz dieses Baukörpers erwies sich die Realisierung als wichtiger Baustein der Stadtreparatur. Die Straßenfluchten konnten geschlossen werden und die seit Ende des Zweiten Weltkriegs freistehende, offene Brandwand verschwand.

← Vorher: Blick auf die große Baulücke in der Kranichsteiner Straße

Architektur

Die Bauaufsicht lehnte ein Staffelgeschoss in direkter Nachbarschaft zu den Gründerzeithäusern ab und forderte, dass sich das Ensemble in Höhe, Kubatur und Gestaltung integrieren sollte. Durch moderne Interpretation von Gestaltungselementen wie Sockel, Erker, Gewänden, vertikal verbundenen Fensterbändern und Mansarddach wurde ein eigenständiges, charakterbildendes Aussehen entwickelt, das sich an den Nachbargebäuden orientiert.

Abweichungen vom Bebauungsplan

Auf Basis der gestalterischen Anpassungen und der Bereitschaft den Gebäudekomplex harmonisch in das Quartier einzufügen, konnte die Bauaufsicht bei den Ausnutzungskennziffern Zugeständnisse machen. Da den umliegenden Grundstücken mit gründerzeitlicher Bebauung eine durchweg höhere Ausnutzung nachzuweisen ist als im Bebauungsplan ausgewiesen, wurde im Wege einer Befreiung eine Überschreitung sowohl der festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,5, als auch der GFZ von 1,6 auf 2,55 genehmigt (§ 31 Abs. 2 BauGB). Ebenfalls durfte ein Gebäude abweichend von der festgeschriebenen Geschossigkeit fünf- statt viergeschossig gebaut und in Teilbereichen die Baulinie um einen Meter überschritten werden.

Abstandsflächen

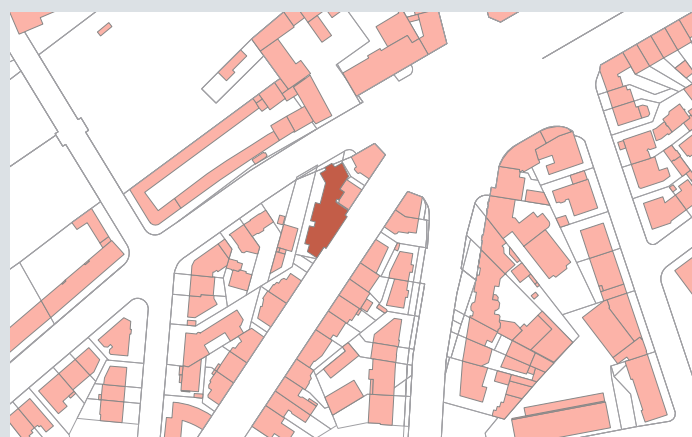
Die gestalterischen Möglichkeiten, die die Abstandsflächenregelungen der HBO erlauben, wurden konsequent herausgearbeitet und genutzt. So konnten ein Erker wie auch Arkaden mit dahinter liegenden Terrassen als untergeordnete Bauteile außerhalb der Baulinie realisiert werden, da diese eine städtebauliche Verbesserung versprachen, die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht berührt wurden und die Nachbarn auf ihre Rechte verzichteten (§ 6 HBO). Auch die Überdeckung der Abstandsflächen der Außenwände zwischen den beiden Wohnhäusern wurde als vertretbar eingestuft, da Belichtung, Belüftung, Brandschutz und sozialer Friede nicht beeinträchtigt sind (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 1 HBO).

Erschließung und Stellplätze

Parkmöglichkeiten bietet eine gemeinsame Tiefgarage, von der aus mit jeweils einem Treppenraum und Aufzug die beiden Gebäude erschlossen



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

werden. Da die gegenüberliegenden Außenwände mit Lüftungsöffnungen weiter auseinander liegen als die maximal zulässigen 20 Meter (§ 16 Abs. 6 GaV), wurde auf Basis eines Lüftungsgutachtens ein größerer Lüftungsquerschnitt vorgesehen, als nach GaV erforderlich. Funktional überprüft wird die Situation mit Hilfe einer CO-Langzeitmessung.

Bäume und Bepflanzungen

Auf der ehemaligen Brachfläche sind über Jahrzehnte Bäume und Pflanzen relativ frei gewachsen, so dass zunächst geklärt werden musste, wie das Neubauvorhaben unter Anwendung der Frankfurter Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Grünbestände im baurechtlichen Innenbereich der Stadt Frankfurt am Main) zu bewerten ist (§ 12 Abs. 1 S. 3 und Abs. 2 S. 2 HAGBNatSchG, § 32 Abs. 3 HAGBNatSchG, § 26 HeNatG in der Fassung vom 16. April 1996).

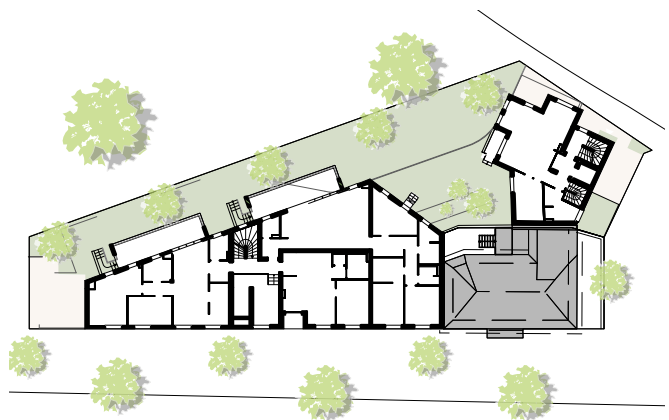
Man entschied sich zunächst, ein übergeordnetes Pflanzkonzept mit der Stadt abzustimmen und reichte auf Basis der zuvor getroffenen Übereinkünfte den Antrag zur Fällung der wild wachsenden Bäume ein. Die Genehmigung wurde unter der Auflage erteilt, Ersatz zu schaffen in Form von Baumneupflanzungen entlang der Kranichsteiner Straße sowie weiteren schmalkronigen Bäumen auf dem Grundstück (§ 4 Abs. 3 Satzung zum Schutz der Grünbestände im baurechtlichen Innenbereich der Stadt Frankfurt am Main). Da der Bauherr auf diesem Wege nicht nur auf dem eigenen Grundstück, sondern zusätzlich im öffentlichen Straßenraum Ersatz für die zuvor gefälltten Bäume geschaffen hat, leistet die Maßnahme auch einen Beitrag zur Klimaanpassung im Sinne der doppelten Innenentwicklung.

Barrierefreiheit

Die für das Projekt erteilten Befreiungen lassen sich auf die spezifische stadträumliche Situation und Kubatur der Gebäude zurückführen, welche auf die gründerzeitliche Nachbarbebauung reagieren. Für das größere der beiden Wohnhäuser wurde die barrierefreie Zugänglichkeit gesichert und neun Wohnungen entsprechend den Vorgaben gebaut (§ 43 Abs. 2 HBO), während für das kleinere Haus eine Abweichungsgenehmigung erteilt wurde (§ 33 Abs. 4 S. 2 HBO). Auch hier sind alle Wohnungen über einen rollstuhlgerechten Aufzug erschlossen, der allerdings nicht den Mindestabmessungen eines liegenden Krankentransports entspricht.



Schnitt mit Blickrichtung Westen ↑



Grundriss Erdgeschoss ↑

Vorher: Ursprüngliche Situation mit Brandwand an der Mörfelder Landstraße ↓





Adresse: Kranichsteiner Straße 6,
Mörfelder Landstraße 9,
Frankfurt am Main

Lage: südlich der Bahntrasse im
Kreuzungsbereich der Mörfelder
und Darmstädter Landstraße in
Frankfurt-Sachsenhausen

Art der Innenentwicklung:
Lückenschließung, Restflächen-
aktivierung

Nutzungen: 18 Wohnungen

Bauherr: Projektgesellschaft
Kranichsteiner Straße 6 mbH,
Frankfurt am Main

Architekten: Karl Dudler
Architekten, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2016

Ansicht von der Kranichfelder Straße ↑

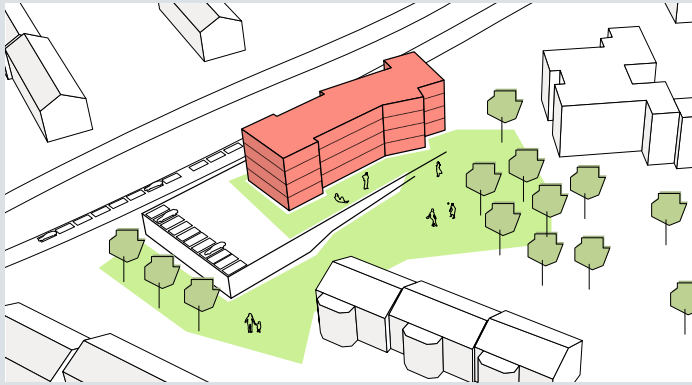
„Im Gesamtkontext fügen sich die beiden Häuser heute städtebaulich wie auch architektonisch bestens in die Nachbarbebauung ein und dokumentieren, wie Stadt-reparatur gelingen kann.“ Karl Dudler, Architekt

Nachher: Heutige Ansicht von der Mörfelder Landstraße mit den beiden neuen Häusern, die sich in Form und Größe am Altbaubestand orientieren ↓



D.6 Marburg | Am Rain

Bebauung ungenutzter Stellplatzflächen



Das neue Wohngebäude steht auf einer bestehenden Hochgarage. ↑



Zufahrt zur Wohnsiedlung Am Rain mit Hochgarage ↑



Projektbeschreibung

Im Rahmen einer umfassenden Innenentwicklungsstrategie, dem „Großprojekt 300“, werden in den Marburger Siedlungen Am Rain, Am Richtsberg und Damaschkeweg derzeit Flächenpotenziale für den Bau zusätzlicher Wohnungen aktiviert. Innerhalb dieser Großsiedlungen der 1960er Jahre sollen Restflächen, bislang zum Parken genutzte Bereiche sowie Parkpaletten intelligenter genutzt und gleichzeitig städtebauliche Defizite behoben werden.

Eines der ersten Modellprojekte des insgesamt 300 Neubauwohnungen umfassenden Entwicklungsprojekts entstand im Bereich Waldtal, einem Quartier mit problematischer Sozialstruktur. An der Hauptzufahrtsstraße wurde ein viergeschossiges Gebäude mit 24 Wohnungen mit öffentlicher Förderung errichtet. Unter Einbeziehung einer teilweise ungenutzten Hochgarage entstanden kostengünstige, energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen. Mit der Neubaumaßnahme sollte vor allem älteren Menschen die Möglichkeit geboten werden, in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu bleiben.

Neben der Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Wohnungen ist die städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Siedlungen auch aus ökonomischer Sicht sinnvoll: Die bestehende Infrastruktur wird nun besser ausgelastet und die Aufwertung des Wohnquartiers steigert den Wert der benachbarten Wohngebäude.

Befreiungen vom Bebauungsplan

Die rechtsgültigen Bebauungspläne der Siedlungen aus den 1960er und 70er Jahren sind ihrer Entstehungszeit entsprechend maßgeschneidert und setzen enge Baufenster ohne Erweiterungsmöglichkeiten fest. Um die Neubebauung zulassen zu können, waren Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig. Sie wurden mit der Schaffung von neuem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum bei dringendem Wohnungsbedarf begründet und durch das Wohl der Allgemeinheit legitimiert (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

← Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden mit bestehender Hochgarage ↑

Adresse: Am Rain 1, Marburg

Lage: innerhalb einer Großsiedlung aus den 1960er Jahren am östlichen Stadtrand im Bereich Waldtal

Art der Innenentwicklung:

Ergänzung, Restflächenaktivierung

Nutzungen: 24 Wohnungen

Wohnfläche: 1.278 qm

Bauherr: GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

Architekten: GWH Bauprojekte GmbH, Christine Ochs, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2016

Kommunikation

Grundlage für den Erfolg des Projekts war eine umfassende Kommunikations- und Beteiligungsstrategie. Die enge fachliche Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt, Baugenehmigungsbehörde und Eigentümerin sicherte die Genehmigungsfähigkeit. Auch wurden die Anwohner durch Workshops und Informationsveranstaltungen frühzeitig am Planungsprozess beteiligt.

Gebäudeform und Typologie

Die Gebäudeform bezieht sich auf die Tragstruktur der darunter liegenden Hochgarage. Zugleich wird sie so modifiziert, dass durch eine flache Abwinkelung der östlichen Gebäudehälfte die Ausrichtung der Wohnungen verbessert wird. Die Erschließung durch Laubengänge wiederum erlaubt sehr unterschiedliche und effiziente Wohnungsgrundrisse, die mindestens von zwei Seiten belichtet und belüftet sind.

Stellplätze

Die Hochgarage war sanierungsbedürftig und größtenteils ungenutzt. Dieser „Unort“ prägte gleichzeitig die Hauptzufahrt zu den bestehenden Wohngebäuden und den Raum zwischen den Siedlungsteilen.

Mit der teilweisen Überbauung der Garage konnte das Problem gelöst und ein neues Baugrundstück geschaffen werden. Der Stadtraum wird nunmehr durch eine attraktive Raumkante gefasst und die Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen.

Die Stadt Marburg ließ eine Abweichung von der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung gemäß der Stellplatzsatzung zu, machte jedoch satzungsgemäß zur Bedingung, dass 22 Wohneinheiten nur an Personen vermietet werden, die über keinen Pkw verfügen und während der Nutzungsdauer auch keinen benötigen.



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑



← Schnitt mit
bestehender
Garage

Grundriss
Erdgeschoss →

Darüber hinaus wurde als Ersatz für die weggefallenen Stellplätze die Nutzung von 43 Parkplätzen im Straßenraum durch einen Gestattungsvertrag mit der Stadt Marburg ermöglicht. Das autofreie Wohnen wie auch das Parken im Straßenraum wurde durch eine Baulastenerklärung öffentlich-rechtlich gesichert (§ 75 Abs. 1 HBO).

Ein Teil der bestehenden Garagen wurde im Rahmen der Baumaßnahme in Abstellräume und Nebennutzungsflächen für die neuen Wohnungen umgewandelt.

„Die Veränderung des als „Unort“ empfundenen Grundstücks Am Rain 1 erhöht die Qualität der gesamten Wohnanlage. Das Gebäude gestaltet den Ort neu, indem es die Qualitäten der seit 45 Jahren bestehenden Siedlung sichtbar macht und gleichzeitig ein Entrée definiert. Von dem Neubau geht eine positive Signalwirkung für das Umfeld aus.“

Christine Ochs, Architektin

vorher ↓

Ansicht von
Nordwesten →

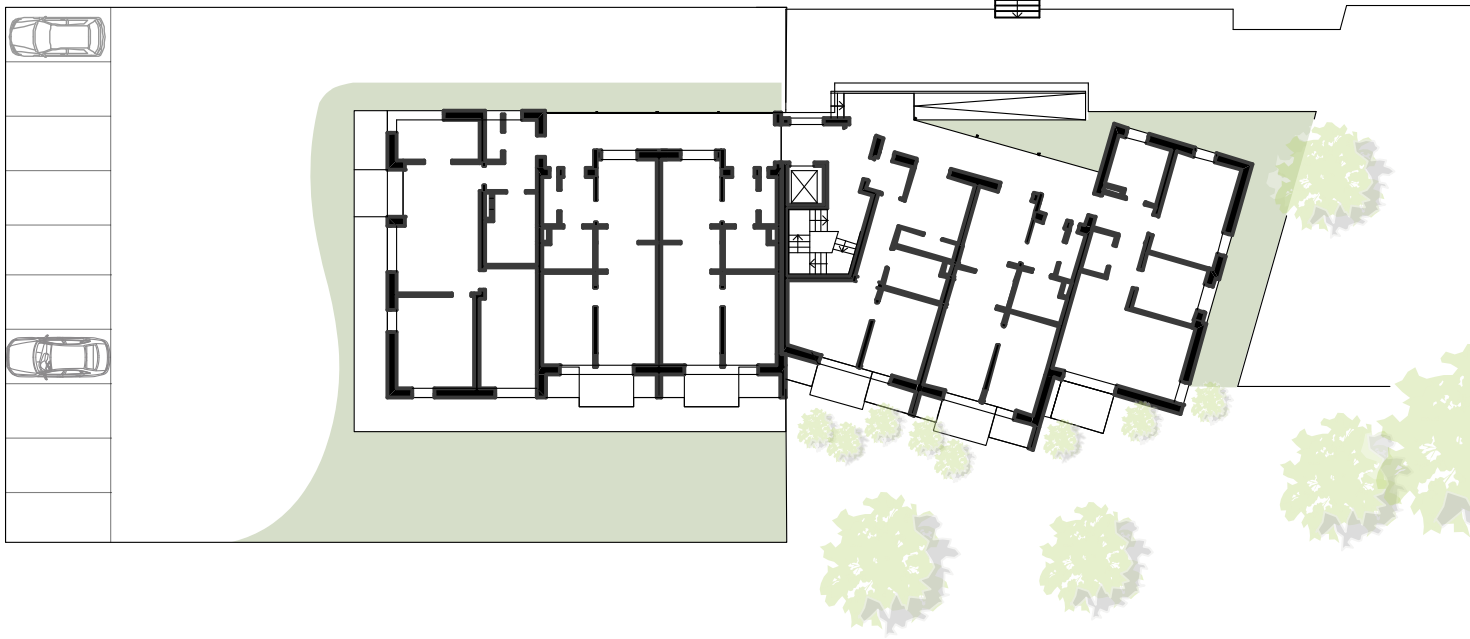


nachher ↓



Ansicht von
Südwesten →





Standort Damaschkeweg

Am Standort Damaschkeweg im südöstlichen Stadtgebiet Marburgs wurden weitere 30 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Auch hier konnte durch ein intelligentes Stellplatzkonzept die bestehende Parkieranlage bebaut werden. Die Stellplätze wurden im Rahmen der Neuordnung der Freiräume an anderer Stelle integriert. Die beiden neuen Gebäude rücken an die fensterlosen Außenwände der Bestandsbauten heran. Die Genehmigung erfolgte über eine Befreiung vom Bebauungsplan (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Adresse: Damaschkeweg 12a und 14a, Marburg

Lage: innerhalb der Großsiedlung aus den 1960er Jahren Richtsberg

Art der Innenentwicklung: Anbau, Restflächenaktivierung

Nutzungen: 30 Wohnungen

Wohnfläche: 1.560 qm

Bauherr: GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

Architekten: GWH Bauprojekte GmbH, Ulrike Lipp, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2016



Lageplan Damaschkeweg ↑



Ansicht Damaschkeweg ↑

D.7 Wiesbaden | Dantestraße

Ersatzneubauten in stark verlärmter Umgebung



Die neue Gebäudestruktur erinnert an die ursprüngliche Zeilenbebauung, reagiert auf Lärmschutzerfordernisse und schafft zeitgemäße Raumqualitäten. ↑



Luftbild mit Neubebauung ↑



Luftbild vor dem Abriss ↑

Projektbeschreibung

Der Projektstandort grenzt an den Gustav-Stresemann-Ring an, eine stark befahrene Hauptverkehrsachse am südöstlichen Rand der Kernstadt Wiesbadens mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 40.000 Fahrzeugen am Tag. Die Lärmbelastung ist mit bis zu 75 db(A) tagsüber und bis zu 70 db(A) nachts außerordentlich hoch.

Das Umfeld ist durch heterogene Baustrukturen geprägt. In der Nachbarschaft dominieren einerseits großformatige, solitäre Büro- und Dienstleistungsbauten aus den letzten Jahrzehnten, andererseits schließt nach Norden die für Wiesbaden typische, aufgelockerte Villenbebauung der Gründerzeit an.

Die ursprünglich fünfgeschossigen Wohnzeilen aus dem Jahr 1956 waren aufgrund von Rutschungen des Baugrunds baufällig geworden und wurden nach der Räumung ab September 2009 bis Sommer 2010 abgerissen.

Die Neubebauung besteht aus einem differenziert gestalteten Ensemble aus unterschiedlichen Baukörpern, die sich geschickt den Hang hinunter staffeln und eine adäquate Lösung für den Umgang mit dem Verkehrslärm aufzeigen.

Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mainzer Straße/Gustav-Stresemann-Ring“ aus dem Jahr 1974 übernahm die seinerzeit bereits bestehenden Gebäudezeilen und setzte eine aufgelockerte Bebauung mit folgenden Kennwerten fest: eine GRZ von 0,25 und GFZ von 1,0 bei offener Bauweise mit maximal sechs Geschossen sowie ein eng umrissenes Baufenster. Diese Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erschienen als nicht geeignet, an dem Standort eine adäquate Neubebauung mit zeitgemäßen Standards zu errichten. Die Eigentümerin und das Stadtplanungsamt gingen daher zunächst von der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans aus.

Erste Überlegungen

Die ersten Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2011 zeigten eine riegelartige, geschlossene Bürobebauung zum Gustav-Stresemann-Ring, die die dahinter liegenden, neu zu errichtenden Wohngebäude vor dem Lärm schützen sollte. Dieses an sich schlüssige Konzept zur Bewältigung der Lärmproblematik stellte sich als nicht zielführend heraus. Weil das Nutzungskonzept einen hohen Büroanteil aufwies, entsprach es nicht den im Flächennutzungsplan dargestellten Zielen der Stadtplanung eines durchgrünten Wohngebiets mit moderater Dichte. Die Realisierbarkeit der Wohngebäude wäre zudem nur in Abhängigkeit der fertiggestellten Bürogebäude gegeben gewesen. Dies war nicht nur angesichts der Unwägbarkeiten des Immobilienmarktes, sondern auch aufgrund der Geschäftsstrategie der Eigentümerin problematisch. Auch die alternative Überlegung, den Lärmschutzriegel für Wohnzwecke zu nutzen, wurde in Bezug auf die städtebauliche wie auch die Grundrissqualität und die Vermarktung kritisch beurteilt. Alle Planungsbeteiligten scheuten zudem den relativ hohen Aufwand, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Planungskonzept

Im Zuge eines intensiven Kommunikations- und Beratungsprozesses wurde ein Planungskonzept erarbeitet, welches den bestehenden Bebauungsplan als Grundlage nahm und durch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB den rechtlich möglichen Rahmen ausschöpfte. In Anlehnung an die ursprüngliche Zeilenstruktur wurde eine Bebauungsform gewählt, die sich zum Gustav-Stresemann-Ring hin mit zeilenartigen, fünfgeschossigen Baukörpern darstellt. Die Zwischenräume wurden mit quer dazu angeordneten zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern geschlossen, so dass nach innen hin lärmgeschützte Wohnungen und Außenwohnbereiche entstehen konnten. Die aus Lärmschutzgründen notwendigen Stadthäuser wurden auf die eigentlich zulässige GFZ von 1,0 aufgeschlagen, so dass insgesamt eine GFZ von 1,2 realisiert werden konnte. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Somit avancierte der notwendige Lärmschutz zur Legitimation der Überschreitung der festgesetzten GFZ. Insgesamt konnten die Grundzüge der Planung gewahrt und eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden.



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑



Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 ↑

Baustruktur

Die Kopfgebäude stufen sich der Topografie folgend mit insgesamt sieben Metern Höhendifferenz ab und erzeugen eine gegliederte Fassadenabwicklung. Anstelle der ursprünglichen reinen Zeilenbebauung wurde die Bebauung kleinteiliger gestaltet. Die durchgängige innere Gartenanlage steigert den Wohnwert, insbesondere auch für die etwas benachteiligten Wohnungen am Gustav-Stresemann-Ring. Entlang der Dantestraße wurden vier Punkthäuser mit Eigentumswohnungen realisiert. Die so gegliederte Baustruktur vermittelt zwischen der Villenbebauung und den Bürogebäuden in der Umgebung. Durch das städtebauliche Konzept konnte die Anzahl der lärmbelasteten Wohnungen auf ein Minimum reduziert werden.

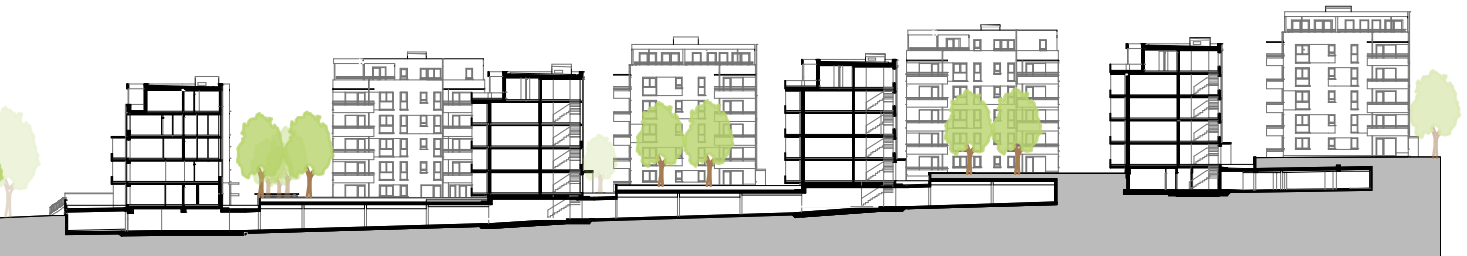
Grundrisse und Nutzungskonzept

Die Grundrisse der Stadthäuser am Gustav-Stresemann-Ring sind schmal und erstrecken sich über die gesamte Gebäudetiefe. Das bedeutet, dass

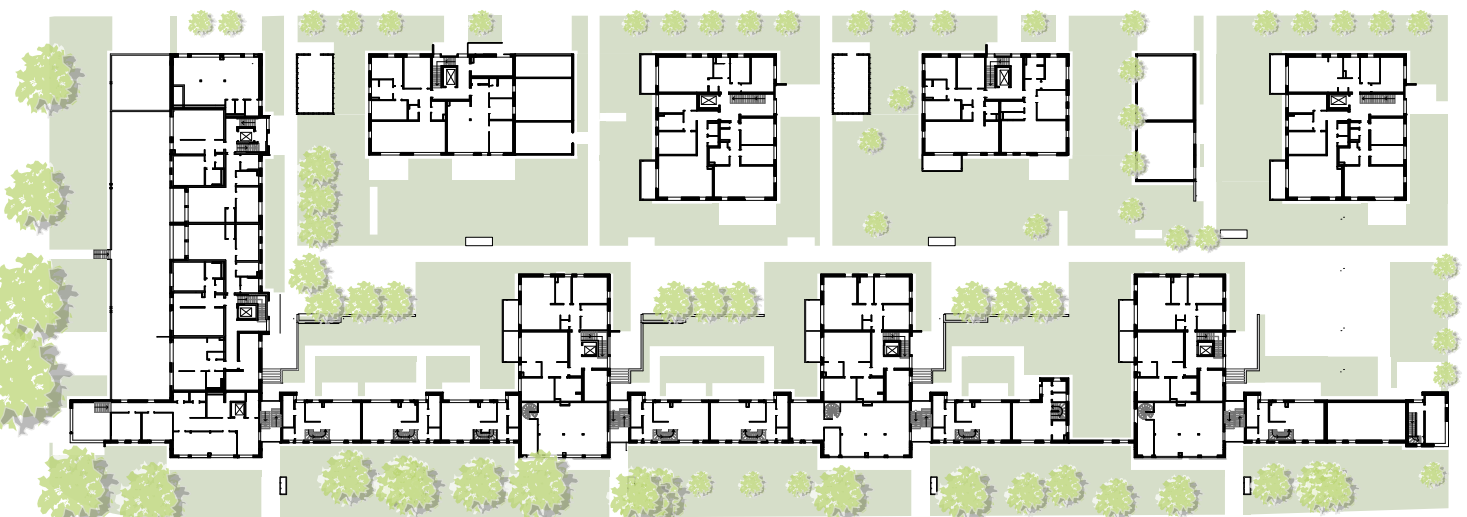
zwar von Süden die Sonne in die Räume eindringen kann, die Belüftung jedoch von der Lärm abgewandten Nordseite erfolgt. In den Kopfbauten wurden kleinteilige Gewerbeeinheiten für Büro und Dienstleistungen realisiert. Die Nutzungen entsprechen dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt.

Ein Teil der besonders schwierigen Erdgeschosszonen am Gustav-Stresemann-Ring wird als Fahrradabstellräume genutzt. Weiterhin konnte ein Teil der bestehenden Bäume am Gustav-Stresemann-Ring und in der Viktoriastraße, die teilweise im Bebauungsplan festgesetzt waren, erhalten werden. Auf diese Weise wurde den Anforderungen an Stadtklima, Biodiversität und Stadtgestalt in besonderem Maße Rechnung getragen.

Zur Bewertung der Wohnqualität wurde im Vorfeld der Planung ein Gutachten erstellt, welches nachwies, dass die geplante Baustruktur zur Verringerung der Schallbelastung im rückwärtigen Bereich beiträgt.



Schnitt mit Blickrichtung Norden ↑



Grundriss Erdgeschoss ↑



Adresse: Dantestraße 1 - 35,
Wiesbaden

Lage: östlich des Hauptbahnhofs,
zwischen Villengebiet der Gründerzeit
und großmaßstäblichen Büro- und
Dienstleistungsbauten der letzten
Jahrzehnte

Art der Innenentwicklung: Ersatzneubau

Nutzungen: 121 Wohnungen

Wohnfläche: 12.904 qm

Bauherr: GWW Wiesbadener Woh-
nungsbaugesellschaft, Wiesbaden

Architekten: Kramm + Strigl,
Darmstadt

Fertigstellung: 2016

Lärmgeschützter Gartenbereich ↑



Bebauung Ecke Gustav-Stresemann-Ring / Viktoriastraße ↑



Stadthäuser ↑

Ansicht vom Gustav-Stresemann-Ring ↓



*„Mit einer intensiven Bera-
tung des Bauherren konnte
auf Basis des bestehenden
Bebauungsplans durch
Befreiungen ein für den
Standort optimales Ergeb-
nis erreicht werden. Trotz
der schwierigen Lage am
Gustav-Stresemann-Ring
wurde ein differenziertes
Wohnungsangebot für un-
terschiedliche Zielgruppen
realisiert.“*

Richard Wagner-Gottwalles,
Stadtplanungsamt Wiesbaden

D.8 Frankfurt am Main | Sandweg

Flächenkonversion



Nachher: Straßenansicht von Nordwesten ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle und Kfz-Werkstatt am Sandweg in Frankfurt-Bornheim entstand ein Mehrfamilienwohnhaus mit 33 Wohnungen und einer Ladenzeile im Erdgeschoss sowie ein Doppelhaus im Innenhof. Maßstab und Proportionen des Hauses nehmen Bezug auf die umliegende Bebauung und wurden unter Berücksichtigung der Baufluchten zeitgemäß interpretiert.

Herausforderungen

Die ehemalige Tankstellennutzung machte aufgrund vorhandener Kontamination einen Bodenaushub erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Abrissgenehmigung musste für die halb eingegrabene Garage und die darauf befindliche Kfz-Werkstatt, die in das Bauvolumen des neuen Vorhabens integriert werden sollten, die Bestandsschutzfrage hinsichtlich der Abstandsrechte neu bewertet werden. Dank der Zustimmung aller Nachbarn konnte das Projekt dennoch wie geplant realisiert werden.

Vorher: Ursprungszustand Tankstellennutzung ↓



Abweichungen

Die Abstandsflächen durften auf Basis einer Abweichung nach § 63 Abs. 1 HBO unterschritten werden, da keine Bedenken hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung bestanden und der Nachbar auf seine Rechte verzichtete (§ 6 Abs. 5 HBO).

Befreiungen vom Bebauungsplan

Die Baulinie des geltenden Fluchtlinienplans durfte durch Balkone zum Sandweg und zur Wingertstraße hin überschritten werden, da keine städtebaulichen Bedenken bestanden (Befreiung vom Bebauungsplan F 262 Bl. 1 nach § 31 Abs. 2 BauGB).

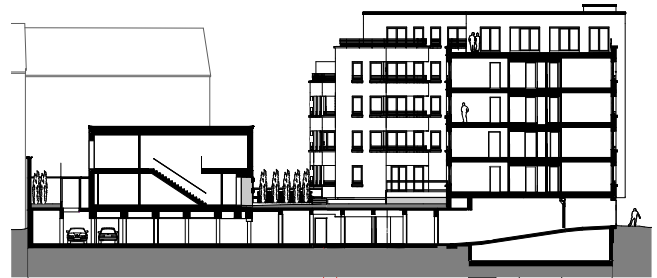


Blick in den Innenhof ↑

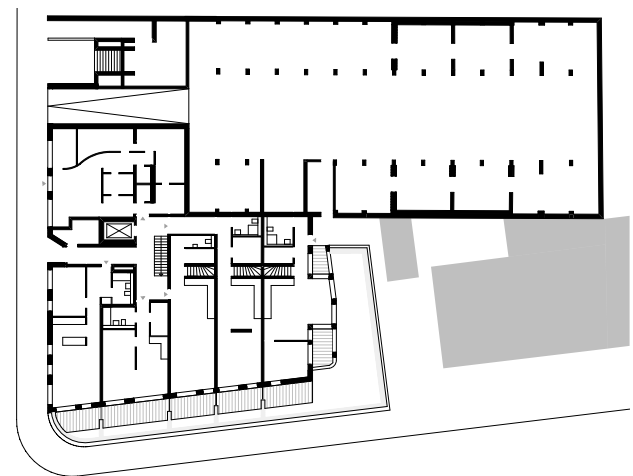
Hofansicht von Südosten ↓



Sandweg Schnittansicht ↓



Grundriss Erdgeschoss ↓



Adresse: Sandweg 82, Frankfurt am Main

Lage: zentral gelegen im Grenzbereich der beiden Frankfurter Stadtteile Bornheim und Ostend

Art der Innenentwicklung: Flächenkonversion

Nutzungen: 33 Wohnungen

Wohnfläche: 4.615 qm

Bauherr: GeRo Sandweg-Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Architekten: SFA Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2013

D.9 Darmstadt | Binger Straße

Aufstockung einer 50er Jahre-Siedlung



Historische Aufnahme der Zeilenbauten kurz nach Fertigstellung ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Die Postsiedlung gilt als typische Wohnsiedlung der 1950er Jahre. Die zeilenartige Bauweise mit dazwischen liegenden, großzügigen Grünflächen spiegelt die Architektur der damaligen Zeit wider. Der aktuelle Umbau zeigt, wie sich eine in die Jahre gekommene Wohnsiedlung in ein modernes Quartier verwandeln lässt.

Die bestehenden Gebäude wurden modernisiert und zum größten Teil um 1,5 Geschosse – je ein Voll- und ein Dachgeschoss – aufgestockt, so dass rund 130 neue, zumeist öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Die Alters- und Sozialstruktur weist nun Dank des Zuzugs neuer Bewohnerinnen und Bewohner eine größere Vielfalt auf.

Herausforderungen

75 Prozent des Wohnungsbestandes in Hessen wurden zwischen 1945 und 1970 errichtet. Diese Gebäude sind heute aufgrund ihres Alters in einem baulich und energetisch schlechten Zustand und müssen entweder saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Neben dem objektbezogenen Modernisierungsdruck im Baubestand sind der Mangel an Bauland, die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundene Wunsch der Städte nach mehr Sozialwohnungen aktuelle Themen der Politik und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – so auch in Darmstadt.

Klimaanpassung

Der gesamte Gebäudebestand wird im Zuge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen energetisch saniert. Nach Abschluss der Quartiersumgestaltung im Jahr 2020 soll es in der Postsiedlung bei weitgehendem Erhalt der Grünflächen statt ehemals 347 rund 480 Wohnungen geben. Der Energiebedarf sinkt durch die Sanierung um mehr als 70 Prozent, was eine beachtliche Verringerung des Primärenergiebedarfes und damit des CO₂-Ausstoßes um 60 Prozent bedeutet. Zu den Gewinnern der Maßnahme zählt somit auch die Umwelt.

Erhaltung Baubestand und Grünflächen

Statt wie ursprünglich beabsichtigt, die Wohnhäuser der Postsiedlung Stück für Stück abzureißen und durch neue Gebäude mit mehr Wohnungen zu ersetzen, hat man sich für die sukzessive Aufstockung der Bestandsgebäude entschieden. Dies hatte mehrere Vorteile. So konnten z.B. die großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilenbauten weitgehend erhalten werden und alteingesessene Mieterinnen und Mieter in ihren angestammten Wohnungen bleiben.

Baulärm

Ursprünglich waren für die Modernisierung der Postsiedlung 20 Jahre angesetzt. Durch Änderung der Strategie konnte man den Prozess stark beschleunigen – Gebäude aufzustocken statt abzureißen und neuzubauen – und die Bewohnerinnen und Bewohner so vor anhaltender Lärmbelastung schützen.

Finanzierung

Während für viele Neu- und Umbauprojekte die Finanzierung zur Herausforderung wird, beweist das Vorhaben Postsiedlung diesbezüglich Modellcharakter. Das Finanzierungskonzept der

Sanierungsmaßnahme sieht ein Verhältnis von 40 Prozent Fremd- und 60 Prozent Eigenkapital vor. Die von der KfW-Bank, dem Land Hessen, dem freien Kapitalmarkt und der Stadt Darmstadt gestellten Mittel belaufen sich dabei auf knapp 27 Mio. Euro. Nach Abschluss der Maßnahme sinkt der eingesetzte Eigenkapitalanteil durch die aus dem Verkauf der Wohnungen in den aufgesetzten Geschossen stammenden Erlöse auf kalkulierte fünf Prozent. Auf diese Weise kann die Quartiererneuerung mit einer Wohnflächensteigerung um 81 Prozent bei gleichzeitiger Schaffung von rund 80 Sozialwohnungen mit vergleichsweise geringen Eigenkapitalinvestitionen realisiert werden.

Projektbegleitende Bürgerbeteiligung

Ein Umbauprojekt wie das der Postsiedlung verlangt allen Beteiligten viel Geduld ab und bringt stets neue Konflikte hervor. Umso wichtiger war es der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als Bauherrin die Bewohnerschaft frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren, deren Anregungen und Kritik aufzugreifen und somit eine Kultur des offenen Austausches zu etablieren. Alle Beteiligten – Bauherrin, Architekten, Planer, Politik, Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie Presse – mussten sich immer wieder korrigieren und über die Jahre ist so eine gute Kommunikationskultur entstanden.

Gebäude nach der Aufstockung ↓



Adresse:
Binger Straße 11 – 23
und Moltkestraße 21 – 25,
Darmstadt

Lage: in der ehemaligen
Postsiedlung in
Darmstadt-Bessungen

Art der Innenentwicklung:
Aufstockung

Nutzungen: 130 zusätz-
liche Wohnungen

Bauherr: bauverein AG,
Darmstadt

Architekten: Dörfer
Architekten,
Darmstadt u.a.

Fertigstellung: 2013

D.10 Frankfurt am Main | Lyoner Straße

Umbau eines Bürogebäudes für Wohnzwecke



Nachher: Zum Wohnhochhaus umgebautes Gebäude ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Das lange Zeit leerstehende 13-geschossige Bürohochhaus war weder für eine weitere gewerbliche Nutzung und Vermietung noch für einen Umbau zu einem Wohnhaus mit größeren Familienwohnungen geeignet. Das 1972 als funktionaler Zweckbau errichtete Bürohochhaus erwies sich als tauglich für den Umbau zu hochwertigen kleinen Apartments. Dabei wurde die Rohbaubsubstanz erhalten und nur die Fassadenelemente zurückgebaut. Die neu gestaltete Außenhaut trägt nicht nur den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung Rechnung, sondern macht auch die Nutzungsänderung sichtbar. Das Gebäude gibt sich nach dem Umbau mit hellen Putzfassaden, großen, bodentiefen Fenstertüren und weißen Geländern als Wohnhaus zu erkennen. Insgesamt entstanden 177 Apartments in einer Größe von 26 bis 60 Quadratmetern sowie fünf große Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen.

Vorher: Leerstehendes Bürohochhaus ↓



Abstandsflächen

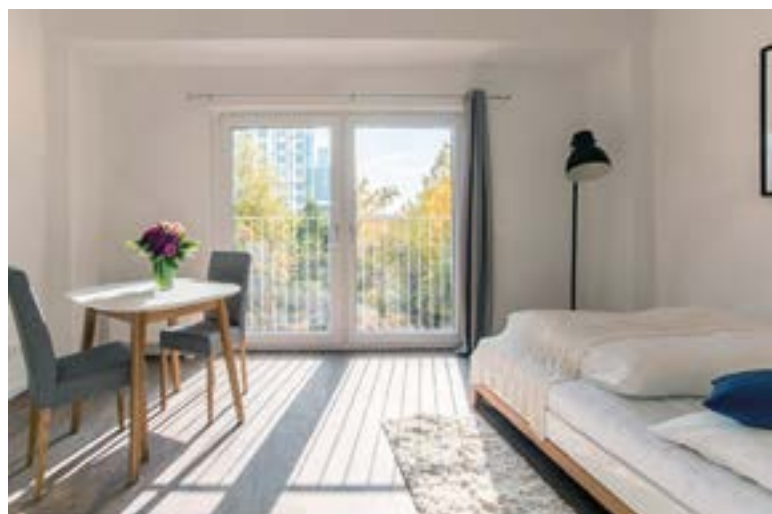
Die nach § 6 Abs. 5 HBO einzuhaltenden Abstandsflächen durften im Wege einer Abweichung (§ 63 HBO) unterschritten werden, da es sich um den Umbau eines Bestandsgebäudes handelte, an dessen Kubatur nichts Wesentliches verändert wurde. Auch nach der Nutzungsänderung wurden die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht berührt. Bei der Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange (§ 63 Abs. 1 HBO) wirkte sich positiv aus, dass der Nachbar auf seine Rechte verzichtete.

Vorgartensatzung

Gemäß der Vorgartensatzung der Stadt Frankfurt am Main (Ermächtigungsgrundlage ist heute § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) ist der Vorgarten gärtnerisch anzulegen. Im Wege einer von der Satzung möglichen Ausnahme wurden jedoch im Vorgartenbereich 18 Stellplätze und ein eingehauster Mülltonnenstellplatz zugelassen, weil es sich um ein Hochhaus handelt, welches als Solitär auf dem Grundstück steht und keine klassische Vorgartenzone besitzt.

Stellplätze

Im Rahmen der Projektentwicklung kam es zu Befreiungen hinsichtlich der erforderlichen Nachweise von Stellplätzen und der Weiternutzung der bestehenden Tiefgarage. In der Tiefgarage konnten 95 der erforderlichen 183 Stellplätze (inkl. Stellplatz für Hausmeister), nicht aber die notwendigen Behindertenstellplätze nachgewiesen werden, weil die Bewegungsfläche vor dem Aufzug in der Tiefgarage



Blick in möbliertes Smart-Living-Apartment ↑

nicht ausreichend war (§ 2 Abs. 2 GaV). Die sechs nachzuweisenden Behindertenstellplätze, wie auch die verbleibenden 82 Stellplätze, konnten als oberirdische Parkplätze realisiert werden.

Abweichend vom Erfordernis getrennter Zu- und Abfahrten wurde einer einspurigen Erschließung inkl. Ampelanlage zugestimmt (§ 3 Abs. 4 GaV). Es konnte ferner kein vorgeschriebener Gehweg entlang der Zu- und Abfahrtsbereiche hergestellt werden. Die Abweichung (§ 63 Abs. 1 HBO) erfolgte hier aufgrund zweier bestehender, separater Zugänge für Fußgänger über Außentreppen (§ 3 Abs. 5 GaV). Auch weisen die Stellplatzbreiten nur teilweise das erforderliche Mindestmaß von 2,40 Meter auf. Genehmigt wurde eine Breite von 2,30 Meter, da diese Einengung nur im Bereich der bestehenden Stützen vorhanden ist (§ 5 Abs. 1 GaV).

Stirnseite zur Lyoner Straße mit Eingang ↓



Adresse: Lyoner Straße 30, Frankfurt am Main

Lage: in der ehem. Bürostadt Niederrad, heute: Lyoner Quartier

Art der Innenentwicklung: Umbau, Umnutzung

Nutzungen: 177 möblierte „Smart Living Apartments“ und 5 Penthouse-Wohnungen

Bauherr: AviaRent Invest AG, Frankfurt am Main

Architekten: Fritz Ludwig Architekten, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2016

D.11 Frankfurt am Main | Speicherstraße

Plusenergie im Aktiv-Stadthaus



Die 150 Meter lange Photovoltaik-Fassade ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Ganz in der Nähe der Frankfurter Innenstadt wird der Wandel vom Energie verbrauchenden zum Energie erzeugenden Gebäude vollzogen. Auf einem 150 Meter langen und nur neun Meter tiefen Grundstück entstand ein zukunftsweisendes achtgeschossiges Mehrfamilienhaus als Energieplushaus mit 74 Wohnungen. Das Gebäude wurde im Rahmen eines Forschungsprojekts des BMUB als Demonstrativbauvorhaben für nachhaltiges Bauen vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Energiewende errichtet.

Abweichungen von der Baufluchtlinie

Als planungsrechtliche Grundlage diente zum einen der Fluchtlinienplan F1671, der 1954 förmlich festgestellt wurde und der als nicht qualifizierter Bebauungsplan fort gilt (§ 233 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 173 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, § 30 Abs. 3 BauGB) und zum anderen § 34 BauGB.

Um einen breiteren Gehweg entlang der Speicherstraße zu schaffen, springt das Gebäude im Erdgeschoss um einen Meter hinter die Baugrenze zurück. In den darüber liegenden Obergeschossen tritt die Fassade stellenweise bis zu 90 Zentimeter vor die Fluchtlinie. Hier konnte eine Befreiung erteilt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Obwohl das Grundstück an drei Seiten von Straßen begrenzt wird und es somit keine direkt angrenzenden Nachbargebäude gibt, fügt sich der Neubau in das Straßenbild ein (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Überdeckung der Abstandsflächen

Das Aktiv-Stadthaus teilt sich das Grundstück mit einem ambitionierten Projekt des sozialen Wohnungsbaus der frühen 1990er Jahre, zu dem auch ein pavillonartiger Bürgertreff als Gebäudeannex gehört. Das neue Wohngebäude hält die in § 6 HBO geforderten Abstandsflächen zu diesem Gebäude nicht ein. Zwar wird der aus brandschutztechnischen



Kopfseite mit Balkonen ↑

Gründen in Anlehnung an § 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 HBO festgelegte Mindestabstand von fünf Metern zum Bürgertreff eingehalten, doch es ergibt sich in einem Teilbereich eine Überdeckung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 3 HBO). Da der Bürgertreff nur stundenweise genutzt wird, ist diese leichte Einschränkung in Hinblick auf die Belichtung vertretbar. Eine ausreichende Belüftung des Gebäudes ist ohnehin gewährleistet. Auch sonst stellt die Überlappung der Abstandsflächen keine Beeinträchtigung dar, da das Bürgertreff-Gebäude nur über zwei Vollgeschosse verfügt, alle Wohnungen im neuen Wohngebäude sowohl von der Nord- als auch der Südseite belichtet werden und im Hinblick auf die Gesamtlänge des Gebäudes nur ein kleiner Abschnitt von der Überlappung der Abstandsflächen betroffen ist.

Stellplatzsatzung

Auf eine Tiefgarage wurde aus baulichen Gründen verzichtet – aber auch um die Bewohner anzuregen, Fahrräder, Car-Sharing und den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen. In Anwendung der Stellplatzsatzung wurde ausnahmsweise der tatsächliche, nachgewiesene Bedarf zu Grunde gelegt: 72 Stellplätze konnten in der Tiefgarage des Nachbargebäudes untergebracht werden, zwei weitere für Elektrofahrzeuge sowie acht Car-Sharing Plätze für Mietautos, die auch von Nicht-Hausbewohnern genutzt werden können, im Erdgeschoss.

Barrierefreiheit

Aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstücks liegt die maximale Grundrisstiefe einer Wohnung bei neun Metern. Der Einbau eines für Krankentransporte mit Krankentragen geeigneten Aufzugs – mit einer lichten Tiefe von 2,10 Meter – hätte die nutzbare Fläche zu stark eingeschränkt und eine wirtschaftliche Grundrissgestaltung kaum mehr möglich gemacht. Da ein solcher Krankentransport entweder über einläufige Treppen oder aber mit Hilfe eines Rollstuhls auch über die Aufzüge möglich ist, konnte eine gegenüber § 33 Abs. 5 HBO reduzierte Aufzugstiefe im Rahmen einer Abweichungsentscheidung (§ 63 Abs. 1 HBO) zugelassen werden.

Das große Pultdach als Energiequelle ↓



Adresse: Speicherstraße 20 – 26, Frankfurt am Main

Lage: zentrale Lage in der Nähe des Westhafens

Art der Innenentwicklung: Restflächenaktivierung

Nutzungen: 74 Wohnungen

Wohnfläche: 6.550 qm

Bauherr: ABG FRANKFURT HOLDING, Frankfurt am Main

Architekten: HHS Planer + Architekten AG, Kassel

Baubetreuung: schneider + schumacher architekten, Frankfurt am Main

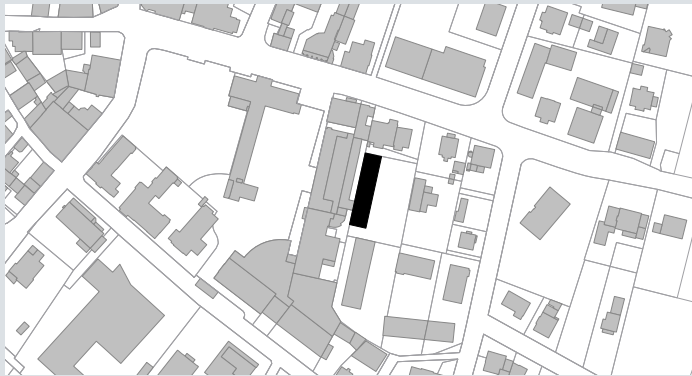
Fertigstellung: 2015

D.12 Kronberg im Taunus | Frankfurter Straße

Gemeinschaftliches Wohnen für Seniorinnen und Senioren



Eingang zum Stadthaus Silberdisteln e.V. ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Das Stadthaus Silberdisteln wurde für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt des Vereins Silberdisteln e.V. mit 13 barrierefreien Wohnungen entwickelt. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner lebt eigenständig und ist Teil einer Hausgemeinschaft. Dem Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens verdankt das Gebäude seine Offenheit mit Bereichen für gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Wohnungen gruppieren sich um einen zentralen Kommunikationsraum, der zugleich der Erschließung dient. Gemeinsames Kochen und Musizieren sowie Veranstaltungen finden im Forum statt, das mit einer großen Küche ausgestattet ist und einen vorgelagerten Außenbereich hat. Von hier aus öffnet sich das Gebäude zum Garten, der Nachbarschaft und dem Quartier.

Lage des Baugrundstücks und Baulasten

Nach langem, zähem Ringen um den richtigen Standort für das gemeinschaftliche Wohnprojekt erwies sich die zentral gelegene Fläche in direkter Nachbarschaft zur Kronberger Altstadt als Glückstreffer. Dieser Lagevorteil – insbesondere wegen der idyllischen Lage im Innenhof und vor dem Hintergrund der geringer werdenden Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner im Alter – wurde zum Grundstein für das Projekt.

Das Baugrundstück ging aus der Teilung eines großen zusammenhängenden Grundstücks hervor, das bisher als Garagenanlage und Grünfläche diente. Bereits komplett erschlossen, ging es im Planungsprozess hauptsächlich darum, Wege- und Versorgungsleitungsrechte zu sichern.

Barrierefreiheit

Aufgrund der Nutzungsbestimmung als seniorenrechtliches Mehrparteienhaus ist das gesamte Gebäude inkl. aller Nebenflächen und Anlagen barrierefrei ausgeführt.

Klimaanpassung

Trotz energetisch ungünstiger Lage und Gebäudeausrichtung konnte das Haus nach KfW70-Standard hochwärmegedämmt, kontrolliert entlüftet und mit energieeffizienter Pelletheizung geplant und realisiert werden.

Zisternensatzung

Für das Bauvorhaben wurde eine Zisternenanlage gemäß der Zisternensatzung der Stadt Kronberg realisiert. Das Regenwasser des Hauptdaches wird über eine Zisternenanlage geführt. Das Grauwasser dient zur Bewässerung der Außenanlagen.

Baumschutzsatzung

Das Gebiet, in dem sich das Baugrundstück befindet, liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg. Für die Beseitigung dreier Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern wurde ein gesonderter Antrag beim Umweltamt der Stadt Kronberg gestellt und unter der Bedingung von Neupflanzungen genehmigt.

Garagenverordnung

Bei der realisierten Tiefgarage handelt es sich gemäß der Garagenverordnung um eine geschlossene, nicht oberirdische Mittelgarage (§ 1 GaV). Die für Garagen

vorgesehene natürliche Lüftung konnte auf Grundlage einer positiven gutachterlichen Stellungnahme des TÜV Rheinland mit einem reduzierten Mindestabstand der Querlüftungsöffnungen realisiert werden.



Treppenraum als Erschließung und zentraler Kommunikationsraum ↑

Gartenansicht ↓



Adresse: Frankfurter Straße 8a, Kronberg im Taunus

Lage: zentral im Stadtzentrum

Art der Innenentwicklung: Restflächenaktivierung

Nutzungen: 13 barrierefreie Wohnungen, ein Gemeinschaftsbereich mit Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsküche und kleinem Büro im Erdgeschoss sowie ein Apartment für Gäste oder Betreuer und eine Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss

Wohnfläche: 1.055 qm

Bauherr: GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main

Architekt: Wolfgang Ott, Kronberg im Taunus

Fertigstellung: 2011

D.13 Oberursel (Taunus) | Freiligrathstraße

Der Oberurseler Weg: mehr Dichte und Freiraumqualität durch Ersatzneubauten



Geschützte Höfe mit Spielplatz und Begegnungszone ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Die Stadt Oberursel verfolgt aktuell das Ziel, innerhalb der nächsten fünf Jahre über 1.000 neue Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen zu schaffen, die zum großen Teil auch für Menschen mit niedrigem Einkommen erschwinglich sind. Dass die Strategie der behutsamen und maßvollen, dezentralen Verdichtung aufgeht, beweisen all jene realisierten Wohnbauprojekte, die in den vergangenen Jahren vornehmlich entlang der U-Bahn-Strecke entstanden sind. Eines dieser Projekte steht heute dort, wo die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft vor mehr als 100 Jahren ihre allerersten Häuser errichtet hatte.

Ersatzneubauten

Da die Sanierung der zehn historischen Bestands Häuser, mit 60 kleinen Drei-Zimmer-Wohnungen von 47 Quadratmetern Größe und WC im Treppenraum, weder wirtschaftlich noch qualitativ attraktiv war, entschied sich die Eigentümerin, die alten Häuser abreißen und das innerstädtische Grundstück neu überplanen zu lassen. Realisiert wurden zehn Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 75 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und zwei Tiefgaragen. Im Gegensatz zu den Vorgängerbauten mit ausschließlich kleinen Wohnungen, bietet der Wohnungsmix in den Neubauten Vielfalt und Flexibilität.

Vorher: Historische Bestands Häuser vor dem Abbruch ↓



Entstanden ist ein durchgrüntes Quartier, das den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen entspricht und „Wohnraum für alle“ schafft: Singles, Paare, Familien und Seniorinnen und Senioren.

Planungsrecht

Da für das Gebiet an der Freiligrathstraße kein Bebauungsplan vorlag, hätte sich das Bauvorhaben an § 34 BauGB orientieren müssen. Allerdings strebte die Genossenschaft als Eigentümerin eine höhere Grundstücksausnutzung und Baudichte wie auch moderne Gebäudetypologien an, die so in der Nachbarschaft nicht zu finden waren. Nach Verhandlungen mit der Stadt verständigte man sich darauf, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Barrierefreiheit

Die Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt barrierefrei über Treppenträume mit Aufzug. Acht der dreigeschossigen Häuser mit zusätzlichem Staffel- und Kellergeschoss sind zudem unterirdisch an die Tiefgaragen angebunden.

Doppelte Innenentwicklung

Durch die versetzte Lage der Wohngebäude ergeben sich weiträumige Grünflächen, die als Aufenthaltsraum im Freien, Spielplatz und



Weiträumige Grünflächen zwischen den Häusern ↑

Nachbarschaftstreff genutzt werden. Gleichzeitig wird durch die Zusammenlegung der ehemals den einzelnen

Häusern zugeordneten Freiflächen und Integration der bestehenden Nachbarbebauung in das großzügige Freiflächenkonzept ein nachbarschaftliches Miteinander unterstützt. Die ökologisch nachhaltige Nutzung von Geothermie und Sonnenenergie entlastet Bewohnerinnen und Bewohner sowie Umwelt gleichermaßen durch die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wie auch der Mietnebenkosten. Mithilfe von Tiefbohrungen (160 m), Wärmepumpen und Pufferspeichern erfolgt die Beheizung. Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen den Strom. Die nachhaltigen Energie- und Freiraumkonzepte leisten einen wichtigen Beitrag zur doppelten Innenentwicklung.

Nachher: Ersatzneubauten mit markanten Hauseingängen und Tiefgaragenzufahrt von der Freiligrathstraße ↓



Adresse: Freiligrathstraße 12 – 19, 21, 23, Oberursel (Taunus)

Lage: an der zentralen U-Bahn-Linie Frankfurt – Hohemark

Art der Innenentwicklung: Ersatzneubauten

Nutzungen: 75 Wohnungen

Bauherr: Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-

Architekten: Pielok Marquardt Architekten Planungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main

Fertigstellung: 2012

D.14 Offenbach am Main | Taunusstraße

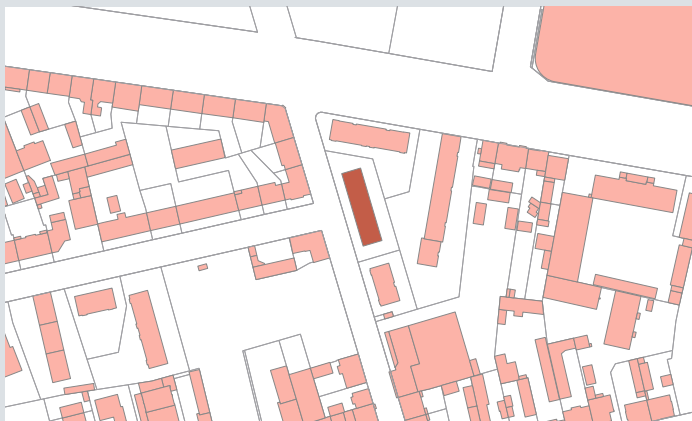
Kurze Bauzeiten durch modulares Bauen



Die Einweihung des Wohnhauses nach nur vier Monaten Bauzeit ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Bisher gibt es nur wenige Bauten dieser Art: Mehrfamilienhäuser in Holzmassivbauweise. Das Anfang 2016 in der Taunusstraße in Offenbach am Main errichtete Wohnhaus mit 25 Mietwohnungen gilt als Prototyp und Modellvorhaben. Hier wurde getestet, ob neben dem Argument des schnellen und einfach umsetzbaren Bauens – gerade in eng bebauten, städtischen Lagen – weitere gute Gründe für die Serienproduktion sprechen.

Baugenehmigung

Zurzeit existieren keine standardisierten Holzmassivbaukonstruktionen, welche die bauordnungsrechtlichen Schutzziele, die an Gebäude mit mehr als drei Geschossen (Gebäudeklasse 4 bzw. 5) gestellt werden, vollständig erfüllen. So bedurfte es für die Genehmigung des Pilotprojektes an der Taunusstraße einer Risikobewertung im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes. Nach nur drei Monaten Vorplanung konnte die Baugenehmigung erteilt und innerhalb weiterer vier Monate der Bau fertiggestellt werden.

Schnelle Bauzeiten im Bedarfsfall

Das Projekt zeigt, dass mit gut durchdachten Grundrisslösungen, einer sinnvollen Mischung von Wohnungsgrößen, bereits fertigen Bauplänen und einem hohen Vorfertigungsgrad in wenigen Wochen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Das gilt sowohl für den Neubau wie für die Aufstockung und Nachverdichtung vorhandener Gebäude und Quartiere.

Baukonstruktion und Brandschutz

Der Holzmassivbau weist viele Vorteile im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen auf, bedarf jedoch zur Sicherstellung der bauaufsichtlichen Schutzziele einer kompetenten Brandschutzplanung. So wurde das Wohnhaus in der Taunusstraße als Hybridhaus mit zwei massiven Treppenraum- und Aufzugskernen aus Stahlbeton gebaut sowie mit Holzdecken, die eine zusätzliche Schicht aus Aufbeton aufweisen.

Durch diese Maßnahme werden die Auflagen des Schall- und Brandschutzes im Haus erfüllt. Auch die Fassade besteht aus einem Materialmix aus lasiertem Fichtenholz, Putzflächen und auskragenden Stahlblechen, die eine Brandausbreitung über mehr als zwei Geschosse verhindern.

Klimaanpassung

Das Gebäude wurde aus nahezu 70 Prozent nachwachsenden Rohstoffen errichtet. Laut Architekt wird durch die verbauten 350 Kubikmeter Holz zum einen der Einsatz CO₂-intensiver Baustoffe deutlich vermindert. Zum anderen sind 350 Tonnen CO₂ dauerhaft im Bauwerk gespeichert, was dem Speichervolumen von 500 hundertjährigen Fichten mit einer Höhe von 35 Metern entspricht. Eine vergleichbare Menge CO₂ produzieren 180 Pkw pro Jahr. Angesichts dieser Aspekte stellt die Holzmassivbauweise nicht zuletzt für die Nachverdichtung im Stadtgebiet eine sinnvolle Alternative zur konventionellen Bauweise dar.



Montage der vorgefertigten Fassadenmodule ↑

Straßenansicht ↓



Adresse: Taunusstraße 69 – 71, Offenbach am Main

Lage: südlich vom Offenbacher Hafen

Art der Innenentwicklung: Restflächenaktivierung

Nutzungen: 25 Wohnungen

Wohnfläche: 1.578 qm

Bauherr: GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, Offenbach am Main

Architekten: hirschmuellerschmidt Architektur GmbH, Darmstadt, B&O Wohnungswirtschaft mbH, Chemnitz

Fertigstellung: 2016

D.15 Wetzlar | Rahmengasse

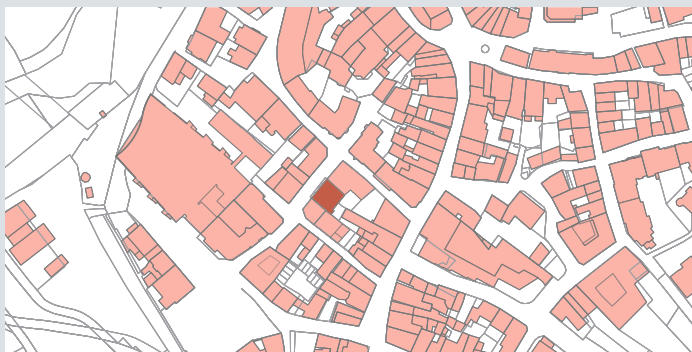
Baulückenschließung im historischen Stadtkern



Modernes Wohnen in historischem Kontext:
Ruhiger Innenhof ↑



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Projektbeschreibung

Ausgangspunkt des Projekts waren die intensiven Bemühungen der Stadt Wetzlar einen Interessenten für das im Eigentum einer Erbgemeinschaft befindliche historische Gebäude Silhörer Straße 24 sowie für die dahinter liegende Baulücke zu finden. Erst nachdem die Stadt eine Schadenskartierung, ein detailliertes Aufmaß und eine bauhistorische Untersuchung samt Kartierung beauftragte und zusätzlich den Abbruch eines rückwärtigen Gebäudeteils als Ordnungsmaßnahme veranlasste, fand sich ein Käufer. Im Zuge der Entwicklung wurde zunächst das Grundstück umfassend neu überplant und die Baulücke in der Rahmengasse geschlossen. Die attraktive Wohnlage wurde für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten genutzt, das sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Durch den Abbruch eines Nebengebäudeteils des Kulturdenkmals, der abgänglich und nicht mehr zu erhalten war, entstand ein lichter Innenhof mit Sonnenbalkonen,

Vorgefundene Situation: Baulücke in der Rahmengasse ↓



einer Terrasse im Erdgeschoss und einer Dachterrasse für das Penthouse. Im nächsten Schritt wird auch das benachbarte Kulturdenkmal zu Wohnzwecken umgebaut.

Herausforderung

Das Baugrundstück in zentraler Altstadtlage entstand aus einer Teilfläche des Kulturdenkmals Silhöfer Straße 24, einem städtischen Grundstück und einer weiteren Teilfläche, die zum Nachbargebäude Rahmengasse 1 der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft gehörte. Die größte Herausforderung lag darin, dass das benachbarte Wohnhaus in der Rahmengasse bisher über eine der genannten Teilflächen erschlossen war. Da die zunächst geplante Verlegung des Zugangs über ein anderes Grundstück nicht umzusetzen war, musste die Erschließung in das neue Gebäude integriert und während der gesamten Baumaßnahme aufwändig gesichert werden. Ebenfalls aufwändig waren die Gründungsarbeiten. Eines der Nachbargebäude war unterkellert und das andere nicht. Zudem ergab eine Untersuchung des Baugrunds, dass eine Bodenverbesserung notwendig war. Eine vorgeschaltete Beweissicherung dokumentierte den Nachbarbestand. Alle Erd- und Rohbauarbeiten wurden mit höchster Sorgfalt durchgeführt. Auch die Baustelleneinrichtung und

Andienung in der gerade einmal sieben Meter breiten Rahmengasse waren nur sehr schwer zu bewerkstelligen, da die Baustelle nur mit kleinen Lkws angefahren werden konnte.

Stellplätze

Da auf dem Grundstück selbst keine Stellplätze nachgewiesen werden konnten, mussten diese in Anwendung der Stellplatzsatzung komplett bei der Stadt abgelöst werden. Faktisch konnte jedoch in einem nahe gelegenen Parkhaus ein Stellplatz für jede Wohnung zur Verfügung gestellt werden.

Abweichungen

Die Abstandsflächen liegen teilweise auf den Nachbargrundstücken. Da die Schutzziele Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Nachbarfrieden gesichert sind, wurden Abweichungen von § 6 HBO nach § 63 Abs. 1 HBO zugelassen. Die komplexe Erschließungssituation und die Abstandsflächenthematik mit dem Nachbarhaus Rahmengasse 1 konnte über eine Vereinigungsbaulast (§ 75 HBO) und entsprechende Grunddienstbarkeiten gelöst werden. Ebenfalls über eine Baulast sichern konnte man die Unterbringung eines Fahrradabstell- und Müllraumes in einem Nebengebäude der Silhöfer Straße 24.

Kulturdenkmal Silhöfer Straße 24 ↓



Straßenansicht: Schließung der Baulücke ↓



Adresse: Rahmengasse 3, Wetzlar

Lage: in der historischen Altstadt

Art der Innenentwicklung: Lückenschließung, Restflächenaktivierung

Nutzungen: 4 Wohnungen

Wohnfläche: 400 qm

Bauherr: Deutsches Haus Grundstücksgesellschaft mbH

Architekten: studioaw. GmbH, Gießen

Fertigstellung: 2015



Service



Abkürzungen

BauGB:	Baugesetzbuch vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 4. Mai 2017
BauNVO:	Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017
BfN:	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG:	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 29. März 2017
BMUB:	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BNatSchG:	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13. Oktober 2016
FluLärmG:	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31. Oktober 2007
GaV:	Garagenverordnung vom 17. November 2014
GIRL:	Geruchsimmissions-Richtlinie vom 29. Februar 2008 mit einer Ergänzung vom 10. September 2008
GFZ:	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GRZ:	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



HAG

BNatSchG: Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 17. Dezember 2015

HBO: Hessische Bauordnung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 15. Dezember 2016

HDSchG: Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016

HLNUG: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Seveso-

III-Richtlinie: Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

HMUKLV: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

TA Luft: Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24. Juli 2002

18. BImSchV: Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert am 9. Februar 2006

39. BImSchV: Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2016

Quellennachweise und weiterführende Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel – Ein ExWoSt-Fachgutachten, ExWoSt-Informationen 46/1 – 12/2014

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LAI): Hinweise für den Vollzug der Sportanlagenlärmschutzverordnung, Fassung vom 3. Mai 2016, abrufbar unter www.umwelt.hessen.de

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung: Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht vom ständigen Ausschuss Arten- und Biotopschutz, Stand 19. November 2010, abrufbar unter www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de

Dr. Bick, Ulrike und Dr. Wulfert, Katrin: Der Artenschutz in der Vorhabenzulassung aus rechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht; in: NVwZ 2017 Heft 6, S. 346 – 355.

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Arbeitshilfe – Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, 11. März 2015, abrufbar unter www.wirtschaft.hessen.de

Gstach, Doris und Berding, Ulrich: Doppelte Innenentwicklung – zur Wiederentdeckung eines alten Prinzips unter erschwerten Bedingungen; in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 6.2016 „Grün in der Stadt“, S. 661 ff.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Handbuch Altlasten, abrufbar unter www.hlnug.de

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Mai 2011, abrufbar unter www.umwelt.hessen.de

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Mitplanen Mitreden Mitmachen – Ein Leitfaden zur Städtebaulichen Planung, Juni 2016, abrufbar unter www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Politik mit Tiefgang – Vorsorgender Bodenschutz: Wissen für Entscheider, Juni 2016, abrufbar unter www.umwelt.hessen.de

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung: Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2011 (HE-HBO) vom 22. Januar 2004 (StAnz. S. 746), aktualisierter Stand: 1. Oktober 2014

BfN 2016: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung – Abschlussbericht zum F+E-Vorhaben „Entwicklung von naturschutzfachlichen Zielen und Orientierungswerten für die planerische Umsetzung der doppelten Innenentwicklung sowie als Grundlage für ein entsprechendes Flächenmanagement“, BfN-Skripte 444, Bonn – Bad Godesberg, 2016

IWU 2017: Institut für Wohnen und Umwelt, Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen – Endbericht, Darmstadt, 2017, abrufbar unter www.umwelt.hessen.de

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und die Allianz für Wohnen bedanken sich bei allen, die Pläne oder Fotos für diese Veröffentlichung beigetragen haben.

- bauverein AG, Darmstadt
- Thomas Bornmann, Kassel
- Karl Dudler Architekten, Frankfurt am Main
- Lisa Farkas, Frankfurt am Main
- foundation 5 + architekten BDA Foitzik Krebs Spies Partnerschaft, Kassel
- Bernd Georg, Offenbach am Main
- Claus Graubner, Frankfurt am Main
- GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, Offenbach am Main
- GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main
- GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main
- haber turri architekten BDA, Frankfurt am Main
- Clemens Kober Architekten BDA, Kassel
- Thomas Koculak, Mörfelden-Walldorf
- Rüdiger Kramm, Kramm + Strigl, Architekten und Stadtplaner GbR, Darmstadt
- Fritz Ludwig Architekten, Frankfurt am Main
- Constantin Meyer Photographie, Köln
- Erika Noack, Wiesbaden
- Thomas Ott, Mühlthal
- Adrian Sandha, Marburg
- Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
- SFA Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main
- Eibe Sönnecken, Darmstadt
- Stadtplanungsamt Kassel
- Stadtplanungsamt Wiesbaden
- Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung
- studioaw. Architekten | Ingenieure, Gießen
- tobe.STADT städte.bau.planung.dialog, Frankfurt am Main
- Pielok Marquardt Architekten Planungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main

Impressum und Bildnachweise

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
www.umwelt.hessen.de

Fachliche Bearbeitung, Texte, Grafiken

tobe.STADT / städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA SRL
Andrea Schwappach, Dipl.-Ing. Architektin (FH),
M. Arch. (VT, USA), Frankfurt am Main
www.tobestadt.de

Gestaltung

design.idee, büro für gestaltung,
Erfurt
www.design-idee.net

Druck

Druckerei des Hessischen Statistischen Landesamts,
Wiesbaden

Bildnachweise

Seite 1: tobe.STADT, Frankfurt am Main, Seite 4:
HMUKLV/S. Feige, Seite 5: schulzfoto/Fotolia.com,
Seite 26: Lisa Farkas, Frankfurt am Main, Seite 27:
SFA Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main,
Seite 28: Lisa Farkas, Frankfurt am Main, Seite 29:
Lisa Farkas, Frankfurt am Main (beide), Seite 30:
Thomas Ott, Mühlthal (oben), Clemens Kober,
Kassel (unten), Seite 31: Stadtplanungsamt Kassel,
Seite 33: Thomas Ott, Mühlthal (oben) tobe.STADT,
Frankfurt am Main (unten), Seite 34: Eibe Sönne-
cken, Darmstadt (oben), haber turri architekten,
Frankfurt am Main (unten) Seite 35: Eibe Sönne-
cken, Darmstadt, Seite 37: Eibe Sönnecken,
Darmstadt (beide), Seite 38: Constantin Meyer,
Köln (oben), Philipp Krebs, foundation 5+ archi-
tekten, Kassel BDA (unten), Seite 40: Constantin

Meyer, Köln (oben links), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (unten links), Constantin Meyer, Köln (unten
rechts), Seite 41: Constantin Meyer, Köln (beide),
Seite 42: Karl Dudler Architekten, Frankfurt am Main
(beide), Seite 44: Karl Dudler Architekten, Frank-
furt am Main, Seite 45: Karl Dudler Architekten,
Frankfurt am Main (beide), Seite 46: Claus Graub-
ner, Frankfurt am Main (oben), Adrian Sandha,
Marburg (unten), Seite 47: tobe.STADT, Frankfurt
am Main, Seite 48: Thomas Bornmann, Kassel
(links oben und unten), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (rechts oben), Claus Graubner, Frankfurt am
Main (unten rechts), Seite 49: Claus Graubner,
Frankfurt am Main, Seite 50: Erika Noack, Wiesba-
den (beide), Seite 53: Rüdiger Kramm, Darmstadt
(oben), tobe.STADT, Frankfurt am Main (unten),
Seite 54: Lisa Farkas, Frankfurt am Main (oben), SFA,
Frankfurt am Main (unten), Seite 55: Lisa Farkas,
Frankfurt am Main (beide), Seite 56: bauverein AG,
Darmstadt, Seite 57: bauverein AG, Darmstadt,
Seite 58: Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(oben), Fritz Ludwig, Frankfurt am Main (unten),
Seite 59: Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(oben), Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(unten), Seite 60: Constantin Meyer Photographie,
Köln, Seite 61: Constantin Meyer Photographie,
Köln (beide), Seite 62: GSW Gemeinnütziges
Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main, Seite 63:
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt
am Main (beide), Seite 64: Thomas Koculak, Mörfel-
den Waldorf (oben), Pielok Marquardt Architekten
Planungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main (un-
ten), Seite 65: Thomas Koculak, Mörfelden Waldorf
(beide), Seite 66: Bernd Georg, Offenbach am
Main, Seite 67: Bernd Georg, Offenbach am Main
(beide), Seite 68: tobe.STADT, Frankfurt am Main
(oben), studioaw. Architekten | Ingenieure, Gießen
(unten), Seite 69: Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für
Stadtentwicklung (links), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (rechts)

Kartennachweise

tobe.STADT
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt am Main

ISBN

978-3-89274-382-8

Auflage

2.000

Stand

Mai 2017

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Europa- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich sind insbesondere eine Verteilung dieser Druckschrift auf Wahlveranstaltungen oder an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

HESSEN



**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
www.umweltministerium.hessen.de