

Abgespecktes Konzept fürs Schmittgelände

Immobiliengruppe Dreger will in Zell Häuser und Wohnungen bauen – Grundsätzliche Zustimmung zum überarbeiteten Konzept

Von unserem Mitarbeiter
GIDEON ZORYIKU

ZELL Seit Jahren liegt das ehemalige Schmittgelände an der Margetshöchheimer Straße brach. Im Gemeinderat hatte es mehrere Anläufe gegeben, für das Areal eine sinnvolle Nutzung zu finden. Bisher vergeblich. Jetzt könnten die Erwartungen der Gemeinde in Erfüllung gehen: Die in Aschaffenburg ansässige Immobiliengruppe Dreger GmbH will dort 83 Eigentümern ein neues Zuhause bieten.

30 700 Quadratmeter

Dabei sollen rund 30 700 Quadratmeter bebaut werden. Mit dem jetzt vorgelegten Konzept ist der Gemeinderat grundsätzlich einverstanden. Wenn alles gut läuft, will die Firma noch in diesem Jahr mit den Bauarbeiten beginnen.

Ursprünglich wollte auf dem Gelände die Firma Dirk van Hoek GmbH Wohnungen bauen. Nachdem die Firma aus dem Rhein-Main-Gebiet das Projekt nicht mehr weiter verfolgt hatte, stellten der Insolvenzverwalter und die Raiffeisenbank Obernburg als neuen Interessenten die Immobiliengruppe Dreger vor, die großes Interesse an der Projektentwicklung und Vermarktung hat.

So stellte im Dezember der Architekt Klaus Meister, zuständig für Pro-

Bebauungsplan für das Schmittgelände in Zell



jektentwicklung, das Konzept anhand von Musterbeispielen im Zeller Gemeinderat vor. Doch der Bebauungsplan stieß bei den Gemeinderäten auf Ablehnung. Sie kritisierten die massive Bauweise und sprachen sich dafür aus, dass die Bebauung aufgelockert werden müsse.

Unter der Voraussetzung, dass noch mehrere Haustypen als bisher angeboten werden, könne sich der Gemeinderat auch eine Mehrfamili-

enbebauung vorstellen, hieß es in dem Beschluss.

Dieser Aufgabe hatte sich die Immobiliengruppe angenommen und präsentierte dem Gremium nun ein abgespecktes Konzept. Dabei setzte die Firma verschiedene Auflagen um. So sollen zum Beispiel im inneren Kreis Reihenhäuser höchstens in Vierer-Blöcken gebaut werden. Die Einfamilienhäuser werden in verschiedenen Haustypen umgesetzt,



sodass die Bebauung aufgelockert wird, erläuterte Architekt Meister.

Der Bebauungsplan sieht im Innenbereich insgesamt 48 Reihenhäuser mit 130 und 147 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche vor. Nördlich davon sollen außerhalb zwölf Doppelhaushälften entstehen, südlich sind sowohl Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften geplant. Hier sollen noch einmal 23 Wohneinheiten realisiert werden. Der Ge-

meinderat kann sich auch eine Mehrfamilienhausbebauung vorstellen. Meister zufolge wird das ganze Wohnprojekt durch 74 Garagen, zehn Carports und 83 Stellplätze ergänzt, sodass genügend Parkraum vorhanden sei. Ein Teil der Garagen soll die Staatsstraße 2300 als Lärmpuffer abschirmen.

Über eine zentrale Heizanlage, die mit nachwachsenden Rohstoffen (zum Beispiel Pellets) von einem örtlichen Energieversorger betrieben werden soll, spart sich der Hauseigentümer eine teure eigene Heizungsanlage und werde nebenbei noch hohen ökologischen Ansprüchen gerecht, sagt Meister.

Grünanlage und Kinderspielplatz

Wie der Architekt ferner erläuterte, bleiben entlang der Margetshöchheimer Straße öffentliche Stellplätze weitestgehend erhalten. Ebenfalls im Bebauungsplan enthalten sei eine großzügige Gestaltung der Grünanlagen sowie ein Kinderspielplatz. Hierfür seien insgesamt 2932 Quadratmeter eingepflanzt, „sodass ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität in guter stadtnaher Lage entstehen wird“.

Mit dem vorgelegten neuen Konzept ist der Gemeinderat grundsätzlich einverstanden. Details sollten in den nächsten Sitzungen erörtert werden.