

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2679/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 31.03.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Hö/Gö - 2337
 Verfasser/-in: Hölscher, Holger

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Absichtserklärung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Veränderungssperre für den Bereich der Henriette-Fürth-Str.
 -Antrag des Magistrats vom 02.04.2015-**

Antrag:

„Die Absicht einen Bebauungsplan mit einer Veränderungssperre in die nächste Stadtverordnetenversammlung einleiten zu wollen, wird zur Kenntnis genommen.“

Begründung:

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Region Mitte hat das Grundstück in der Gemarkung Gießen, Flur 8, Flurstücksnummer 93/4 (Henriette-Fürth-Str. 30) zur Veräußerung ausgeschrieben. Der Verkauf der ehemaligen Pumpstation der DB AG soll gegen Höchstgebot erfolgen. Bebaut ist das 1.233 m² großes Grundstück mit einem zweiteiligen, unterkellerten Gebäude in massiver Bauweise. Im rechten Gebäudeteil (unterkellert) befinden sich die inaktiven Pumpenanlagen, der linke Gebäudeteil enthält die Reinigungsbecken. Der südliche Teil des Grundstücks in Richtung Henriette-Fürth-Straße wird durch die Stadt Gießen als Grünanlage genutzt. Eine Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch möglich.

Im westlichen Abschnitt grenzen unmittelbar das Überschwemmungsgebiet der Lahn, ein Bolzplatz, ein Spielplatz sowie größere Grünflächen an. Auf dem Grundstück mit der Nr. 93/7 (Henriette-Fürth-Str. 24) befindet sich eine Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt Gießen für das Quartier. Das weitere angrenzende Umfeld der Lahnstraße ist gewerblich-

industriell geprägt. Das Gebiet mit 92 Wohneinheiten befindet sich räumlich isoliert und von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben umschlossen.

Seit vielen Jahren wurde in das Wohnquartier, das der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau gehört, investiert. Der Bereich war und ist noch als ein sozialer Brennpunkt zu bezeichnen. Die Wohnungen unterliegen weitgehend Mietpreisbindungen bzw. sind überwiegend durch Bezieher von Sozialleistungen bewohnt. Die Mietpreisbindungen beginnen erst ab 2046 auszulaufen. Überwiegend gelten sie aber noch bis zum Ende dieses Jahrhunderts. Mit der Herstellung eines attraktiven Wohnumfeldes (Bolzplatz, Grillhütte, Spielplatz, Wiese mit Sitzgelegenheiten) und der aktuellen Modernisierung der Gemeinbedarfseinrichtung durch die Stadt Gießen fand eine kontinuierliche Quartiersentwicklung insbesondere zur Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Situation statt.

Räumlicher Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Lahnstraße, der Bebauung am Hüttenweg und der Lahn und umfasst eine noch näher zu untersuchende Fläche von 1,1 ha.

Städtebauliche Ziele und Stadtentwicklungsziele

Ziel der Veränderungssperre und des Bebauungsplans ist gemäß § 9 (1) Nr. 7 Baugesetzbuch die Festlegung von *Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen*. Grundlage der Festsetzung ist § 1 (6) Nrn. 2 und 3, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind:

- „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ...“,
- „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung...“.

Die Stadt Gießen hat die Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts vergeben. Ziel des Prozesses ist die Versorgung der Gießener Bevölkerung mit angemessenem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum. Nach einer umfangreichen Datenanalyse liegen nun die ersten Analyseergebnisse vor. Hiernach besteht ein hoher Bedarf an sozialem und günstigem Wohnraum. Auch ist der weitere Trend der Abnahme der Wohnungen mit Sozialbindungen deutlich aus den Zahlen ablesbar. Bis 2024 werden zusätzliche ca. 1.000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Die Festlegung zur Schaffung von ausschließlich sozialem Wohnraum dient auch dazu, soziale Spannungen zwischen den heutigen und künftigen Bewohnern zu vermeiden und den eingeschlagenen Weg der kontinuierlichen sozialen Unterstützung hin zu sich selbst tragenden Strukturen innerhalb der Bewohnerschaft weiter umzusetzen. Die Gemeinwesenarbeit der Projektgruppe Margarethenhütte ist seit Jahrzehnten hier tätig,

eine ergänzende entsprechende Wohnbebauung daher auch aus Konzentrationszwecken sinnvoll.

Die Henriette-Fürth-Strasse 20 und 20A wurde 1991 renoviert und durch ein Dachgeschoss im Neubau aufgestockt. Die Bestandswohnungen darunter wurden nur unzureichend aufgewertet. Auch blieb das winzige Bad mit der Sitzbadewanne. Hier besteht Handlungsbedarf, der vermutlich nur in unbewohntem Umbau realisiert werden kann. Hierzu wäre die Entwicklung eines Ersatz- oder Kompensationsbaus auf dem Gelände der Pumpstation sehr hilfreich.

Weitere Ziele des künftigen Bebauungsplans sind auch die neue Gestaltung der restlichen Grünfläche, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Neuregelung der ruhenden Verkehrssituation in der Henriette-Fürth-Straße.

Verfahren

Mit der Veränderungssperre sollen die städtischen Ziele zur Schaffung von sozialem Wohnraum, der Möglichkeit zur Schaffung eines Ausweichquartiers für den Zeitraum der Sanierung der Henriette-Fürth-Str. 20 und 20A sowie der Erhaltung des sozialen Friedens unterstützt werden.

Die DB AG bietet das Grundstück in einem nächsten Schritt nun den Höchstbietenden und der Wohnbau Gießen, für die der Magistrat interveniert hat, an. Dem Eigentümer wurde die Konkretisierung des Bedarfs und der Ziele für das Gebiet mit der Bitte mitgeteilt, die Informationen an die Interessenten weiterzuleiten. Die Wohnbau Gießen GmbH wird sich auch weiter um einen Ankauf zum realistischen Verkehrswert bemühen.

Die Einleitung eines Bebauungsplans und einer Veränderungssperre kann erst rechtlich sicher mit Vorlage der vollständigen Daten des Wohnraumversorgungsberichtes in der nächsten Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Luftbild mit möglichem Geltungsbereich

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift