

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2768/2015**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.06.2015

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gö - 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

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

Betreff:

**Bebauungsplan GI 04/31 „Henriette-Fürth-Straße“;
 hier: Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
 - Antrag des Magistrats vom 02.06.2015 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan GI 04/31 ‚Henriette-Fürth-Straße‘ soll die am 7.Mai beschlossene Zielsetzung der Erhaltung und Erweiterung des Angebotes an sozial gefördertem Wohnraum planungsrechtlich absichern.
2. Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung gemäß §§ 14 ff. BauGB (Zurückstellung, Veränderungsperre) für den Fall von den Planungszielen abweichender Baugesuche anzuwenden bzw. vorzubereiten. Sollten Baugesuche den Planungszielen entsprechen und nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein, ist das Aufstellungsverfahren zurück zu stellen.
3. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan ohne Entwurfsbeschluss durchzuführen.
5. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Bekanntmachungen des Einleitungsbeschlusses sowie der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Wie in der Beschlussvorlage 2679/2015 vom 2.04.2015 bereits ausgeführt, erwartet der Magistrat durch einen anstehenden Verkauf eines Bahn-Grundstückes (ehemalige Pumpstation Henriette Fürth-Straße 30) zeitnah ein Baugesuch für eine wohnbauliche Nutzung, von der soziale wie auch bodenrechtliche Spannungen ausgehen könnten. Trotz rechtzeitiger Information an die ausschreibende Stelle (DB Immobilien) mit der Bitte einer unter Kenntnissgabe der städtischen Planungsziele an die interessierten Investoren kann zum derzeitigen Zeitpunkt (Anfang Juni 2015) noch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass aufgrund eines Zuschlages an den höchstbietenden Kaufinteressenten ein von den städtischen Planungszielen abweichendes Projekt innerhalb des durch sozialen Wohnungsbau geprägten Wohnquartiers geplant und beantragt wird.

Daher soll durch den förmlichen Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und dessen öffentlichen Bekanntmachung die Voraussetzung zur Anwendung der planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente (bei Bedarf!) und Umsetzung der städtebaulichen Ziele geschaffen werden.

Die fachliche Begründung zur angestrebten Ansiedlung weiteren sozialen Wohnungsbaus an diesem geeigneten Standort liefert inzwischen der als Entwurf vorliegende Datenbericht zum Wohnraumversorgungskonzept. Eine Kofinanzierung wird über das städtische Förderprogramm „Soziales Wohnen“ ermöglicht.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/31 „Henriette-Fürth-Straße“ umfasst das komplette Wohnquartier mit 92 Wohneinheiten im Bestand, das DB-Grundstück und andere derzeit noch zu Lager- und Parkzwecken genutzte Privatflächen sowie die städtischen Verkehrs- und Grünflächen an der Henriette-Fürth-Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,1 ha.

Folgende Grundstücksparzellen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (Gemarkung Gießen): Flur 6, Nrn. 78/6+7, 79/7, Flur 8, 85/12-14, 86/3+4, 86/6+7, 92/1, 92/3, 93/4+5, 93/7.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet weitestgehend als Mischbaufläche Bestand dargestellt.

Aufgrund der Standortbedingungen, Eigentumsverhältnisse und langfristig verbleibenden Mietpreisbindungen der im Bestand 92 Wohneinheiten eignet sich das Wohnquartier im besonderen Maße als Standort für Soziales Wohnen.

Ziele des Planverfahrens

Mit diesem Bebauungsplan sollen die in der Absichtserklärung der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Mai 2015 beschlossenen Zielvorgaben wie folgt umgesetzt und konkretisiert werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung/-bebauung auf dem DB-Grundstück Henriette-Fürth-Straße 30 als ein oder zwei Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss ausschließlich für Soziales Wohnen, ggf. in Verbindung mit quartiersbezogener Infrastruktur, mit Sicherung einer unabhängigen Erschließung über die Henriette-Fürth-Straße,
- Sicherung ausreichender Grün- und Spielflächen im Wohnumfeld (auch als Ersatz für die im Zuge der Neubebauung weg fallende Grünfläche),
- Neuordnung und Anpassung des Stellplatzangebotes für die Wohnsiedlung,
- Klärung der Verfügbarkeit und den Planungszielen entsprechende städtebauliche Entwicklung der Privatflächen zwischen Henriette-Fürth-Straße (West) und Lahnstraße.

Die Planungsziele können im Falle abweichender Baugesuche (Bauvoranfragen/Bauanträge) durch die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB abgesichert werden. Sollte ein Baugesuch etwa ein Neubauvorhaben mit Wohnraum ohne Sozialbindung anstreben, kann und soll das Bauordnungsamt eine Zurückstellung des Baugesuchs bis zu 12 Monaten anordnen. Notfalls kann durch separaten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auch eine Veränderungssperre mit bis zu 2 Jahren Laufzeit und einem Jahr Verlängerungsmöglichkeit erwirkt werden. Dadurch wird dem Plangeber ausreichend Zeit eingeräumt, innerhalb der o.g. Fristen das Baurecht für Soziales Wohnen herbei zu führen.

Alternativ kann aber auch im Falle eines den Planungszielen entsprechenden Bauvorhabens und unter der Voraussetzung, dass die Einfügungsmerkmale gemäß § 34 BauGB (z.B. 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Einhaltung der Baugrenzen insbesondere zur Lahn, gesicherte Erschließung) eingehalten werden, eine vorzeitige Genehmigung für ein Neubauvorhaben mit Wohnraum für Soziales Wohnen erteilt werden. In diesem Fall wird das Aufstellungsverfahren zurück gestellt.

Aus dem Analyseteil des Kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes (Entwurf, 5/2015) lassen sich folgende Tendenzen erkennen, die die Planungsziele der Bebauungsplanung hinsichtlich der Erhaltung und Erweiterung des Standortes für Soziales Wohnen begründen:

- Anstieg des gesamtstädtischen Meridians (Bestand + Neubau) zur durchschnittlichen Miethöhe zwischen 2012 und 2014 um 8,9% (von 7,45 auf 8,11 €/m²),
- Bestand an nach 1. und 2. Förderweg oder vereinbart öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Bindung heute (2.378 Wohneinheiten) und perspektivisch für 2024 (1.371), d.h. Wegfall von ca. 1.000 Wohneinheiten mit Mietpreisbindung und
- derzeitige Anzahl Wohnung suchender Haushalte für das diesbezügliche Angebot: 1.459.

Somit lassen sich die das Eigentum beschränkenden Planungsziele zur Festsetzung einer Teilfläche ausschließlich für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, ausreichend begründen.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung brach gefallener Teilflächen im Innenbereich und Nachverdichtung des Gebäudebestandes dient.

Da die zulässige Grundfläche im Plangebiet deutlich unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie von einer Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Räumlicher Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/31 „Henriette-Fürth-Straße“
(Einleitungsbeschluss)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift