

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1016/2018**  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
Datum: 15.02.2018

Amt: Stadtplanungsamt  
Aktenzeichen/Telefon: -61-GL/Gö - 2328  
Verfasser/-in: Gottlieb, Daniel

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

#### Betreff:

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“  
- Antrag des Magistrats vom 13.02.2018-**

#### Antrag:

- „1. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ wird beschlossen (Anlagen 1+2).
2. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
3. Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“ ist entsprechend den Auflagen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu verkleinern, damit keine Überschneidung mit dem neuen Fördergebiet stattfindet (Anlage 3).
4. Die vorgeschlagenen Maßnahmenbeschreibungen 1.2 (Konzept zur stadtgestalterischen Einbindung von Gewerbegrundstücken) und 19.3 (Anreizförderung zu obiger Einbindung) sowie 5.2 und 6.1 (Grundstückstausch und Abbruch Mauer zur Neuanlage eines Gehwegs) werden entsprechend den Auflagen des Ministeriums angepasst. Sie betreffen Details der Förderfähigkeiten städtebaulich-gestalterischer Maßnahmen bzw. die Nichtübernahme der Grunderwerbskosten.“

## **Begründung: Einleitung**

Im Januar 2016 hat sich die Universitätsstadt Gießen mit dem Gebiet „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ für die Neuauflage des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau in Hessen“ beworben. Dem Antrag vom 21.01.2016 wurde von Seiten des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) am 05.07.2016 entsprochen. Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), aus dem Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die perspektivische Gebietsentwicklung hervorgehen.

Festlegungen und Ziele der Stadtumbaumaßnahme sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten. Mit dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)“ besitzt die Stadt ein für die Gesamtstadt gefordertes Entwicklungskonzept. Es wurde am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durch den Fördermittelgeber als „Gesamtstädtisches Integriertes Handlungskonzept“ anerkannt. Hierin werden die aus gesamtstädtischen Überlegungen abgeleiteten Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt. Der Bereich der „Margaretenhütte / südliche Lahnstraße“ wird in dem gesamtstädtischen Rahmenkonzept als Gewerbegebiet ohne klare Profilierung mit fragmentarischen Wohninseln in direkter Nachbarschaft zu Lahn und Naherholung ausgewiesen. Neben artikulierten sozialen Funktions- und Substanzschwächen im Bereich der Margaretenhütte wird eine stärkere Qualifizierung des Gebietes mittels Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen empfohlen.

Die Förderfähigkeit des Gebietes „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ leitet sich aus der hohen Bedürftigkeit des Gebiets ab. So besteht im Gebiet „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ eine komplexe Gemengelage unterschiedlicher sozialer, städtebaulicher, infrastruktureller, funktionsräumlicher als auch stadtoökologischer und stadtklimatischer Handlungsfelder, die sich mitunter überlagern, sich in ihrer Konfliktrichtigkeit gegenseitig potenzieren und perspektivisch strukturell zu verfestigen drohen. In diesem städtischen Teilgebiet werden die immensen Herausforderungen des demografischen, wirtschaftsstrukturellen sowie klimabedingten Wandels besonders erkennbar. Daraus lässt sich ein besonderer Handlungsbedarf ableiten. Die in Folge formulierten integrierten Handlungsmaßnahmen sollen den drohenden Trading-Down-Prozess des Quartiers anwendungs- und problemlösungsorientiert begegnen und weiteren negativen Entwicklungsdynamiken entgegenwirken.

## **Methodik**

Im Februar 2017 wurde die NH ProjektStadt mit der Erstellung eines ISEKs beauftragt, die in dem rund 150 Seiten umfassenden Bericht die Ausgangs- und Rahmenbedingungen des Gebietes „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ sowohl hinsichtlich städtebaulicher und infrastruktureller als auch ökologischer und freiraumgestalterischer Aspekte analysiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Ableitung konkreter Projektmaßnahmen.

Die Erarbeitung des ISEKs wurde prozessual durch fünf Sitzungen einer mit städtischen Fachämtern interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe begleitet. Zudem wurden zentrale Ergebnisse und Empfehlungen im Rahmen zweier Workshops diskutiert. Der erste Workshop mit den EigentümerInnen, MieterInnen und NutzerInnen erfolgte am 27.06.2017. Der zweite Workshop wurde für die Träger öffentlicher Belange am 22.08.2017 ausgerichtet. Erkenntnisse beider

Workshops wurden bei der Erstellung des ISEKs berücksichtigt. Flankierend wurden Stakeholderinterviews mit relevanten Akteuren durchgeführt. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 12.09.2017 wurde der Entwurf des ISEKs präsentiert. Dieser (vorläufige) Entwurf wurde daraufhin für vier Wochen online eingestellt, um allen Gießener BürgerInnen die Möglichkeit zu bieten, eigene Ideen und Anregungen einzubringen. Der Universitätsstadt Gießen war es im Sinne eines integrierten Konzeptes sehr wichtig, die Partizipation als zentrales Moment der Erstellung des ISEKs zu akzentuieren. Transparent und frühzeitig konnten Teilergebnisse von interessierten BürgerInnen und Fachleuten aufgenommen und rückgekoppelt werden. Im Ergebnis entsteht ein ISEK, das auf einem breit angelegten Beteiligungsprozess basiert und damit eine breite Palette an Empfehlungen und Handlungsvorschläge für eine nachhaltige Verbesserung des Gebietes darstellt.

## **Ergebnisse**

Das vorliegende ISEK soll die Universitätsstadt Gießen bei der Umsetzung projektierter Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbau-Förderprogramms unterstützen und als Koordinate für die perspektivische Entwicklung des Gebietes dienen. Es gibt die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten und tragfähigen Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele vor. Das Gebiet stellt sich derzeit als Gewerbegebiet ohne klare Profilierung mit einzelnen Wohninseln in direkter Nachbarschaft zu Lahn und Naherholung dar. Es bestehen störende nachbarliche Nutzungen durch lärm- und geruchsemitternde Betriebe (Schrottverwertung, Müllsammelstelle, Tankstelle...).

Die Gebietsabgrenzung wurde im Vergleich zur Antragsstellung leicht verändert und verläuft nun im Norden von der Wieseckmündung und des nördlichen Teils des „Uferpark Süd“, im Osten entlang der Lahnstraße und Margaretenhütte parallel zu den Bahntrassen/ Bahngleisanlagen, im Süden über die Bahnunterführung Lahnstraße sowie im Westen bis zur B429 als auch dem westlichen Lahnufer. Die Stadtumbaugebietsgröße beträgt ca. 76 ha.

Nach einer umfangreichen Gebietsuntersuchung, bestehend aus einer Bestandsanalyse der Gesamtstadt, der Analyse des Fördergebiets und der SWOT-Analyse, wurden zunächst Leitbilder einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entwickelt. Im Ergebnis soll der Standort behutsam weiterentwickelt werden ohne seine bestehende Nutzungsprägung zu verändern. Es geht vielmehr um die Stärkung bisheriger Nutzungen und Qualitäten sowie die Aufwertung des Gewerbebestands durch Modernisierung der Infrastruktur bzw. der Verbesserung der Anbindung des Gebiets an die Gesamtstadt. Städtebauliche Mängel oder Misstände sowie Funktionsverluste sind neben Mängeln der infrastrukturellen Ausstattung zu beheben. Zusätzlich gilt es die „Wohninsel“ Henriette-Fürth-Straße als Wohnstandort im Sinne einer nachhaltigen und sozial verträglichen Quartiersentwicklung aufzuwerten und in seiner Wohnfunktion insgesamt zu stärken. Dazu gehört beispielsweise die Verbesserung der Anbindung des Gebietes an die Stadt sowie Wohnumfeldverbesserungen und die Neuordnung der Stellplatzsituation.

Flankierend sollen Maßnahmen zur Unterstützung des Klimaschutzes oder zur Verbesserung des Stadtklimas/ Klimaanpassung vorgenommen werden. Aus grünordnerischer und stadtklimatischer Perspektive sollen daher klare und kohärente Verknüpfungen der Grünkorridore mit anderen innerstädtischen Freiflächen und Siedlungskörpern vorgenommen werden. Zudem gilt es einzelne Flächen im Sinne der Naherholung behutsam zu erschließen.

Insgesamt ist es das Ziel, das Gebiet mit seiner vornehmlich gewerblichen Ausrichtung modern und positiv zu profilieren und in seiner Außenwahrnehmung positiv zu belegen.

## Maßnahmen

Für die perspektivische strategische Entwicklung des Gebietes „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ werden 22 Maßnahmenvorschläge in unterschiedlicher Priorisierung definiert (siehe auch Projektdatenblätter).

Thematisch umfassen die Handlungsbereiche der Maßnahmenvorschläge:

- Wohnen und Wohnumfeld,
- Erholung / Freizeit,
- Umwelt, Ökologie und Stadtklima,
- Verkehr, Erschließung, öffentlicher Raum,
- Gewerbe.

Unter anderem werden darin vorgeschlagen:

- Grunderwerb (Flächentausch Henriette-Fürth-Straße 3 mit Verkehrsflächenanteil - Margaretenhütte zum Zwecke der Erweiterung des Gehweges Henriette-Fürth-Straße),
- Ordnungsmaßnahmen Abbruch der Bürogebäude + Mauer ESSO Roth Henriette-Fürth-Straße 3 zum Zwecke der Erweiterung des Gehweges Henriette-Fürth-Straße,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (Verbreiterung beider Bahnbrücken Lahnstraße, Ausbau der Wieseckbrücke, Ausbau der Straße Margaretenhütte),
- Gestaltung von Freiflächen/ Wohnumfeldmaßnahmen (Grünplanung Lahnaue und Aufwertung der Lahnuferebereiche, Wohnumfeldverbesserungen Wohnsiedlung Henriette-Fürth-Straße).

Für das Jahr 2017 wurden bereits Anfang des Jahres beim HMUKLV folgende Maßnahmen beantragt, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden können:

1. Abbruch des ehemaligen Pumpwerks und Verbesserung der privaten Wohnumfeldsituation (nicht förderungsfähig, da nicht unrentierbar)
2. Wohnumfeldgestaltungen Henriette-Fürth-Straße
3. Ausbau der Straße Margaretenhütte
4. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen: Flächentausch/ Abbruch einer Mauer auf dem Grundstück ESSO Roth zum Zwecke der Erweiterung des Gehweges Henriette-Fürth-Straße (als Nachtrag beantragt)

## Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Insgesamt ging vom 12.09.2017 bis zum 11.10.2017 eine Stellungnahme von BürgerInnen ein.

Sie betrifft die **Entwicklung des Straßenraumes (Parkraumkonzept, Beleuchtung und Reinigung) im mittleren Abschnitt der Margaretenhütte**. Derzeit lässt sich aber noch nichts über die spätere Anordnung von Parkplätzen nach einer Straßenneuordnung sagen. Zunächst muss eine konkrete Straßenplanung im Zusammenwirken mit den EigentümerInnen und NutzerInnen in einem weiteren Schritt erarbeitet werden. In dem Zuge wird auch eine neue Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Das **Amt für Umwelt und Natur** hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2017 neben allgemeinen Hinweisen zwei Anmerkungen zum Berichtsentwurf abgegeben. Darin wird empfohlen, den Vorschlag der Ertüchtigung der Lahnuferebereiche zum Zwecke der Zugänglichkeit aus ökologischen Gründen nicht zu folgen. Zum anderen wird die Erhaltung der vorhandenen Baumallee und Entsiegelung im nördlichen Bereich der Margaretenhütte anempfohlen, um das Ziel der Erhaltung des Alleencharakters im nördlichen Bereich zu wahren.

Das ISEK hat Vorschlagscharakter, die möglichen Maßnahmen sind im Weiteren konkret zu prüfen. Es ist auch möglich, dass einzelne Maßnahmen nicht umgesetzt werden.

Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen wird nach Beschlussfassung den Einwendern mitgeteilt.

### **Auflagen des Ministeriums**

Mit Schreiben vom 08.02.2018 teilte uns das Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit, dass das vorgelegte ISEK unter den folgenden Auflagen anerkannt wird:

- Das ISEK ist um einen parzellengenauen Plan des Stadtumbaugebietes zu ergänzen.
- Mit dem Beschluss des Stadtumbaugebiets „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“ ist das Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ – wie im ISWK-Entwurf bereits vorgesehen - zu verkleinern. Eine Überschneidung der Fördergebiete ist nicht zulässig.
- Zu Maßnahme 1.2 und 19.3: Förderfähig sind städtebaulich-gestalterische Maßnahmen in den Bereichen Fassadengestaltung, Begrünung und Einfriedung. Fototafeln, Banner und Planen sind leider nicht förderfähig. Die Maßnahmenbeschreibung ist entsprechend anzupassen.
- Zu Maßnahme 5.2 und 6.1: Die Maßnahme wird grundsätzlich begrüßt. Leider sind jedoch die Grunderwerbskosten in diesem Fall nicht förderfähig (vgl. RiLiSE Nr. 9.4.5). Die Maßnahmenbeschreibung ist entsprechend anzupassen.

Die Auflagen werden durch die grafischen Anlagen 2 und 3 dieser Vorlage und die spätere Überarbeitung der Maßnahmenblätter (S. 87, S. 93, S. 140) erfüllt und dem zuständigen Ministerium übersandt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Bericht Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Margaretenhütte/ südliche Lahnstraße“
2. Plan Stadtumbaugebiet „Margaretenhütte/südl. Lahnstraße“
3. Plan des verkleinerten Stadtumbaugebiets „Bahnhofsumfeld“

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift