

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1994/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 19.11.2019

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Vi,Kr/Mi - 2332
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele und Vietze, Ulrike

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

Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“
 hier: Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 19.11.2019-**

Antrag:

- „1. Der im Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 02/08 ‚Werrastraße/Schwarzlachweg‘ am 15.11.2018 beschlossene Plangeltungsbereich wird geringfügig entsprechend der Darstellung in der Anlage 1 an der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Sudetenlandstraße erweitert.
2. Der in den Anlagen 1 und 2 beigefügte Bebauungsplan GI 02/08 ‚Werrastraße/Schwarzlachweg‘ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung (HBO)) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) zum Planentwurf wird beschlossen.
3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Ansichts der starken Nachfrage nach sozial geförderten Wohnungen in Gießen, soll entsprechend den Zielen der Sozialen Stadterneuerung an Stelle einer ehemaligen Schreinerei und teilleerstehender, aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz zum Abriss bestimmter Häuser, auf den Flächen der Wohnbau Gießen GmbH neuer Wohnraum geschaffen werden.

Geltungsbereich und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst den östlichen Teil des Flussstraßenviertels zwischen Werrastraße im Westen und Marburger Straße im Osten. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Sudetenlandstraße und im Süden durch den Schwarzlachweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 216/1, 216/2, 218/1, 218/2, 237/1, 237/3, 238/3, 243/3, 243/5, 245/1, 246/2, 247/9, 248/4, 249/4, 249/12, 249/13, 249/14, 291/114 teilweise, 323/1, 325/7 teilweise und 325/8 (Stand: November 2019). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 28.000 m².

Gegenüber dem im Einleitungsbeschluss dargestellten Plangeltungsbereich wird das Plangebiet an der nördlichen Bebauungsplangrenze um die bestehenden Verkehrsgrünflächen in der Sudetenlandstraße erweitert. Damit soll die in der Sudetenlandstraße bestehende und ortsbildprägende Eingrünung des Flussstraßenviertels zum Erhalt gesichert werden können.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadterneuerung planungsrechtlich vorbereitet und eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich des Plangebiets gesichert werden. Mit dem Neubau weiterer geförderter Wohneinheiten im Bereich der Werrastraße sowie an der Stelle der, mittlerweile nicht mehr in Gänze bewohnten, Bebauung Schwarzlachweg 41/42 und 45/47 schafft die Wohnbau Gießen GmbH die Voraussetzung für ein Umzugs-Management zum langfristigen Umbau und zur verträglichen Nachverdichtung des gesamten Flussstraßenviertels. Eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sollen sowohl die Schaffung von günstigem Wohnraum ermöglichen als auch die Wohnqualität erhöhen. Diese Ziele wurden in dem 2016 beschlossenen Integrierten Handlungskonzept für die Entwicklung des Flussstraßenviertels im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ formuliert und in der 2018 beschlossenen Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger konkretisiert und dargestellt.

Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Von Beginn an wurde davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebietes auf deutlich weniger als 70% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können. Damit lag die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Die Konkretisierung der Planung im Bebauungswurf hat gezeigt, dass tatsächlich die innerhalb der in den Baufenstern festgesetzten überbaubaren Flächen bei unter 11.000 m² liegen. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichenden Bebauung müssen auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll für den ersten Block des Flussstraßenviertels die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadt gesichert werden. Erst nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, plant die Wohnbau Gießen GmbH weitere Abschnitte des Viertels anzugehen. Die Gesamtentwicklungszeit zur Umsetzung des Förderprogramms der Sozialen Stadt ist auf einen Zeitraum von 30 Jahren ausgerichtet. Daher ist davon auszugehen, dass weitere Bebauungsplanverfahren zur Lenkung der baulichen Entwicklung des Flussstraßenviertels nicht mehr in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren stehen werden. Falls dennoch im engen zeitlichen Zusammenhang für die westlich an das Plangebiet anschließenden Baublöcke des Flussstraßenviertels zukünftig ein oder mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden, ist mit einer Einzelfallprüfung zu klären, ob diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden können oder ob sie im Vollverfahren durchzuführen sein werden.

Auch Erkenntnisse landschaftsplanerischer Voruntersuchungen stehen einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen.

Der Bebauungsplan kann und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Somit entfallen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde vom 18.02.2018 bis einschließlich 01.03.2019 durchgeführt. Die den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde liegende Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger wurde zuvor, nach intensiver Vorbeteiligung von städtischen Ämtern, dem Nordstadtverein und auch dem Nordstadtbeirat, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bereits vor der frühzeitigen Beteiligung hat die Evangelische Freikirchliche Gemeinde Gießen beantragt, für die zukünftige bauliche Erweiterungen auf ihrem innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks Erweiterungsflächen vorzusehen. Diese gewünschten Erweiterungsflächen liegen aber zum Teil direkt an der Grundstücksgrenze oder in einem bauordnungsrechtlich unzureichenden Abstand zu dieser, so dass sie nicht flächengleich im Bebauungsplanentwurf übernommen werden konnten. Stattdessen wurden an anderer Stelle Baufenster neu ausgewiesen. Zudem entspricht der Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel einer Baulückenschließung an der Marburger Straße dem Antrag der Kirchengemeinde auf eine straßenständige Neubebauung.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen eine verwaltungsinterne Stellungnahme aus dem Vermessungsamt und drei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein:

Die Stellungnahme des Vermessungsamtes enthielt Hinweise auf redaktionelle Fehler in der Auflistung der Flurstücke des Geltungsbereichs sowie Anmerkungen zur späteren Bodenneuordnung und erforderlichen Baulastsicherung für Fußwege. Die Hinweise und Anregungen wurden in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Es ging eine Stellungnahme aus der Einwohnerschaft des Plangebietes ein. In dieser wird der geplante Abriss von 4 Wohnhäusern mit 56 Wohnungen, vorwiegend 2-Zimmer Wohnungen für Alleinstehende, kritisiert, da so kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden würde.

Die Anregung trifft nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes, da dieser keine Wohnungsgrößen festlegt. Sie wird aber zur Kenntnis an die Wohnbau Gießen GmbH weitergegeben.

Es wird ferner empfohlen, neue Sozialwohnungen auf den gebietsinternen Grünstreifen oder dem Gelände der ehemaligen Schreinerei Möll zu bauen, wo aktuell statt Wohnungen ein Kinderspielplatz und eine Begegnungsstätte geplant sind.

Dieser Empfehlung steht entgegen, dass im Blockinnenraum ein geschützter Grün- und Freiraum erhalten, ausgebaut und als Spielplatzfläche genutzt werden soll und neue Wohnungen durch Nachverdichtung der Straßenrandbebauung, gemäß der beschlossenen Rahmenplanung, an den Blockrändern geschaffen werden sollen.

In einer Stellungnahme aus der Nachbarschaft des Plangebietes wurde darauf hingewiesen, dass die meisten Wohnungsneubauten auf Familien ausgerichtet sein würden, aber die Mehrheit der im Plangebiet ansässigen Einwohner Alleinstehende seien. Daher sollten auch ausreichend große Wohnungen für Alleinstehende, möglichst 2-Zimmerwohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche, gebaut werden. Wie oben ausgeführt, betrifft diese Anregung nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes, wird aber zur Kenntnis an die Wohnbau Gießen GmbH weitergegeben. Eines der in der Rahmenplanung ausgearbeiteten Ziele für die Entwicklungsperspektive des Flussstraßenviertels ist die bessere Durchmischung der Haushaltsstruktur durch u.a. eine angemessene Veränderung der Wohnungsangebote mit Einrichtung auch größerer Wohnungen.

In einer weiteren Stellungnahme aus der Nähe des Bebauungsplangebietes wurde der Einschätzung widersprochen, dass durch diesen Bebauungsplan für Neubauten von weniger als 20.000 m² Grundfläche Baurecht geschaffen werden würde und deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden könne, weil noch keine genauen Grundflächengrößen festständen. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von rund 9.500 m² und eines Urbanen Gebietes mit einer Größe von rund 13.500 m² geht einher, dass die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von höchstens 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Urbanen Gebiet gedeckelt ist, so dass im Bereich der innerhalb der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebiete weniger als 15.000 m² Grundfläche überbaut werden können.

Der zweite Punkt dieser Stellungnahme regt an, keine Straßenverbreiterungen für die Schaffung von Stellplätzen vorzusehen, da künftig angesichts alternativer Mobilitätskonzepte sowie der eher schwächeren Einkommenssituation künftiger Bewohner wenig Stellplätze benötigt werden würden. Dieser Anregung wird insofern gefolgt, da die städtische Stellplatzsatzung derzeit überprüft wird und künftig alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen soll. Auch bietet die aktuelle Stellplatzsatzung in Verbindung mit der HBO bereits die Möglichkeit, einen Stellplatz durch vier Fahrradabstellplätze zu ersetzen. Zudem wird die Länge der prognostizierten Gesamtbauzeit von 10 Jahren kritisiert. Die Baumaßnahmen werden so weit als möglich verkürzt und störungsarm ausgeführt. Aufgrund

der Größe und Komplexität der Vorhaben ist eine kürzere Bauzeit, realistisch betrachtet, nicht erreichbar.

Befürchtet werden ferner die Zerstörung von Nachbarschaften und die „Ghettoisierung“ des Flussstraßenviertels wegen der Ansiedlung vorwiegend sozial Benachteiligter. Ziel ist es, in diesem Viertel auch künftig einer lebendigen und diversen Nachbarschaft Raum zu geben. Zudem ist die Wohnbau Gießen GmbH bemüht, den Wünschen der angestammten Mieter so weit als möglich nachzukommen.

Auch wird in dieser Stellungnahme angeregt, statt Stellplätzen auf Grünflächen doch Parkdecks zu bauen, die bei rückgängigem Stellplatzbedarf zurückgebaut werden könnten. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da es u.a. Ziel der Planung ist, in den Blockinnenbereichen grüne und ruhige, vom Verkehr abgewandte Höfe zum Leben zu verwirklichen. Außerdem können Stellplätze leichter zurückgebaut werden als teurere Parkdecks.

Abschließend wird die Aufstockung der straßenständigen Häuser um 1 bis 2 Geschosse an Stelle von Neubauten im Blockinnenbereich empfohlen, um Grünflächen für die Naherholung zu erhalten. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil eine Aufstockung der bestehenden Häuser statisch nicht möglich ist und zudem zu einer nicht vertretbaren Belastung aller Mieter während der Bautätigkeiten führen würde.

Angezweifelt wird, dass junge deutsche Familien in die geplanten Wohnungen einziehen würden, weil der Anteil von Schülern mit Migrationshintergrund in der zugeordneten Grundschule bei 95% läge. Wie bereits vorhergehend dargelegt, ist es Ziel der Planung, in diesem Viertel auch künftig einer lebendigen und diversen Nachbarschaft Raum zu geben.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. B-Planentwurf GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“ (als verkleinerte Planzeichnung mit Legende)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf

N e i d e l (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift