

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/0150/2006**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.06.2006

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: -61- Hö/Gö - 2337  
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	21.08.2006	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr	05.09.2006	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.09.2006	Entscheidung

**Betreff:**  
**Beschluss Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB**  
**- Antrag des Magistrats vom 08.06.2006 -**

**Antrag:**  
 Für das in der Anlage dargestellte Gebiet "**Untere Nordstadt**" wird gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB) ein Stadtumbaugebiet festgelegt.

**Begründung:**  
 Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau-West" wurden im Zuwendungsbescheid vom 19.12.2005 der Universitätsstadt Gießen Fördermittel für städtebauliche Maßnahmen in Höhe von 118.000 € für die Haushaltsjahre 2005 – 2008 gewährt. Für 2006 wurde ebenfalls bereits ein Förderantrag gestellt. Voraussetzung für die künftige Förderung ist der Beschluss eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB).

Nach dieser rechtlichen Grundlage sind Stadtumbaugebiete räumlich so zu begrenzen, dass sich eine Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Grundlage für den Beschluss der Gemeinde ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Festlegungen und Ziele der Stadtumbaumaßnahme sind insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Generell sollen in diesen Gebieten durch Stadtumbaumaßnahmen die bestehenden erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste ausgeglichen werden.

### **Herleitung aus dem "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept (Masterplan)"**

Mit dem "Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)" besitzt die Stadt ein für die Gesamtstadt gefordertes Entwicklungskonzept. Er wurde am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen. Im Folgenden werden die sich aus diesen gesamtstädtischen Überlegungen abgeleiteten Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt:

Die Konzeption der Siedlungsentwicklung setzt den Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes und die Entwicklung von Brach- und Konversionsflächen, also auf die Innenentwicklung. In Text und Karte des gesamtstädtischen Rahmenkonzeptes des "Masterplans" wird unterschieden in konsolidierte Gebiete (= stabil, keine wesentlichen Mängel, planerisches Eingreifen nur im Einzelfall nötig), Stadterneuerungsbereiche und städtebauliche Entwicklungsflächen. Als Stadterneuerungsbereich werden u.a. unter der Kategorie "Bauliche Intervention und begleitendes Management" die **Quartiere der Nordstadt** aufgeführt. Insbesondere wird für die Nordstadt der Umbau der Wohnquartiere mit dem Ziel der baulichen und sozialen Diversifizierung genannt. Basierend auf quartiersbezogenen planerischen Konzepten soll sowohl eine bauliche Durchmischung durch Baulückenschließungen, Nutzung von Verdichtungspotenzialen, aber ggf. auch durch Rückbau von (Wohn-)gebäuden als auch die Fortführung eines sozial flankierenden Quartiersmanagements angestrebt werden.

In der zweiten Bearbeitungsstufe des "Masterplans" wurden gesamtstädtische, thematisch vertiefende Teilpläne für die Bereiche Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel erarbeitet. Die Teilpläne konkretisieren die Aussagen des gesamtstädtischen Rahmenkonzeptes für diese Kernthemen der Stadtentwicklung. Auf Basis von Flächenbedarfsanalysen für Wohn- und Gewerbeflächen werden grundlegende Zielaussagen für Einzelflächen gemacht, Entwicklungsprioritäten benannt und Umsetzungsstrategien vorgeschlagen.

Im Teilplan Wohnen werden im Kapitel Umbau von Wohnquartieren ausdrücklich die Quartiere der Nordstadt genannt: *"Diese überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Quartiere weisen z.T. erhebliche soziale Problemlagen sowie teilweise auch bauliche Erneuerungsnotwendigkeiten auf."*

*Es ist daher ein Prozess des Stadt- und Quartierumbaus notwendig, in dem – basierend auf quartiersbezogenen planerischen Konzepten – sowohl eine bauliche Durchmischung durch Baulückenschließung, Nutzung von Verdichtungspotenzialen, aber auch durch eine Modernisierung des Wohnungsbestandes und der städtebaulichen Struktur auch durch den Rückbau von Wohngebäuden, als auch die Fortführung eines sozial flankierenden Quartiersmanagements angestrebt wird. Ebenso sind die Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes Ziele in den Quartieren.“*

Dabei wird der Schwerpunkt im Quartier Steinstraßenviertel, zu dem das Stadtumbaugebiet gehört, in der Aufwertung als attraktives City-nahes Wohngebiet und der bauliche Mischung und Nachverdichtung gesehen. Durch den hohen Anteil an Wohnungseigentum der Wohnbau Gießen sind entsprechend gute Möglichkeiten zum Umbau gegeben.

Der Masterplan leitet somit das Stadtumbaugebiet stringent ab. Die Herleitung ist ausführlich begründet und entspricht den allgemeinen Stadtentwicklungszielen sowie den städtischen Prioritäten der künftigen Stadtumbauflächen.

### **Gebietsabgrenzung**

Das Gebiet liegt im Gießener Nordviertel und umfasst den Bereich zwischen der Dammstraße, Steinstraße, Schillerstraße und der Nordanlage. Es hat eine Größe von ca. 1,0 ha und wird durch das Programm der Sozialen Stadterneuerung überlagert. Aufgrund des besonderen Modellcharakters, der Überschaubarkeit und des Wunsches des HMWV und des Kompetenzzentrums für Stadtumbau nach Diversifikation der zu fördernden Gebiete wird dieses Gebiet in das Programm "Stadtumbau in Hessen" aufgenommen.

Dagegen wird das ebenfalls im Stadtumbau-Programm beantragte Gebiet "Flussstraßenviertel" im Nordviertel in der städtischen Prioritätensetzung zurückgestellt. Es kann im Rahmen des Programms der "Sozialen Stadterneuerung" entwickelt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass weitere Stadtumbaugebiete später aufgenommen werden können, soweit die Ableitung aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept besteht und die Eigenmittel vorliegen. Denkbar sind insbesondere kleinere Gebiete in Innenstadtnähe und Konversionsflächen.

### **Rechtliche Auswirkungen**

Das im Gesetz genannte Abwägen öffentlicher und privater Belange zum städtebaulichen Entwicklungskonzept ist –da dem städtebaulichen Entwicklungskonzept keine direkte Außenwirkung zukommt- als Hinweis zu verstehen. Insbesondere ist damit gemeint, dass keine nachteiligen Entscheidungen zu Lasten Dritter getroffen werden sollen. Auf Grundlage dieses Beschlusses können nun detaillierte Teilraum bezogene Stadtumbaukonzepte erstellt werden.

Kern des Stadtumbaus ist ein konzeptionelles und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine einvernehmliche städtebauliche Zielsetzung (öffentliche und private Interessen) im Vordergrund stehen. Durch das Gebot der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB) werden die Beteiligten bei der weiteren Ziel- und Maßnahmenfestlegung bzw. – durchführung frühzeitig beteiligt. Die Maßnahmen sollen dann –soweit erforderlich– durch vertragliche Vereinbarungen mit den Hauptbetroffenen umgesetzt werden. Diese Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB können als Gegenstand z.B. den Rückbau baulicher Anlagen, den Verzicht auf Entschädigungen oder den Lastenausgleich zwischen beteiligten Eigentümern haben.

Gemäß § 171 d BauGB besteht für die Stadt nun auch eine Satzungsermächtigung für eine Stadtumbausatzung. Damit kann zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Genehmigungsbedürftigkeit für bauliche Vorhaben oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken) oder eine Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) erlassen werden.

Zur Sicherung der Stadtumbauziele ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sofern § 34 BauGB keine ausreichende Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben darstellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

Plan mit Gebietsabgrenzung

---

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beschluss

Vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen  
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

---

Unterschrift

Beglaubigt:

---

Unterschrift