

# Universitätsstadt Gießen

Vorlage

Amt: Stadtplanungsamt  
Az./Telefon: - 61- Hö/Ro -

nichtöffentliche  öffentlich

Datum

19.09.2002

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

552/02


## Beratungsfolge

## Termin

Magistrat	
Ortsbeirat Wieseck	
Ausschuss für Planen, Bauen ..	
Stadtverordnetenversammlung	

## Betreff:

**Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete Schanzenstraße/Mühlstraße und Ortskern Wieseck**

## Antrag:

1. Zur Feststellung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse in dem Innenstadt-Gebiet „**Schanzenstraße/Mühlstraße**“ mit der Begrenzung Westanlage, Neustadt, Marktstraße, Rittergasse, Katharinengasse nach anliegendem Übersichtsplan wird gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) der **Beginn und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen** beschlossen.
2. Zur Feststellung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse im „**Ortskern des Stadtteiles Wieseck**“ mit der Begrenzung Alte Schulstraße, Rabenauer Straße, Steinerner Brücke, südlicher Ortsrand, Festplatz nach anliegendem Übersichtsplan wird gemäß § 141 BauGB der **Beginn und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung** beschlossen.
3. Die Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen **in den Gebieten „Schanzenstraße/Mühlstraße“ und „Ortskern Wieseck“** sind umgehend bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Bekanntmachung die §§ 137, 138 und 139 BauGB Anwendung finden.
4. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vorgenannter Gebiete sind geeignete Unternehmen zu **beauftragen**, die die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllen.“

## Begründung:

Zu 1. und 2.:

Mit der am 20. Juni 2002 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommenen Studie zur Ermittlung und Bewertung erneuerungsbedürftiger Zonen in der Universitätsstadt Gießen wurde bereits auf das Auslaufen der Sanierungsmaßnahmen im Burggrabenviertel in den nächsten Jahren verwiesen. In der o.g. Studie wurden 12 Gebiete nach objektiven städtebaulichen Kriterien (städtebauliche und funktionale Missstände, natürliche Grundlagen, Umwelt, soziale und wirtschaftliche Gegebenheiten) untersucht und bewertet.

Neben Empfehlungen zu Gebietsabgrenzungen, Zielbestimmungen, erforderlichen Maßnahmen, dem Einsatz von städtebaulichen Instrumenten und groben Kostenauswirkungen wurde auch ein Vorschlag einer Prioritätensetzung erarbeitet. Hier wurde das Gebiet Schanzenstraße/Mühlstraße als das am stärksten erneuerungs- und sanierungsbedürftige Gebiet eingestuft. Auch als Ergebnis einer stadtinternen Beteiligung wurde dieses Gebiet aus der jeweils fachlichen Sicht mit höchster Priorität ausgewählt. Mit zweiter Präferenz wurde der Ortskern von Wieseck herausgearbeitet.

Das Gebiet Schanzenstraße/Mühlstraße grenzt im Norden mit der Neustadt an das Sanierungsgebiet "Am Burggraben" an und wird durch die Katharinengasse bzw. Reichensand im Osten und die Westanlage im Westen begrenzt. Das Gebiet ist 10,94 ha groß und wurde entgegen der Gebietsabgrenzungsempfehlung der o.g. Studie im Westen geringfügig um zwei gewerblich genutzte Flurstücke (zw. Westanlage und Bahn) verkleinert und im Osten um die Komplexe Marktstraße/Rittergasse, des City-Centers und des Kaufhauses Horten einschließlich der Katharinengasse erweitert. Hierdurch wird der Bereich zwischen heutigen Geschäfts- und Fußgängerzonen und der geplanten Einkaufspassage am Neustädter Tor komplettiert, um städtebauliche Maßnahmen zur engeren Verzahnung der Einzelhändelspole herauszufinden.

Auf eine erneute Beschreibung der städtebaulichen Missstände, der Sozial- und Bevölkerungsstruktur, der Ziele und Maßnahmen sowie einer ersten Kostenschätzung, aufgegliedert nach Einzelmaßnahmen zu diesem Gebiet, wird aufgrund des Vorliegens der o.g. Studie verzichtet. Insgesamt wird von Kosten für die Vorbereitenden Untersuchungen von 15.000 – 20.000 EUR ausgegangen.

Das bisher bekannte Investitionsvolumen liegt bei ca. 7,8 Mio. EUR, wobei nur etwa 3,5 Mio. EUR auf öffentliche Maßnahmen entfallen und bei einer angenommenen Förderquote von 2/3 (Bund/Land) zu 1/3 (Stadt) rund 1,2 Mio. EUR auf die Stadt zukommen werden.

Neue Erkenntnisse aus einer Rücksprache mit einem Vertreter des HMWVL über die Aufnahme mehrerer Gebiete in das Städtebauförderprogramm konnten nicht gewonnen werden. Derzeit ist die Förderpolitik des Bundes und des Landes Hessen nur kurzfristig abschätzbar. Empfohlen wird daher seitens des Landes nur kleine überschaubare Gebiete mit einer mittelfristigen Umsetzungsstrategie und einer möglichst kurzfristigen und projektbezogenen Maßnahmenumsetzung als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Auch der Ortskern Wieseck wurde mit der durch den Ortsbeirat gewünschten Erweiterung der südlich der Gießener Straße und Kirchstraße liegenden Grundstücke neu abgegrenzt. Mit der geänderten südlichen Grenze, der Steinernen Brücke und Rabenauer Straße im Norden sowie der Alten Schulstraße im Westen umfasst das Gebiet 12,35 ha.

Auch hier wird auf eine erneute Gebietsbeschreibung, die Erläuterung von Missständen, Zielen und Maßnahmen verzichtet. Für Vorbereitende Untersuchungen sind etwa 25.000 – 30.000 EUR anzusetzen. Nach der bisherigen Kostenschätzung, die für den kleineren Gebietszuschnitt ermittelt wurde, werden mindestens 7,7 Mio. EUR als Investitionsvolumen angenommen. Aufgrund der überwiegend privaten Modernisierungen wird der öffentliche Kostenanteil nur bei ca. 0,7 Mio. EUR liegen, was bei der angenommenen Förderquote nur ca. 0,24 Mio. EUR für die Stadt ausmachen wird.

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sind vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Sie sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwen-

digkeit der Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen liefern.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Es sind dabei auch die Einstellungen und Mitwirkungsbereitschaften der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter zu der beabsichtigten Sanierung zu ermitteln sowie deren Vorstellungen entgegenzunehmen.

Zu 3.:

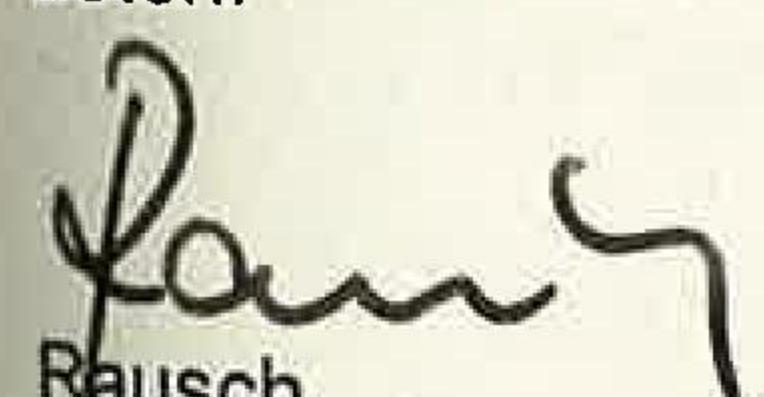
Nach § 141 Abs.3 BauGB sind die Beschlüsse über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen. Damit beginnt – nach außen – das Sanierungsverfahren und entfaltet Rechtswirkungen durch die Anwendung bestimmter Regelungen des BauGB, insbes. folgender:

- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- § 15 Zurückstellung von Baugesuchen bzw. die Beseitigung einer baulichen Anlage

Zu 4.:

Die gesetzlich gestellten Anforderungen an die Inhalte vorbereitender Untersuchungen sind sehr hoch und verlangen auch eine zügige Bearbeitung. Aus aller Erfahrung sind die Nutzwirkungen der Betroffenen besonders zeitintensiv und von einem Beauftragten rascher zu leisten. Dies trifft auch zu für die Erarbeitung städtebaulicher Eckdaten und von Konzepten sowie sonstiger Ergebnisse zur Entscheidungsfindung über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebieten.

Nach erfolgten Beschlüssen wird der Magistrat unverzüglich nach Angebotseinholungen das Vergabeverfahren durchführen. Die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen werden nach entsprechender Antragstellung in der Regel durch das HMWVL entspr. v.g. Quote gefördert. Mit einem städtischen Eigenanteil von ca. 20.000 Euro ist zu rechnen. Um Beschlussfassung wird gebeten.

  
Rausch  
Stadtrat

Anlagen: Geltungsbereich Vorbereitender Untersuchung

1. Gebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“
2. Gebiet „Ortskern Wieseck“

Beschluss des Magistrats  
vom 14.10.02  
TOP 2

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

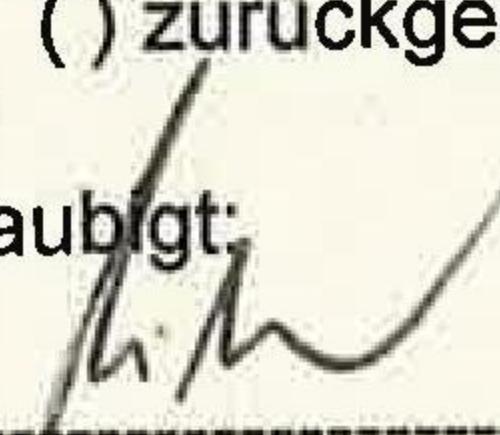
Beglaubigt:

  
Unterschrift

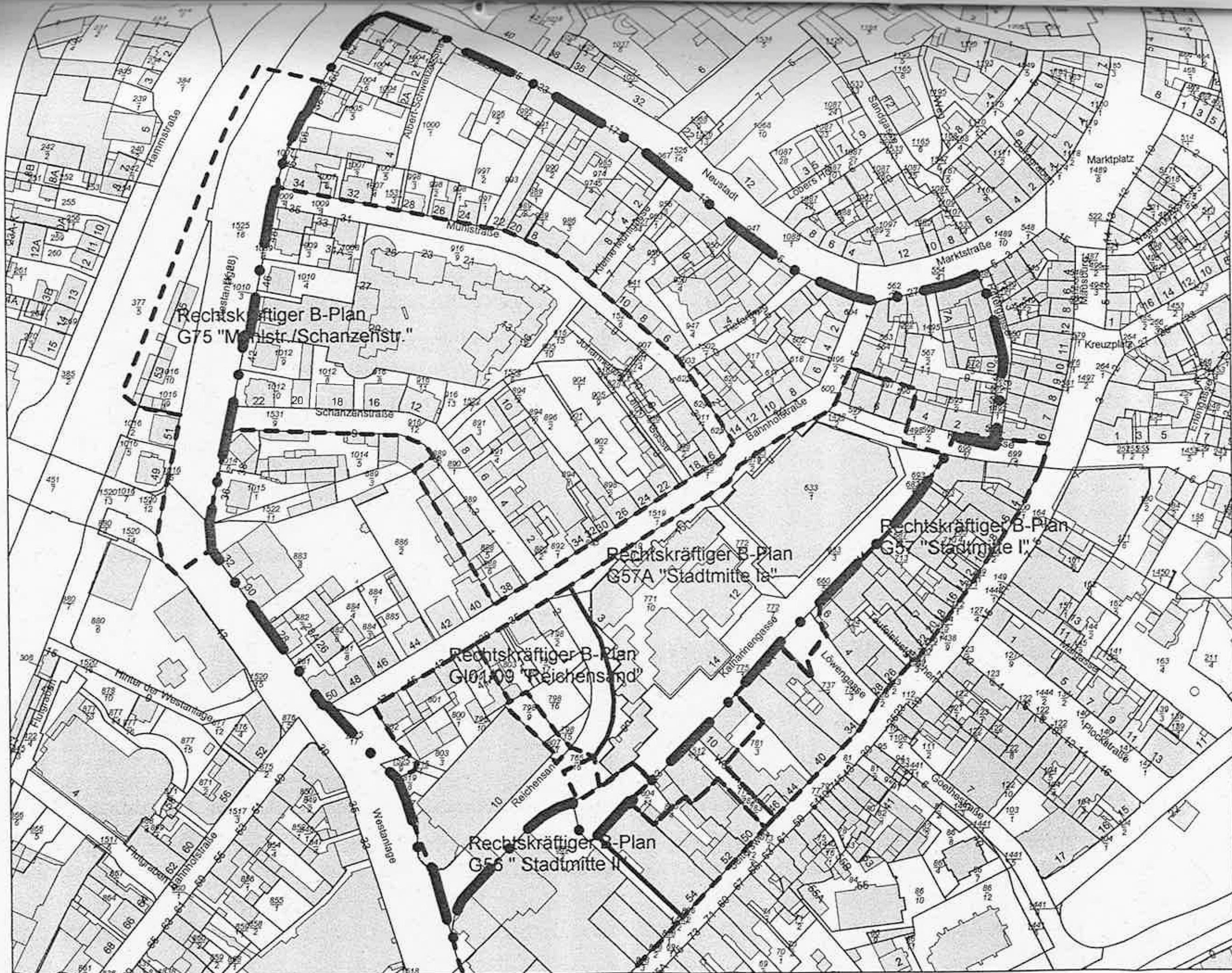
Beschluss der Stv.-Vers.  
vom 9.11.02  
TOP 5

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

Beglaubigt:

  
Unterschrift

**Gebiet  
Schanzenstraße  
Mühlstraße**



**Maßstab 1 : 2.000**  
**Stadtplanungsamt Gießen**



**Gebiet Ortskern Wieseck**

Maßstab 1 : 2.000  
Stadtplanungsamt Gießen

**5. Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Gebiete Schanzenstraße/Mühlstraße und Ortskern Wieseck**  
**- Antrag des Magistrats vom 19.09.2002 -**  
**Vorlage: 552/02**

---

**Beschluss:**

1. Zur Feststellung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse in dem Innenstadt-Gebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ mit der Begrenzung Westanlage, Neustadt, Marktstraße, Rittergasse, Katharinengasse nach anliegendem Übersichtsplan wird gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) der Beginn und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.
2. Zur Feststellung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse im „Ortskern des Stadtteiles Wieseck“ mit der Begrenzung Alte Schulstraße, Rabenauer Straße, Steinerne Brücke, südlicher Ortsrand, Festplatz nach anliegendem Übersichtsplan wird gemäß § 141 BauGB der Beginn und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beschlossen.
3. Die Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen in den Gebieten „Schanzenstraße/Mühlstraße“ und „Ortskern Wieseck“ sind umgehend bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Bekanntmachung die §§ 137, 138 und 139 BauGB Anwendung finden.
4. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vorgenannter Gebiete sind geeignete Unternehmen zu beauftragen, die die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllen.

**Beratungsergebnis:** Ohne Diskussion einstimmig zugestimmt.