



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	24.05.2016	0127/16 - I/33
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	13.06.2016		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	27.06.2016		
Bauausschuss	04.07.2016		
Stadtverordnetenversammlung	13.07.2016		

Betreff:

Sozialer Wohnungsbau und Innenentwicklungspotenziale

Anlage/n:

Plan Dalheim
Plan Brewdowsiedlung
Plan Wohnstadt
Plan Landhege

Inhalt der Mitteilung:

Die vom Magistrat der Stadt Wetzlar vorgeschlagenen Innenentwicklungspotenziale für den Bereich Sozialer Wohnungsbau und die damit verbundene Prioritätensetzung werden zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 08.06.2016

gez. Semler

Begründung:

Planungsrechtliche Bewertung:

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. In der sogenannten Innenentwicklungsnovelle ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass die Kommunen gehalten sind, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Dies hat die Stadt Wetzlar zum Anlass genommen, verstärkt Innenentwicklungspotenziale zu identifizieren und - sofern erforderlich - mit einer Bauleitplanung zu mobilisieren. Hier sei exemplarisch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 Dalheim, die Änderungsverfahren Nr. 1 bis 3 des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ erwähnt.

Des Weiteren hat sich die Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaft (WWG) an die Stadt Wetzlar mit den Überlegungen zum Bau von neuen Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau gewandt. Ziel der WWG ist eine Neubauquote von rund 10% ihres Bestandes bis zum Jahr 2030. Die WWG hat hierzu eine Potenzialstudie für Standorte für Sozialen Wohnungsbau erstellt. Die Standorte wurden vom Amt für Stadtentwicklung geprüft, bewertet und mit eigenen Vorschlägen ergänzt. Hierbei spielten bei der Standortauswahl neben den Faktoren Verfügbarkeit, Baurecht und Erschließung vor allem städtebauliche Belange und Freiraumstruktur eine Rolle. Eine behutsame Nachverdichtung soll mit dem Ziel der Nachhaltigkeit und der städtebaulichen Wertigkeit erfolgen.

Sozialplanerische Bewertung:

Wie in der sozialplanerischen Darstellung zum sozialen Wohnungsbau in Wetzlar Bestand 2014 und Ausblick (Mitteilungsvorlage des KoBü v. 21.01.2015 Drucksache 2336/15 – I/527) ausgeführt bestimmt die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus aktuell die politische Diskussion.

Getrieben von einer starken Nachfrage nach günstigem und angemessenem Wohnraum, vor allem in Ballungsräumen aber auch in Wetzlar, dem schrittweisen Auslaufen von Sozialbindungen in Stadtquartieren und der demografischen Entwicklung, steht die sozialpolitische Frage im Raum, wie auch in Zukunft die Versorgung von breiten Schichten mit ausreichendem Wohnraum erreicht werden kann und vertiefend die Frage, wie die Haushalte, die sich nicht aus eigenen Kräften mit angemessenem Wohnraum versorgen können, unterstützt werden können.

In der vorgenannten Vorlage wird ausgeführt, dass in Wetzlar das relativ ausgeglichene Verhältnis von Angebot und Nachfrage bis 2013, das sich bis dahin mit den Angaben zum Wohnungsversorgungsgrad deckte, für 2014 nicht mehr gegeben ist. Angebot und Nachfrage sind gekennzeichnet durch längere Wartelisten und längere Wartezeiten bei einem sich verknappenden Angebot. (S. 13) (a.a.O.)

Die zukünftige Herausforderung wird bestimmt durch die demografische Entwicklung und die Zuwanderung. Ein entsprechendes Wohnungsangebot, mit möglichst barrierearmen Wohnraum und angemessener Wohnraum für Familien ist nur begrenzt verfügbar.

Die steigende Lebenserwartung und die damit einhergehende zunehmende Zahl an Seniorenhaushalten, spiegelt sich im Sozialstrukturatlas der Stadt Wetzlar vor allem in den Stadtbezirken mit einem überdurchschnittlichen Anteil an älteren Menschen wieder. Im Stadtbezirk Sturzkopf sind 38,2% der Bevölkerung 60 Jahre und älter, in Dalheim sind es 32,9% (Wetzlarer Durchschnitt 27,7%).

Vor diesem Hintergrund bietet die Schaffung zusätzlicher und angepasster Wohnungsangebote, mit einem sozial durchmischten Konzept, für diese Quartiere die Chance auf eine zukunftsfähige Entwicklung.

Vorschläge:

Als Ergebnis des Abstimmungsprozesses mit der WWG über Standorte für den sozialen Wohnungsbau wurde eine Prioritätenliste erstellt. An oberster Stelle der Liste stehen folgende Projekte:

1. Dalheim (Anlage 1)

1.1 Schwalbengraben 110 bis 114

Seitens des Fachamtes wurde eine Bebauung der Freifläche der städtischen Liegenschaft Schwalbengraben 110 bis 114 vorgeschlagen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ sieht hier bereits eine dreigeschossige Bebauung vor. Das Baurecht ist vorhanden, der Bebauungsplan lässt eine Nachverdichtung zu.

Die WWG hat daraufhin einen Kaufantrag für die städtische Liegenschaft Schwalbengraben 110 bis 114 mit den Stellplatzanlagen sowie der Freifläche für den Bau von zwei weiteren Wohnhausblöcken gestellt. Die Maßnahme wurde aufgrund auslaufender Fristen bereits im Wohnungsbauförderungsprogramm des KIP angemeldet. Insgesamt sollen 35 Wohneinheiten geschaffen werden, die barrierefrei gebaut werden sollen. Lediglich für den Stellplatznachweis auf dem Grundstück Flurstück müsste der Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ angepasst werden, was im derzeit laufenden Änderungsverfahren berücksichtigt werden kann.

1.2 Lampertgraben 8

Die Anbaumöglichkeit an das Gebäude Lampertgraben 8 ist für die WWG von zweitrangiger Bedeutung, im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ sollte jedoch die Erweiterungsmöglichkeit durch Vergrößerung des Baufensters berücksichtigt werden.

2. Bredowsiedlung (Anlage 2)

- 2.1 In der Bredowsiedlung eignet sich der Standort nördlich der Ludwigstraße 13 (Flur 27, Flurstück Nr. 98/2) für die WWG besonders gut, da bereits ein Gebäude der WWG mit einer Grenzbebauung vorhanden ist, an dem angebaut werden könnte. Eigentümerin der Fläche ist die Firma Bosch Thermotechnik. Die WWG wird sich mit der Eigentümerin zwecks Ankaufs in Verbindung setzen. Es besteht kein Bebauungsplan, das Vorhaben wäre nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die übrigen Nachverdichtungsstandorte in der Bredoswiedlung befinden sich im Eigentum von Buderus Immobilien oder Bosch Thermotechnik. Die Standortvorschläge werden in einem Rahmenplan zum Förderprogramm Soziale Stadt aufgegriffen und konkretisiert.

3. Wohnstadt (Anlage 3)

3.1 Roseggerstraße 2a

Ein städtebauliches Verdichtungspotenzial ist grundsätzlich gegeben. Eine Neubebauung sollte sich hinsichtlich Kubatur, Ausrichtung, Dachform und Neigung jedoch städtebaulich und architektonisch harmonisch in die Umgebungsbebauung einpassen. Um das Vorhaben zu ermöglichen muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201 „Sturzkopf“, 1. Änderung hinsichtlich der Vergrößerung des Baufensters geändert werden.

3.2 Volpertshäuser Straße

Eine Hochhausbebauung an der Volpertshäuser Straße - ähnlich dem sog. Y-Hochhaus Uhlandstraße 1 - würde dem Bereich städtebaulich neue Akzente setzen und wäre gut zu erschließen. Die Nachfrage nach Wohnungen im sog. Y-Hochhaus ist nach Auskunft der WWG extrem hoch. Hier besteht die Chance, ein ähnlich erfolgreiches Projekt zu entwickeln. Das Grundstück ist aufgrund der Lage, der Südausrichtung und des Panoramablickes für ein solches Projekt bestens geeignet. Der Stellplatzbedarf soll größtenteils unterirdisch erfolgen, was durch die abfallende Topographie möglich ist. Es besteht auch hier ein Planbedarf, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201, 1. Änderung an dem projektierten Standort eine Grünfläche festgesetzt.

Das Änderungsverfahren für beide Projekte kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

4. Landhege (Anlage 4)

4.1 Ecke Frankfurter Straße/Hasenpfad

Auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 4/5 der Flur 39 besteht die Möglichkeit, ein neues Gebäude analog der bestehenden Gebäude Hasenpfad 1 bis 7 zu errichten. Es besteht auch hier ein Planbedarf, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 202 „Landhege“ eine Grünfläche festgesetzt.

4.2 Hasenpfad 1-7 und An der Landhege 2 und 4

Von seitens des Fachamtes wurde eine Aufstockung der Gebäude Hasenpfad 1 bis 7 und An der Landhege 2 und 4 vorgeschlagen. Die städtebauliche Situation an der Frankfurter Straße mit dem breiten Straßenquerschnitt und den hohen Gebäuden

auf der gegenüberliegenden Straßenseite lässt eine Aufstockung der Gebäude zu. Die vorgeschlagenen Gebäudeaufstockungen werden seitens der WWG jedoch erst vorgenommen, wenn die Gebäude einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Zurzeit ist eine Aufstockung für die WWG eher unwirtschaftlich. Der Umsetzungszeitraum für das Projekt beträgt 5 bis 10 Jahre. Der Bebauungsplan lässt eine Aufstockung durch ein Staffelgeschoss zu. Im Zuge einer möglichen Bebauungsplanänderung für das Projekt 4.1 kann durch eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auch die Aufstockung um je ein komplettes Vollgeschoss berücksichtigt werden, was wirtschaftlich sinnvoll ist.

Weitere Standortvorschläge in Niedergirmes, Naunheim und in der Kernstadt sind von nachfolgender Priorität bzw. sind abhängig von der Klärung der Fragestellungen wie Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse, Erschließung oder Umweltschutz.

Die für die Umsetzung des vorgesehenen Konzeptes notwendigen Aufstellungsbeschlüsse werden wir im III. Quartal 2016 in den Geschäftsgang geben.