

Faktenblatt

Fakten-Check: Verdichtete Bebauung in der Steinzeitsiedlung

01.02.2019

Aktuell wird in Gudensberg viel über verdichtete Bebauung, geförderten Wohnungsbau und den sozialen Wohnungsbau gesprochen. In der Stadtverordnetenversammlung am 31.01.2019 wurde über einen entsprechenden Antrag über den Bau von 40 Wohnungen in der Steinzeitsiedlung abgestimmt. Hierzu einige **Erklärungen**.

1.) Warum ist eine verdichtete Bebauung notwendig?

Ein sorgsamer Umgang mit Flächen ist uns in Gudensberg sehr wichtig, da sich Ackerland nicht vermehren lässt. In den Baugebieten in der Kernstadt wurden Flächen für verdichtete Bebauung (also Mehrfamilien- und Reihenhäuser anstelle Einfamilienhäuser) vorgesehen. Nur so lässt sich ein Mix für alle Wohnungsgrößen – vom Singlehaushalt, Auszubildenden- oder Studentenwohnung, Wohnung für Rentner, Alleinerziehende oder 2-3 Personenhaushalt bis zur Großfamilie - realisieren. Hierfür wurden Flächen für verdichtete Bebauung in den Baugebieten ausgewiesen und bei entsprechender Nachfrage an Investoren veräußert.

2.) Gibt es für alle Wohnungsgrößen zurzeit ausreichende Angebote?

Nein, aktuell gibt es in der Kernstadt keine Bauplätze mehr. Auch in den Stadtteilen sind kaum noch Bauplätze verfügbar. Gudensberger Bürger, die in Gudensberg bauen wollen, müssen auf andere Kommunen ausweichen. Deshalb befindet sich aktuell das Baugebiet „Gudensberg Süd“ im Bebauungsplanverfahren (vgl. hierzu gesondertes Faktenblatt).

Aber auch der Bedarf an kleineren Wohnungen ist in Gudensberg hoch. Daher wurde bereits Ende 2017 an die VR PartnerBank eG in der Steinzeitsiedlung Flächen für bis zu 4 Wohnhäuser mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten verkauft. Die Gebäude befinden sich aktuell in der Realisierung, der 1. Bauabschnitt soll Mitte 2019 bezugsfertig sein.

Darüber hinaus ist der Bedarf an günstigem Wohnraum weiterhin hoch. In den letzten zwei Jahren sind von 123 Wohnungen 72 aus der Wohnungsbauförderung herausgefallen. Das heißt, dass diese Wohnungen nicht mehr wie bisher unterhalb des üblichen Preisniveaus vermietet werden müssen, sondern zu Marktpreisen vermietet werden. Dadurch hat sich gerade hier der Druck auf die Mieter – bezahlbaren Wohnraum zu finden - deutlich erhöht.

3.) Wer hat Anspruch auf die geförderten Wohnungen?

Einpersonenhaushalte mit einem maximalen Nettoeinkommen von ca. 1.300 €/Monat
Zweipersonenhaushalt mit einem maximalen Nettoeinkommen von ca. 1.960 €/Monat
Je Kind wird die monatliche Einkommensgrenze um ca. 54 € erhöht.

4.) Gibt es Alternativen zur Steinzeitsiedlung?

Die Verwaltung hat geprüft, ob alternative Standorte zur ausgewiesenen Steinzeitsiedlung möglich wären. Hier kommt möglicherweise das im Bebauungsplanverfahren befindliche Neubaugebiet „Gudensberg Süd“ in Frage. Ob in „Gudensberg Süd“ ebenfalls geförderter Wohnungsbau vorgesehen wird, wird im dortigen Verfahren ca. Mitte 2019 entschieden. Eine kurzfristige Realisierung ist aufgrund des fehlenden Baurechts jedoch nicht möglich.

Über weitere geeignete Grundstücke verfügt die Stadt aktuell nicht. Mit einigen Eigentümern ggf. geeigneter Gebäude bzw. Grundstücke und potenziellen Investoren (u.a. Wohnungsbau-gesellschaften) wurden über Jahre Gespräche geführt. Jedoch fand sich bisher kein Investor.

5.) Wie wurden die direkten Anlieger und die weiteren Bürger beteiligt?

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplan in 2014 wurden in Bürgerinformationsveranstaltungen die verdichtete Bebauung diskutiert und für die Flächenausweisung eine Höhenbegrenzung der Bebauung vorgenommen. Am 26.09.2018 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Vorstellung eines Bauvorhabens zur Realisierung von 80 Wohneinheiten in 4 Gebäuden gehört. Hier wurde vorrangig Kritik an der Größe des Vorhabens und der angedachten Abweichung zur Stellplatzsatzung vorgetragen. Ferner wurden Bedenken zur Verkehrsbelastung und damit verbundener Lärm in der Steinzeitsiedlung vorgetragen.

Faktenblatt

6.) Wie wurde den Bedenken der Anlieger Rechnung getragen?

Mit dem Investor sind Gespräche geführt worden mit dem Ziel, das Bauvorhaben auf 40 Wohneinheiten zu reduzieren und damit vollumfänglich auf der dafür vorgesehenen Fläche des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan bauen zu können. Der Investor verspricht sich davon auch ein besseres städtebauliches Einfügen in das Wohngebiet. Ebenso wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung vom Investor nicht weiterverfolgt.

Hinsichtlich des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes wurden die Annahmen von 2006 (aufgestellt von der Uni Gießen) aktuell durch einen weiteren Verkehrsplaner überprüft. Hierzu wurden auch Verkehrszählungen durchgeführt. Der Verkehrsplaner kommt nach Auswertung der Verkehrszählung und Überprüfung der Planung ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung auch im Endzustand des Wohngebietes geringer sein wird, als in anderen Wohngebieten (z.B. Schwimmbadweg, Lamsberger Weg, Zum Lotterberg).

7.) Wurde die veränderte Planung erneut öffentlich vorgestellt?

Ja, am 21.01.2019 wurde in einer weiteren Bürgerinformationsveranstaltung die aktuelle Planung gemeinsam mit dem Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen vorgestellt.

8.) Wie steht die SPD zu den Plänen?

Die SPD-Fraktion unterstützt die Planung in der Steinzeitsiedlung:

- Bezahlbarer Wohnraum für alle (gerade auch Geringverdiener, Alleinerziehende, Schüler, Auszubildende, Studenten sowie auch Rentner mit geringer Rente) hat eine hohe Priorität in Gudensberg. Letztlich sorgen ausreichend Angebot für alle Wohnungsgrößen für einen stabilen Preisspiegel auf dem gesamten Wohnungsmarkt in Gudensberg.
- Die Bedenken der Anlieger wurden ernst genommen und in der neuen Planung überprüft, angepasst und soweit wie möglich berücksichtigt. Uns ist auch klar, dass damit nicht alle Vorbehalte ausgeräumt sind. Durch einen weiteren partnerschaftlichen Dialog zwischen Anlieger, Stadt Gudensberg und Investor sehen wir die Möglichkeit noch offene Fragen, wie die der Baulogistik und des Gemeinschaftsgefühls der sich veränderten Steinzeitsiedlung ergebnisoffen klären zu können. Auch wird durch die Ausgabe der Wohnberechtigungsscheine und der Auswahl der Mieter durch den Investor und die Stadt Gudensberg auf eine positive Wohngemeinschaft Wert gelegt.
- Die Zusage der gemeinsamen Erarbeitung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen zwischen Anwohnern und Verkehrsexperten wird ebenso befürwortet, wie
- die Begrenzung der verdichteten Bebauung auf das ursprünglich vorgesehene Baugrundstück. Damit bleibt weiterhin die Fläche für den Gemeinbedarf vorbehalten, auf der ausdrücklich keine verdichtete Bebauung zulässig ist.
- Die Auswahl des Investors, der einer gemeinnützigen Stiftung angehört und dessen Geschäftsmodell langfristig wertstabile eigengenutzte Immobilienprojekte beinhaltet, wird ausdrücklich begrüßt.
- Die Prüfung hinsichtlich weiterer Standorte zur Deckung des Gesamtbedarfs an gefördertem Wohnraum mit einem späteren Realisierungszeitraum wird unterstützt.
- Die Weiterentwicklung der Stadtentwicklungskonzepte – über den Agenda2020-Prozess – mittels Gudensberg2030 unter Einbezug aller interessierten Gudensberger Bürgerinnen und Bürger wird von der SPD-Fraktion unterstützt (vgl. <https://www.gudensberg.de/gudensberg-2030-buerger-sind-gefragt-beim-integrierten-stadtentwicklungskonzept-isek/>)

Eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Stadtentwicklung für alle Gesellschaftsschichten ist seit jeher fester Bestandteil unserer städtebaulichen Politik in Gudensberg. Dieser Verantwortung stellen wir uns weiterhin.