

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0950/2018**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 03.01.2018

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: Gl-rl / 2328  
 Verfasser/-in: Daniel Gottlieb

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

**Betreff:**  
**Städtebauliche Rahmenplanung "Im Katzenfeld" - Antrag des Magistrats vom 03.01.2018**

**Antrag:**

- „1. Das städtebauliche Rahmenkonzept „Im Katzenfeld“ wird beschlossen.
2. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.“

**Begründung:**

Einleitung:

Die Universitätsstadt Gießen beabsichtigt die weitere bauliche Entwicklung des Bereiches „Im Katzenfeld“ zwischen der Krofdorfer Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße auf einer Fläche von ca. 18 ha. Hierfür wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt. Die Fläche war ursprünglich für die Fortführung der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung der Gießener Weststadt vorgesehen. Dieser Absicht entspricht auch noch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Planung) und Mischbaufläche (Planung). Eine Wohnbebauung ist nach eingehender Prüfung der Eignung dieser Flächen jedoch auszuschließen, da der Regionalplan Mittelhessen eine Wohnbebauung unter 400 m Abstand zu Hochspannungsleitungen mittlerweile untersagt

(diese befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 bestand diese Maßgabe noch nicht. Aufgrund der Weiternutzung eines ehemaligen Betonfertigteilwerkes (heute u.a. genutzt zur Aufbereitung von Holzpaletten), eines Biomasseheizkraftwerkes, eines direkt angrenzenden Umspannwerkes und durch die Nähe zum Gießener Ring mit entsprechender erheblicher Lärmbelastung hat der Magistrat der Universitätsstadt Gießen 2015 entschieden, über eine städtebauliche Rahmenplanung das Potenzial einer gewerblichen Umwidmung des Gebietes zu prüfen.

#### Methodik:

Im Februar 2016 wurde die FIRU mbH mit der Erstellung der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt, die in einem rund 125 Seiten umfassenden Bericht die städtebaulichen, infrastrukturellen, technischen und freiraumgestalterischen Ausgangs- und Rahmenbedingungen des Gebietes „Im Katzenfeld“ analysiert. Dabei galt es auch die Marktgängigkeit und eine mögliche gewerbliche Profilierung des Gebietes zu prüfen. Aus einer SWOT-Analyse („Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats“ - Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren) konnten schließlich Entwicklungsszenarien abgeleitet werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für das vorliegende Strukturkonzept und die darin getroffene Auswahl einer Vorzugsvariante für eine Bebauung.

Die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung wurde prozessual durch fünf Sitzungen einer mit städtischen Fachämtern interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe begleitet. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 25.10.2017 wurde der Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung präsentiert. Dieser (vorläufige) Entwurf wurde daraufhin für vier Wochen auf den Internetseiten der Stadt eingestellt, um allen Gießener Bürgerinnen die Möglichkeit zu bieten, eigene Ideen und Anregungen einzubringen.

#### Ergebnisse:

Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung soll die Universitätsstadt Gießen bei einer zukunftsgerichteten und tragfähigen gewerblichen Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Ziele unterstützen.

Als zentrales Ergebnis gilt es festzuhalten, dass der rechtsgültige Flächennutzungsplan zwar eine geplante Wohn- und Mischnutzung ausweist, aber eine Wohnbebauung aufgrund der Lärmimmissionen durch die B 429 (Westtangente) und der Abstandsregelungen zur Hochspannungsleitung sowie durch die Emissionen des Industriebetriebes im Gebiet nicht zulässig ist. Die Bestandsanalyse und Bewertung des Gebietes sieht daher eine gewerbliche Entwicklung und Profilierung dieses Areals als wesentlich besser geeignet an. Gemäß dem Rahmenplan ist ein Gewerbegebiet für Betriebe mit kleinem bis mittlerem Flächenbedarf (1.500 – 3.500 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Der Zuschnitt der Gewerbeeinheiten ist modular auszugestalten, so dass diese bei Bedarf zusammengelegt werden können. Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Krofdorfer Straße an zwei Anschlusspunkten. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken sind im Plangebiet

vorgesehen. Der bestehende Bolzplatz östlich der Grundschule West soll aufgrund des geplanten Familienzentrums nach Norden in die südöstliche Ecke des Gebietes verlegt werden.

Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:

Insgesamt gingen vom 25.10.2017 bis zum 24.11.2017 zwei Stellungnahmen von BürgerInnen ein.

Sie betreffen Fragen zur Verkehrserschließung, Lufthygiene und zum Vogelschutz. Aber auch Entwicklungen abseits des eigentlichen Plangebietes zur Gemeinbedarfsnutzung werden thematisiert. Die Anregungen und Hinweise werden bei der Aufstellung des folgenden Bebauungs-Plans berücksichtigt.

Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen wird den Verfassern der Stellungnahmen nach Beschlussfassung mitgeteilt; respektive ist diesen bereits zugegangen.

Weiteres Vorgehen:

Die städtebauliche Rahmenplanung besitzt einen informellen Charakter und zeigt die künftigen städtischen Ziele auf. Hierauf aufbauend sind eine Entwässerungskonzeption und eine Erschließungsvorplanung vorgesehen. Ein Bebauungs-Planverfahren im Vollverfahren, eine FNP-Änderung und ein Abweichungsantrag zum Regionalplan sind durchzuführen. Parallel dazu wird versucht, Grunderwerb zu tätigen.

Eine interkommunale Zusammenarbeit über die generelle Abstimmung mit der Gemeinde Wettenberg hinaus, ist nicht beabsichtigt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

Städtebauliche Rahmenplanung „Im Katzenfeld“

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

( ) beschlossen

( ) ergänzt/geändert beschlossen

- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift