



Universitätsstadt Gießen

Städtebauliche Rahmenplanung „Im Katzenfeld“

Bauausschuss
Präsentation Konzept am 30. Januar 2018

Dipl.-Ing. Oliver Knebel
- Prokurist / Büroleiter Koblenz -

Christian Franké B.A. M.A.
- Projektingenieur -

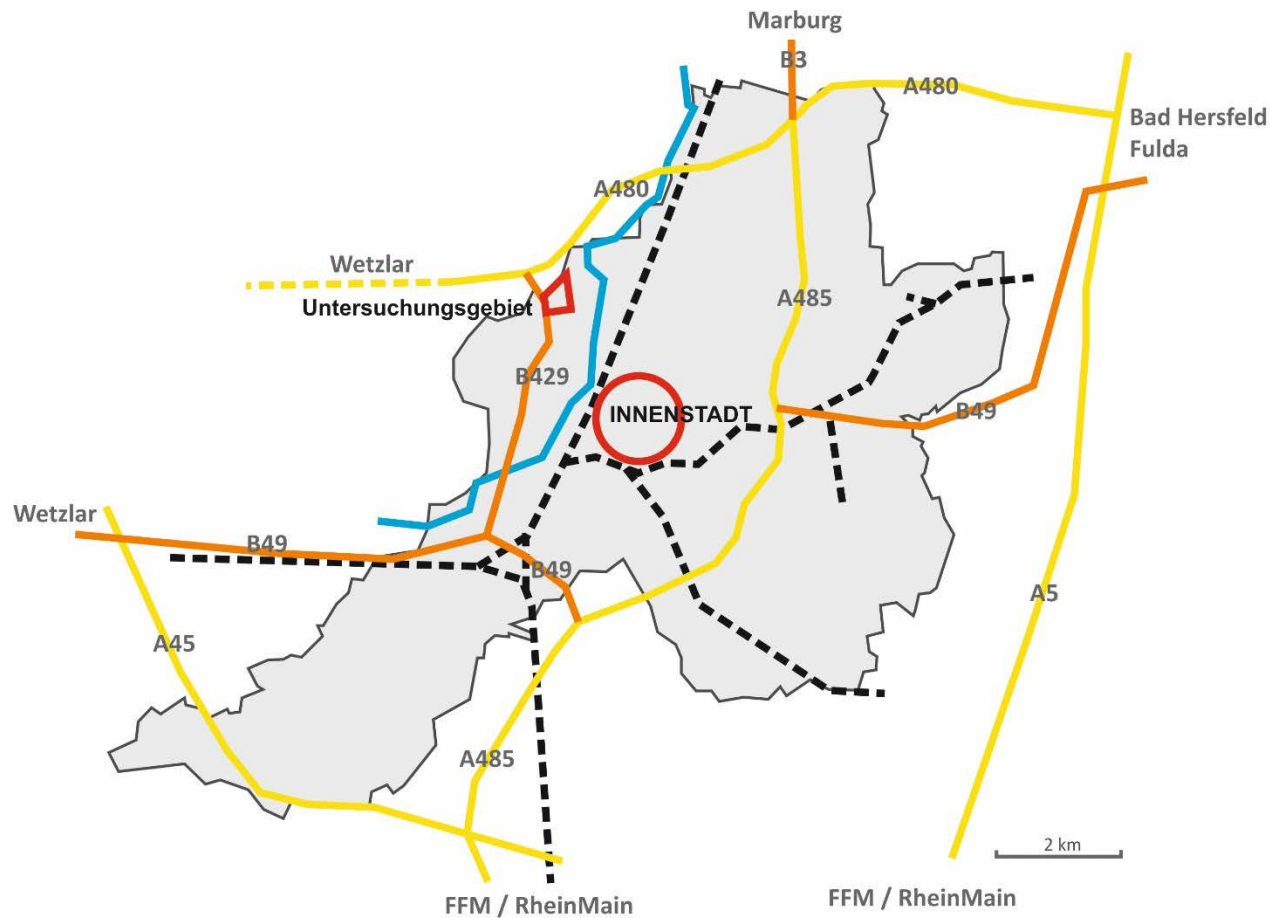


Inhalt

- Projektübersicht
- Lage / Untersuchungsgebiet
- Übergeordnete Planungsvorgaben
- Untersuchungsraum und Umfeld
- Arten- und Naturschutz
- Marktanalyse
- Stärken/Potentiale / Schwächen/Defizite
- Planungsgrundsätze
- Strukturkonzepte
- Städtebauliches Konzept

Feb 2016	Beauftragung und Kick-Off / Arbeitssitzung 1 - Bestandsaufnahme / Ermittlung Planungsvorgaben - Marktanalyse Teil A - Präsentation / Abst. Zwischenergebnisse
Jun 2016	Arbeitssitzung 2 - Bestandsaufnahme - Marktanalyse Teil B - Präsentation / Abst. Zwischenergebnisse - Anpassung und Dokumentation
Apr 2017	Arbeitssitzung 3 - SWOT-Analyse, Nutzungs- und Strukturkonzepte
Sep 2017	Vorlage Entwurf Rahmenplanung / städtebauliches Konzept
Okt 2017	Öffentlichkeitspräsentation / Offenlage
Jan 2018	Präsentation Konzept Bauausschuss Gießen

Lage / Siedlungsstrukturelle Einbindung / verkehrliche Anbindung



- Der Hauptsiedlungsschwerpunkt der Universitätsstadt Gießen mit Innenstadt, Einzelhandelslagen, Wohngebieten sowie Gewerbegebieten liegt östlich der Lahn
- Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Ende der Gießener Weststadt angrenzend an die Gemeinde Wettenberg
- Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 2,5 km von der Innenstadt entfernt

Untersuchungsgebiet und Umfeld



© Stadt Gießen 2014

- Gebietsgröße: ca. 18 ha

Innerhalb UG

- BHKW
- Palettenwerk
- Telekom
- Landwirtschaft
- Bolzplatz/Jugendtreff

Außerhalb UG

- Umspannwerk Gießen Nord
- sozialen Infrastruktur
- Wohnnutzungen

→ Bei Ausweisung GE zu beachten!

_Übergeordnete Planungsvorgaben

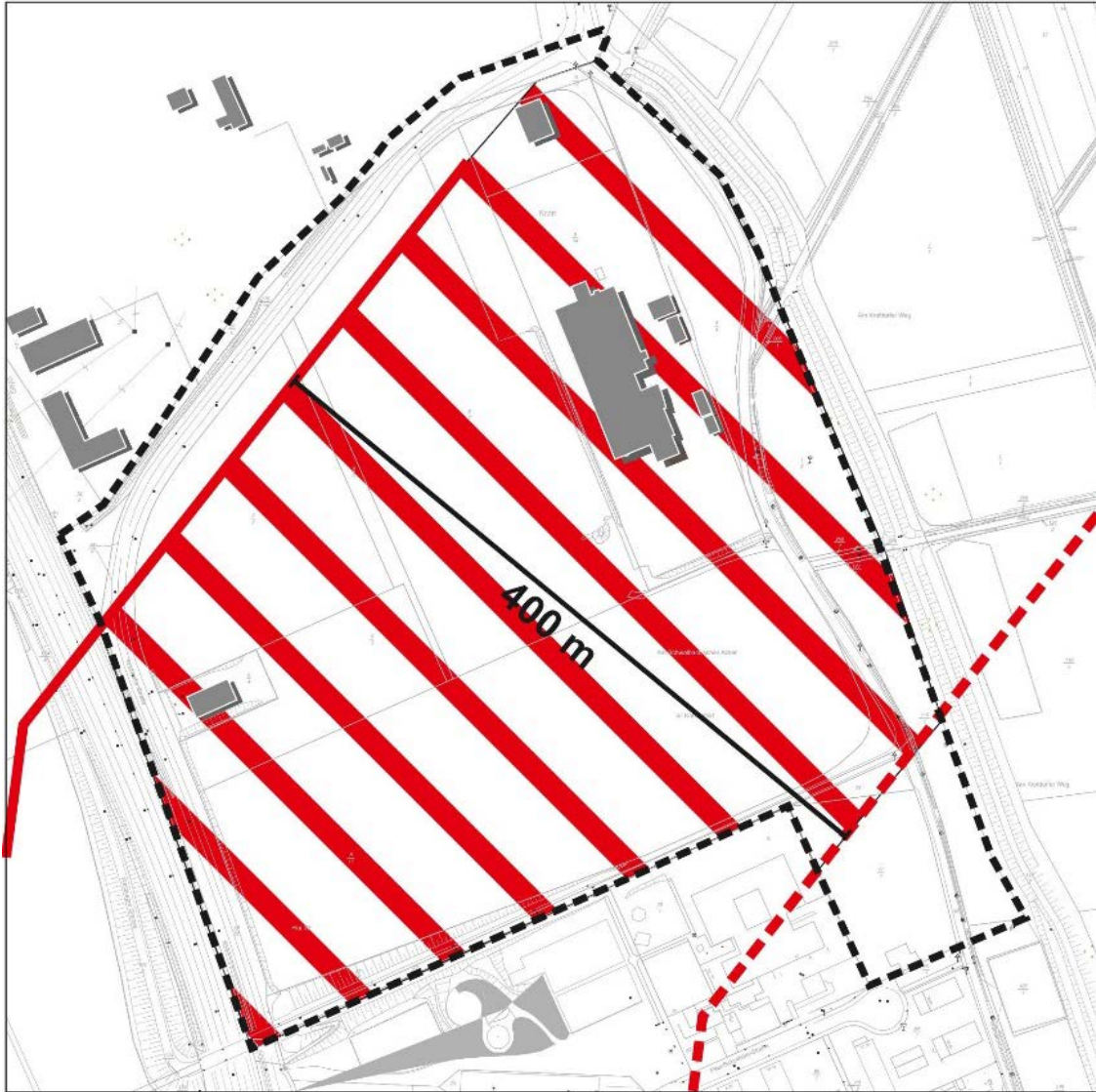


Untersuchungsgegenstand:

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan & Landschaftsplan
- Sonstige Planungen & Konzepte

Bewertung:

- **Abstand** für neu geplante Wohnbebauungen von **400 m** zu **Hochspannungsleitungen** mit einer Spannung von mindestens 110 kV.
- Für die Etablierung gewerblicher Nutzungen ist der **FNP** anzupassen.
- Durch den Deichbau entlang der Lahn befindet sich das Untersuchungsgebiet **nicht im Überschwemmungsgebiet**.
- Es bestehen **keine Bebauungspläne** für das Untersuchungsgebiet.
- Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes liegt im **Fördergebiet „Soziale Stadt“**.
- Das **Einzelhandelskonzept** sieht für das Untersuchungsgebiet **keinen Nahversorgungsstandort** vor.
- Das **Vergnügungsstättenkonzept** setzt das Untersuchungsgebiet als **Ausschlussgebiet** fest.
- Im **Wohnraumversorgungskonzept** wurde die Fläche aufgrund u.a. Vorgaben RegionalPlan **nicht weiter verfolgt**.



- Ausschluss der Ausweisung von Wohngebieten innerhalb 400 m zur nächstgelegenen 110 kV Hochspannungsleitung.
- Die Feststellung des Teil Regional Plans gilt seit 2016

Untersuchungsraum und Umfeld

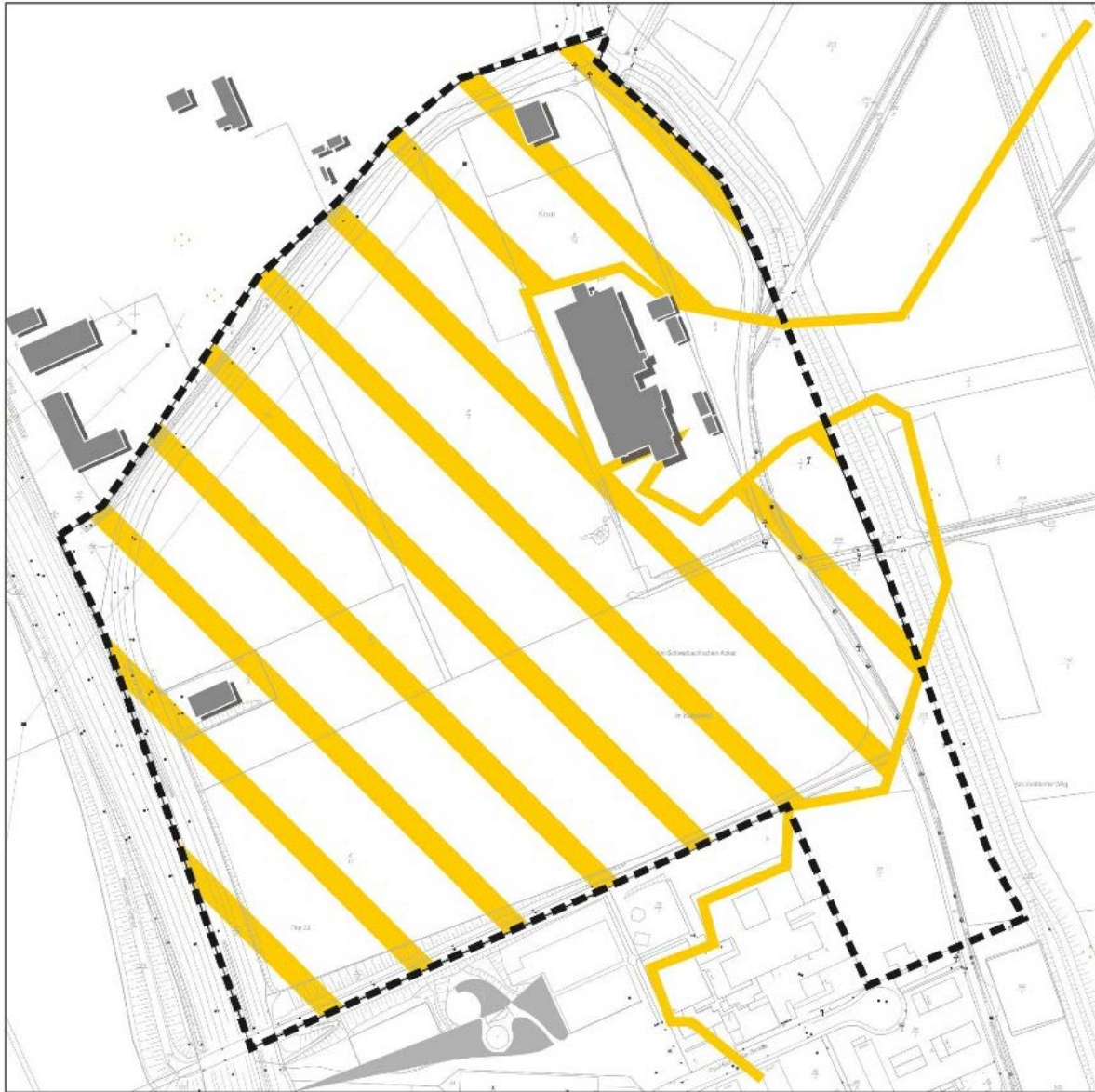


Untersuchungsgegenstand:

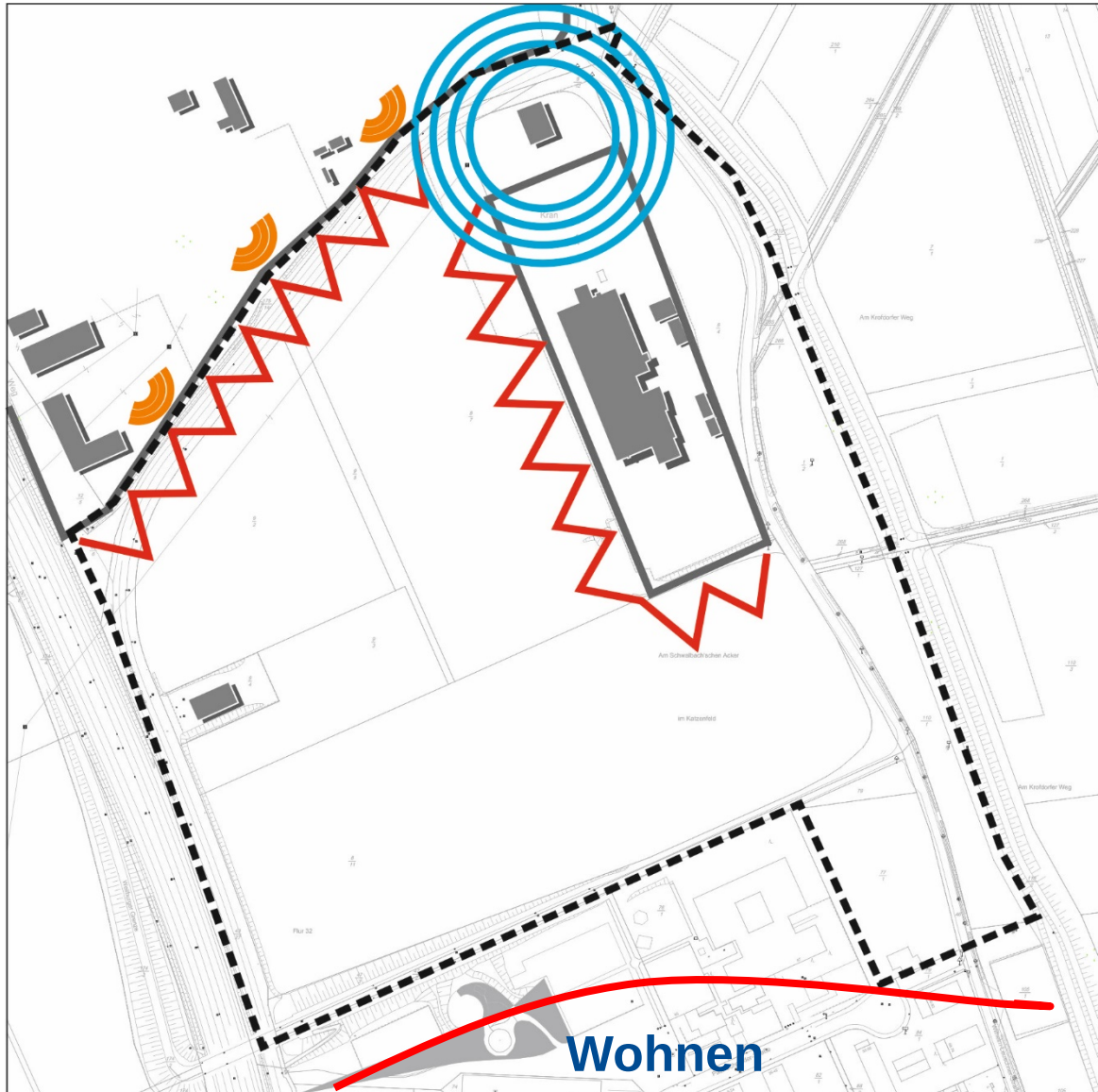
- Siedlungsstruktur
- Verkehrliche Anbindung
- Städtebau
- Eigentum
- Technische Infrastruktur
- Bodenverunreinigungen
- Baugrund
- Denkmalschutz
- Topographie
- Immissionen
- Fachplanerische Ausweisungen



- Lärm ausgehend von der A 480 und B 429.
- Grenze stellt Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete dar.
- Notwendig wäre Errichtung einer Lärmschutzwand. Jedoch kostenintensiv und nicht zielführend aufgrund Topographie und Lage B 429 / A 480
- Gegenüber 2012 (gestrichelte Linienführung / blassere Färbung) ist die betroffene Fläche geringfügig kleiner



- Lärm ausgehend von der A 480 und B 429.
- Grenze stellt Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete dar.
- Notwendig wäre Errichtung einer Lärmschutzwand. Jedoch kostenintensiv und nicht zielführend aufgrund Topographie und Lage B 429 / A 480



- Gewerbelärmeinwirkungen durch **Palettenwerk, BHKW, Umspannwerk***.
- **BHKW** hat ggf. Auswirkungen auf
 - Luftqualität
 - Geruch
 - Staub
- Elektromagnetische Felder ausgehend vom **Umspannwerk*** müssten im weiteren ermittelt werden.
- Voraussichtlich gleiche Bewertung wie zu 110 kV Hochspannungsleitung.
- Berücksichtigung von Wohnnutzungen im Süden

*Zum Teil bereits Widerstand gegen Heranrücken einer Wohnbebauung angekündigt

Arten- und Naturschutz



Untersuchungsgegenstand:

- Naturräumliche Gliederung
- Geologie und Boden
- Wasser
- Klima
- Biotopstruktur
- Flora
- Fauna
- Landschaftsbild und Erholung
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Bewertung:

- **Grundwasser** steht zum Teil **1,0 m unter Geländeoberkante** an. Ggf. werden **Aufschüttungen** erforderlich (sehr kostenintensiv). → Eine **Versickerung** von Niederschlagswasser ist **nicht möglich**.
- Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist bereits **stark anthropogen überprägt**, der Schutz desselben stünde einer baulichen Entwicklung des Gebietes daher nicht entgegen.
- Eine **Erholungswirkung** besteht innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht. **Umgebung** mit Lahnaue im Osten und Feldflur / Hardt im Westen bietet jedoch **Potential für Wohnnutzungen**.
- **Natur- und Artenschutz** stehen einer **Entwicklung des Gebiets bei Beachtung der fachgutachterlichen Vorgaben** nicht entgegen.



_Marktanalyse



Untersuchungsgegenstand:

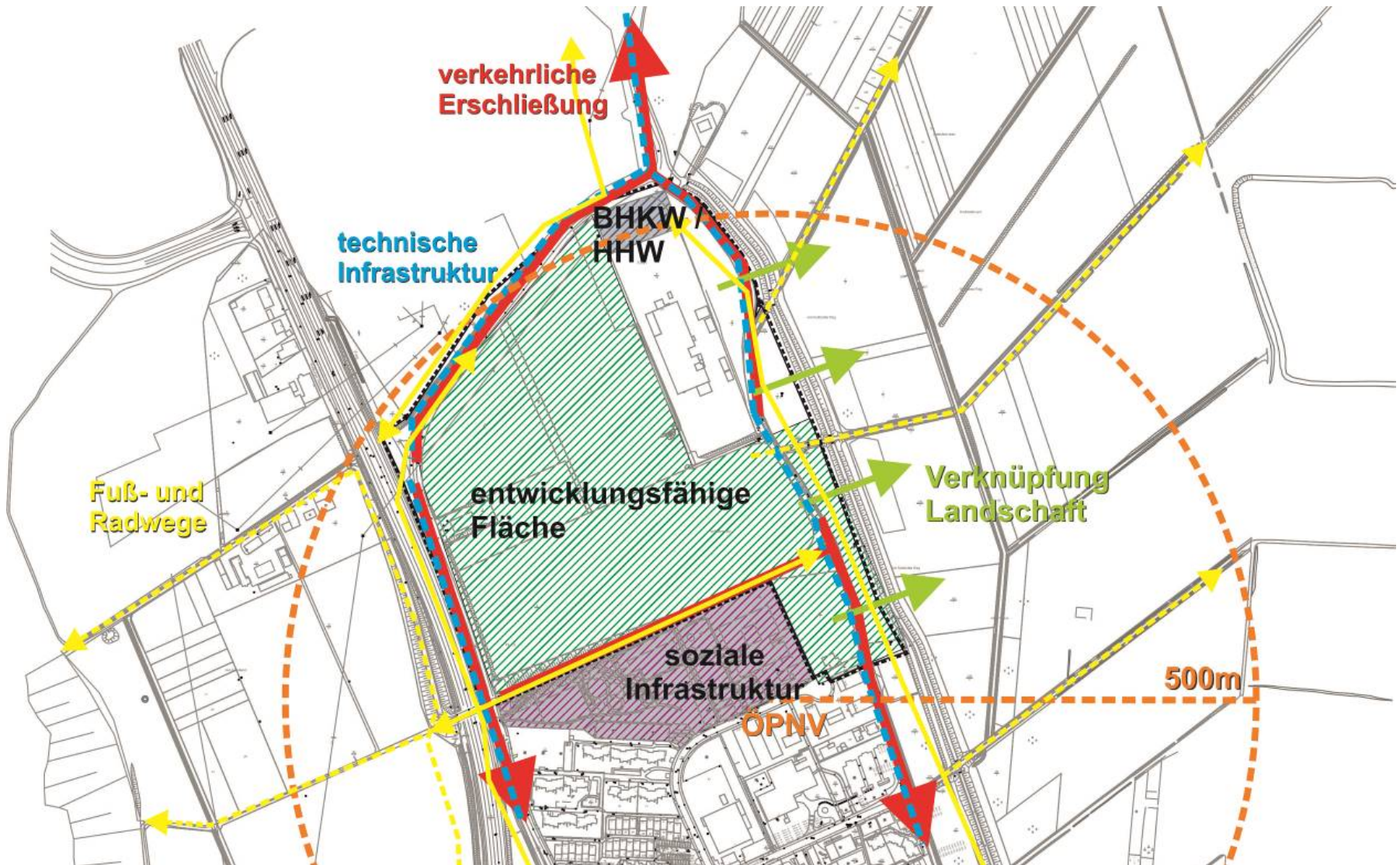
- Makrostandort
- Soziodemographische und-ökonomische Rahmendaten
- Mikrostandort
- Immobilienmarktanalyse Wohnen, Büro- und Gewerbemarkt
- Zielgruppenanalyse
- Empfehlung

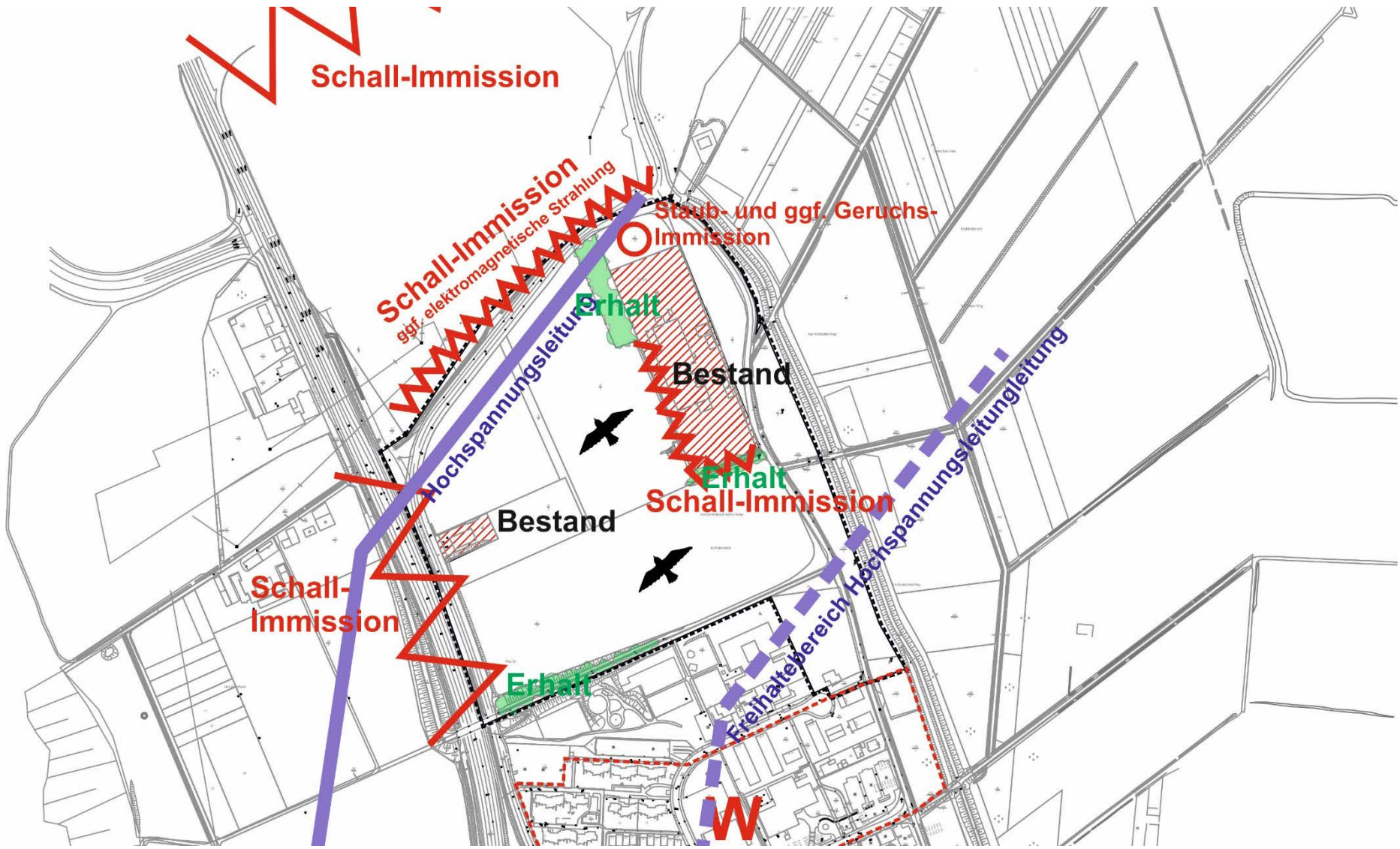
Bewertung:

- **Bedarf** für eine **wohnbauliche Nutzung** grundsätzlich gegeben. Insbesondere **aufgelockerte Bebauung**, z.B. Reihenhäuser.
- Für eine reine **Büronutzung** besteht **kein Bedarf**.
- Für eine **gewerbliche Nutzung** ist das Untersuchungsgebiet **geeignet**.
- Bei einer gewerblichen Nutzung wird eine **kleinteilige Parzellierung** 1.000 – 2.000 m² bei Möglichkeit der **Zusammenlegung zu größeren Flächeneinheiten** empfohlen.
- Als potentielle gewerbliche **Nutzer** werden klassische Gewerbebetriebe (**produzierendes Gewerbe, Handwerker, Dienstleistungen** etc.) identifiziert.

Stärken/Potentiale / Schwächen/Defizite



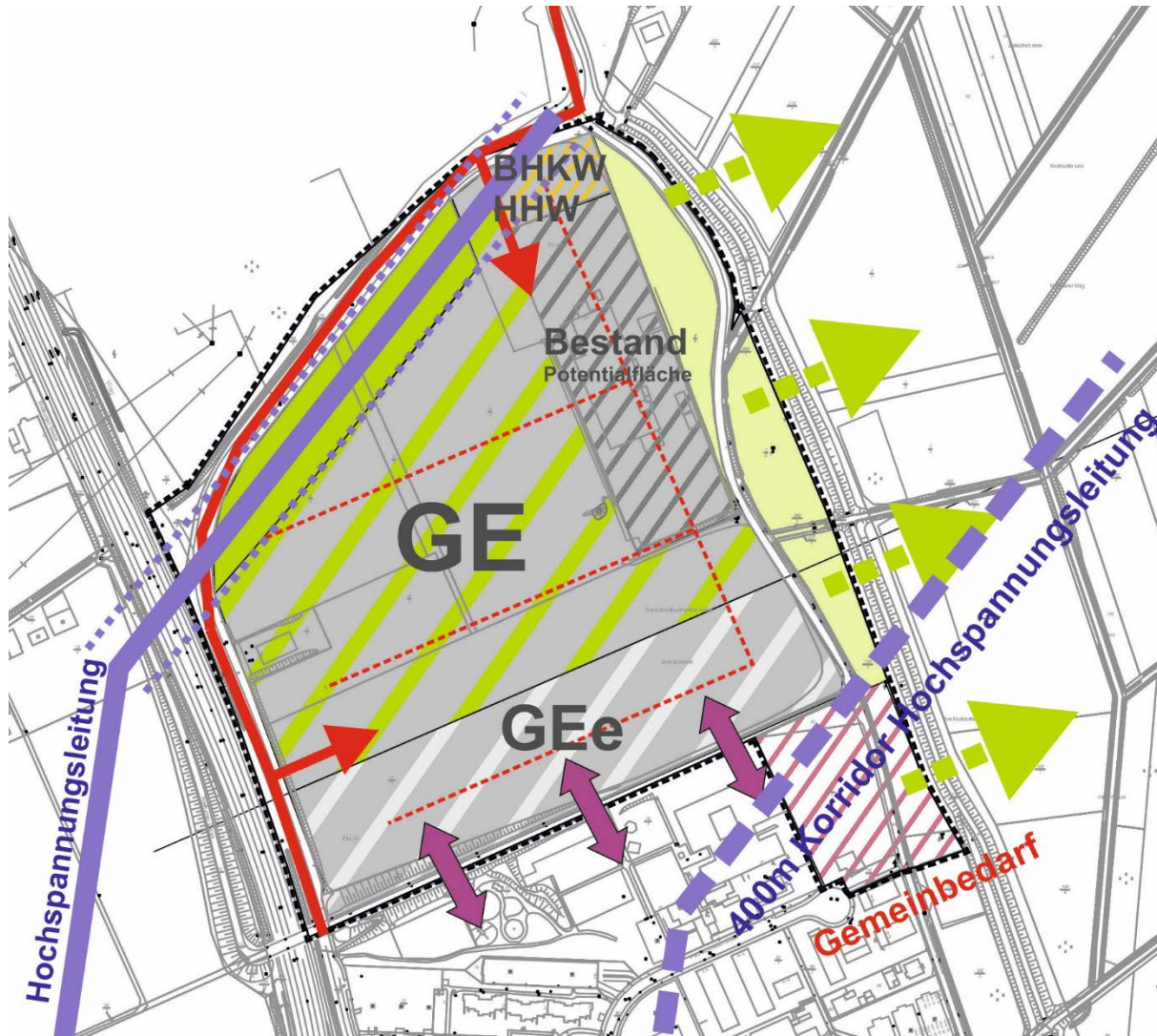




Planungsgrundsätze & Ziele



Planungsgrundsätze & Ziele



- Gewerbliche Nutzung
- Erschließung unabhängig zu südlicher Bebauung (Wohnen)
- Grundstücksgrößen zwischen 1.200 und 2.000 m²
- Optionale Zusammenlegung zu größeren Grundstückseinheiten
- Gleiche Erschließungstiefe bei ca. 40 – 50 m
- Modulare Erschließungsstruktur
- Freihaltung des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung von baulichen Anlagen
- Einbeziehung Neuparzellierung Palettenwerk
- Störgradabhängige Gliederung
- Erweiterung der sozialen Infrastruktur
- Minstdurchgrünung
- ÖPNV Angebot
- Erhalt der östlichen Ausgleichsflächen

Strukturkonzepte



Strukturkonzept A

Legende



Grenze des UG



Bestandsgebäude



Gebäude GEe



Gebäude GE



Straßen



private Verkehrsflächen



Frei-/Grünflächen



Gewerbeflächen



Versorgungsflächen



Gehölzstrukturen



Ausgleichsflächen



Grünstruktur neu



Fußwegeverbindung



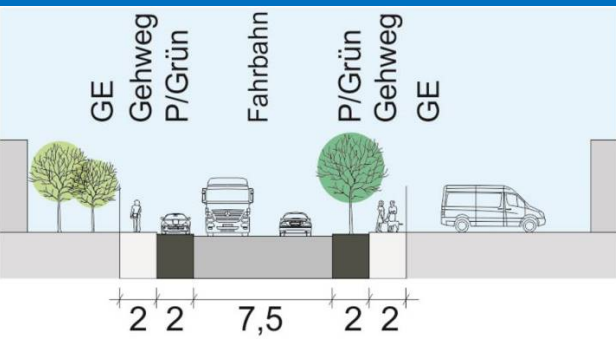
Legende

-  Grenze des UG
-  Bestandsgebäude
-  Gebäude GEe
-  Gebäude GE
-  Straßen
-  private Verkehrsflächen
-  Frei-/Grünflächen
-  Gewerbeflächen
-  Versorgungsflächen
-  Gehölzstrukturen
-  Ausgleichsflächen
-  Grünstruktur neu
-  Fußwegeverbindung

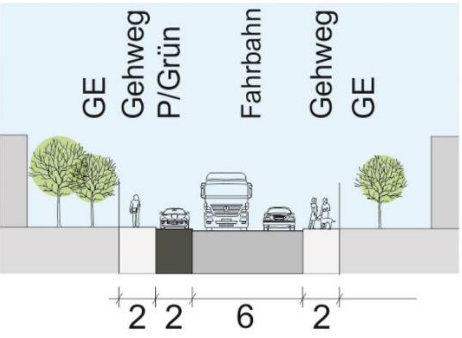


Städtebauliches Konzept





Haupterschließung



Nebenerschließung

Nächste Schritte

- Beschluss Stadtverordnetenversammlung im Feb. 2018
- Abstimmung Regionalplan-Änderung
- Entwässerungs- und Erschließungskonzeption
- Grunderwerb
- Aufstellung FNP-Änderung und B-Plan
- Verkehrliche Leistungsfähigkeitsprüfung
- anschließend B-Plan mit Umweltbericht
- Umlegung, Vermessung, Erschließung – 2019/2020
- Bebauung: ab 2020

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

