

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2357/2024**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 08.11.2024

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Wi -2335  
 Verfasser/-in: Frau Gabriele Kron

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Kleinlinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/08 "Gregor-Mendel-Straße"**  
**- Antrag des Magistrats vom 08.11.2024 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/08 ‚Gregor-Mendel-Straße‘ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Einleitung

Seit über 10 Jahren gehen im Stadtplanungsamt immer wieder Anfragen und Wünsche zur Bebaubarkeit der zwischen dem Kleinlindener Friedhof und der Gregor-Mendel-Straße gelegenen Grundstücke ein, die bisher aber für eine Bebauung nicht ausreichend erschlossen sind und kein Baurecht aufweisen. Mit dem Rückfall des städtischen Grundstücks, welches direkt auf der Nordseite an die Gregor-Mendel-Straße anschließt und seit fast 50 Jahren verpachtet und als Garten genutzt war, in die Nutzung der Stadt

Gießen, bietet sich jetzt die Chance, über eine Bauflächenentwicklung und Neuordnung dieses Bereichs nördlich der Gregor-Mendel-Straße nachzudenken.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Kleinlinden, westlich vom Markwald. Es erstreckt sich nördlich der Gregor-Mendel-Straße bis zum Friedhof Kleinlinden. Im Westen schließt das Plangebiet an die rückwärtigen Grenzen der an der Frankfurter Straße anliegenden Grundstücke an. Im Südosten grenzt es an einen städtischen Fahrweg und im Nordosten an die waldbesetzte Exklave der Stadt Linden, die sich aber im Eigentum der Stadt Gießen befindet.



Abbildung 1: Schrägluftbild nach Osten mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelte Einfassung)

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,4 ha. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kleinlinden, Flur 1 Nr. 870 bis 875, 952/2 und 953 teilweise (Stand Oktober 2024).

Wie bereits beschrieben, wird die südlichste und städtische, an der Gregor-Mendel-Straße gelegene, Grundstücksparzelle (Flurstücks-Nr. 870) von einem aufgegebenen Garten eingenommen.

Nördlich schließen die beiden privaten Grundstücke Flurstücks-Nr. 871 und 872 an, welche seit 1973 der Stadt für die Nutzung als Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt wurden und auch dementsprechend von der Stadt angelegt und unterhalten wurden. Die im Norden folgende Parzelle Nr. 873 ist nicht umzäunt und mit 6 Obstbäumen bestanden.

Daran schließen die Flurstücke Nr. 874 und 875 an, welche beide als Freizeitgärten genutzt werden und eingezäunt sind.

Sowohl im Regionalplan Mittelhessen aus 2010 als auch in dessen Entwurf zur Fortschreibung wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet, wie auch die gesamte Fläche des Stadtteils Kleinlinden, mit der Textur zur Kennzeichnung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen Kaltluftbildung und –abfluss gesichert und Planungen, die die Belastung von räumlich zugeordneten und thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, vermieden werden.

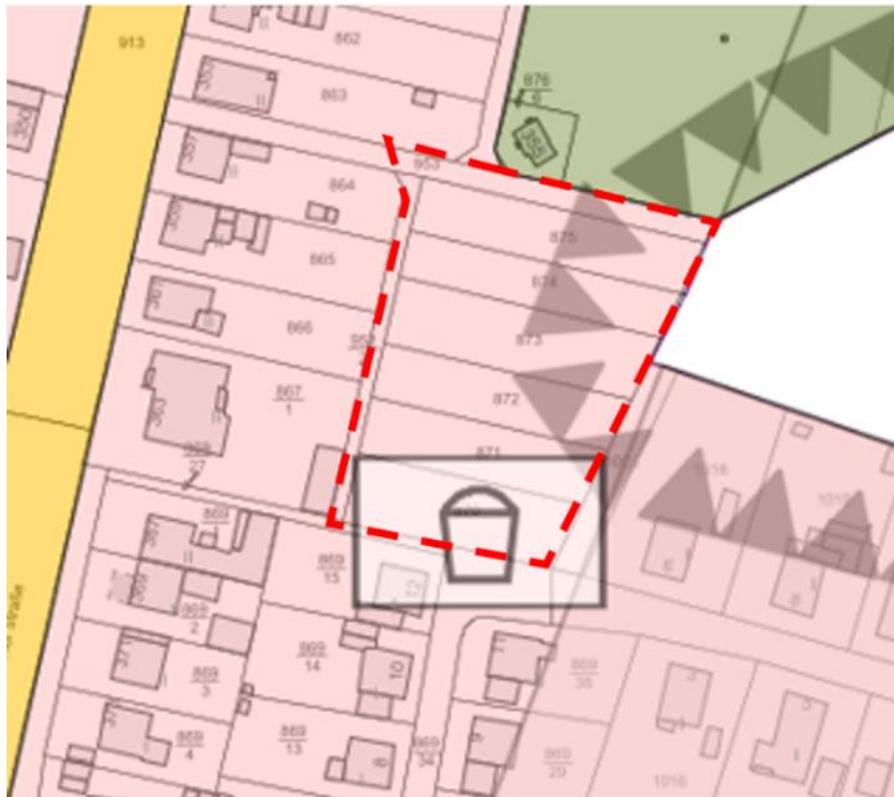


Abbildung 2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und des Plangebietes (rot gestrichelte Einfassung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet ebenfalls als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt, mit Einfügung des Zeichens für Spielanlagen und der Darstellung von Abgrabungen im östlichen Bereich zum Wald hin (siehe nebenstehende Abbildung).

Die aktuell vorgelegten, vorläufigen Ergebnisse einer vom Stadtplanungsamt beauftragten faunistischen Untersuchung zeigen, dass es keine biotopschutzrechtlichen Probleme in Bezug auf die im Gebiet vorhandenen Obstbäume (Streuobst) gibt. Die artenschutzrechtlichen Fragestellungen (Vogelarten Grünfink und Girlitz) sind durch entsprechende Artenschutzmaßnahmen lösbar; einer Bebauung steht aus dieser Richtung nichts im Wege.

In der im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover erarbeiteten Fortschreibung der Klimaanalyse aus 2022 für die Stadt Gießen wurde das Plangebiet, wie auch der benachbarte Friedhof, als Freifläche

von geringer bioklimatischer Bedeutung, mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ausgewiesen.

Es gibt für das Plangebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist noch dem Innenbereich zuzuordnen, in welchem sich die Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Nach Auskunft des Tiefbauamtes ist das Gebiet nicht ausreichend und gesichert erschlossen. Der im Osten des Gebietes verlaufende Fahrweg (FlstNr. 1025) ist keine ausgebaute Straße und daher als Erschließung nicht ausreichend. Der im Norden an das Flurstück Nr. 875 angrenzende Weg (Nr. 953) ist mit nur rund 4,25 m Ausbaubreite zu schmal um eine ausreichende und damit gesicherte Erschließung für Zu- und Abfahrten von dem anliegenden Grundstück zu gewährleisten.

Eine Bebauung der zwischen nördlich der Gregor-Mendel-Straße / Markwald und südlich des Friedhofs gelegenen privaten Grundstücke ist aktuell nach § 34 BauGB nicht möglich.

#### Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Angesichts der weiterhin anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kleinlinden, der kaum vorhandenen Entwicklungspotentiale im Stadtteil und der durch gesetzliche Vorgaben bedingten Prämisse einer Innen- statt Außenentwicklung, wäre eine bauliche Entwicklung dieser noch unbebauten Grundstücke sinnvoll und wünschenswert, bedarf aber einer neu zu schaffenden Erschließung und dafür bodenordnender Maßnahmen.

Eine zukünftige Bebauung sollte sich kleinteilig und maßstäblich in das Siedlungsgefüge einpassen und insbesondere angesichts der Ortsrandlage im Übergang zum Wald hin, ausreichend Grün und Freiflächen bieten.

Um eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, muss dafür mittels eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden.

#### Verfahren

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Größe des Plangebietes und damit die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegen mit rund 4.000 m<sup>2</sup> deutlich unter der gesetzlichen 20.000 m<sup>2</sup>-Marke. Daher soll dieser Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Mit dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erteilt der Magistrat dem Stadtplanungsamt den Auftrag, ergebnisoffen und unter Beteiligung der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit sowie der Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange zu prüfen, ob und wie eine bauliche Entwicklung im Plangebiet möglich wäre.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

- Abgrenzung des Plangebietes

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift