

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2360/2024**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 11.11.2024

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa/Wi -2356  
 Verfasser/-in: Frau Vera Paschke-Ruppert

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

#### Betreff:

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G3/01 „Altenfeldsweg – Ostschule“**

**hier: Aufstellungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 11.11.2024 -**

#### Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G3/01 „Altenfeldsweg - Ostschule“ eingeleitet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlegung und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass der Bebauungsplanung

Anlass zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist das in 2023 an den Magistrat herangetragene Neubauvorhaben eines Investors am Altenfeldsweg 24, das über die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes G3/01 „Altenfeldsweg – Ostschule“ hinausgehend, eine Bebauung mit nunmehr bis zu vier weiteren Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich

zum Klingelbach hin vorsieht. Der geplanten Neubebauung steht in diesem Grundstücksbereich die Festsetzung von privaten Grünflächen entgegen, sodass eine Planänderung erforderlich ist.

Eine erste in 2023 vorgelegte Bebauungskonzeption sah eine weitaus umfangreichere Bebauung mit bis zu 12 Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern vor.

Es wurden intensive Vorabstimmungen mit den städtischen Fachämtern- und den Wasserbehörden geführt, da sich das Plangebiet teilweise in einem Hochwasserrisikobereich und faktischen Überschwemmungsgebiet des Klingelbaches befindet und nicht zuletzt Fotodokumentationen die Überschwemmungssituation bei Starkregenereignissen in der Vergangenheit auf angrenzenden Nachbargrundstücken belegen. Bereits der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan trifft eine – damals aber nicht begründete - Festsetzung, dass Gebäudeteile unter einer Höhe von 159,5 NHN gegen Hochwasser zu schützen sind. Deshalb sollten vor der Einleitung des Planänderungsverfahrens die wasserrechtliche Machbarkeit und die diesbezüglichen Anforderungen an das Verfahren vorgeklärt werden. Eine inzwischen vorliegende hydrologische/ hydraulische Untersuchung von der Professur für Wasserbau und Wassermanagement an der Hochschule Darmstadt, Prof. Dr. Mehler (September 2024), die den Einfluss der Neubebauung auf den Hochwasserabfluss des Klingelbaches und die Hochwassergefährdung des Gebietes untersucht hat, kommt zu dem Ergebnis, dass die Neubebauung keinen wesentlichen Einfluss auf das Hochwassergeschehen hat.

Aus stadtklimatischer Sicht belegt sowohl die Klimafunktionskarte von 2014, als auch die im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur wiederum von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover erarbeitete Fortschreibung der Klimaanalyse aus 2022 für die Stadt Gießen, dass die Klingelbachaue als wichtige überregionale Kaltluftleitbahn fungiert, sodass das Baukonzept auch in Bezug auf diese Klimafunktion deutlich in der Freiflächeninanspruchnahme reduziert wurde.

Ein faunistisch-floristisches Gutachten, das das Stadtplanungsamt in Auftrag gegeben hat, wird erst zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Einleitung vollständig vorliegen. Erste Zwischenergebnisse bescheinigen allerdings keine besonders schützenswerten Biotope oder Artenvorkommen.

Um eine moderate Wohnbebauung zu ermöglichen, ist ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Plangebiet und dessen Einleitung erforderlich.

#### Lage, räumlicher Geltungsbereich, Planerfordernis und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das in der Anlage mit seinem räumlichen Geltungsbereich dargestellte Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.660 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 73/1, 73/2, 74, 96/1, 186/8 (Gemarkung Gießen, Flur 13).

Es wird im Norden durch die Straße Altenfeldsweg und die südlichen Grenzen der bebauten Flurstücke 75/2, 75/3, 76/1, 78/1 und 96/3, im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 75/2, 96/3 und 186/7, im Süden durch den an das Plangebiet

unmittelbar angrenzenden Klingelbachweg (Flurstück 187/4) und im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 72/11 und 72/12 eingefasst.



Luftbild 2024 mit Darstellung des Plangebietes (rot gestrichelter Eintrag)

Im seit 10.02.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan G3/01 „Altenfeldsweg – Ostschule“ ist das Flurstück 73/1 Bestandteil eines als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Baugebietes. Durch Festsetzung von Baugrenzen wird die Fläche, innerhalb derer gebaut werden kann, bestimmt. Die maximale Bebauungstiefe beträgt 29 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Alle weiteren Flurstücke (73/2, 74, 96/1, 186/8) sind als private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung entlang der südlichen Flurstücksgrenzen festgesetzt. Das Flurstück 96/1 befindet sich mittlerweile in städtischem Eigentum.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Auch der Regionalplan Mittelhessen 2010 und der 1. Fortschreibungs-Entwurf des Regionalplans (2021) weisen den Bereich als Vorranggebiet „Siedlung Bestand“, mit der angrenzenden Klingelbachau als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz, aus.

#### Ausgangslage, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Das allgemeine Wohngebiet am Altenfeldsweg ist durch eine offene straßenbegleitende Wohnhausbebauung geprägt. Die Zahl der Wohnungen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt. Tiefe,

grünteprägt Hausgärten schließen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich an und grenzen an Freiflächen und Kleingartennutzungen, die sich bis an den Fuß- und Radweg entlang des Klingelbaches erstrecken. Die sehr gute Lage am Rand der Klingelbachau und zu den nahen Einrichtungen der Justus-Liebig-Universität sowie zur Innenstadt aber auch zum nahen Schiftenberger Wald zeichnen das ruhige Wohngebiet aus.

Mit der Bebauungsplanänderung soll daher unter Beachtung des Überschwemmungsrisikos bei Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen durch den Klingelbach planungsrechtlich eine moderat ergänzende Neubebauung von bis zu fünf Einzelhäusern mit max. zwei Vollgeschossen, die über das Grundstück Altenfeldsweg 24 erschlossen und mit einem zusätzlichen Fuß-/ Radweg an den Klingelbachweg angebunden werden, ermöglicht werden.

Wesentliches Planungsziel ist es, die in etwa 32m Abstand vom Klingelbachweg beginnende, geplante Bebauung inkl. Erschließung so anzuordnen und bei erforderlichen Aufschüttungen das Gelände so zu modellieren und mit baulichen Maßnahmen zu flankieren, dass es bezgl. der Überschwemmungsproblematik nicht zu einer Verschlechterung im bestehenden Umfeld kommt. Insofern muss ein entsprechender Retentionsausgleich für das Neubauvorhaben im Plangebiet gesichert nachgewiesen und durchgeführt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages gesichert und nach erstmaliger Herstellung durch den Investor von der Stadt übernommen werden. Eine Anbindung des Plangebietes an den bereits bestehenden Julius-Höpfner-Weg wird nicht erfolgen.

Städtebauliches Ziel ist es, auch in dieser innenstadtnahen Lage eine dem Gebiet angemessene, behutsame und kleinteilige Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit max. fünf Einzelhäusern (als Einfamilienhäuser oder, bei einer Zweifamilienhaus- oder Doppelhaustypologie, mit bis zu max. 10 Wohneinheiten) und unter Beibehaltung des im Bestandsbebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsmaßes (GRZ 0,3/ GFZ 0,6) mit max. zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss, soll der Charakter und das Maß des baulichen Umfeldes mit großen Hausgärten und entsprechenden Festsetzungen zur Grundstückseingrünung und -bepflanzung innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden.

Ein weiteres pilotartiges Ziel ist es, in Abstimmung mit dem Investor neben einer Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien (Erdwärmekörbe, PV-Anlagen) darüber hinaus bei der Auswahl der Baustoffe das cradle2cradle-Prinzip anzuwenden, um die Gebäude kreislauffähig durch sortenreine Trennbarkeit der eingesetzten Baustoffe zu machen.

Zur Qualitätssicherung soll ein städtebaulicher Vertrag u.a. über diese Punkte, die nicht über die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan geregelt werden können, abgeschlossen werden.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wird wegen der erkannten insbesondere Umwelt bezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und in den Planentwurf planerisch integriert. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden werden sowohl zum Vorentwurf als auch zum Planentwurf beteiligt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlage:**

Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Aufstellungsbeschluss)

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift