

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2912/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 05.11.2025

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

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. KL 09/07 "Theodor-Storm-Weg", 1. Teilbereich

hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 05.11.2025 -

Antrag:

- „1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3,4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 13a Abs. 2,3 und 13 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. KL 09/07 ‚Theodor-Storm-Weg‘, 1. Teilbereich wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Ziele des Planverfahrens

Trotz der seit 50 Jahren bestehenden Festsetzung als Grünfläche bzw. Parkanlage wurde der Bereich zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg bis heute nicht als solche gestaltet und auch nie als Fußwegeverbindung ausgebaut. Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Gießen und der bereits vorhandenen Erschließung dieser Fläche sollen hier, an Stelle der derzeitigen Wiesenfläche, zwei Baugrundstücke gebildet werden.

Die Bebauung ist kleinteilig mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Am Theodor-Storm-Weg ergibt sich ein sehr schmaler Grundstückszuschnitt. Fertighäuser werden heutzutage jedoch schon regelmäßig als zweigeschossige Einfamilienhäuser mit nur 6,5m Hausbreite und rund 130m² bis 150m² Wohnfläche angeboten, die angesichts der gestiegenen Bau- und Immobilienpreise insbesondere für junge Familien attraktiv sein können.

Um den Zugang zu den am östlichen Grundstücksrand verlaufenden Leitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanälen zu sichern, sollen hier eine öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und ein Weg über den Leitungslagen zur Aufrechterhaltung der Verbindung zwischen Hermann-Löns-Straße und Theodor-Storm-Weg ausgebaut werden.

Geltungsbereich der Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Kleinlinden und umfasst die bisher als Grünfläche festgesetzten und daher noch unbebauten städtischen Grundstücke Nr. 373 und 374/2 zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg. Das Plangebiet hat eine Größe von nur 1.312m².

Verfahren der Bebauungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hatte in ihrer Sitzung am 06.06.2024 die Aufstellung für diesen 1. Teilbereich des Bebauungsplanes KL 09/07 "Theodor-Storm-Weg" beschlossen.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die geringe Größe des Plangebietes und damit die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegen weit unter 20.000m². Daher wurde dieser Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde 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 wurden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung der Flora und Fauna wurde 2024 vom Stadtplanungsamt beauftragt und durchgeführt.

Ein beschleunigtes Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wurde vom 21. Juni bis einschließlich 19. Juli 2024 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 03.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. KL 09/07 "Theodor-Storm-Weg, 1. Teilbereich und die Durchführung der Offenlage des Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Dementsprechend wurden vom 26.08. - 02.10.2025 die Offenlage des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Während zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet zahlreiche Bedenken aus der Nachbarschaft des Plangebietes und der Schulöffentlichkeit der Brüder-Grimm-Schule gegen die Planung, insbesondere gegen die Überplanung der Schulfreiflächen im 2. Teilbereich, erhoben wurden, gingen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Bebauungsplanung im 1. Teilbereich keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mehr ein.

Lediglich das städtische Amt für Umwelt und Natur gab eine Stellungnahme ab. Dieser wurde dahingehend gefolgt, dass das südliche Baufenster im Bebauungsplanentwurf nach Osten verschoben wurde, um die vorhandene Eingrünung auf dem Nachbargrundstück nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Hinweise in der Stellungnahme zu den das Gebiet betreffenden Fließpfaden bei Starkregenereignissen wurden in Abstimmung mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben geeignete Festsetzungen aufgenommen, um Schäden durch Starkregenabflüsse zumindest zu verringern und möglichst zu vermeiden.

Auch zur Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein.

Insgesamt 44 Behörden, Träger öffentlicher Belange, Verbände und interne städtische Ämter wurden angeschrieben mit der Bitte um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf. 28 Stellen antworteten nicht. Während der Offenlage gingen Stellungnahmen von 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) ein.

Davon teilten 7 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder keine fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten.

Hinweise und Anregungen wurden von 3 Stellen geäußert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise beinhalteten keinerlei grundsätzlichen Bedenken, sondern überwiegend informative Hinweise, die bei der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung zum Satzungsbeschluss in der Begründung und den Hinweisen redaktionell ergänzt wurden. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind lediglich redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten jedoch die Anregungen des städtischen Amtes für Umwelt und Natur und des Regierungspräsidiums Gießen sowie der Mittelhessischen Wasserbetriebe:

Die **Mittelhessischen Wasserbetriebe** sind kein Träger öffentlicher Belange (TöB) im Sinne des § 4 BauGB und damit nicht abwägungspflichtig. Nichtsdestotrotz werden Planungen fachlich mit ihnen frühzeitig abgestimmt und ihre fachliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Auch für dieses kleine Plangebiet fanden diverse Gespräche statt, insbesondere da Fließpfade über bzw. bestehende Kanäle durch das Plangebiet führen.

Die Kanäle, welche am Ostrand des Plangebietes von der Hermann-Löns-Straße zum Theodor-Storm-Weg verlaufen, werden wie bisher auch zukünftig, mitsamt der zugehörigen Schutzstreifen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im städtischen Grundstück verbleiben. Dieser Status quo besteht seit rund 50 Jahren. Daher ist eine planungsrechtliche Sicherung durch ein Leitungsrecht, wie von MWB angefragt, im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bei einer Kanaluntersuchung im Oktober 2025 wurde an dem Schmutzwasserkanal allerdings ein Anschlussstutzen gefunden, der eine nicht genehmigte Leitung zum Fontaneweg anbindet, die im Süden des städtischen Flurstücks Nr. 373 verläuft. Das betreffende Gebäude im Fontaneweg ist jedoch laut Baugenehmigung ordnungsgemäß an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Fontaneweg angebunden. Der weitere Umgang mit dieser Leitung und die Kostenübernahme des Rückbaus ist vor Verkauf der Baugrundstücke abschließend zu klären. Diese ungenehmigte Leitung liegt außerhalb der festgesetzten Baufenster. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Leitung durch die Festsetzung eines Leitungsrechts ist nicht vorgesehen und würde die Nutzung der künftigen Baugrundstücke unverhältnismäßig einschränken.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Mulde, durch die ein Fließpfad bei Niederschlag anfallendes Wasser weiterleitet. Mit einer Teilbebauung dieser bisher unbebauten Grünfläche besteht die Gefahr, dass bei einer urbanen Sturzflut in Folge von Starkregen abfließendes Wasser, das nicht gänzlich vom Kanalnetz aufgenommen werden kann, sich zum einem an den Neubauten anstaut und zum anderen durch diese auf

benachbarte Flächen verdrängt wird und dort eventuell vermehrt über anstehende Grundstücke oder in anstehende Gebäude läuft. Diese Starkregenproblematik ist bekannt und wird in der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des Bebauungsplanes behandelt.

Im Bebauungsplan wurde entsprechende Festsetzungen und Hinweise für die bauliche Starkregenvorsorge im Plangebiet aufgenommen, insbesondere zur Beschränkung der Versiegelung, sowie zur Reduzierung/Verlangsamung des Starkregenabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen, wie z.B. Regelungen zur Höheneinstellung der Neubauten.

Des Weiteren kann die von MWB als notwendig erachtete Erhaltung und Schaffung von oberflächigen Notwasserwegen insbesondere im Rahmen der zukünftigen Gestaltung der durchgehenden öffentlichen Grünfläche am Rande des Plangebietes berücksichtigt werden. Der Wegeausbau und die Grünanlage dieser Fläche wird durch die zuständigen Fachämter in Abstimmung mit MWB erfolgen. Gegebenenfalls weitere notwendige bauliche Maßnahmen, wie eventuell eine Anpassung der Höhe der Bordsteinkanten, können in den Verträgen zum Verkauf der städtischen Grundstücke aufgenommen werden.

Das städtische **Amt für Umwelt und Natur**, welches auch die TöB-Funktion der Unteren Naturschutzbehörde einnimmt, hat überwiegend redaktionelle Vorschläge zur Ergänzung der Begründung oder Formulierung von Festsetzungen und Hinweisen gemacht, denen weitgehend entsprochen werden konnte.

Der Empfehlung, statt der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebietes eine Verkehrsfläche festzusetzen wurde nicht entsprochen. Das gesamte Plangebiet war bisher Teil einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche und als solche auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es soll dementsprechend weiterhin möglichst viel Grün in die verbleibenden Freiflächen eingebracht werden, wozu sich insbesondere öffentliche Flächen eignen. Inwieweit der künftige Weg wirklich durchgehend 3 m breit ausgebaut sein muss oder vielleicht schmaler gebaut werden kann, so dass mehr Begrünungsflächen entstehen können, wird im Rahmen der Ausführung bestimmt.

Auch der Empfehlung, die öffentliche Grünfläche als Notwasserweg festzusetzen, wird nicht gefolgt. Der Empfehlung wird aber dahingehend entsprochen, dass in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen noch einmal explizit auf die Funktion der öffentlichen Grünfläche auch als Notwasserweg im Starkregenfall hingewiesen wird. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich, weil diese Grünfläche im städtischen Eigentum bleiben wird und der geplante Wegeausbau und die Gestaltung der Grünfläche in Abstimmung der betroffenen Fachämter und mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben erfolgen wird, um geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

Den Anregungen des **Regierungspräsidiums Gießen** zum Grundwasser- und Bodenschutz wurde durch die Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung entsprochen.

Nicht entsprochen wurde der Empfehlung, für die Kanäle in der öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht festzusetzen. Wie bereits vorhergehend zur Stellungnahme der MWB ausgeführt, befinden sich die Kanäle ausschließlich unter Grundstücksteilen, die auch künftig im städtischen Eigentum verbleiben und weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der bereits seit rund 50 Jahren währende Status quo wird also nicht verändert. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist daher nicht notwendig; private Baumaßnahmen sind hier nicht zulässig.

Die vollständigen abgewogenen Stellungnahmen sind den anliegenden Abwägungsvorschlägen zu entnehmen (Anlage 1).

Weiteres Verfahren

Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht und nachfolgenden Grundstücksteilungen und dem Verkauf der städtischen Flächen sowie dem Ausbau der Wegeverbindung und künftigen Baugenehmigungen zugrunde gelegt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte (verkleinert) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

W e i g e l - G r e i l i c h (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift