



**Erläuterungen  
zum Bebauungsplankonzept**

**G 15 „Kuhstallgelände“ 1. Änderung**

Planstand:

**12.11.2014**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## **1      Veranlassung, Planerfordernis und Planungsziele**

Nach Aufgabe der zivilen Nutzung des Plangebietes durch die amerikanischen Streitkräfte ehemals als Tankstelle und Jugendclub wurde im Rahmen einer Ausschreibung durch die Bundesimmobilienanstalt, Koblenz das Gelände in 2010 veräußert. Die Firma Service Reisen GmbH & Co.KG nutzt die weitgehend versiegelte Fläche der ehemaligen US-Tankstelle als Stellplatzanlage für ihre Mitarbeiter. Die Firma Service Reisen GmbH möchte die Fläche zukünftig als Stellplatzanlage und einem Bürogebäude mit einer gastronomischen Einrichtung weiterentwickeln. Zur weiteren Entwicklung des Geländes mit der Fläche des ehemaligen US-Jugendclubs hat die Firma Service Reisen mit ihrer Immobilientochter HIG Immo GmbH und dem Giessener Bauträger Depant die Projektgesellschaft Grünberger Straße GbR gegründet. Der östliche Teilbereich soll von dieser GbR als Wohnstandort, vorzugsweise mit Reihenhäusern im niedrigen Preissegment sowie mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden, was über die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet wird.

In einer ersten Ausbaustufe sollen 15 Wohneinheiten am Südrand des Plangebietes für junge Familien entstehen. Eine Erweiterung des Wohnstandortes durch eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als Mehrfamilienhaus oder als weitere Reihenhausbauung ist im Norden des Plangebietes perspektivisch vorgesehen. Die im Bestand überwiegend versiegelten Flächen werden entsiegelt und im Rahmen der Entwicklung eines Wohnstandortes begrünt. Ein differenziertes Konzept aus privaten Gärten und für alle Bewohner nutzbaren Freiflächen mit integriertem Spielplatz, Multifunktionsfläche etc. soll zu einem attraktiven Wohnstandort beitragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Büro-/ Gastronomiebereich über die bereits bestehende Zufahrt von der Grünberger Straße. Die Wohnbebauung erhält eine separate Zufahrt vom Heyerweg.

Weiterhin werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes der Rückbau der US-Tankstelle und der unterirdischen Anlagen sowie des Jugendclubs und die Altlastensanierung vorbereitet.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Bebauung des Plangebietes werden gutachterlich untersucht und entsprechende Maßnahmen formuliert. Zudem wird eine Kartierung von Flora und Fauna durch ein beauftragtes Fachbüro erfolgen und evtl. erforderliche artenschutzrechtliche Auflagen für die Umsetzung der Planungen projektbegleitend definiert.

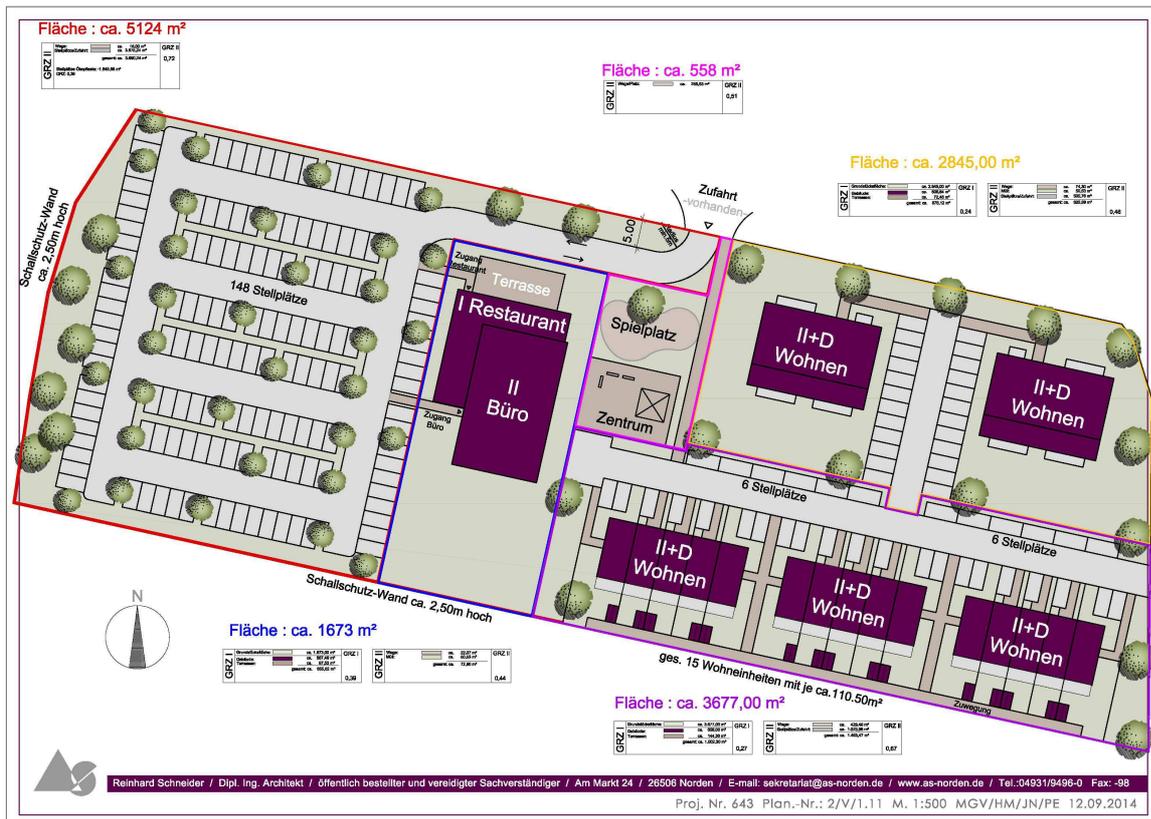


Abbildung 1: Bebauungskonzept Grünberger Straße (Stand: 9/2014)

## 2 Räumlicher Geltungsbereich, Planerische Rahmenbedingungen

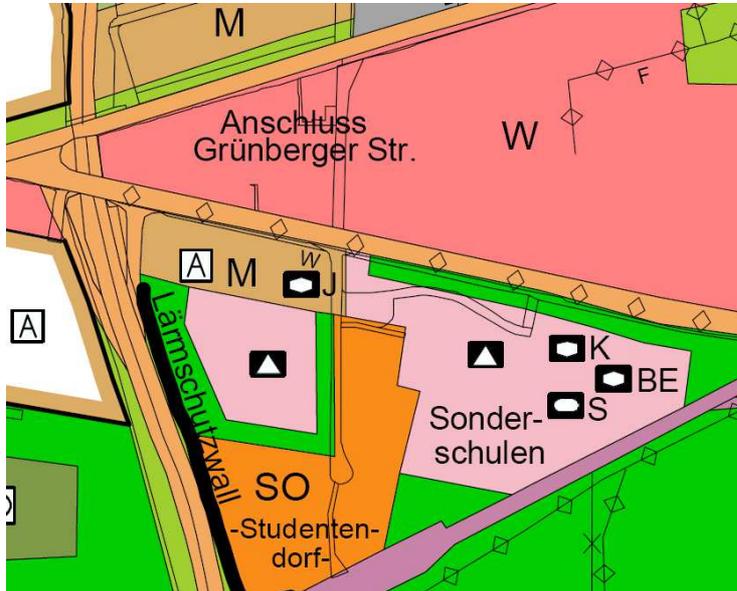
Das westlich vom Gießener Ring, nördlich von der Grünbeger Straße (B49), östlich vom Heyerweg sowie südlich vom Schulstandort der Helmut von Bracken Schule (ehemals Elementary School) liegende Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet gehört im Regionalplan Mittelhessen (2010) zum „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage). Die angestrebte Entwicklung stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung überein.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2006) stellt für den Bereich des Geltungsbereichs, der zukünftig wohnbaulich und gewerblich genutzt werden soll, „Mischbaufläche“ dar. Die im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ ist damit dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2006)**

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als stark verarmten Biotopbereich. Aufgrund der fast vollständigen Flächenversiegelung zählt das Gebiet zu den bereits stark überformten Landschaften bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelung und Anpflanzungen von Laubbäumen und –sträuchern werden empfohlen. Das Vorhaben widerspricht dem Landschaftsplan damit nicht.

### **3 Aufstellungsverfahren zur Planänderung, Rechtswirkungen**

Die Aufstellung zur Planänderung ist erforderlich, da der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan G 15 „Kuhstallgelände“ für das Plangebiet ein Sondergebiet „Bund“ mit jeweils einer Baukörperausweisung für die Tankstelle und den Jugendclub festsetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes G 15 „Kuhstallgelände“ 1. Änderung soll und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der Planungsziele bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Stadtplanungsamt

12.11.2014