



# Universitätsstadt Gießen

## Städtebauliche Rahmenplanung „Im Katzenfeld“

Präsentation Konzept  
am 25. Oktober 2017

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

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



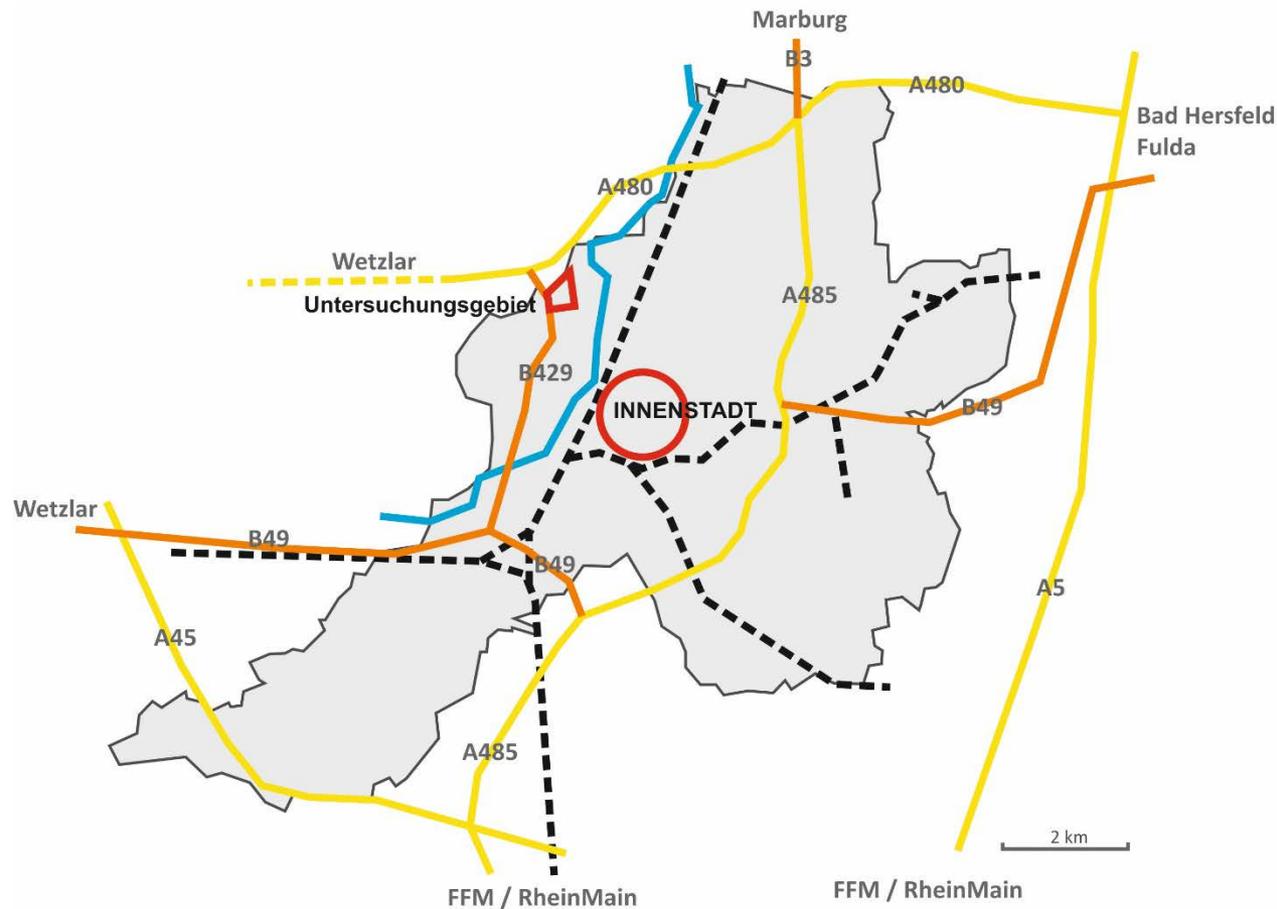
# Inhalt

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

# Lage



# Siedlungsstrukturelle Einbindung / verkehrliche Anbindung

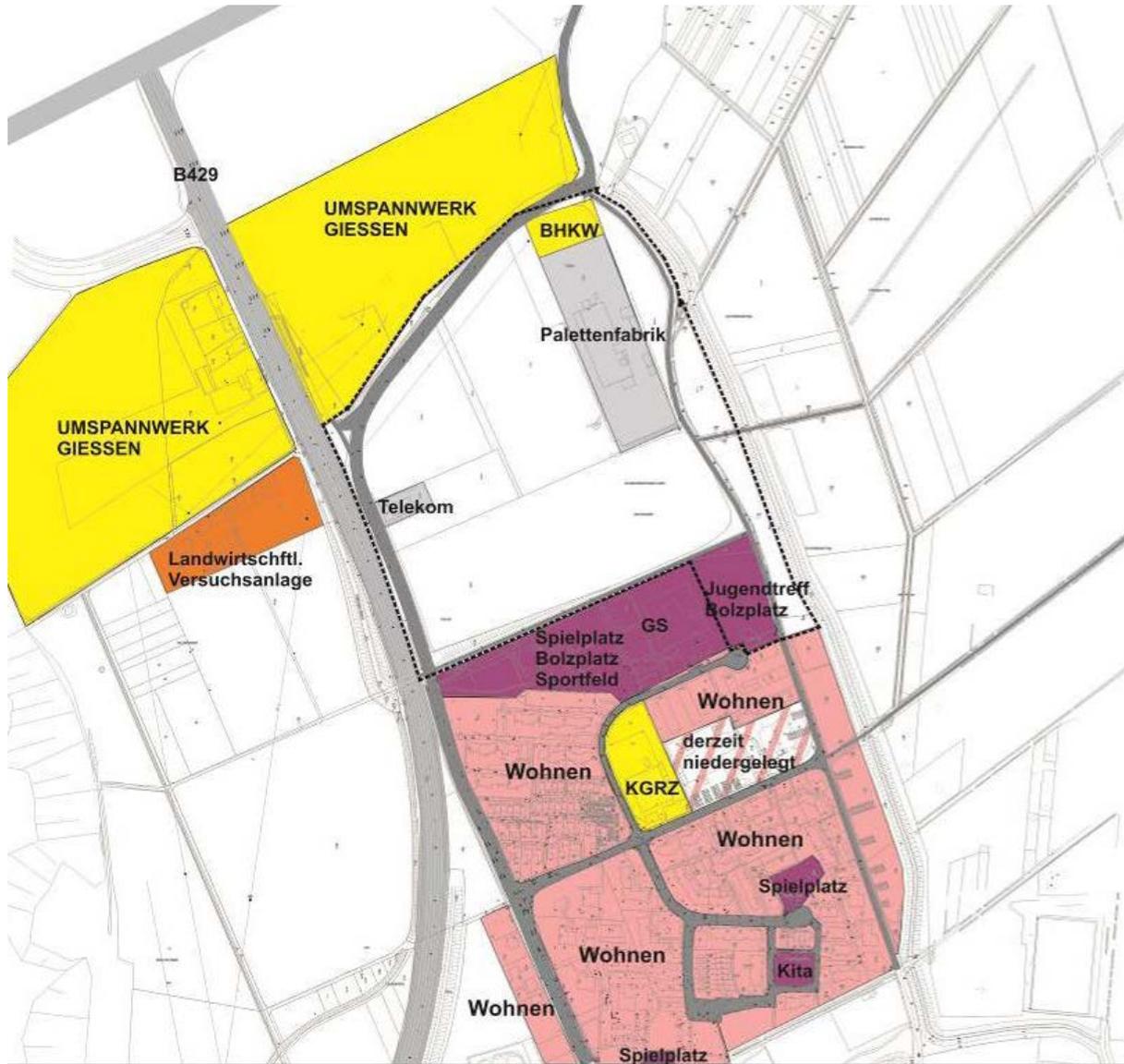


- Der Hauptsiedlungsschwerpunkt der Universitätsstadt Gießen mit Innenstadt, Einzelhandelslagen, Wohngebieten sowie Gewerbegebieten liegt östlich der Lahn
- Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Ende der Gießener Weststadt angrenzend an die Gemeinde Wettenberg
- Das Untersuchungsgebiet liegt ca.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



- Gebietsgröße: ca. 18 ha
- BHKW
- Palettenwerk
- Telekom
- Landwirtschaft

# Derzeitige Nutzungen



- Das UG liegt innerhalb einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Innerhalb des UG befinden sich zwei gewerblich genutzte Grundstücke sowie ein BHKW
- Im Süden des UG befinden sich ein Jugendtreff sowie ein Bolzplatz
- Nördlich befindet sich das Umspannwerk Gießen Nord
- Südlich befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Wohnnutzungen

→ Bei Ausweisung GE zu beachten!

# \_Übergeordnete Planungsvorgaben

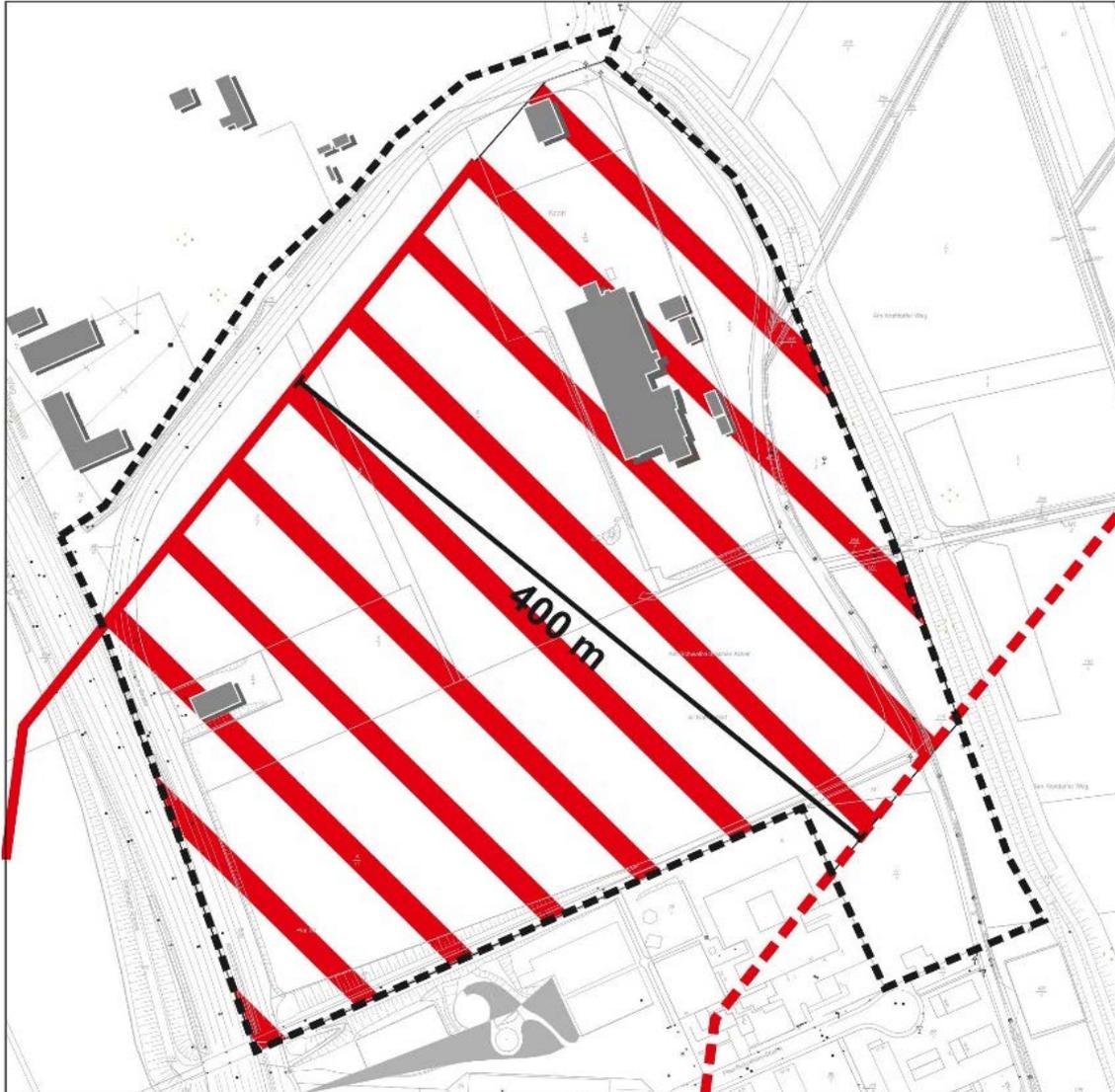


## Untersuchungsgegenstand:

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

## Bewertung:

- Vorgabe der Regionalplanung ist ein **Abstand** für neu geplante Wohnbebauungen von **400 m** zu **Hochspannungsleitungen** mit einer Spannung von mindestens 110 kV. Das Ziel steht damit einer Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet entgegen.
- Für die Etablierung gewerblicher Nutzungen ist der **FNP** anzupassen.
- Durch den Deichbau entlang der Lahn befindet sich das Untersuchungsgebiet **nicht mehr im Überschwemmungsgebiet**.
- Es bestehen **keine Bebauungspläne** für das Untersuchungsgebiet.
- Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes liegt im **Fördergebiet „Soziale Stadt“**. Betroffen ist insbesondere ein Bereich, welcher heute Teile der sozialen Infrastruktur beherbergt. Die Flächen kommen für etwaige Erweiterungen von Sport- und Spielangebote sowie der sozialen Infrastruktur in Betracht.
- 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 RegionalPlans gilt seit 2016

# \_Untersuchungsraum und Umfeld



## Untersuchungsgegenstand:

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

## Bewertung:

- Die **vorhandenen Wohnnutzungen** im Süden **schränken gewerbliche Nutzung** des Untersuchungsgebietes **ein**.
- Eine **Versickerung** von Niederschlagswasser ist **nicht möglich**.
- **Gewerbe- und Verkehrslärm** **schränken** potentielle **Wohnnutzungen ein**.
- Es sind **keine Schutzgebiete oder –objekte** von der Planung betroffen.

## Schmutzwasser:

- Das bestehende **Entwässerungsnetz** besteht zum Teil aus **Misch- und Schmutzwasserkanälen**.
- Aufgrund der Topographie und der bestehenden Auslastung des Kanalnetzes ist die **Leistungsfähigkeit nur eingeschränkt** gegeben.
- Für die Entwässerung von **Schmutzwasser** ist **ggf. Pumpen** erforderlich.

## Oberflächenwasser:

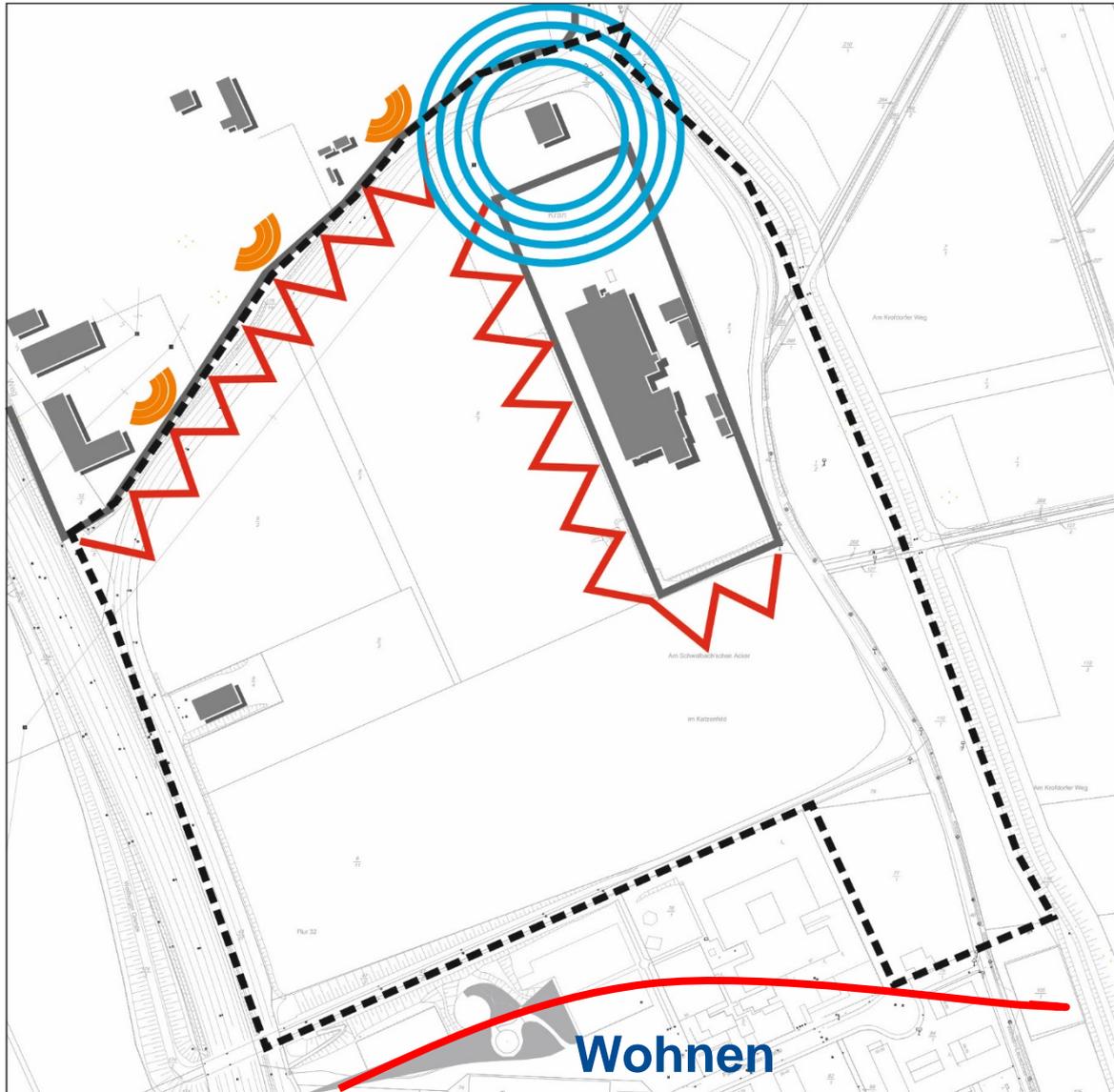
- Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt derzeit zum Teil über **offene Grabensysteme**.
- Das **bestehende Kanalnetz** ist **nicht ausreichend leistungsfähig**.
- Eine **Versickerung** ist **nicht praktikabel**.
- Die Schaffung einer **Rückhaltung** für Oberflächenwasser ist **erforderlich**.
- Zu prüfen und konkretisieren sind **Lage** und **Dimensionierung**.



- 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.
- 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:

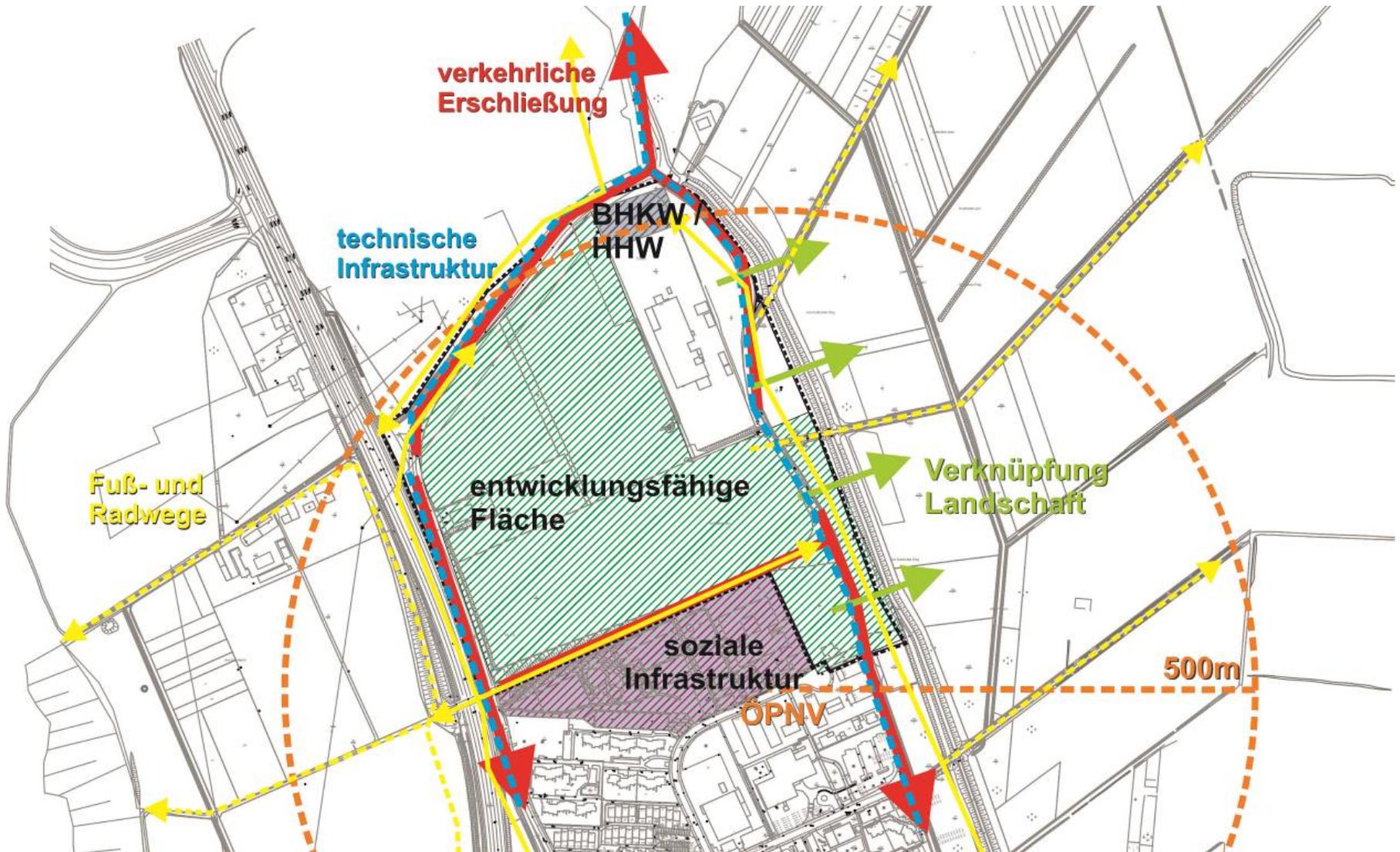
- Makrostandort
- Soziodemographische und-ökonomische Rahmendaten
- Mikrostandort
- Immobilienmarktanalyse Wohnen, Büro- und Gewerbemarkt
- Zielgruppenanalyse
- Empfehlung

## Bewertung:

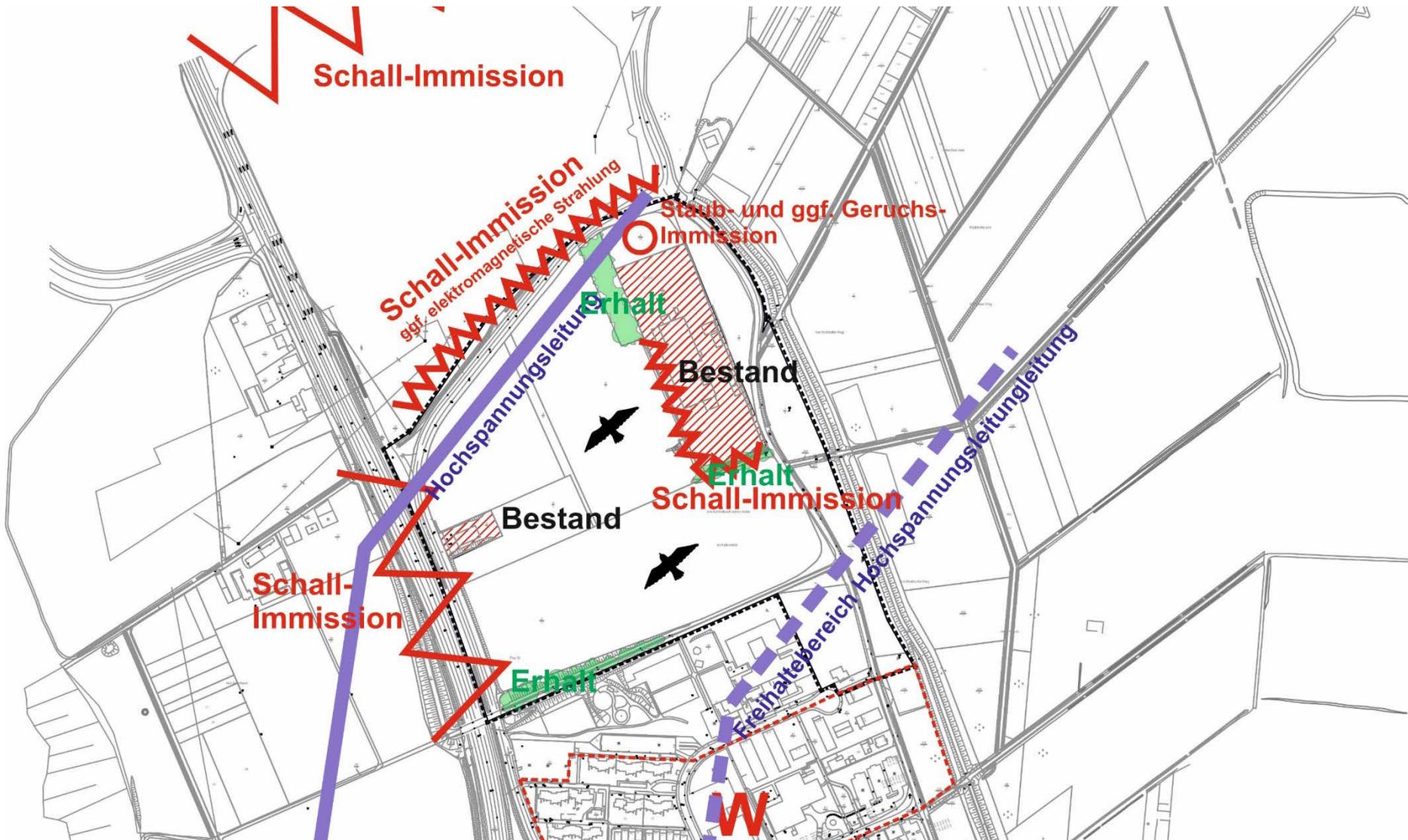
- **Bedarf** für eine **wohnbauliche Nutzung** grundsätzlich gegeben. Insbesondere **aufgelockerte Bebauung**, z.B. Reihenhäuser.
- Für eine reine **Büronutzung** besteht **kein Bedarf**.
- Für eine **gewerbliche Nutzung** ist das Untersuchungsgebiet **geeignet**.
- Bei einer gewerblichen Nutzung wird eine **kleinteilige Parzellierung** 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup> 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





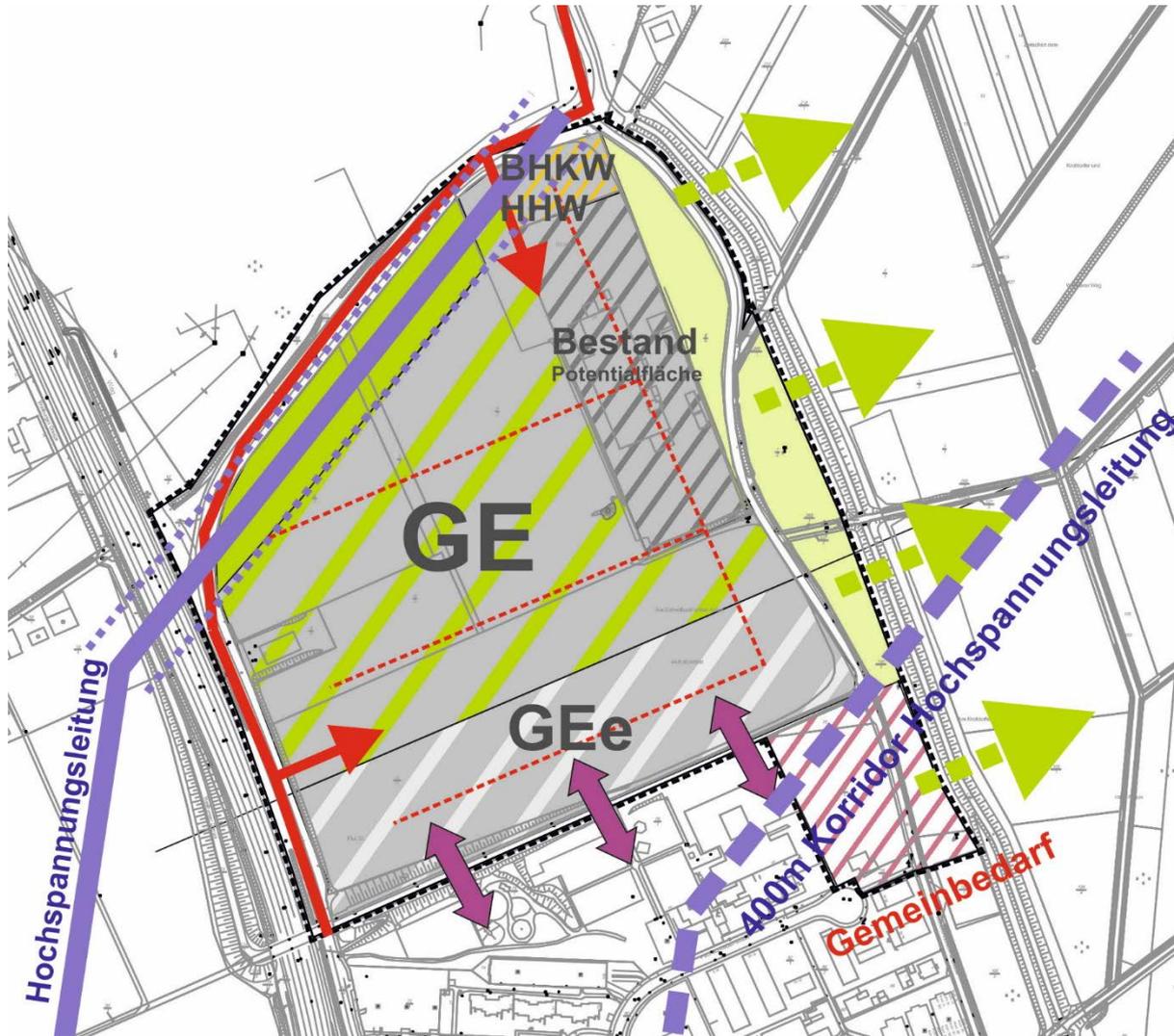
# Schwächen / Defizite



# \_Planungsgrundsätze & Ziele



# Planungsgrundsätze & Ziele



- Gewerbliche Nutzung
- Erschließung unabhängig zu südlicher Bebauung (Wohnen)
- Grundstücksgrößen zwischen 1.200 und 2.000 m<sup>2</sup>
- 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
-  Gebäude Wohnen
-  Straßen
-  private Verkehrsflächen
-  Frei-/Grünflächen
-  Gewerbeflächen
-  Versorgungsflächen
-  Gehölzstrukturen
-  Ausgleichsflächen
-  Grünstruktur neu
-  Fußwegeverbindung



# Strukturkonzept B

## Legende

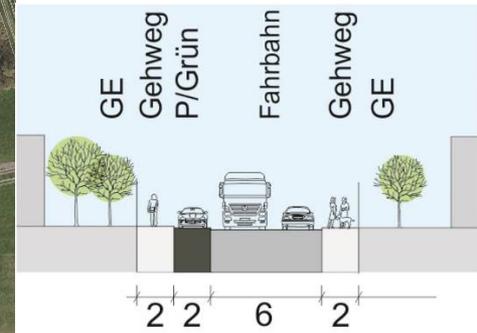
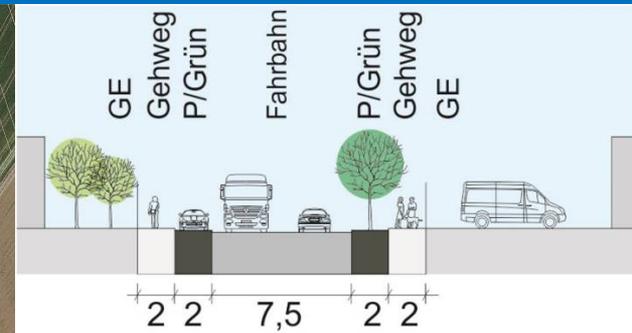
-  Grenze des UG
-  Bestandsgebäude
-  Gebäude GEe
-  Gebäude GE
-  Gebäude Wohnen
-  Straßen
-  private Verkehrsflächen
-  Frei-/Grünflächen
-  Gewerbeflächen
-  Versorgungsflächen
-  Gehölzstrukturen
-  Ausgleichsflächen
-  Grünstruktur neu
-  Fußwegeverbindung



# \_Städtebauliches Konzept



# Städtebauliches Konzept



# Nächste Schritte

- Offenlage bis Ende Nov.
- Kostenschätzung wird durch Büro ergänzt
- Beschluss Stv. im Febr. 2018
- Abstimmung Regionalplan-Änderung
- Entwässerungs- und Erschließungskonzeption
- Grunderwerb
- Aufstellung FNP-Änderung und B-Plan
- Verk. Leistungsfähigkeitsprüfung (alles bis Ende 2018)
- anschließend B-Plan mit Umweltbericht
- Umlegung, Vermessung, Erschließung – 2019/2020
- Bebauung: ab 2020

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

