

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. GI 03/09
„Am Alten Flughafen II“

Planstand:

- Entwurf -

28.02.2017

Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
3.1.2	Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Masterplan Gießen 2020	9
3.1.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.1.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept	9
3.1.6	Denkmalschutz und Schutzgebiete	10
3.1.7	Altlastenverdachtsflächen und ehemaliger Bergbau	11
3.1.8	Kampfmittelbelastungen	14
3.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	15
3.3	Nutzungsbestand im Gesamtbereich	15
4	Städtebauliches Konzept	17
4.1	Planungsvarianten	17
4.2	Herleitung der Vorzugsvariante	19
4.3	Planungskonzept	19
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	22
5.1	Äußere Erschließung	22
5.2	Innere Erschließung	22
5.3	Verkehrsuntersuchung	23
5.4	Ruhender Verkehr	23
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr	23
5.6	Fuß- und Radwege	23
6	Versorgung und Entsorgung	24
6.1	Versorgungsinfrastruktur	24
6.2	Entwässerung Bestand	24
6.3	Entwässerung Planung	24
7	Immissionsschutz	25
8	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	30
8.1	Art der baulichen Nutzung	30
8.2	Maß der baulichen Nutzung	31
8.2.1	Grundflächenzahl	31
8.2.2	Geschossflächenzahl	32
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	33
8.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	33

8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
8.4	Verkehrsflächen	34
8.5	Private Grünflächen	34
8.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
8.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
8.8	Festsetzung der Höhenlage	36
9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	36
9.1	Dachaufbauten	36
9.2	Werbeanlagen	36
9.3	Einfriedungen	37
9.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	37
10	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	37
11	Rechtsgrundlagen	41
12	Verfahrensstand.....	41

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits über Presseveröffentlichungen vom 25.04.2002 und 02.05.2002 hatte die Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika mitgeteilt, dass die Freigabe der Areale im Bereich des ehemaligen US-Depots im Jahr 2007 bevorsteht. Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 20.06.2002 in ihrem Antrag (DS 473) beschlossen, dass der Magistrat aufgefordert wird, planerisch sicherzustellen, dass nach Abzug der US-Streitkräfte die freiwerdenden Einrichtungen so in die Stadtplanung einbezogen werden, dass der Erhalt und die Nutzung der freiwerdenden Gebäude und Flächen gewährleistet wird. Im Jahr 2013 wurde dann das von der US-Armee zunächst freigegebene und rd. 80 ha umfassende Areal hinter der Zaungrenze über ein Bieterverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an einen privaten Investor veräußert (REVIKON GMBH). Seitdem erfolgen Sanierungen und Umnutzungen sowie Erschließungsmaßnahmen, sodass Teile der freigewordenen Flächen bereits städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten.

Die Stadt Gießen hat im Hinblick auf die Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dann Anfang des Jahres 2016 einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt und hierfür sowie für die erforderliche 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasste zunächst den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der noch nicht freigegebenen und bislang von der ARMY & AIR FORCE EXCHANGE SERVICE (AAFES) genutzten Flächen. Mit dem Bebauungsplan sollen für das gesamte Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Folgenutzung geschaffen werden, wobei aufgrund der noch nicht vollständig erfolgten Flächenfreigabe das Planverfahren zunächst ohne Einbezug der AAFES-Flächen fortgeführt werden soll. Die Fortführung des Planverfahrens ist aufgrund der fortschreitenden städtebaulichen und erschließungstechnischen Entwicklung der freigewordenen Flächen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich, sodass zunächst diese Teilbereiche des ehemaligen US-Depots in den zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ aufgenommen wurden. Wenn künftig auch die AAFES-Flächen einer städtebaulichen Entwicklung und zivilen Folgenutzung zugeführt werden sollen, erfolgt aufbauend auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf auch hier die Weiterführung des Planverfahrens im Rahmen eines weiteren Teilbebauungsplanes.

Da im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ der Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der Teilflächen des Mischgebietes nördlich der Parkanlage an der Rödgener Straße, westlich der Lilienthalstraße und südlich der Straße Stolzenmorgen aufgrund der zum Zeitpunkt der angestrebten Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung noch erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit der Planungskonzeption vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ausgenommen wurde, erfolgt die Weiterführung der Bauleitplanung für diesen Teilbereich nunmehr im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ als weiterer Teilbebauungsplan. Die zunächst vorgesehene städtebauliche Konzeption für den Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde zwischenzeitlich überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Lage und des Umfanges der geplanten Baukörper, des Grünflächenanteils sowie des Verhältnisses von Wohnnutzungen zum Anteil an nicht störendem Gewerbe angepasst. Ferner wird nunmehr auch ausdrücklich eine Fläche für sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Bauleitplanung „Am Alten Flughafen“ ist darauf gerichtet, das Gesamtgebiet des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen in die Stadtentwicklung einzu beziehen und über die Aufstellung von einzelnen Teilbebauungsplänen entsprechend der städtebaulichen Erforderlichkeit und Flächenverfügbarkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nutzung vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Die Planungsziele für den Gesamtbereich umfassen im Einzelnen:

- Große Teile des ehemaligen US-Depots werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den Vornutzungen als gewerblicher Schwerpunkt unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Betriebe und Anlagen ausgewiesen.
- Die künftig freiwerdenden AAFES-Flächen sollen aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an den „Gießener Ring“ (Bundesautobahn A 485) und der Möglichkeit einer Reaktivierung des Bahnanschlusses zielgerichtet für großflächige Ansiedlungen aus der Logistik-Branche entwickelt werden.
- Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfes der TUCKER GMBH mit Erweiterungsoptionen in vertraglichem Rahmen gegenüber dem angrenzenden Naturraum der Wieseckau.
- Ansiedlung und Stärkung von Dienstleistungen, Verwaltungsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handwerksbetrieben und kleinteiligeren Gewerbeeinheiten sowie ergänzenden Wohnnutzungen in den südlichen, westlichen und teilweise östlichen Teilen des Plangebietes.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums innerhalb einer hierfür vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einem entsprechenden Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen einschließlich der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.
- Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten für besondere Wohnformen, wie z.B. Betreutes Wohnen, Internatswohnen, Sonderwohnformen oder befristetes Wohnen.
- Berücksichtigung der zunächst befristeten Nutzung der HEAE mit der Option, den Gebäudebestand in einem Umfang zu erhalten, im Zuge dessen die betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung bereits bestehender sowie konkret geplanter Nutzungen der STADTWERKE GIEßEN AG durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von Energie unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung sowie besonders geruchsintensiver Anlagen. Dies umfasst die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gas- und Holzheizwerks sowie die Planungen zur Erzeugung von Energie insbesondere aus regionalen Bioabfallstoffen in einer entsprechenden Fermentierungsanlage und Biomasse.
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem näheren Umfeld des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes.
- Neugestaltung und Aufwertung des Stadteingangsbereiches entlang der Rödgener Straße.
- Neuordnung und Sicherung einer leistungsfähigen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung einschließlich der Neugestaltung von Knotenpunkten sowie Berücksichtigung der Erfordernisse an eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung des Gesamtbereiches.
- Erhalt, Ergänzung und Vernetzung von im Plangebiet vorhandenen, wertvollen Grün- und Freiraumstrukturen sowie deren Anbindung an die angrenzenden Freiräume.
- Freihaltung von Frischluftschneisen im Plangebiet und Renaturierung des Krebsbaches unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes sowie die Einbindung des Landschaftsraumes in das angrenzende geplante Wohnquartier.

Als Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ werden darüber hinaus festgelegt:

- Festsetzung und Entwicklung eines Mischgebietes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von rd. 350 Wohneinheiten (1- bis 4-Zimmerwohnungen) in einer zwei- bis viergeschossigen Baustruktur mit unterschiedlichen Haustypen in Ergänzung zu den weiteren Mischgebieten im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ mit überwiegend gewerblichen Nutzungen (Mischgebiete Nr. 1 bis 3).
- Sicherung der städtebaulichen Qualität mit Regelungen u.a. zu Wohnungsanzahl, Wohnungsschlüssel, Gebäudetypologie und Baukörpergestaltung sowie zum Stellplatz- und Freiflächenkonzept im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.
- Festlegung einer Grundstücksfläche für soziales Wohnen mit Sicherung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für bis zu 50 Wohneinheiten.
- Nachweis der erforderlichen Stellplätze überwiegend in zusammengefassten Tiefgaragen zur Minimierung der Zufahrtsbereiche sowie oberirdisches Stellplatzangebot im Bereich der Lilienthalstraße.
- Innere Gebietserschließung mit durchfahrbarer Anbindung an die Lilienthalstraße und die Straße Stolzenmorgen.
- Gebietsentwässerung unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangssituation mit flächigen Auffüllungen zur Entwässerung im Freispiegel.
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen.
- Freiflächenkonzeption für das Quartier mit Entwicklung einer zentralen Grünachse, eines Quartiersplatzes sowie einer Wegeverbindung zum öffentlichen Park im Bereich des Krebsbaches mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Einbindung des Landschaftsraumes in das neue Wohnquartier.

Die Nachfolgenutzung ehemals militärisch genutzter Flächen ist dabei nicht nur für die weitere Stadtentwicklung von großer Bedeutung, sondern auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen, da solche Flächen bereits baulich vorgeprägt sind und ohne Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen des ehemaligen US-Depots in den letzten 50 Jahren sind hier zudem bereits umfangreiche Eingriffe in den Bodenaufbau erfolgt, sodass natürliche Standortbedingungen in vielen Bereichen nicht mehr gegeben sind.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Kernstadt im Bereich östlich der Rudolf-Diesel-Straße und nördlich der Rödgener Straße und umfasst eine Fläche von rd. 3,74 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Innere Hauptschließung des Gesamtbereiches über die derzeit im Ausbau befindliche Straße Stolzenmorgen sowie weiter nördlich Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Gefahrenabwehrzentrum) im Geltungsbereich des zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“
Osten	Hauptzufahrt des Gesamtbereiches über die derzeit im Ausbau befindliche Lilienthalstraße sowie weiter östlich öffentliche Parkanlage und Mischgebiet im Geltungsbereich des zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“
Süden	Bereich des Krebsbaches sowie öffentliche Parkanlage an der Rödgener Straße im Geltungsbereich des zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“
Westen	Grundstück der ehemaligen Motoren-Werft und Mischgebiet im Geltungsbereich des zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 54, das Flurstück 37 teilweise und in der Flur 56 das Flurstück 2/13 teilweise (Stand: 22.02.2017).

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesen. Der Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen Parkanlage an der Rödgener Straße ist hingegen noch als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, während nördlich des Plangebietes ebenfalls *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* überlagert als *Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen wird. Der Standort des ehemaligen US-Depots ist zudem durch Symbol in der Planzeichnung als *Regionales Logistikzentrum Bestand* festgelegt.

Regionalplan Mittelhessen 2010

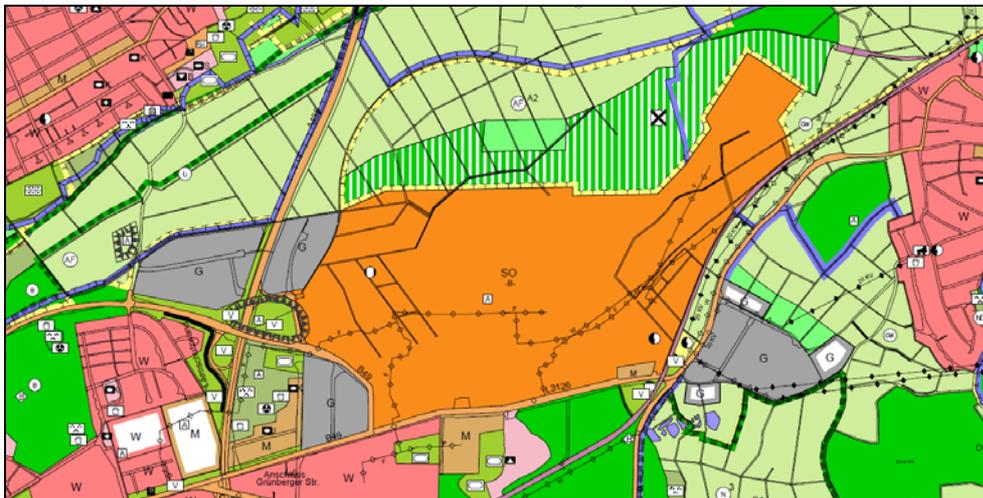


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen bislang als *Sonderbaufläche Bund* dargestellt. Der gesamte Bereich des ehemaligen US-Depots ist zudem als *Altablagerungsfläche und Fläche mit Altlastverdacht* gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan der Stadt Gießen



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 19.03.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.07.2015 bis 31.08.2015 statt.

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ sowie des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ geschaffen.

3.1.3 Masterplan Gießen 2020

Der „Masterplan Gießen 2020 – Stufenplan Konversion“ schlägt für den Bereich des südlichen und östlichen Teilbereiches des ehemaligen US-Depots (ehemalige Kaserne und Unterakunftsgebäude) eine Nutzung mit einem hohen Anteil an Dienstleistungen und Verwaltungsnutzungen vor. Für das westliche, zentrale und nordöstliche Teilgebiet sieht das Konzept hingegen gewerbliche Nutzungen vor, unter anderem als regional bedeutsame Gewerbefläche für Logistik bzw. bahnaffines Gewerbe.

3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet lag bislang nur ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 vor, sodass das Plangebiet bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben bisher überwiegend dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Zudem werden einzelne Teilflächen als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB gewertet. Der dem oben genannten Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende räumliche Geltungsbereich umfasste im Gegensatz zum Geltungsbereich des Vorentwurfes und des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ im Norden noch das Vogelschutzgebiet bis zum nördlichen Umfahrgleis. Da der Aufstellungsbeschluss nach erfolgter Beschlussfassung jedoch nicht ortsüblich bekanntgemacht wurde, erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2017 zur Klarstellung ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots. Die Umsetzung der Planziele erfolgt entsprechend der städtebaulichen Erforderlichkeit und Flächenverfügbarkeit im Zuge der Aufstellung von Teilbebauungsplänen.

3.1.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 23.12.2012 das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“ als Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen in diesem Bereich beschlossen. Der Untersuchungsrahmen bezog sich zunächst auf die von der US-Armee freigegebenen Bereiche innerhalb der Zaungrenze mit einem Umfang von rd. 80 ha ohne die noch nicht freigegebenen AAFES-Flächen mit einem Umfang von weiteren rd. 43 ha. Durch die Erklärung der US-Armee, die AAFES-Flächen bis 2015 vollständig zu räumen, konnte die Bestandsanalyse und Nutzungskonzeption auf das gesamte Gelände des US-Depots erweitert werden. Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde von einer Lenkungsgruppe mit Vertretern verschiedener Abteilungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Stadtverwaltung der Stadt Gießen, dem Planungsdezernat, der Wirtschaftsförderung und den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) begleitet.

Neben einer Bestandsanalyse mit Ermittlung des Umnutzungspotenzials und der Kosten für eventuelle Abbruchmaßnahmen von Gebäuden, einer Beschreibung und Bewertung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie der Grün- und Biotopstrukturen sowie einer von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragten historisch-genetischen Rekonstruktion zu kontaminationsverdächtigen Flächen wurde zudem eine Marktanalyse durchgeführt, in die auch eine Potenzial- und Standortanalyse für die Nutzung des kombinierten Verkehrs im US-Depot mit mehrfacher Befragung größerer Betriebe im Kernraum Mittelhessens einging. Es wurden mehrere grundsätzlich alternative Entwicklungsszenarien erarbeitet, die sich hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Bauflächen- und Erschließungsstruktur, des Freiraumsystems, des angestrebten Profils sowie der Umsetzungsabschnitte unterschieden.

Die Szenarien dienen der Erkundung des Entwicklungspotenzials des Gesamtbereiches der Flächen des ehemaligen US-Depots und zur Veranschaulichung möglicher Realisierungswege. Aus der Diskussion der Szenarien hat sich in einem iterativen Prozess ein städtebauliches Konzept herauskristallisiert, das im Bebauungsplan-Vorentwurf aufgegriffen und im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ sowie des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ weiter konkretisiert wurde.

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Quelle: HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur 2011

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde auf der Grundlage des ersten Konzeptes im Jahr 2012 ein Markterkundungsverfahren durchgeführt, um potenzielle Investoren für den rd. 80 ha umfassenden Bereich zunächst ohne die AAFES-Flächen zu suchen. Den Zuschlag für den Bereich hat daraufhin die REVIKON GMBH nach dem im Jahr 2013 durchgeführten Bieterverfahren erhalten.

3.1.6 Denkmalschutz und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im südlichen Bereich des Plangebietes Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Die Grenze folgt, soweit heute noch erkennbar, der Geländekante der Niederterrasse zum tiefer gelegenen Auenbereich der Wiesbeck.

Archäologisches Verdachtsgebiet südlich der roten Linie

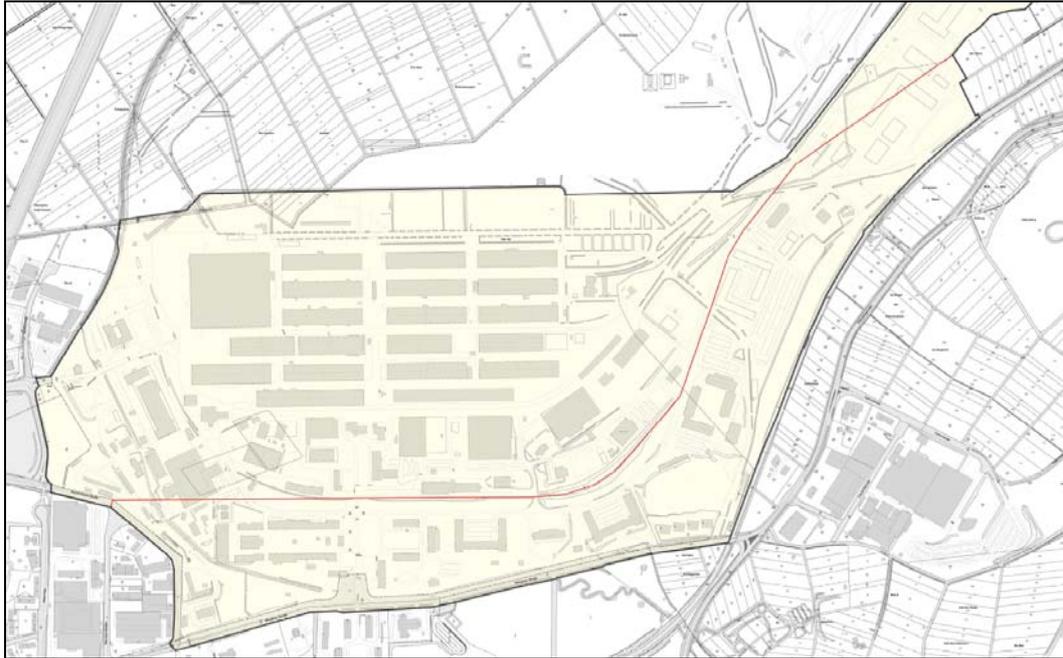


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt außerhalb des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura-2000 und somit außerhalb von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich jedoch in räumlicher Nähe zum europäischen Vogelschutzgebiet VSG 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ und zum FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt.

3.1.7 Altlastenverdachtsflächen und ehemaliger Bergbau

Folgende Flächen sind in der Altflächendatei des Landes Hessen bzw. der Altlastendatei der Stadt Gießen erfasst:



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Ehemaliges US-General-Depot

Die Fläche ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird das Gefährdungspotenzial, das die Wahrscheinlichkeit einer aus den bisherigen Nutzungen resultierenden Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt. Infolge der Art der Vornutzung besteht für den gesamten Bereich der ehemaligen US-General-Depots der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen; es handelt sich somit um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Eine abschließende altlastenfachliche Beurteilung der AAFES-Flächen konnte hingegen bisher nicht erfolgen, da diese Fläche nach wie vor seitens der US-Streitkräfte genutzt wird und nicht betreten werden kann. Es ist jedoch bekannt, dass auch in diesem Bereich bereits umfangreiche Untersuchungen und auch Sanierungen durchgeführt wurden. Die militärische Nutzung des AAFES-Geländes soll jedoch ebenfalls in Kürze aufgegeben werden. Bevor eine zivile Nutzung dieses Bereiches erfolgen kann, sind hier ebenfalls eine historische Erkundung und orientierende sowie gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen der kontaminationsverdächtigen Flächen durchzuführen.

Insgesamt wurden nach Kenntnissen des Umweltamtes der Stadt Gießen in den ehemals militärisch genutzten Bereichen mehr als 300 Sondierungen bis zu einer Tiefe von rd. 18 m unter der Geländeoberkante niedergebracht, sodass die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser altlastenfachlich bewertet werden können.

Sondierungspunkte Bodenluft und Grundwasser



Abbildung genordet, ohne Maßstab

US-Deponie Eulenkopf

Weiter westlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige US-Deponie Eulenkopf, die unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.009 in der Altflächendatei des Landes Hessen und mit der Nummer 39.40.07.0035 als Altablagerung bei der Stadt Gießen registriert ist. Eine in diesem Bereich vorhandene städtische Sandgrube wurde zwischen 1957 und 1971 den Einheiten und Dienststellen der US-Stationierungstreitkräfte als „Müllplatz“ ohne Vertrag zur Verfügung gestellt. Die Altablagerung wurde zuletzt in den Jahren 2001 und 2002 umwelttechnisch im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen untersucht. Bei den Sondierungen wurden Auffüllmächtigkeiten bis zu 5,50 m erbohrt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Müllkörper im Zentrum der Ablagerung mächtiger ist. Da zum Zeitpunkt der Untersuchung keine bauliche Nutzung der Fläche vorgesehen war, wurden nur die Beeinträchtigungen des relevanten Wirkungspfades Boden–Grundwasser untersucht. Aufgrund der festgestellten nur sehr geringen Prüfwertüberschreitungen wurde kein weiterer Handlungsbedarf gesehen und die Altablagerung aus der umwelttechnischen Überwachung entlassen. Dennoch besteht auch auf dieser Fläche der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen; es handelt sich somit ebenfalls um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist festzustellen, dass aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit dem Umweltamt der Stadt Gießen bekannt – geplanten Nutzungen grundsätzlich keine Bedenken bestehen, jedoch sind weitere und bisher nicht bekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft oder Grundwasser nicht auszuschließen. Weiterhin besteht laut Aussage des Gutachters Dr. Hug (umwelttechnische Detailuntersuchungen (Phase IIb) vom 25.07.2014) für einzelne kontaminationsverdächtige Flächen ein weiterer Handlungsbedarf. Diese Maßnahmen, wie z.B. die Empfehlung des Austausches des Oberbodens mit unbelasteten Materialien bei Umnutzungen oder Grundwasseruntersuchungen, können jedoch in parallelen oder nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes und der Altablagerung, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht in sinnvoller Weise durchgeführt werden, da zum Teil noch nicht bekannt ist, wie die geplanten Umnutzungen und Bauvorhaben konkret ausgeführt werden sollen. Spezielle bauliche Sicherungen, notwendige umwelt- oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten können höhere Kosten verursachen, die für die Bauherren nicht unerheblich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 19.02.2016 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Der Geltungsbereich liegt zudem im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen der Bergaufsicht jedoch nicht vor.

3.1.8 Kampfmittelbelastungen

Der Bereich des Plangebietes liegt aufgrund seiner militärischen Vornutzung und städtischen Lage in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Das Plangebiet mit seinem Umfeld war zwischen Oktober 1944 und März 1945 mehrfach Ziel von Luftangriffen der Alliierten Streitkräfte, die teilweise erhebliche Schäden verursacht haben. Insgesamt wurden im Gesamtbereich etwa 850 Bombentrichter und 184 Bombenblindgänger-Verdachtspunkte ausfindig gemacht. Die Verdachtsfälle befinden sich überwiegend im westlichen und zentralen Bereich des ehemaligen US-Depots und sind vor einer Nachnutzung und Freimachung von Flächen zu überprüfen. Insgesamt wurden aber gemäß der historisch-genetischen Rekonstruktion im Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots Kampfmittel festgestellt, sodass auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen wird. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und gegebenenfalls geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

Übersichtsplan Kampfmittelräumung

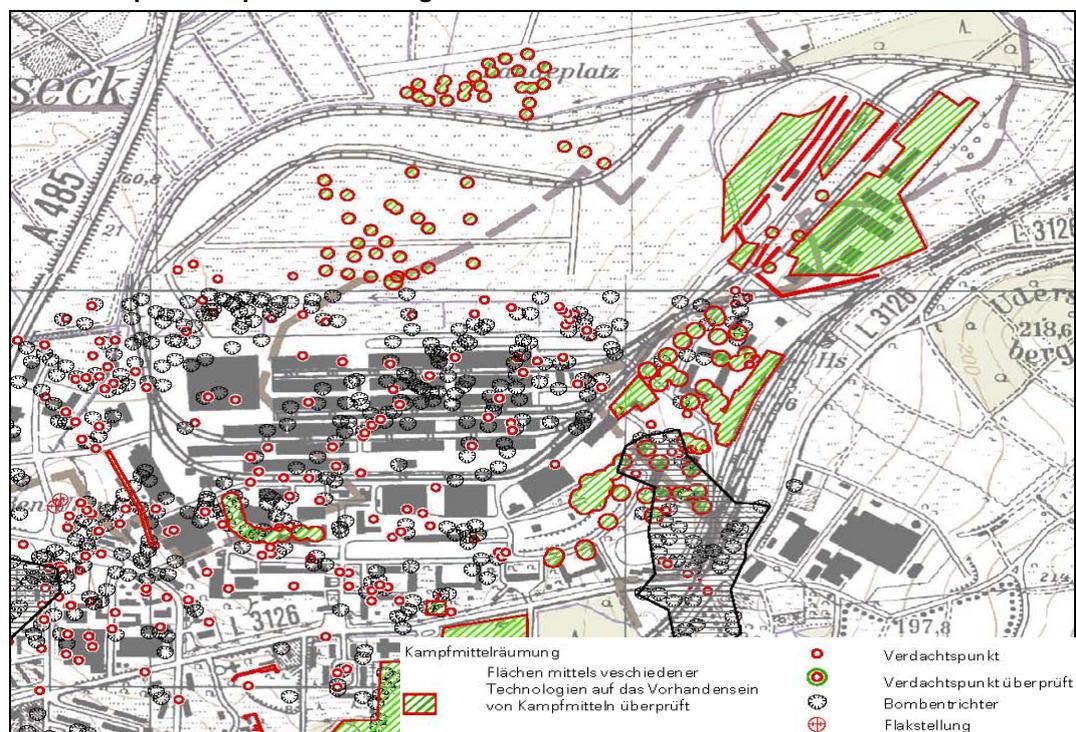


Abbildung genordet, ohne Maßstab

3.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots ist von einer sehr heterogenen Baustruktur gekennzeichnet, die durch erhebliche Maßstabssprünge und Zäsuren gekennzeichnet ist und durch fehlende Raumbildungen, überdimensionierte Verkehrs- und Restflächen bislang keine städtebauliche Ordnung und Orientierung bildet. Der südliche Bereich direkt nördlich anschließend an die Rödgener Straße zeichnet sich durch einige erhaltene Kasernengebäude aus den 1930er Jahren aus, die östlich des Haupteinganges und der ehemaligen Kommandantur aus Einzelbaukörpern einen Hof ausbilden. Daran anschließend folgen zwei nach Norden geöffnete u-förmige Unterkunftsgebäude mit dem ehemaligen Alpine Club. Die Gebäude sind in eine parkartige Umgebung eingebettet. Der Stadtgrundriss ist im Bereich des Haupteingangs orthogonal und folgt nach Osten dem Bogen der ehemaligen Bahntrasse.

Der westliche und zentrale Bereich ist von einem hohen Versiegelungsgrad durch asphaltierte und betonierte Verkehrsflächen, Flächen der Logistik und des ruhenden Verkehrs geprägt. An die westliche Zufahrt des heutigen AAFES-Areals von der Rudolf-Diesel-Straße aus grenzen mehrere mittelgroße und größere Lagerhallen an. Darüber hinaus bestehen mehrere Sondergebäude, wie das bereits von der THYSSENKRUPP AG als Verwaltungsgebäude genutzte markante u-förmige Gebäude im Westen, das Heizkraftwerk und die ehemalige Feuerwache. Im südwestlichen Plangebiet bilden sieben Lager- und Werkstattgebäude einen länglich gefassten gewerblich genutzten Hof aus, der ehemals als Fahrzeugpark (motor pool) diente. Die an die Rudolf-Diesel-Straße angrenzenden Solitärbauten des ehemaligen Kinos und der Wäscherei sind bereits zurückgebaut worden. Im östlichen Bereich befinden sich mehrere Unterkunftsgebäude, Lagergebäude und Werkstätten der ehemaligen Panzer-Wartung. Dort prägen einzelne Baugruppen, weite ungenutzte Zwischenbereiche, überwiegend versiegelte Flächen und fehlende Grünstrukturen das Gebiet. Die Baustruktur wirkt überwiegend zufällig platziert. Östlich der AAFES-Flächen wurde bereits ein großer Gewerbebau für die TUCKER GMBH neu errichtet. Südwestlich hiervon befindet sich das ehemalige Flughafen-Empfangsgebäude, das mit seinem Baukörper und der geschichtlichen Bedeutung im Gesamtgefüge des ehemaligen US-Depots eine Sonderstellung einnimmt.

Das AAFES-Areal besteht aus den rasterförmig angeordneten Lagerhallen, die von dem zentralen Verteilzentrum mit Hochregallager überragt werden. Am westlichen Rand befinden sich Bürogebäude und Kfz-Werkstätten. In der Nähe des Bahnüberganges an der Rödgener Straße befinden sich schließlich vier private Appartementshäuser, die in den 1980er Jahren aus der militärischen Nutzung herausgelöst wurden und eine isolierte Lage in Bezug auf die angrenzende Nutzungs- und Bebauungsstruktur aufweisen.

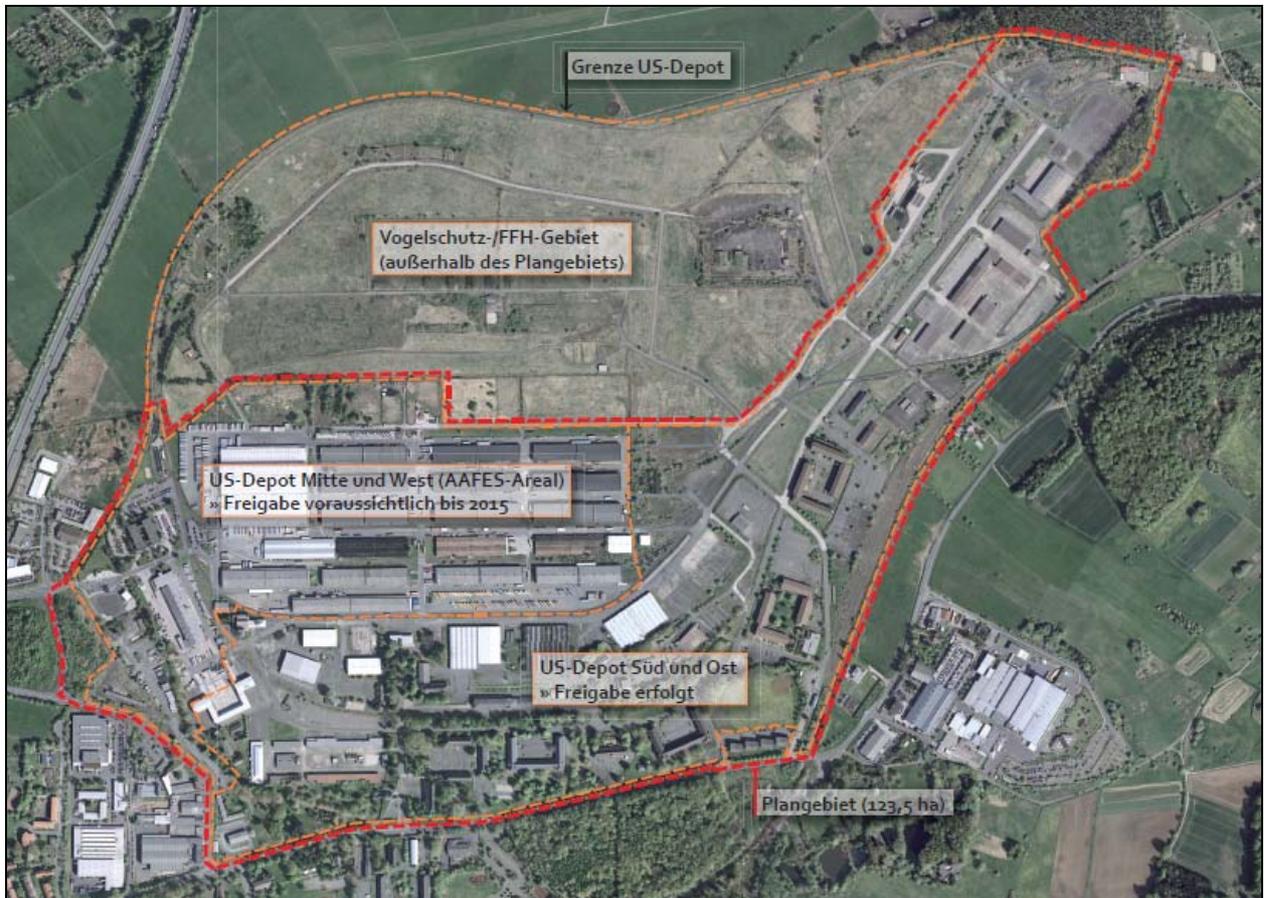
Die innerhalb des Plangebietes bislang vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich des ehemaligen Motorpool-Geländes wurden bereits zurückgebaut und die Baugrundstücke soweit vorbereitet, dass mit einer weitergehenden Erschließung begonnen werden kann, sobald hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.3 Nutzungsbestand im Gesamtbereich

Die Bestandssituation der Nutzungen im Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots war zu Beginn der Übernahme des Geländes durch die REVIKON GMBH im Jahr 2014 durch einen insgesamt noch hohen Anteil leerstehender Gebäude und ungenutzter Flächen geprägt. Zum Teil waren durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Bestandsgebäude Zwischennutzungen gefunden worden. Im Jahr 2014 wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits abgeschlossene Mietverträge für einzelne Bestandsgebäude an die REVIKON GMBH übergeben. Mit der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Gießen (HEAE) findet im östlichen Bereich angrenzend an die Rödgener Straße sowie westlich der Bahnstrecke eine zunächst noch befristete Nutzung eines großen Bereiches mit verschiedenen Gebäuden statt.

Durch den Flüchtlingszuwachs und dem daraus resultierenden dringenden Bedarf an Verwaltungs-, Begegnungs- und Unterbringungsflächen wurde seit dem Jahr 2014 in weiteren Bestandsgebäuden eine Nutzung durch die HEAE eingerichtet. Einzelne Gebäude stellen darüber hinaus reine Verwaltungsgebäude dar und sind nicht in die große und zusammenhängende Fläche eingebunden.

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, der AAFES-Flächen sowie des VSG-/FFH-Gebietes



Quelle: HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur (2011)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die AAFES-Flächen nördlich des Plangebietes werden mitsamt den dortigen Gebäuden und Nutzungen in Kürze ebenfalls aufgegeben und derzeit noch als zentrales Versorgungslager einschließlich Verwaltung für die amerikanischen Streitkräfte genutzt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsvarianten

Zur konzeptionellen Vorbereitung und Abstimmung einer städtebaulich verträglichen Gesamtkonzeption wurde zwischen der Stadt Gießen und der REVIKON GMBH vereinbart, dass für den rd. 8 ha großen süd-westlichen Bereich des ehemaligen US-Depots zwei städtebauliche Entwurfsvarianten durch zwei geeignete Planungsbüros mit folgenden Vorgaben erarbeitet werden:

- Entwurf und Entwicklung eines Mischgebietes mit wohnbaulichem Schwerpunkt in einem Umfang von rd. 60 bis 70 % der geplanten Geschossflächen, wobei der Entwurf nach Möglichkeit den Bachlauf und Baumbestand nördlich der Rödgener Straße berücksichtigt und die Wohnnutzung abseits der äußeren und inneren Haupteerschließung anordnet.
- Ausrichtung des Wohnungsbautyps an den konkreten Standortbedingungen, wie z.B. Stadtrandlage, Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt im Umfeld, sodass beispielsweise reine Einfamilienhaustypen vermieden werden.
- Berücksichtigung der vom Investor bzw. der Rahmenplanung zur Erhaltung und Umnutzung vorgesehenen Gebäude und Nutzungsperspektiven im Entwurfsgebiet.
- Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Zieles einer Freistellung und Renaturierung des Bachlaufes mit mindestens 10 m beidseitiger (öffentlicher) Grünfläche und bachbegleitenden Fußwegen sowie Vermeidung und Minimierung von Straßenquerungen.
- Berücksichtigung der bioklimatischen Vorgaben der Freihaltung der Kaltluftabflussbahn entlang des Bachlaufes mit einer maximal dreigeschossigen Randbebauung zuzüglich punktueller Staffelgeschosse, die nicht quer zur Bachlauf-Richtung stehen sollten.
- Minimierung des Erschließungsaufwandes und der Verkehrsflächen
- Lärmabschirmende Randbebauung durch mehrgeschossige Gewerbe-Riegel

Von den beiden aufgeführten Planungsbüros wurden jeweils Entwurfsideen erarbeitet und nach Vorstellung von Zwischenergebnissen überarbeitet, sodass zwei Planungsvarianten vorgelegt wurden.

Entwurf des Planungsbüros bb22 | architekten + stadtplaner, Frankfurt am Main

Der Entwurf des Planungsbüros bb22 platziert die vorgesehene Neubebauung nördlich des Bachlaufes und erhält die südlich anschließende Freifläche mit dem Baumbestand als Parkfläche. Von der Haupteerschließung im Norden werden zwischen drei von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraßen Bauabschnitte entwickelt, die mit einer lockeren Terrassenhausbebauung im Übergang zur Parkanlage ihren Abschluss finden. Die fünf unterschiedlichen Gebäudetypologien werden locker in die Baufelder gesetzt. Die Hybridgebäude im Norden sind für Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickelt, unter denen sich jeweils eine Tiefgarage befindet, die ihre Zufahrt von den drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen besitzen. Das ehemalige Wachgebäude an der Haupteerschließung zum Gelände sowie die in Nord-Süd-Achse ausgerichtete Halle im Westen werden in das Konzept integriert. An der Rudolf-Diesel-Straße sind in zwei großformatigen zweigeschossigen Blockstrukturen gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zum Park und Krebsbach orientiert wurden Terrassenhäuser konzipiert, die wie alle anderen Gebäudetypen zweigeschossig mit Staffelgeschoss geplant sind. Flankierend zur nördlichen Erschließungsstraße wechseln dreigeschossige und in der Längsachse Nord-Süd-orientierte Gebäude, mit zweigeschossigen und in der Längsachse west-ost-orientierten Gebäuden mit Staffelgeschoss ab, die jeweils eine Mischnutzung aus Gewerbe- und Wohnnutzung im Gebäude aufweisen.

Entwurfskonzept Planungsbüro bb22

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Entwurf des Planungsbüros Heinz Jannen Pflüger, Stadtplaner und Architekten, Aachen

Der Entwurf des Planungsbüros HJP Planer platziert die vorgesehene Neubebauung ebenfalls nördlich des Bachlaufes und erhält die südlich anschließende Freifläche mit dem Baumbestand als Parkfläche. Der Entwurf enthält ein klares Erschließungssystem mit einer Hupterschließung im Norden und einer weiteren parallel versetzten geringer dimensionierten internen Erschließungsstraße mit einer daran angehängten Ringerschließung für die südlich am Parkrand konzipierten Gebäude- und Nutzungseinheiten. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen durch eine vertikale Anordnung der Längsachse der Gebäude, sodass der Grünraum vom Park tief bis an die Baustrukturen südlich der zweiten Erschließungsachse einwirken kann. Südlich der Hupterschließung im Norden sowie der zweiten Erschließungsstraße sind die Gebäudestrukturen parallel des Straßenverlaufs in ihrer Längsachse orientiert, sodass eine klare städtebauliche Fassung des Straßenraums erfolgt.

In den Gebäuden ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Weitere Mischnutzungen sieht der Entwurf entlang der Rudolf-Diesel-Straße vor, die im Vergleich zum Entwurf des Planungsbüros bb22 in einer kleinteiligeren Gebäudekubatur geplant sind und über eine Stichstraße an die Rudolf-Diesel-Straße angebunden werden. Auch dieser Entwurf erhält das ehemalige Wachgebäude an der Hupterschließung zum Gelände sowie das in einer Nord-Süd-Achse ausgerichtete ehemalige Werftgebäude im Westen mit weiteren untergeordneten Bestandsgebäuden westlich des Werftgebäudes. Auf der insgesamt rd. 5,4 ha großen Teilfläche generiert der Entwurf eine Bruttogeschosfläche (BGF) für Gewerbe von ca. 26.447 m² bei zwei bis drei Vollgeschossen. Die BGF für die Wohnnutzung liegt bei ca. 45.179 m². Bei Annahme einer BGF von 120 m² pro Wohneinheit entstehen somit rd. 376 Wohneinheiten.

Entwurfskonzept Planungsbüro HJP Planer



Abbildung genordet, ohne Maßstab

4.2 Herleitung der Vorzugsvariante

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde zunächst eine angepasste Variante auf Basis des Konzeptes des Planungsbüros HJP Planer entwickelt, die auf die bereits bestehenden Grundstückszuschnitte im Bereich des ehemaligen Wertgebäudes und für den zu erhaltenden Gebäudebestand westlich angrenzend mit einem bestehenden Parkplatz, der über die Grundstückszufahrt von der nördlichen HAUPTERSCHLIEßUNG angefahren werden kann, reagierte. Die Erschließung wurde so angepasst, dass eine Zufahrt zu dem neu geplanten Wohnquartier von der HAUPTERSCHLIEßUNG im Norden nicht über die Grundstückszufahrt südlich des ehemaligen Wertgebäudes erfolgt, sondern weiter östlich, sodass ein Anschluss an die südlich parallel verlaufende Erschließungsstraße mit einer eingehängten Ringerschließung erfolgen konnte. Die parallel zur HAUPTERSCHLIEßUNG geführte Straße bindet nicht mehr, wie im Entwurfskonzept vom Planungsbüro HJP Planer vorgesehen, an die Grundstückszufahrt des ehemaligen Wertgebäudes an. Diesem Konzept wurde in leicht modifizierter Form der Vorzug eingeräumt, da es hinsichtlich des Erschließungssystems die Flächen sparendere und besser strukturierte Variante gegenüber dem Entwurf von bb22 darstellt und in diesem Entwurfsstadium den Nutzungsanordnungen Gewerbe und Wohnen eine angemessene Flexibilität in Bezug auf die Baukörperausformung ermöglichte, die auch durch die nahezu geschlossene Riegelbebauung südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG Immissionsaspekte berücksichtigt.

4.3 Planungskonzept

Dem vorliegenden Teilbebauungsplan liegt als Planungskonzept ein weiter ausgearbeiteter Entwurf von FELDMANN ARCHITEKTEN GMBH, Gießen, vor. Nach dem Konzept soll westlich der Lilienthalstraße überwiegend eine Wohnbebauung mit Bezug zum südlich gelegenen öffentlichen Park sowie dem dortigen Krebsbach realisiert werden.

Entwurfskonzept Feldmann Architekten GmbH

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das ursprüngliche Gelände wurde in diesem Bereich durch die vorherigen Nutzer des ehemaligen US-Depots abgegraben und für die Hallennutzungen eingeebnet. So ging der Bezug zum angrenzenden Grünbereich an der Rödgener Straße und dem Krebsbach verloren. Gemäß der Entwässerungs- sowie Bebauungskonzeption soll diese Fläche wieder erhöht werden. Durch die angepasste Höhenlage kann anfallendes Regenwasser überwiegend dem Krebsbach zugeführt werden und zu seiner Renaturierung beitragen. Für die geplanten Wohnnutzungen entstehen Wege- und Sichtverbindungen zum Parkbereich mit vorhandenem Baumbestand.

Den Auftakt zum Gebiet „Am Alten Flughafen“ setzen zum einen ein geplantes Solitärgebäude als Neubau und städtebaulicher Akzent mit bis zu fünf Vollgeschossen und zum anderen ein Bestandsgebäude aus den 1930er Jahren. Beide Gebäude sollen gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Die Lilienthalstraße ist als Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet maßgeblich durch Ihre Weite gekennzeichnet. Östlich der Straße liegen mit großem Abstand zum Straßenraum Bestandsgebäude, die mit Büro- und Verwaltungsnutzungen belegt sind. Ein kleiner Park mit alten Bäumen bietet die Möglichkeiten einer Pause im Grünen. Die Ostseite des neuen Wohngebietes wahrt mit vier Gebäudekomplexen ebenfalls den Abstand zur Lilienthalstraße. Sowohl der Zugang für die Bewohner als auch die Zufahrt in die Tiefgaragen erfolgt von dieser Seite. Auch hier werden möglichst viele Pkw-Stellplätze „unter der Erde“ zur Verfügung gestellt. Diese Tiefgaragen nehmen den Höhenunterschied zum restlichen Wohngebiet auf, sodass zwischen den Gebäuden die Grünflächen leicht ansteigend gestaltet werden. Zwei der vier Gebäude sollen für sozialen Wohnungsbau entwickelt werden.

Am südlichen Rand sind in direkter Nachbarschaft zum öffentlichen Parkbereich und dem Krebsbach die Wohngebäude mit einer verbindenden Tiefgarage und einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss geplant. Die anderen Gebäude erhalten ein zusätzliches Vollgeschoss. Der Wohnungsmix reicht von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Um den Erdgeschoss-Wohnungen eine höhere Wohnqualität zu geben, werden die Gebäude nicht ebenerdig in die Freiflächen integriert.

Im Norden findet die Wohnbebauung durch drei Gebäude mit einer Höhe von drei und vier Vollgeschossen ihren Abschluss. Diese Gebäude erhalten nach Süden gerichtete Grundrisse von 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen und bilden den Rücken zur Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) und dem angrenzenden Gewerbegebiet mit Bestandsgebäuden und dem geplanten Gefahrenabwehrzentrum. Die Tiefgarage wird aus Richtung Norden ebenerdig angefahren und nimmt den geplanten Höhenunterschied auf.

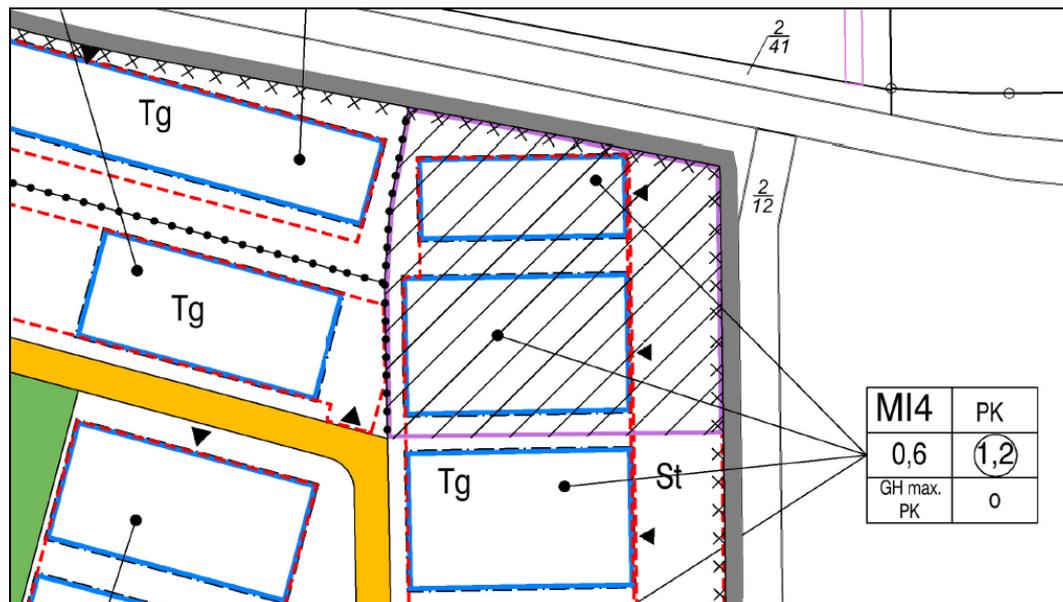
Das Wohnquartier orientiert sich in Richtung Süden und der Parkanlage. Ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz holt den Park mit Naherholungscharakter in die Quartiersmitte und stellt eine ebenerdige Wegeverbindung als Grünachse mit einer Brücke über den Krebsbach her.

Geschossigkeit und Höhenentwicklung sowie Längsschnitt und Detailschnitt



Quelle: Feldmann Architekten GmbH

Die parkenden Fahrzeuge werden in den angegliederten Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht. Um Zu- und Ausfahrten auf ein Minimum zu reduzieren, werden die Tiefgaragen unter den Gebäuden zusammengefasst, sodass eine Erhöhung der Qualität der Freibereiche an und zwischen den Gebäuden erzielt wird.

Fläche für sozialen Wohnungsbau (schraffiert)**5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung****5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Rödgener Straße (Landesstraße L 3126) und die Grünberger Straße (Bundesstraße B 49) direkt mit dem Stadtzentrum Gießen verbunden. Die Anschlussstelle „Ursulum“ an der Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) ermöglicht den Anschluss des Plangebietes an die westlichen Stadtteile sowie an das überörtliche Straßennetz und das Fernstraßennetz. Über die Bundesautobahnen A 485 und A 480 besteht ein Anschluss an die Bundesautobahnen A 5 (Autobahndreieck „Reiskirchen“) und A 45 (Autobahnkreuz „Gießener Südkreuz“).

5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet umfasst Flächen im südwestlichen Bereich des ehemaligen US-Depots und wird ausgehend von der Rödgener Straße erschlossen. Hierzu wird im Zuge der Erschließung des Gesamtbereiches die ehemalige Hauptzufahrt des US-Depots ertüchtigt und ausgebaut (Lilienthalstraße). Die Ausbauplanungen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgen auf Basis der Ergebnisse einer bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung. Die weitergehende Erschließung des Plangebietes erfolgt über geplante Anbindungen an die derzeit im Ausbau befindlichen Straßen Lilienthalstraße und Stolzenmorgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsspanne mit einer eingehängten Straßenschleife mit reduziertem Querschnitt sowie über Zuwegungen auf den Baugrundstücken.

Mit dem Erschließungskonzept wird die Grundstruktur für eine leistungsfähige und funktionsfähige innere Verkehrserschließung vorgegeben. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt mit dem erforderlichen und hinreichend dimensionierten Straßenquerschnitt. Auf der Grundlage mehrerer Erschließungsverträge für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots wird zudem sichergestellt, dass die REVIKON GMBH alle für die Gebietsentwicklung und Erschließung notwendigen Planungen und Baumaßnahmen auf eigene Rechnung ausführt und ordnungsgemäß die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergibt.

5.3 Verkehrsuntersuchung

Als Grundlage für die Dimensionierung der auszubauenden oder neu herzustellenden Verkehrsanlagen für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots wurde von der T+T VERKEHRSMANAGEMENT GMBH eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung wurden zunächst Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurde die zukünftige Verkehrserzeugung für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots nach Angaben der REVIKON GMBH mit räumlicher und zeitlicher Verteilung abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte und der inneren Erschließung nachgewiesen. Zudem erfolgten Vorschläge zur Umgestaltung einzelner Knotenpunkte als Mindestanforderung entsprechend der errechneten Leistungsfähigkeit.

5.4 Ruhender Verkehr

Die Errichtung einer größeren oberirdischen Stellplatzanlage ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich entlang der Lilienthalstraße vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt die Herstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend innerhalb der geplanten Tiefgaragen. Die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung werden im gesamten Plangebiet vollständig umgesetzt.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Von der Stadtbuslinie 1 werden zurzeit die Haltepunkte „Industriestraße“, „Sophie-Scholl-Schule“, „Rudolf-Diesel-Straße“ und „Heyerweg“ bedient. Damit besteht eine dicht getaktete Verbindung in Richtung Innenstadt und Bahnhof. Eine direkte Busanbindung in den Bereich des ehemaligen US-Depots hinein ist zurzeit nicht eingerichtet, wird jedoch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Nachfolgenutzungen vorgesehen. Andere Stadtbus- oder Regionalbuslinien fahren den Bereich des ehemaligen US-Depots aktuell nicht an. Die Verbesserung der Busanbindung wird mit zunehmender Folgenutzung notwendig und ist Gegenstand weitergehender Planungen und Abstimmungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

5.6 Fuß- und Radwege

Im Umfeld des Plangebietes besteht entlang der Rödgener Straße bereits ein Fuß- und Radweg auf der nördlichen Straßenseite und im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße wurde in Richtung der Eichgärtenallee ein Radweg angelegt. Auf der nördlichen Seite der Rödgener Straße wurde für die fußläufige Erreichbarkeit der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) ein provisorischer Fußweg von der Hauptzufahrt zum Plangebiet bis zum Zugang der HEAE errichtet. Aufgrund der bestehenden Umzäunung und der nicht öffentlichen militärischen Nutzung war der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots für den Fußgänger- und Radverkehr bisher jedoch ohne Bedeutung, was sich mit der zunehmenden Öffnung und Nachnutzung des Plangebietes ändert. Im Rahmen der Erschließungsplanung für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots werden daher Radverkehrsanlagen berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich des Grünkorridors und Quartiersplatzes im Zuge der entsprechenden Ausführungsplanung auf Basis eines landschaftsarchitektonischen Entwurfs Wegeverbindungen mit begleitenden Grünstrukturen geschaffen, die eine An- und Einbindung des neuen Quartiers insbesondere in die Parkanlage nördlich der Rödgener Straße ermöglichen.

6 Versorgung und Entsorgung

6.1 Versorgungsinfrastruktur

Das Fernwärmenetz, Stromnetz, Wasserversorgungsnetz sowie die ausreichende Dimensionierung des Löschwassergrundschatzes wird in Abhängigkeit von den geplanten zukünftigen Nutzungen von der STADTWERKE GIEßEN AG als Versorgungsträger neu aufgebaut. Die Einzelheiten obliegen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung für das gesamte Plangebiet sowie auch für die jeweiligen Baugrundstücke.

6.2 Entwässerung Bestand

Der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots wird aktuell im Trennsystem entwässert, sodass für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser separate Entwässerungsleitungen bestehen. Nach den bekannten Bestandsunterlagen und der örtlichen Bestandsvermessung verlaufen die Entwässerungsleitungen derzeit weitgehend ungeordnet zu den jeweiligen Tiefpunkten durch das Plangebiet.

Schmutzwasser

Aktuell dient der bereits definierte Übergabepunkt im nordöstlichen Oberlachweg einem Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der MITTELHESSISCHEN WASSERBETRIEBE (MWB). Das gesamte Schmutzwasser entwässert innerhalb des Gesamtbereiches des ehemaligen US-Depots zunächst im Freispiegel und wird den Bestandsunterlagen nach auf dem AAFES-Areal zum MWB-Netz aufgrund der Höhenverhältnisse gepumpt. Hinzu kommt ein zweiter Anschluss an das bestehende Mischwassernetz der MWB durch den Mischwassersammler zwischen den Stadtteilen Rödgen und Wieseck nördlich des Planbereiches.

Regenwasser

Nach den vorhandenen Bestandsunterlagen dient die Oberlache im Nordwesten als Vorfluter für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots. Hierbei entwässern aufgrund der topographischen Verhältnisse rd. 90 ha des Gesamtbereiches in Richtung Westen und werden vor der Einleitung in die „Oberlache“ auf dem AAFES-Areal gepumpt. Hierbei wird eine Wasserspiegeldifferenz von augenscheinlich ca. 50-75 cm ausgeglichen. Im Nordosten des Gesamtbereiches entwässern rd. 16,5 ha zunächst über offene Gräben und Mulden in Richtung Norden. Südlich des Segelflugplatzes verläuft der Entwässerungsgraben entlang der Zaunanlage in Richtung Westen und mündet im Freispiegelgefälle in die Oberlache am Pumpwerk vorbei. Ein Teilbereich im Südosten des Plangebietes mit einer Größe von rd. 7 ha entwässert südlich des ehemaligen Alpine-Clubs im Freispiegel in den Krebsbach. In diesem Bereich ist der Krebsbach jedoch lediglich als straßenbegleitender Graben vorhanden. Im weiteren Verlauf tangiert der Krebsbach das Plangebiet und mündet im Bereich des Pumpwerks, an diesem vorbei ebenfalls in die Oberlache.

6.3 Entwässerung Planung

Das im Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots bisher praktizierte Trennsystem mit der separaten Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird auch für den Bereich des vorliegenden Plangebietes beibehalten. Im Zuge der weiteren Planung sollen jedoch die bisher vorhandenen Entwässerungsanlagen geordnet zur Ausführung kommen, indem insbesondere die Leitungen in die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Schmutzwasser

Das im Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots anfallende Schmutzwasser soll wie bisher am Übergabepunkt nordöstlich des Oberlachwegs an das Leitungsnetz der MITTELHESSISCHEN WASSERBETRIEBE (MWB) angeschlossen werden. Da das Entwässerungsnetz im Oberlachweg topographisch höher liegt, wird das Schmutzwasser hier weiterhin gepumpt werden müssen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit an das Mischwassersystem der MWB besteht südlich des Krebsbaches.

Regenwasser

Die Entwässerung des Gesamtbereiches soll grundsätzlich so konzipiert werden, dass auf ein Regenwasserpumpwerk zukünftig verzichtet werden kann und das Niederschlagswasser im Freispiegelgefälle der „Oberlache“ zugeführt wird. Eine entsprechende Konzeption sieht hierfür vor, dass künftig mehr Abflussfläche als bisher dem vorhandenen Graben- und Muldensystem in Richtung Norden zugeleitet werden soll. Hierzu müssen jedoch verschiedene Flächen aufgefüllt werden und zusätzliche Entwässerungsleitungen hergestellt werden, um die teilweise Umkehr der Abflussrichtung zu realisieren.

Einen weiteren Baustein stellt die Verwertung, Drosselung und eventuelle Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den neuen Erschließungsflächen dar, die in Richtung des Pumpwerkes geleitet werden. Zur Drosselung der Niederschlagsmengen in Richtung Pumpwerk soll durch eine Auffüllung ermöglicht werden, dass das Gelände des Plangebietes so angelegt wird, dass das dort anfallende Niederschlagswasser überwiegend dem südlich liegenden Krebsbach im Freispiegel zugeleitet werden kann. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die aktuell dem Pumpwerk zufließenden Niederschlagsmengen so zu reduzieren, dass die Rohrleitungen verkleinert und höher gelegt werden können, um den Vorfluter im Freispiegel am Pumpwerk vorbei erreichen zu können.

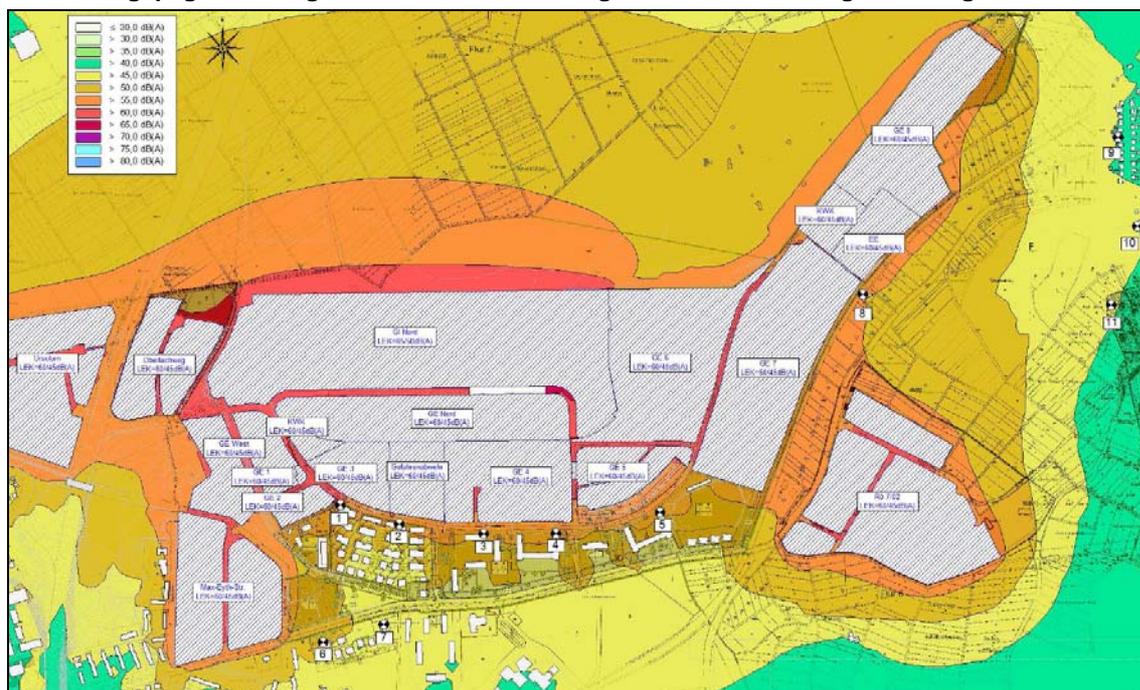
7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung von Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen oder geplanten gewerblich-industriellen und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Durch die im Umfeld des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen bzw. bauplanungsrechtlich künftig zulässigen Vorhaben entstehen jedoch Lärmemissionen in unterschiedlichem Umfang, die im Hinblick auf eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren bereits im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ durch das BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, gutachtlich ermittelt und sowohl im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der schutzbedürftigen Nutzungen aus Sicht des Immissionsschutzes eingeschätzt wurden. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens beziehen sich auf den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen, die bereits als Industriegebiet nach § 9 BauNVO berücksichtigt wurden sowie der im weiteren Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen, die als Vorbelastung in die Betrachtung eingestellt wurden.

Zur Beurteilung der grundsätzlich möglichen Geräuscheinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene und die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden den als Gewerbe- und Industriegebieten vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes des derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ sowie im Bereich der AAFES-Flächen, den ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Umgebung sowie weiteren vorrangig gewerblich genutzten Flächen sog. flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet. Die Höhe der Werte ergibt sich aus den Angaben in der DIN 18005. Die existierende Bebauung innerhalb der Gebiete wurde hierbei normgemäß außer Acht gelassen. Die Berechnung erfolgte gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Der Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel dient dazu, die Schallpegelverteilung in der Umgebung der Gewerbe- und Industriegebiete unabhängig von den derzeit tatsächlich gegebenen Nutzungen darzustellen. Die Ansätze entsprechen einer – gemessen an der jeweiligen Einstufung – intensiven Nutzung der Gebiete. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lärmkarten der Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit jeweils in Höhe des ersten Obergeschosses.

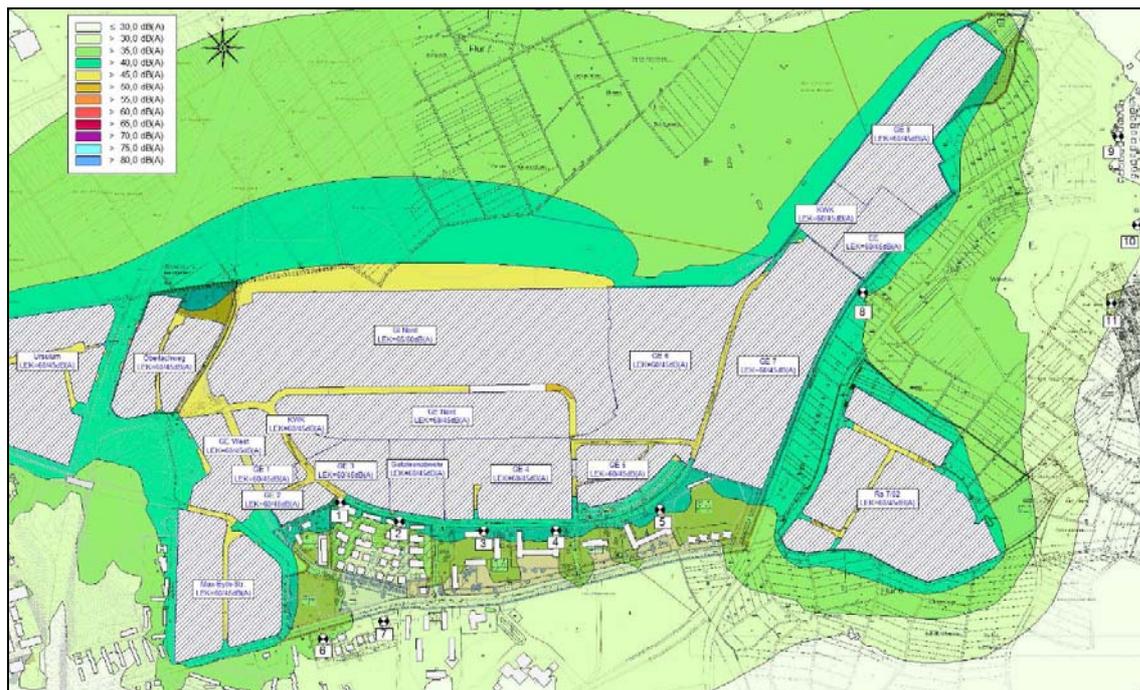
Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen auf der Grundlage der nach DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes im Plangebiet sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung die sichere Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Die Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit

Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

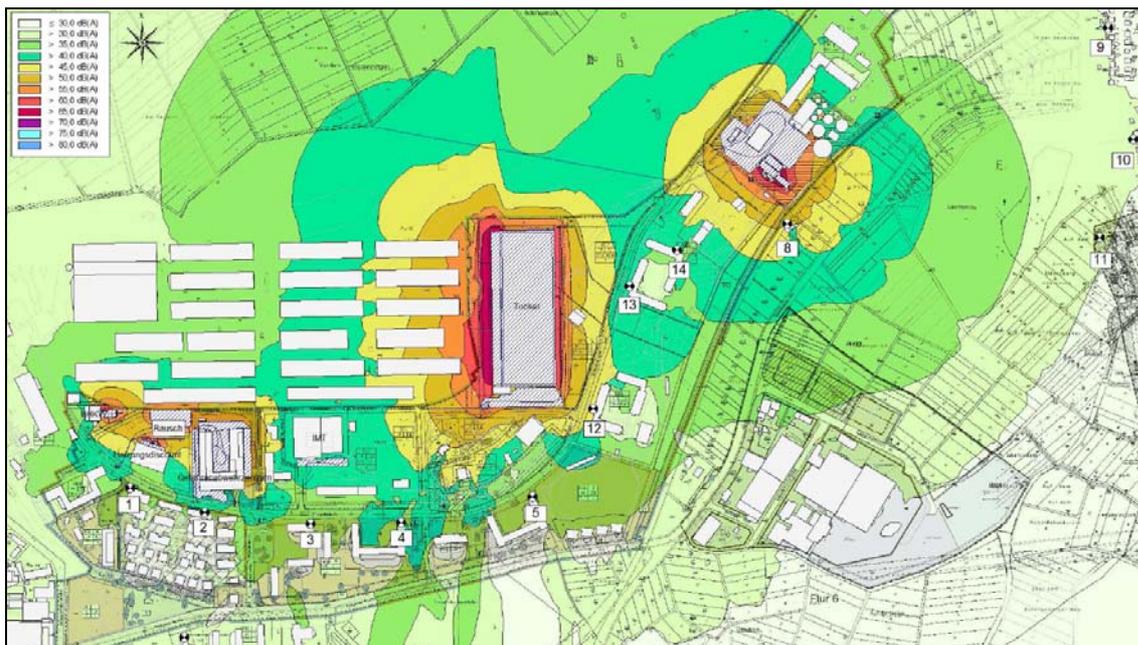
Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der derzeit bereits ansässigen Betriebe auf die im Plangebiet vorgesehene und die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden die Betriebe seitens des Immissionsgutachters hinsichtlich ihrer relevanten Nutzungen befragt. Berücksichtigt wurden dabei auch die eventuellen Planungsabsichten. Soweit verfügbar, wurden Messberichte und Immissionsprognosen für im Plangebiet bestehende oder für mit der Planung von Anlagen vergleichbaren Nutzungen verwendet. In der Berechnung enthalten sind folgende Nutzungen:

- STADTWERKE GIEßEN AG: zwei BHKW-Anlagen, Schallimmissionsprognosen A. Pfeifer Schalltechnisches Büro Nr. 1971/III vom 11.02.2011 und Nr. 1971/IV vom 06.07.2016
- HEIZUNGSDISCOUNT 24 GMBH: Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten mit Gabelstaplern zur Tagzeit
- RAUSCH & PARTNER GMBH: Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten mit Gabelstaplern zur Tagzeit
- Gefahrenabwehrzentrum: Lkw-Fahrten, Kleintransporter-Fahrten, Ladetätigkeiten, Maschinentests im Freien, Pkw-Parken und Reinigung von Fahrzeugen im Freien zur Tagzeit
- IMT GMBH: Pkw-Parken und Kleintransporter-Fahrten zur Tagzeit
- TUCKER GMBH: Betriebsgebäude, Lkw-Fahrten, Ladetätigkeiten, Pkw-Parken usw. Schallimmissionsgutachten W. Steinert Büro für Schallschutz Nr. 1533 vom 27.07.2015
- STADTWERKE GIEßEN AG, Holzheizwerk, Biofermentierung und Reststoffverwertungsanlage TREA III mit jeweils Lkw-Fahrten, Radladereinsatz, zwei BHKW, Angaben der Stadtwerke zum Betriebsablauf, Gutachten TÜV Hessen Nr. L 7317_N3 vom 05.03.2014

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lärmkarten der Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit jeweils in Höhe des ersten Obergeschosses.

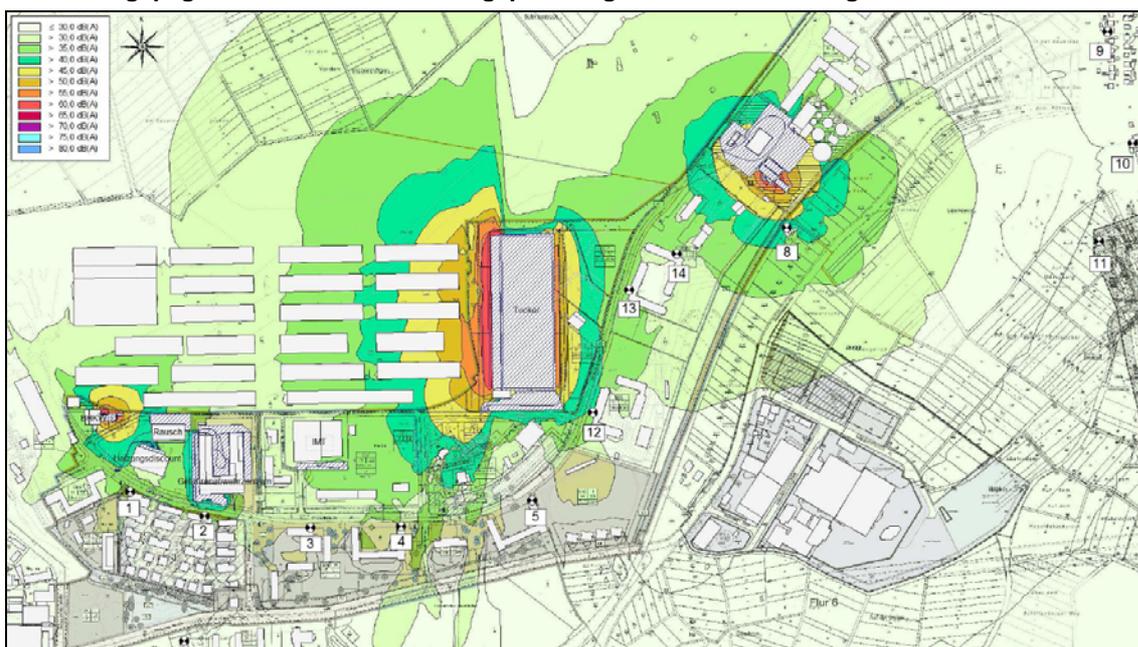
Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Ergebnisse auf der Grundlage der von den ansässigen Firmen im Plangebiet des derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ angegebenen bestehenden oder geplanten Nutzungen zeigen an allen Immissionsorten in der Umgebung die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zur Tag- und Nachtzeit. Es ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung somit auch die Einhaltung der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit. Die Orientierungswerte werden tags um mindestens $\Delta L = 11 \text{ dB}$ und nachts um mindestens $\Delta L = 6 \text{ dB}$ unterschritten.

Nach den Ergebnissen der Verkehrslärberechnung ergeben sich an den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung innerhalb des vorliegenden Mischgebietes an der Straße Stolzenmorgen und der Lilienthalstraße sowie der Rödgener Straße hingegen Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiet nach DIN 18005 sowie teilweise auch des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Maßgeblich sind jeweils die Straßen unmittelbar angrenzend. Für die Nordfassade der Gebäude an der Straße Stolzenmorgen gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 und für die Ostfassaden an der Lilienthalstraße der Lärmpegelbereich III. Bei üblichen Raummaßen, Fensterflächenanteilen und ausreichend hohem Schalldämm-Maß des Mauerwerkes ergibt sich im Lärmpegelbereich IV für Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß VDI 2719 die Schallschutzklasse 3. Für Fenster von Büroräumen ist im Lärmpegelbereich IV die Schallschutzklasse 2 erforderlich.

In den Mischgebieten Nr. 1 bis 7 sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Aufgrund der immissionsgutachterlichen Erkenntnisse wird für das geplante Solitärgebäude an der Einmündung der Lilienthalstraße in die Rödgener Straße zudem eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lärmkarte der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche zur Tagzeit in Höhe des zweiten Obergeschosses.

Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche zur Tagzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden. Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die an der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens zu entnehmen. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61$ dB(A)) ist gemäß § 59 Abs. 1 HBO ein Schallschnitznachweis erforderlich.

8 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ aufgenommen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, die für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots eine von Norden nach Süden abgestufte Nutzungszuweisung von großformatigen Logistik- und Gewerbeansiedlungen im Norden, über vielfältige gewerbliche Nutzungen, die in kleinteiligeren Gebäude- und Grundstücksstrukturen umgesetzt werden können, bis hin zu Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Gefahrenabwehrzentrum und weiterer privater gemeinnütziger Einrichtungen, soll im südlichen Bereich entlang der Rödgener Straße eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn- und Büronutzungen sowie Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke möglich sein. Nach Aufgabe der gegenwärtig noch andauernden militärischen Nutzung der AAFES-Flächen soll auf dieser großen und zusammenhängenden Fläche ein Logistikstandort entwickelt werden, der einen 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche ermöglicht, über einen direkten Autobahnanschluss (Anschlussstelle „Ursulum“) verfügt und für den gegebenenfalls ein Gleisanschluss hergestellt werden kann. Hier sollen künftig ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sein, und zwar vorrangig solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des vorliegenden Plangebietes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage, Struktur und Bedeutung des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Dies betrifft insbesondere die auf begrenzte Ausnahmen beschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da im Plangebiet aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht kein neuer Versorgungsstandort begründet werden soll.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

Schließlich kann angemerkt werden, dass im Plangebiet ein hoher Anteil an Wohnnutzungen vorgesehen ist, der insofern der Festsetzung als Mischgebiet zunächst entgegensteht. Der Bereich des vorliegenden Plangebietes war jedoch zunächst als Teilbereich des derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ vorgesehen und wurde nur aufgrund noch erforderlicher Abstimmungen vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ausgenommen. Die Weiterführung der Bauleitplanung erfolgt für diesen Teilbereich nunmehr im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ als weiterer Teilbebauungsplan, jedoch werden zum Nachweis des für Mischgebiete charakteristischen Verhältnisses von Wohnnutzungen einerseits und dem Anteil an nicht störenden gewerblichen Nutzungen andererseits im Zuge der Bauantragstellung auch die umliegenden Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ herangezogen. Zur Wahrung des Verhältnisses setzt der vorliegende Bebauungsplan für die Mischgebiete Nr. 1 und 2 im südlichen Bereich des Plangebietes fest, dass hier zusätzlich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe unzulässig sind, sodass diese Teilflächen nicht als Bemessungsgrundlage dienen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes entspricht.

Die zulässige Grundfläche darf nach der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass in den Mischgebieten die Flächen von begrünten Tiefgaragendächern bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50 % mitgerechnet werden.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden hingegen nicht angerechnet. Die Geschossflächenzahlen werden für die Teilflächen des Mischgebietes differenziert festgesetzt und an die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen und sonstigen dienstleistungsbezogenen Nutzungen angepasst.

Der Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zunächst überwiegend auf ein Maß von $GFZ = 1,2$. Gemäß der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption und der künftigen Grundstückszuschnitte wird für das Mischgebiet Nr. 1 nur eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ und für das Mischgebiet Nr. 7 eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,1$ festgesetzt, die somit unterhalb der genannten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bleibt, während im Mischgebiet Nr. 5 eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,3$ festgesetzt wird, die hier geringfügig über der zunächst zulässigen Obergrenze für Mischgebiet liegt.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Auch wird durch zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen sichergestellt, dass die Grundstücke über hinreichende Grundstücksfreiflächen verfügen und damit nur Teile der Grundstücke mit Hochbauten überdeckt werden dürfen, wodurch auch eine Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können insofern vermieden werden, als dass die Überschreitung der Geschossflächenzahl sich im Wesentlichen auf Teilflächen beschränkt, die bereits in hohem Maße baulich und durch Versiegelungen vorgeprägt sind und entsprechend überformt wurden. Schließlich ermöglicht die Planungskonzeption eine aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vorteilhafte Riegelbebauung, die in verdichteter und teilweise geschlossener Bauweise die südlich gelegenen Teilflächen des Plangebietes wirksam vor Geräuschimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm abschirmt. Schließlich erfolgt die Überschreitung nur in einem räumlich eng gefassten Bereich, während in den übrigen Bereichen des Mischgebietes die Geschossflächenzahlen zum Teil reduziert werden, so dass in der Gesamtbetrachtung der festgesetzten Geschossflächenzahlen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung berücksichtigt werden können.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb der Mischgebiete wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung mit ergänzenden gewerblichen und sonstigen dienstleistungsbezogenen Nutzungen begrenzt, sodass hier im südlichen Teilbereich im Übergang zur Parkanlage nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, im zentralen Bereich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie im nördlichen Übergangsbereich in Richtung des geplanten Gefahrenabwehrzentrums und des anschließenden Gewerbegebietes zum Teil eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen zulässig ist. Die Zulässigkeit von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, bleibt hiervon unberührt. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden jedoch die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Schließlich wird festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Mit der Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes große Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich werden, die überwiegend in Garagengeschossen untergebracht werden sollen. Da diese Geschosse aber aufgrund der hier erforderlichen Geländeaufschüttung zum Teil als Vollgeschosse gelten werden und nicht als Tiefgaragengeschosse bei der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben können, wurde eine entsprechende Festsetzung zur Nichtanrechenbarkeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Der Bebauungsplan setzt daher ergänzend die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen fest, sodass die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die Lage und das Umfeld des Plangebietes angepasst und hinreichend gesteuert werden kann. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachhaut des obersten Geschosses. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen auf der Südseite der Gebäude bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen hineinreichen und die Überschreitung auf höchstens die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes beschränkt wird. Auf den übrigen Gebäudeseiten ist eine solche Überschreitung nur bis zu 1,50 m Tiefe und höchstens einem Drittel der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes zulässig. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.

8.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Mit den Festsetzungen kann die Erschließung gesichert und es können die entsprechenden Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Planstraßen sind mit ihren jeweiligen Querschnitten ausreichend dimensioniert, um den künftigen Ziel- und Quellverkehr leistungsfähig aufzunehmen und abwickeln zu können.

8.5 Private Grünflächen

Der vorgesehene Quartiersplatz wird als private Grünfläche festgesetzt und nimmt Bezug auf die südlich des Plangebietes gelegene öffentliche Parkanlage im Bereich des Krebsbaches und schafft eine Freifläche innerhalb der geplanten Bebauung, die mit der Parkanlage über Wegeverbindungen verknüpft wird. Die Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan nicht als eigenständige Verkehrsflächen festgesetzt. Entsprechende Wegeverbindungen im Bereich des Grünkorridors und Quartiersplatzes, die eine An- und Einbindung des neuen Quartiers insbesondere in die Parkanlage nördlich der Rödgener Straße ermöglichen, werden im Zuge der entsprechenden Ausführungsplanung auf Basis eines landschaftsarchitektonischen Entwurfs vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt zur Klarstellung jedoch bereits fest, dass innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ baumüberstandene Aufenthaltsplätze und Wegeverbindungen zulässig sind. Die private Grünfläche ist auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen. Nördlich und südlich des geplanten Quartiersplatzes werden hingegen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, da in diesen Bereichen weniger die Schaffung eines Platzcharakters mit versiegelten Aufenthalts- und Bewegungsflächen, als vielmehr die bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Grünachse im Vordergrund steht. Zudem ist in diesen Bereichen jeweils eine durchgehende Tiefgarage vorgesehen, die in der südlichen Teilfläche ebenerdig ihren oberen Abschluss findet und in der nördlichen Teilfläche über die künftige Geländeoberfläche hinausragt, aber jeweils intensiv begrünt wird und im Süden eine direkte Wegeverbindung in Richtung der Parkanlage am Krebsbach umfasst.

8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) sind schließlich auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und führt somit ebenfalls zu einer Entlastung des Entwässerungssystems.

8.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und bestimmt, dass innerhalb der Flächen für Stellplätze im Mischgebiet Nr. 4 mindestens sechs großkronige standortgerechte Laubbäume mit einer entsprechenden Pflanzqualität zu pflanzen sind. Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 30 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen können dabei mit bis zu 50 % ihrer Fläche auf den zu begrünenden Freiflächenanteil angerechnet werden. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz ist eine wesentlich aufwändigere grünordnerische Gestaltung vorgesehen, sodass hier eine vollständige Anrechnung auf den zu begrünenden Freiflächenanteil zulässig ist. Demnach sind die mit A1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einschließlich der Tiefgaragendächer im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche zu gestalten. Dazu sind auf mindestens 40 cm Bodensubstrathöhe eine intensive Dachbegrünung, Aufenthaltsplätze und Wegeführungen auszuführen. Zusätzlich ist eine Wegeanbindung an den südlich angrenzenden öffentlichen Park zu gewährleisten. Innerhalb der mit A2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind weiterhin mindestens vier Baumgruppen bestehend aus jeweils drei standortgerechten großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind schließlich fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

8.8 Festsetzung der Höhenlage

Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung der geplanten Aufschüttung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Plangebiet die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen und Baugrundstücke festgesetzt. Die Höhenlage ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung von Dachaufbauten, Werbeanlagen und Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

9.1 Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Anlagen zur Nutzung solarer Solarenergie nur zulässig sind, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Stadt- und Ortsbildes insbesondere auch im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft beitragen.

9.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht auch in Mischgebieten die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Hauptzufahrt begründet die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig sind. Fremdwerbung ist ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zudem nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln. Mit den Festsetzungen kann auch im Bereich des Plangebietes den Anforderungen von gewerblichen und sonstigen dienstleistungsbezogenen Nutzungen Rechnung getragen werden, während gleichzeitig ein Umfang und eine Gestaltung von Werbeanlagen verhindert werden können, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht werden.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie aus Sicherheitsgründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc. bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

9.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Daher wird festgesetzt, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen sind.

10 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Mischgebiet

In den Mischgebieten Nr. 1 bis 7 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden. Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die an der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, zu entnehmen. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61$ dB(A)) ist gemäß § 59 Abs. 1 HBO ein Schallschutznachweis erforderlich.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im südlichen Bereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan) Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messeebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert. Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind im gesamten Plangebiet weitere bisher unbekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

Hinweise zum Baumschutz

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) zu beachten und anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
3. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Esche-Ahorn
Corylus colurna	Türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.02.2004

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.01.2016 – 19.02.2016, Bekanntmachung: 02.01.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 12.01.2016, Frist: 19.02.2016

Erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen“: 16.02.2017

Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

Anlage 1 Umweltbericht, Stand: 02/2017

Bearbeitung: Stadtplanungsamt der Stadt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer, Linden
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH