

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

für den Plangeltungsbereich
zwischen Werrastraße, Sudetenlandstraße, Marburger Straße und Schwarzlachweg

Planstand:

- Entwurf -

15.11.2019

Stadtplanungsamt Gießen

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren	5
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	6
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001	6
5.1.2	Flächennutzungsplan	7
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.1.4	Soziale Stadterneuerung	7
5.1.5	Testplanung	9
5.1.6	Vergnügungsstättenkonzept	11
5.1.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
5.1.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.1.9	Landschaftsplan	11
5.1.10	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte	12
5.1.11	Schutzgebiete	14
5.1.12	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	14
5.2	Städtebaulicher Bestand	15
5.3	Natur- und freiräumlicher Bestand	17
5.3.1	Biotop, Flora und Fauna	17
5.3.2	Freiräumliche Nutzung	18
5.4	Verkehrliche Erschließung	20
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Immissionsschutz	21
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	23
7	Erläuterung der Planfestsetzungen	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	29
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	31
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	32
7.5	Verkehrsflächen und Geh-/Fahrrechte	32
7.6	Öffentliche und Private Grünflächen	33
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ...	35
7.9	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	40

8.1	Dachgestaltung	41
8.2	Einfriedungen	42
8.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	42
8.4	Werbeanlagen.....	42
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	43
9.1	Denkmalschutz.....	43
9.2	Kampfmittelbelastung.....	43
9.3	Altlasten.....	44
9.4	Artenschutz	44
9.5	Verwertung von Niederschlagswasser.....	44
9.6	Entwässerungsanlagen.....	44
9.7	Abfallentsorgung	44
9.8	Brandschutz	45
9.9	Leitungen und Baumstandorte.....	45
9.10	Empfehlungen für Baumarten	45
10	Grünordnungskonzept, Umweltinformationen	45
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	46
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	46
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	47
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	48
13	Rechtsgrundlagen	50
14	Umsetzung des Bebauungsplanes	51
14.1	Umsetzungsperspektive.....	51
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	51
14.3	Kosten	52

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

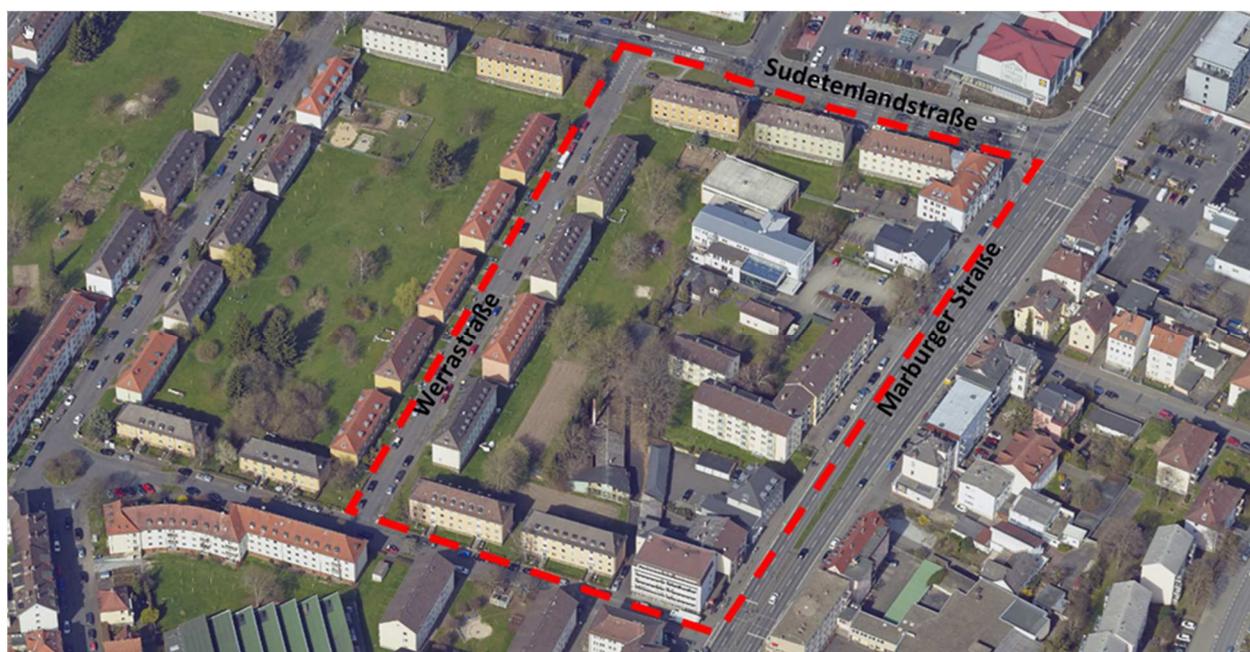
Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere der dringende Handlungsbedarf aufgrund des Leerstandes der beiden Wohnhäuser der Wohnbau Gießen GmbH am Schwarzlachweg sowie die anstehende Nachfolge-Bebauung der ehemaligen Schreinerei in der Blockmitte, ebenfalls auf dem Gelände der Wohnbau Gießen GmbH. An Stelle dieser Gebäude soll neu und nachhaltig geförderter Wohnraum geschaffen werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse der beschlossenen Rahmenplanung soll eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht und eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst den östlichen Teil des Flusstraßenviertels zwischen Werrastraße im Westen und Marburger Straße im Osten. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Sudetenlandstraße und im Süden durch den Schwarzlachweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 216/1, 216/2, 218/1, 218/2, 237/1, 237/3, 238/3, 243/3, 243/5, 245/1, 246/2, 247/9, 248/4, 249/4, 249/12, 249/13, 249/14, 291/114 teilweise, 323/1, 325/7 teilweise und 325/8 (Stand: November 2019). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 28.000 m².



Schrägensicht auf das Plangebiet 2017, Geltungsbereichsabgrenzung gestrichelt (Quelle: Stadtplanungsamt)

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadterneuerung planungsrechtlich vorbereitet und eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich des Plangebiets gesichert werden.

Eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sollen die Schaffung von günstigem Wohnraum ermöglichen sowie auch die Wohnqualität erhöhen. Diese Ziele sind in der in 2018 beschlossenen Rahmenplanung von Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt konkretisiert und dargestellt.

Angesichts der starken Nachfrage breiter Bevölkerungsschichten nach Wohnungen in Gießen, soll entsprechend den Zielen der Sozialen Stadterneuerung, an Stelle schon teilweise leergezogener, nicht mehr erhaltungswürdiger Häuser, auf den Flächen der Wohnbau Gießen GmbH neu und nachhaltig geförderter Wohnraum in einer bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen geschaffen werden.

4 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 28.000 m². Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes auf deutlich weniger als 70% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können. Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichenden Bebauung, müssen auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll für den ersten Block des Flussstraßenviertels die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadt gesichert werden. Erst nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, plant die Wohnbau Gießen GmbH weitere Abschnitte des Viertels anzugehen. Die Gesamtentwicklungszeit zur Umsetzung des Förderprogramms der Sozialen Stadt ist auf einen Zeitraum von 30 Jahren ausgerichtet. Daher ist davon auszugehen, dass weitere Bebauungsplanverfahren zur Lenkung der baulichen Entwicklung des Flussstraßenviertels nicht mehr in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren stehen werden. Falls dennoch im engen zeitlichen Zusammenhang für die westlich an das Plangebiet anschließenden Baublöcke des Flussstraßenviertels zukünftig ein oder mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden, ist mit einer Einzelfallprüfung zu klären, ob

diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden können oder ob sie im Vollverfahren durchzuführen sein werden.

Auch landschaftsplanerischen Voruntersuchungen stehen einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, weil aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und dem geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Eine entsprechende Kartierung wurde durchgeführt und in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Analog zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren sieht das beschleunigte Verfahren die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vor. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 09.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde vom 18.02.2018 bis einschließlich 01.03.2019 durchgeführt.

Es ging im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme der im Plangebiet ansässigen Freievang. Gemeinde ein. Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Verfahren ein (siehe Kapitel 12).

Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1.1 REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2001

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

5.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der an der Marburger Straße gelegene, östliche Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser Baufläche werden die Anlagen der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde als Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude symbolisiert. Der übrige, westliche Bereich, welcher an die Werrastraße anschließt, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

5.1.4 SOZIALE STADTERNEUERUNG



Fördergebiet Flussstraßenviertel, Abgrenzung gelbe Linie (Quelle: Stadtplanungsamt)

2013 wurde das „Flussstraßenviertel“ mit einer Größe von ca. 16 ha in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Fördergebiet geht über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus. Es umfasst das Wohnquartier zwischen Schwarzlachweg, Sudetenlandstraße, Marburger Straße und Bahnlinie der Main-Weser Bahn, die Fuldastraße, die Werrastraße, sowie die nördlichen Teile der Schottstraße, der Ederstraße und des Asterwegs.

Soziale Stadt: Gießen - Flussstraßenviertel



Mit dem „PlanWagen“ ist das Quartiersmanagement an zentralen Orten im Quartier präsent
(Foto: Reinhard Berg, Wiesbaden)

Es handelt sich um ein zentrumsnahes Wohngebiet der 30er bis 50er Jahre mit überwiegend offener Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. In den Blockinnenbereichen herrschen großzügige Freiräume. Das Mietniveau im gesamten Viertel ist günstig, ca. 85 % der Wohnungen sind im Eigentum der Wohnbau Gießen GmbH.

Zentrale Anliegen der Bewohnerschaft sind die Erhaltung und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und die Sicherung von kostengünstigem Wohnraum. Erste Maßnahmen sind die Aufwertung und Nutzbarmachung von Freiflächen. Durch eine bessere Straßenbeleuchtung und die Schließung von Baulücken sollen sich die Menschen im Stadtteil sicherer fühlen. Größere Investitionsprojekte sind noch in Planung. Ergänzend zum Programm steht im nicht-investiven Bereich die Verbesserung der Zugänge zu Bildung und Qualifizierung im Fokus.

Ergänzend zu dem Stadtteilbüro und den Angeboten des Stadtteilzentrums ist das Quartiersmanagement mit einem mobilen, beheizbaren „PlanWagen“ an wechselnden Standorten im Quartier präsent und direkt ansprechbar. Im Stadtteilzentrum finden regelmäßig Bewohnertreffen statt und die Sitzungen des Beteiligungsgremiums „Runder Tisch“. Die Mitglieder des „Runden Tisches“ nutzen den „PlanWagen“, um mit Interessierten die Beteiligungsprozesse zu vertiefen.

Ausbau Wegeverbindung am Bahndamm

Der Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Weg hat eine neue wassergebundene Decke erhalten, es wurde zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Sicherheit eine Beleuchtung installiert und die beiden Eingangsbereiche an den Eingängen im Schwarzlachweg und der Sudetenlandstraße wurden neu gestaltet. Während an der Sudetenlandstraße der Einmündungsbereich befestigt wurde, erfolgte am Schwarzlachweg eine größere Neugestaltung. Dort wurde der Bürgersteig neu gebaut, damit Fußweg und Fahrbahn klar getrennt und nicht mehr zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann, zudem wurde eine kleine Grünfläche zur deutlichen Abgrenzung angelegt. Drei neu gesetzte Poller verhindern, dass Autos in den Zugang zum Weg einfahren können.

Abriss Garagenhof und Errichtung von Sozialwohnungen

Als eine der größeren Baumaßnahmen steht im Flusstraßenviertel der Abriss eines Garagenhofs an der Fuldastraße und die Errichtung von 24 Sozialwohnungen an.

Website des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen ,
2019 Nachhaltige Stadtentwicklung Hessen
(<https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/kurzprofile/sozstadt-giessen-flussstrassenviertel.html>)

Am 25. Februar 2016 wurde das »Integrierte Handlungskonzept« von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Erste Umsetzungsmaßnahmen wurden bereits in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement initiiert.

Mit diesem Förderprogramm sollen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens ermöglicht werden. Vorrangige Ziele sind den sozialen Zusammenhalt, die Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Zentrales Ziel ist auch die Erarbeitung von effizienten kommunalen Handlungsstrategien im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse und infrastrukturelle Versorgung der im Quartier lebenden Menschen.

In dem Integrierte Handlungskonzept "Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel" werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:



Verbesserung der Wohnsituation

- 2.1 Energetische Optimierung des Gebäudebestandes
- 2.3 Schaffung barrierearmen Wohnraums

Aufwertung der öffentlichen Räume

- 3.3 Nutzungskonzept/Ideenwettbewerb für die Fläche der ehemaligen Schreinerei Möll
- 3.4 Gestalterische Aufwertung von Eingangssituationen
- 3.9 Umgestaltung öffentlicher Grünflächen an der Sudetenlandstraße

Ausschnitt aus der Maßnahmenübersicht für das Flussstraßenviertel (Soziale Stadt Gießen – Flussstraßenviertel, Abschlussbericht Integriertes Handlungskonzept, S.47, steg NRW GmbH, Dortmund, 2015)

5.1.5 TESTPLANUNG

Entsprechend den Empfehlungen des Integrierten Handlungskonzepts wurden vertiefende Planungskonzepte erstellt.

Für eine Variantenplanung wurden drei leistungsfähige Büros für die Erstellung von Entwürfen aufgefordert (Rittmannsperger Architekten GmbH/Darmstadt, GTL Michael Triebswetter/Kassel und BAS Büro für Architektur Stadtplanung/Kassel), um neue Ideen und Gesamtkonzepte zu entwickeln. Der Entwurf sollte auch die Entwicklung von Szenarien für Ersatzneubauten mit langfristiger sinnvoller Perspektive, auch unter energieoptimierten Gesichtspunkten umfassen.

Die Berücksichtigung einer sozialverträglichen Nachverdichtung ist ebenso ein wesentliches Ziel für eine zukunftsfähige Entwicklung. Die Neugestaltung der Außenräume mit Schaffung attraktiver Freiflächen und der Unterbringung von Stellplätzen waren weitere Anforderungen.

Für die Gebäudeplanung bestand folgende Vorgabe im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus: Schwerpunkt-Ausrichtung für Alleinerziehende und Familien, mittelfristige Nachfrage mit einem Wohnungsmix von 35 % 2 Zimmer/Küche/Bad (ZKB), 50 % 3 ZKB und 15 % 4-5 ZKB.

Die drei erarbeiteten Entwurfsvarianten wurden gemeinsam mit den Fachämtern Tiefbauamt, Gartenamt, Umweltamt, Straßenverkehrsbehörde, Amt für Soziales sowie mit der Wohnbau Gießen GmbH und dem Nordstadtverein vorgeprüft und anschließend in der Lenkungs- und Steuerungsgruppe vorgestellt.

Der Entwurf des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla wurde mit deutlichen Vorteilen einstimmig ausgewählt und für die vertiefende Planung empfohlen. Das nachfolgend noch optimierte Endergebnis wurde zuletzt mit den Mitgliedern des ‚Runden Tisch‘ vorgestellt und abgestimmt. 2018 wurde es von der Gießener Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informeller Rahmenplan bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Rahmenplan Flussstraßenvierte, Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla, S. 21, 2018

5.1.6 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungstättenskonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es zeigt auf, dass von Vergnügungstätten im Bereich des Flussstraßenviertels Belästigungen und Störungen ausgehen könnten, die i.S. des § 15 BauNVO der Zweckbestimmung und der Eigenart sowohl des Allgemeinen Wohn- als auch des Urbanen Baugebietes widersprechen.

5.1.7 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Auch das ebenfalls am 15.12.2011 beschlossene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

Nach diesem Konzept befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Nahversorgungszentrums Marburger Straße, welches von der Troppauer Straße im Norden und der Steinstraße im Süden begrenzt wird. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich in diesem Bereich beidseits der Marburger Straße vorwiegend auf die erste, im westlichen Bereich der Marburger Straße teilweise auch auf die zweite Baureihe. Diesem zentralen Versorgungsbereich kommt laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Versorgungsfunktion für ca. 9.600 Einwohner zu.

“Als wesentliches Ziel für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Marburger Straße ist der Erhalt des Einzelhandelsangebotes sowie die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung für das Versorgungsgebiet festzuhalten.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA 2011, S. 101)

5.1.8 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen.

Lediglich ein Bodendenkmal ist im Hof der Marburger Straße 23 vorhanden.

Bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalspfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.1.9 LANDSCHAFTSPLAN

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft

bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit mit einer überwiegenden Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten. Das gesamte Nordstadtquartier wird als Bereich zur landschaftstypischen Eingrünung und Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten gekennzeichnet. Entlang der Sudetenlandstraße wird der Erhalt bzw. die Ergänzung linearer Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen empfohlen.

Der Landschaftsplan sieht innerhalb des Plangebietes keine weiteren konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

5.1.10 KLIMAFUNKTIONSKARTE UND PLANUNGSHINWEISKARTE

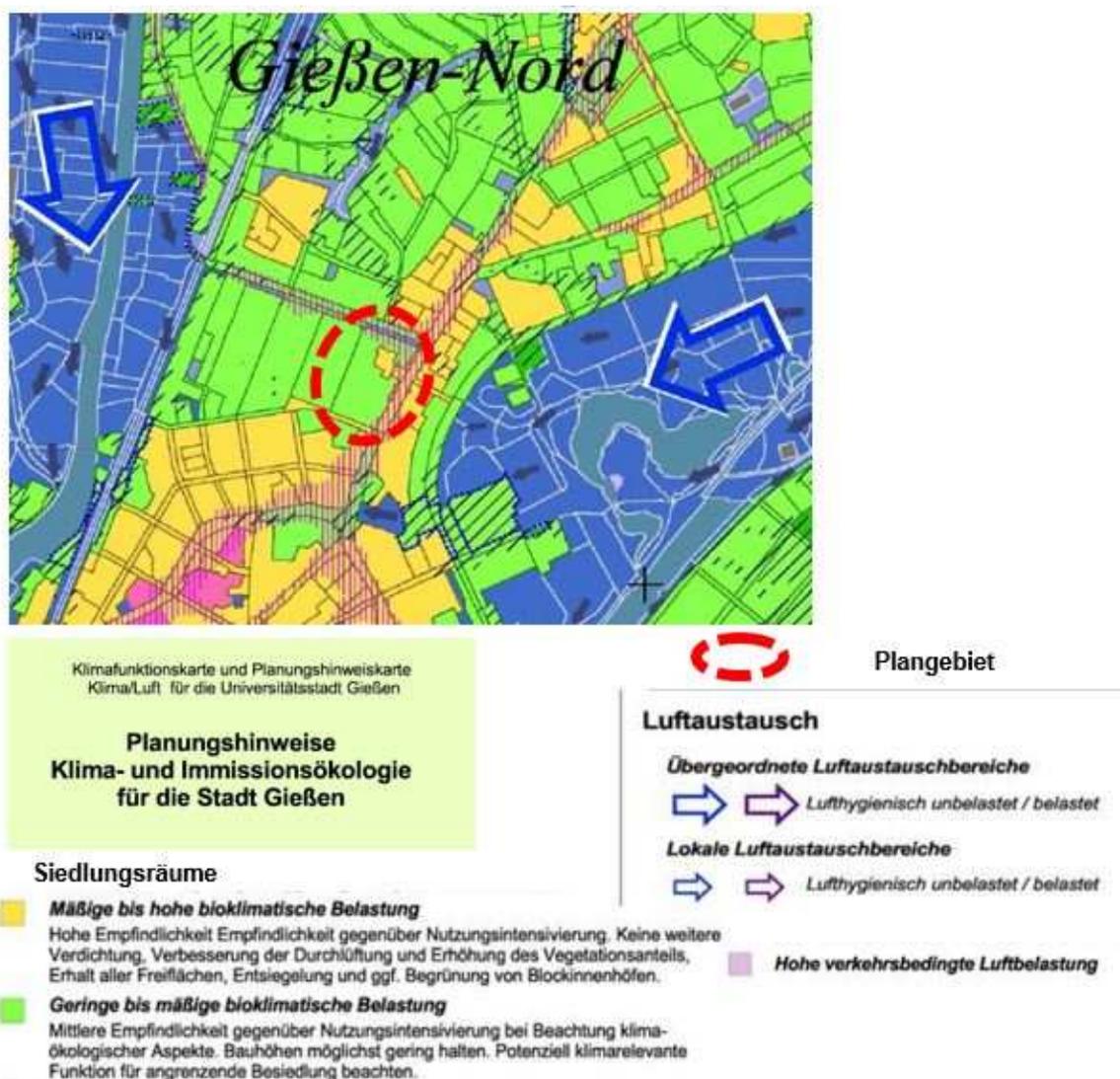
Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

Das gesamte Gebiet des Flussstraßenviertels stellt ein Stadtkern nahes humanbioklimatisch begünstigtes Siedlungsgebiet dar. Der nächtliche Kühleffekt ist durch die flächige Grünachse zwischen Bahndamm und Marburger Straße bedingt.

Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird überwiegend als günstig bewertet, nur der vollständig versiegelte bzw. großflächig überbaute Teilbereich Marburger Straße 37 ist mit einer mäßigen bis hohen Bioklimatischen Belastung beurteilt. Zudem ist die Luftbelastung in der Marburger Straße und der Sudetenlandstraße verkehrsbedingt hoch. Die großen Grünflächen in den Blockinnenbereichen begünstigen die Kaltluftentstehung und sind daher von mikroklimatisch hoher Bedeutung für das Quartier. Die zusammenhängenden Grünbereiche haben ein hohes Kaltluftentstehungs- und damit Kühl- und Durchlüftungspotential. Die vorhandenen großkronigen Bäume, insbesondere die im Randbereich stehenden ca. hundertjährigen Eichen wirken insbesondere tagsüber in den Sommermonaten bzgl. der Lufttemperatur ausgleichend.

Von der Lahnaue strömt nur in den westlichen Randbereichen des Flussstraßenviertels frische Luft in das Flussstraßenviertel ein. Die aus nördlicher Richtung kommende Restluftströmung wird durch die Querbauten an der Sudetenlandstraße blockiert. Die vorhandenen Grünflächen an der Sudetenlandstraße werden ihrer Filter- und Kühlwirkung als hoch bewertet.



Die Klimaanalyse (GEO-NET 2014) gibt folgende allgemeinen Hinweise:

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
Sehr geringe und geringe Belastung 	Siedlungsraum mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Bedingungen. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und meist guter Durchlüftung.	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters.	<ul style="list-style-type: none"> Günstiges Bioklima erhalten Klimaaktivität der Fläche für angrenzende Siedlungsräume beachten Bebauungsränder offenhalten oder öffnen Bauhöhen gering halten oder reduzieren Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen beachten Grünflächenvernetzung zum Freiland schaffen Hausbrandemissionen reduzieren
Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung 	Siedlungsstruktur mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Areale mit höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung.	Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege Keine weitere Verdichtung Grünflächen sichern, optimieren und erweitern Grün- und Freiflächen vernetzen Versiegelung reduzieren (Richtwert < 60 %) Entsigelung und Begrünung der Blockinnenhöfe Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung Stadtbaumbestand sichern und erweitern Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren

Auszug Tab. 7.03 Allgemeine stadtklimatische Hinweise für Planungsentscheidungen (Siedlungsräume), Klimafunktionskarte Klima/Luft der Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)

Bewertung aus bioklimatischer Sicht:

Die großzügigen grünen Innenbereiche mit ihrem teilweise sehr alten Baumbestand stellen eine wesentliche humanbioklimatische Qualität des Flussstraßenviertels dar.

Die mit der Bebauung einhergehenden weiteren Versiegelungsmaßnahmen (Wege, Parkplätze) verstärken die bioklimatische Herabstufung. Optimaler Weise sollte eine Breite von 50 m zwischen den Häuserzeilen nicht unterschritten werden. Diese Parameter sind für die Kaltluftentstehungspotentiale und Ausbreitung insgesamt als wesentlich wichtiger einzustufen als die tatsächliche Höhe der Gebäude. Ein offenes begrünbares Oberflächenbefestigungssystem für die Stellplatzbereiche (keine Betonrasengittersteine sondern Rasenwaben) könnte diesen Anteil verbessern.

Maßnahmen aus humanbioklimatischer Sicht

Die Klimaanalyse benennt zur Erhaltung der günstigen Siedlungsstruktur einen einzuhaltenden Grünanteil von mindestens 60% (offene Bebauungsstruktur).

Folgende Maßnahmen werden dazu benannt:

- Grünflächen sichern (Festsetzung mindestens 60%) bzw. optimieren,
- Versiegelung reduzieren (Festsetzung „Gestaltung von Stellplätzen oder Platzbereichen mit offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen“ (Rasenwaben), auch Feuerwehrezufahrtbereiche
- Baumbestand sichern (Festsetzung Bestandsbäume) und erweitern (insbesondere die hundertjährigen Eichen an der Grenze zum Möllgelände stellt einen hochwertigen zu schonenden Gehölzbereich dar).
- Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen (Schattenspendend und hochstämmig),
- Bebauungsränder des Quartiers offenhalten und grün gestalten Verdichtung (Begrenzung der Nachverdichtung durch Festlegung Baugrenzen)
- Förderung von Fassadenbegrünung,
- Förderung kleinräumiger „blauer Klimaoasen“.

5.1.11 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

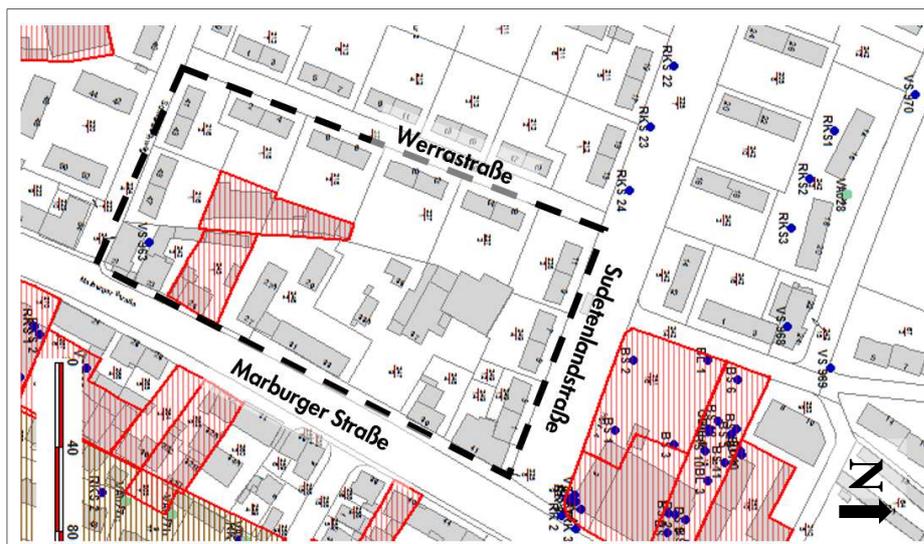
5.1.12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG

Es finden sich im Plangebiet zwei Altlastenverdachtsflächen.

In der Liegenschaft Marburger Straße 25 (Flurstück Nr. 245/1) befand sich im Zeitraum von 1954 bis 1966 ein Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb. Im Zuge einer Baumaßnahme im Jahr 1993

wurde die in einer Doppelgarage befindliche Werkstatt zurückgebaut bzw. abgerissen. Bodenbelastungen wurden nach den vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt. Ein Gefährdungspotential von dem ehem. Gewerbebetrieb ist demnach nicht abzuleiten.

Im Bereich der ehemaligen Schreinerei und Glaserei Möll findet sich auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke Nr. 216/1 und 218/2 ein Altstandort mit mäßigem Gefährdungspotenzial. Die Schreinerei wird in 2019 abgerissen. Im Rahmen einer durchgeführten Schadstofferkundung konnten keine umweltrelevanten Belastungen festgestellt werden. Im Falle einer Nutzungsänderung in eine sensiblere Nutzungsform (z.B. Spielplatz) wären an dieser Stelle jedoch weitergehende Untersuchungen des Untergrundes notwendig.



Ausschnitt aus dem Lageplan Flusstraßenviertel Gießen mit Eintragung der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und Plangebietsabgrenzung, Stand: Februar 2018

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. 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.

5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt, liegt aber im Übergang vom Wohnquartier Flusstraßenviertel zu den gemischten Nutzungsstrukturen an der Haupteinfallsstraße „Marburger Straße“. Hier finden sich unter anderem neben gastronomischen Angeboten Dienstleister wie Friseur, Volksbank, Kosmetik, Steuerberatung und Zahnärzte sowie als eine Einrichtung mit gesamtstädtischen Einzugsbereich eine Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde.

Das Flusstraßenviertel wird durch ein orthogonales Straßennetz erschlossen, demzufolge große rechteckige Innenstadtblöcke mit großen Frei- und Grünflächen in den Blockinnenräumen gebildet

werden. Eine offene, weitestgehend homogene Blockrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbauten prägt mit ihren Walmdächern die Baustruktur des Viertels. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst nur den östlichen Block des Viertels. Abweichend von den anderen Blöcken ist hier die Baustruktur heterogener. Es finden sich hier im Blockinnenbereich eingestreute bauliche Nutzungen. Die an der Marburger Straße gelegene Bebauung ist bis zu fünfgeschossig mit unterschiedlichen Dachformen.



Schrägluftbild nach Westen, 2017 (Quelle: Stadt Gießen)

„Das Image des Flussstraßenviertels steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der zum Teil desolaten Bausubstanz im Viertel. Von den Bürgern der Nordstadt wird die schlechte Bausubstanz als größter Negativfaktor des Quartiers wahrgenommen.“

Die Gebäude sind überwiegend in Einfachbauweise gebaut. In den 1950er Jahre Beständen sind vielfach Leichtbetonwände vorhanden. Die Geschossdecken sind in den 1930er und 1950er Gebäuden als Holzbalkendecken (verfüllt mit Schutt) konstruiert. Zahlreiche Gebäude befinden sich in keinem guten baulichen Zustand.

...

Die Gebäudefassaden sind vielfach einfach gestaltete Putzfassaden. Ihr Erscheinungsbild ist zum überwiegen- den Teil in die Jahre gekommen und es besteht deutlicher gestalterischer Handlungsbedarf. Zudem gibt es bei vielen Fassaden deutlich erkennbare Setzrisse und Putzabplatzungen. Die Erschließung der meisten Häuser ist einfach gehalten. Die Gebäude verfügen größtenteils über eine kleine Vorgartenzone, die häufig durch niedrige Betonmauern, Zäune oder vereinzelt auch Hecken vom Straßenraum abgegrenzt wird. Die Hecken und Zäune werden von vielen Mietern als Abgrenzung zum Straßenraum geschätzt. Im Bereich der Gebäudezugänge stehen oft Mülltonnen ohne entsprechende Einhausungen.“ (Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, S.14, 2015)

Die im Blockinnenbereich befindlichen Betriebsflächen der ehemaligen Schreinerei Möll wurden bereits vor Jahren aufgegeben; die Gebäude werden zeitnah abgerissen, um dort u.a. einen Kinderspielplatz anzulegen.

Für eine Nachnutzung der freigeräumten Fläche im Sinne einer sinnvollen Quartiersentwicklung liegt bereits eine Testplanung vor (siehe Kap. 5.1.5).

5.3 NATUR- UND FREIRÄUMLICHER BESTAND

5.3.1 BIOTOPE, FLORA UND FAUNA

In 2019 erfolgten im Zeitraum von März bis Oktober die flächendeckende Erfassung von Biotoptypen sowie die faunistische und floristische Untersuchung des ca. 11 Hektar großen Untersuchungsgebietes zwischen Marburger Straße und Ederstraße sowie zwischen Sudetenlandstraße und Schwarzlachweg (Faunistische und floristische Untersuchung im Flusstraßenviertel Gießen, PLÖN und Büro für faunistische Fachfragen, 2019).

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 16 Nutzungstypen gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um typische Biotoptypen des Siedlungsbereichs. Den größten Teil nehmen „Gärtnerisch gepflegte Anlagen“, zum Teil mit alten Baumbeständen, in den Blockinnenbereichen ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen aufgrund eingestreuter baulicher Nutzungen im Vergleich zu den westlich liegenden Innenstadtblöcken mit großen Frei- und Grünflächen höher und wird auf ca. 70 % geschätzt. Die im Innenblock noch vorhandenen parkähnlich angelegten Freiflächen mit Scherrasenvegetation sind durch einige besonders erhaltenswerte Einzelbäume geprägt. Auffällig erscheint eine alte Baumgruppe aus 3 Eichen im Innenblockbereich entlang der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden Marburger Str. 27-33. Weitere erhaltenswerte Einzelbäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum zur Marburger Straße (2 Platanen) sowie an der Ecke Marburger Straße/Sudetenlandstraße (2 Eichen).

Mit dem Nachweis von 144 Pflanzensippen ist die floristische Ausstattung des Untersuchungsgebietes als artenreich einzustufen und typisch für derartige städtisch geprägte Lebensräume. Gefährdete sowie gesetzlich besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen, sind aufgrund der stark anthropogen überprägten Habitatausstattung des Areals aber auch kaum zu erwarten. Charakteristisch für solche innerstädtischen Biotopkomplexe ist zudem ein hoher Anteil an Neophyten, der hier bei ca. 27 % liegt. Darunter befinden sich zahlreiche nicht einheimische Gehölzarten sowie Zuchtformen einheimischer Baum- und Straucharten, die bei der Anlage der parkähnlich gestalteten Grünflächen sowie entlang der Straßenränder gepflanzt wurden.

Die Untersuchungen zur Tierwelt wurden in der Zeit von April bis September 2019 durchgeführt. Als relevanten Tiergruppen und -arten wurde die Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Haselmaus und Siebenschläfer beauftragt. Die faunistische Ausstattung des Plangebietes hat jedoch ihren Schwerpunkt auf dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, weitere Tiergruppen wurden nicht festgestellt.

Für die Avifauna lassen sich im Planungsraum drei verschiedene Funktions- und Bewertungsräume abgrenzen; hier besonders die beiden Biotopkomplexe Gehölze und Gebäude. Die Freiflächen (zumeist Rasenflächen) dienen den vorkommenden Arten wie Gastvögeln der Umgebung zur Nahrungssuche (Star, Grünspecht, Finken und Drosselvögel).

Gemessen an der Größe des Gebietes und seiner insgesamt geringen Ausstattung mit natürlichen Biotopen ist es noch relativ artenreich. Insbesondere bei Betrachtung der gefährdeten Vogelarten, die alle auch einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, besitzt das Untersuchungsgebiet eine hohe lokale Bedeutung innerhalb der Stadt Gießen für die Arten Girlitz, Gartenrotschwanz, Haussperling, Bluthänfling, Mauersegler, Star und Stieglitz. Besonders hervorzuheben sind die insgesamt rückläufigen Brutbestände von Gartenrotschwanz, Mauersegler und Haussperling innerhalb der Grenzen der Stadt Gießen. Alle sieben Brutvogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand sollten auch zukünftig unbedingt noch ausreichend Lebensraum innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes vorfinden.

Innerhalb des Plangebietes wurden die artenschutzrelevanten Brutvogelarten Haussperling (Vorwarnliste, ungünstiger bis unzureichender Erhaltungszustand) und Mauersegler (ungünstiger bis unzureichender Erhaltungszustand) nachgewiesen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Erhebung die Fledermausarten Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Flughörnchen, Breitflügelfledermaus und Langohr festgestellt werden.

Im Plangebiet war die häufigste Art die Zwergfledermaus, die geringste Aktivität wurde an der Hauptverkehrsstraße „Marburger Straße“ erreicht, weit häufiger kommt sie im westlichen Innenblock und in der Werrastraße (beleuchtete Bereiche) vor. Der Gebäudebestand weist eine sehr hohe Anzahl an Strukturen auf, die ein hochwertiges Quartierpotenzial für Fledermäuse (Attikaüberhänge, Fassadenbereiche mit Hohlräumen, offene Fugen an Fenstern und Regenrinnen, Rollladenkästen und auch Baumhöhlen, dauerhafte Öffnungen zum Inneren von Gebäuden wie Dachfenster) hinweisen.

Die zweithäufigste Fledermausart war die Wasserfledermaus, die Kontakte konzentrieren sich in der südlichen Hälfte des Plangebietes im Bereich Schwarzlachweg. Hier liegt möglicherweise eine Transferroute der Art, auf der sie zwischen Jagdgebieten in der Lahnaue im Westen und an den Seen im Stadtpark Wieseckau wechselt. Es könnte aber auch ein Quartier im Bereich des alten Baumbestandes nicht ausgeschlossen werden. Der Abendsegler, eine Art, die überwiegend im freien Luftraum jagt, war in geringer Häufigkeit (1 Kontakt) im Plangebiet anzutreffen. Somit sind im Plangebiet 3 artenschutzrelevante Fledermausarten vorhanden.

5.3.2 FREIRÄUMLICHE NUTZUNG

Die Freiraumstruktur des Flussstraßenviertels wird durch die großen, unbebauten Frei- und Grünräume in den Blockinnenbereichen geprägt, welche sich aber überwiegend im privaten Eigentum befinden und damit nur der Mieterschaft zur Verfügung stehen. Als öffentliche Grünflächen sind im gesamten Viertel nur zwei Spielplätze und die Grünzone an der Sudetenlandstraße vorhanden.

„Die Aufenthaltsqualität in einigen Bereichen der Flächen ist auf Grund fehlender Gestaltung und fehlender Aufenthaltsbereiche/Sitzmöglichkeiten relativ gering. Ein weiteres Problem, welches die Nutzung der Grünflächen erschwert, ist die starke Verschmutzung durch Hundekot. Der Nutzungsgrad der Grünflächen ist sehr unterschiedlich. Dort wo bspw. Sitzmöglichkeiten bestehen, werden diese auch genutzt. Außerdem werden die Bereiche hinter den Wohngebäuden insbesondere abends des Öfteren für Feiern genutzt, was teilweise schon zu Konflikten wegen der Lärmbelästigung geführt hat.

...

Im südlichen Bereich zwischen Marburger Straße und Werrastraße bietet die Wohnbau Gießen GmbH bisher ihren Mietern die Nutzung von Teilen der Grünflächen als Mietergärten an. Diese werden über die Plattform www.saisongarten.com auch außerhalb des Flusstraßenviertels vermarktet. Jedoch haben u.a. auch die Kosten von bis zu 130€ pro Saison dazu geführt, dass die Mietergärten in diesem Bereich fast ausschließlich von außerhalb des Quartiers ansässigen Nutzern gebucht werden. Dies hat bereits zu Konflikten geführt, da zum Teil unterschiedliche Ordnungsvorstellungen über die Nutzung der Grünflächen bei Bewohnern und Externen bestehen. Zukünftig wird das Projekt Mietergärten in diesem Bereich nicht mehr weiter verfolgt werden, sondern in einem anderen geeigneten Bereich, außerhalb des Bebauungsplangebiets „Werrastraße“, angesiedelt werden. Die Vorgärten der Wohngebäude wurden punktuell durch die Wohnbau Gießen GmbH gestalterisch aufgewertet. In Einzelfällen haben auch Mieter selbst die Vorgärten aufwendig neu gestaltet. Einige der Vorgartenbereiche werden von Hecken eingefasst, welche mit ihrem privaten Charakter eine wichtige Abgrenzungsfunktion nach außen für die Bewohner erfüllen und in ihrer Form erhalten bleiben sollten.“ (Soziale Stadt Gießen - Flusstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, S.31, 2015)

Freiraumstruktur		
	▶ Großzügige Freiraumflächen zwischen den Gebäuden, damit insgesamt hoher Anteil an Grün- und Freiflächen	▶ Die großzügigen Freiraumflächen zwischen den Gebäuden werden nur unzureichend genutzt/sind unzureichend gestaltet
	▶ Vorhandene Spielflächen	▶ Verschmutzung der Freiflächen insbesondere durch Hundekot
	▶ Mietergärten in Form von angelegten Nutzgärten	▶ Kaum straßenbegleitendes, öffentliches Grün (außer Sudetenlandstraße)
	▶ (Gestalteter) Grünstreifen entlang der Sudetenlandstraße	▶ Nutzergruppen und Zustand der angelegten Gärten (in den Innenbereichen)
	▶ Nähe zu Naherholungsgebieten	▶ Nur einzelner Baumbestand
		▶ Sauberkeit und Gestaltung der Spielflächen
		▶ Tlw. Nutzungskonflikte auf den Freiflächen
		▶ Straßenräume größtenteils nicht barrierefrei gestaltet
		▶ Angsträume durch fehlende Beleuchtung

Übersicht SWOT-Analyse Stärken/Schwächen (Quelle: Soziale Stadt Gießen - Flusstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, Tab. 3, S.40, 2015)

Im Plangebiet selbst ist die im Blockinnenbereich befindliche Frei- und Grünfläche durch Gebäude, rückwärtig zur Marburger Straße gelegene Garagen und Stellplatzflächen gestört.

Trotzdem ist die Überbauung des gesamten Blocks mit einem Gebäudebestand, der nur rund ein Drittel der Fläche einnimmt, für diese zentrale Innenstadtlage als gering und damit der verbleibende Freiraumanteil als hoch zu werten.

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Mit der Sudetenlandstraße im Norden und Marburger Straße im Osten grenzen zwei Hauptverkehrsstraßen an das Plangebiet.

Der Schwarzlachweg nimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße ein. Die Werrastraße wird auch nach der vorgesehenen Umgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich zur Sudetenlandstraße hin abgehängt und ohne Veränderung des geringfügigen Anlieger-Verkehrsaufkommens eine Wohnstraße bleiben.

Lokal und regional gut angebundene Radwege finden sich entlang der Sudetenlandstraße und der Marburger Straße. Der Radweg in der Sudetenlandstraße ist Teil der hessischen „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und der Radweg entlang der Marburger Straße ist Teil der „Radroute 1“.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gewährleisten Bushaltestellen in der Sudetenlandstraße und der Marburger Straße eine gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt. Zudem ist der Bahnhofpunkt Gießen-Oswaldsgarten in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Situation des ruhenden Verkehrs wurde im Rahmen der Sozialen Stadt ausführlich und mit folgendem Ergebnis untersucht:

„Insgesamt stehen im Quartier ca. 500 Stellplätze zur Verfügung. Im Verhältnis zu den 1.018 Wohneinheiten im Flussstraßenviertel ergeben sich demnach nur 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, was einen hohen Parkdruck im Viertel suggeriert. Dem steht jedoch der mit 248 Kfz/1000 EW (Stand März 2013) im statistischen Bezirk Schwarzlachweg auch im Vergleich zur Gesamtstadt (354 Kfz/1000 EW, Stand 04/2014) relativ geringe Anteil von Kfz-Besitzern gegenüber. Der PKW-Besitz ist somit etwa 30% niedriger als im städtischen Durchschnitt. Weiterhin berichten Anwohner, dass die angespannte Parksituation vor allem tagsüber zu beobachten ist, während sich diese in den Abend- und Nachtstunden entspannt. Dies könnte darauf hindeuten, dass der Parkdruck vor allem durch Pendler erzeugt wird, welche ihr Fahrzeug tagsüber im Gebiet des Flussstraßenviertels abstellen. Durch die angespannte Stellplatzsituation ergeben sich teilweise auch andere Probleme: So führen die zugeparkten Straßen zusammen mit den relativ schmalen Straßen mitunter zu Schwierigkeiten zum Beispiel für die Fahrzeuge der städtischen Entsorgungsbetriebe, aber auch von Notdiensten und der Feuerwehr.“ (Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, S.34-35, 2015)

Für das gesamte Flussstraßenviertel wird in den Jahren ab 2020 ein differenziertes Anwohnerparken eingerichtet werden, um den Parksuchverkehr von außerhalb des Quartiers einfahrenden PKWs zu reduzieren. Zudem ist für Fußgänger eine neue Durchlässigkeit vom Schwarzlachweg über den Spielplatz zur Werrastraße und auch eine Durchquerung der weiter westlich liegenden Blöcken vorgesehen.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet bereits in einem hohen Maß versiegelt.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes innerstädtisches Gebiet. Dem Bestand und den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen entsprechend soll in diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im westlichen Teilbereich und ein Urbanes Gebiet im östlichen, zur Marburger Straße hin gelegenen Teilbereich festgesetzt werden.

Aufgrund der zentralen und direkten Lage an der Marburger Straße und der Sudetenlandstraße ist das Plangebiet durch die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen stark vorbelastet, während von dem Verkehr auf der Werrastraße und dem Schwarzlachweg keine das Wohnen störenden Verkehrsimmissionen ausgehen. Der Schienenverkehrslärm von der rund 400 m entfernt im Westen gelegenen Bahnstrecke ist zwar noch in Teilen des Plangebietes wahrnehmbar, aber nicht mehr relevant, da der Straßenlärm deutlich überwiegt.

Die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen können weder vermieden noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen vermindert werden, weil solche – wie z.B. Lärmschutzwände – entweder im genehmigten baulichen Bestand platzmäßig nicht unterzubringen sind oder angesichts der städtebaulichen Blockstruktur hier stadtgestalterisch und aufgrund ihrer Trennwirkung funktional nicht vertretbar wären. Ziel der Planung ist es aber, aus gewichtigen städtebaulichen Gründen die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur innerhalb des Urbanen Gebietes trotz der starken Lärmvorbelastung zu erhalten.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den vom Verkehr ausgehenden Lärm. Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Um die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde vom Stadtplanungsamt eine schalltechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplan beauftragt. Die „Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeier GmbH“, Limburg an der Lahn hat die bestehende Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet sowohl im Bestand, als auch szenarisch nach Umsetzung der Bebauungsplaninhalte mit den geplanten Wohnneubauten oder bei Wegfall der bestehenden lärmschützenden Straßenrandbebauung an der Marburger Straße, d.h. unter „Freifeldbedingungen,“ untersucht. In der Untersuchung wurden auch die neu festgesetzten Stellplatzflächen für die Wohnungsneubauten in der Werrastraße berücksichtigt.

Wie erwartet, hat die Untersuchung ergeben, dass in Teilen des Plangebietes für Räume, die nicht nur zu dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen sind.

Die höchste Geräuschbelastung besteht im Kreuzungsbereich Marburger Straße/Sudetenlandstraße. Insbesondere an den direkt der Marburger Straße zugewandten Gebäudedefassaden werden zur Tageszeit Geräuschimmissionen von $L_m \sim 70 \text{ dB(A)}$ erreicht, die damit schon im Bereich möglicher Gesundheitsschädigungen liegen.

Durch den vorhandenen Gebäudebestand ergeben sich aber Abschirmwirkungen für den Blockinnenraum und das anschließende Wohngebiet an der Werrastraße. Es ist davon auszugehen, dass schon aus wirtschaftlichen Gründen auch bei einem möglichen Abgang von Gebäuden wie-

der eine Nachfolgebebauung entstehen wird, die eine zumindest gleichwertig zum Bestand abschirmende Wirkung entfalten wird. Der Bebauungsplan trifft die dafür notwendigen Festsetzungen.

Aufenthaltsbereiche im Freien sind im Lärmschatten der Gebäude auf den von der Marburger Straße und der Sudetenlandstraße abgewandten Seiten vorhanden bzw. herstellbar (siehe zu Kapitel 7.7 zu den Festsetzungen zum passiven Schallschutz).

Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden.

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Ausgangspunkt dieser Bebauungsplanung ist die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs des Büros Rittmannsperger Architekten, welcher 2018 von der Gießener Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen wurde.

PLANUNGSZIELE

Rahmenplan

Zentrale Aufgabenstellung der Rahmenplanung ist es die Balance zwischen einer wohnungswirtschaftlich und stadtplanerisch sinnvollen Nachverdichtung und dem möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Freiräume zu finden. Dabei spielen neben den quantitativen Aspekten der Fläche oder der Anzahl der erhaltenen Bäume insbesondere Qualitative Aspekte wie die Erreichbarkeit, die Nutzungsangebote und die Aufenthaltsqualitäten im Freiraum eine zentrale und entscheidende Rolle.

Grundidee

Die Quartiersidee baut auf dem Bestand auf, interpretiert ihn aber durch den Freiraum und die Transformation der Baustruktur neu. Die Grundstruktur und somit auch die Geschichte des Flusstraßenviertels bleibt noch erlebbar.

Städtebau

Der städtebauliche Rahmenplan greift die offene Blockrandbebauung des Bestandes auf. Die vorhandene typische Bebauungsform der dreigeschossigen Zeilbauten mit Satteldach und schmalen Giebel wird beibehalten. Lediglich der östliche Block mit der Kirche im Zentrum bekommt eine viergeschossige Flachdach Bebauung.

Die Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen erfolgt durch Solitäre (maximal 3 Geschosse). Die Solitäre sind versetzt angeordnet, dadurch entsteht auf der einen Seite größere Blickachsen durch den Blockinnenraum, auf der anderen Seite kann ein einheitliches Gesamtbild generiert werden.

In den bestehenden Gebäuden wird, wenn wirtschaftlich vertretbar moderner Geschosswohnungsbau geschaffen, andernfalls wird das Bestandsgebäude rückgebaut und

durch einen Neubau ersetzt (revolvierender Prozess).

Landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept untersucht den öffentlichen Straßenraum, die Blockinnenbereiche sowie die Quartierseingänge und die Vernetzung in die gesamte Stadt.

Es lassen sich drei Grundprinzipien ableiten:

- Bezugsachsen stärken
- Quartierseingänge betonen
- Blockinnenhöfe für private und halböffentliche Nutzungen ausbilden

Verkehr

Die Eingriffe in die vorhandene Straßeninfrastruktur sollen möglichst gering sein. Das typische monotone Straßenraster soll durch eine Hierarchisierung der Straßen aufgehoben werden. Der Asterweg wird in seiner Funktion als Quartierstraße durch die Schaffung eines Quartiersplatzes mit Bushaltestelle weiter gestärkt. Die provisorische Schließung für den Autoverkehr von der Schott- und Werrastraße zur Sudetenlandstraße wird baulich verfestigt. An der ehemaligen Bundesstraße wird der Weg unterhalb der Baumallee als Fahrradstraße ausgebaut.

Die Schott- und Werrastraße erfahren neuen Straßenquerschnitte und nehmen einen Großteil der nachzuweisenden Stellplätze auf. Die Transformation des Straßenraums erfolgt durch einen niveaugleichen Ausbau und einen gestalteten Oberflächenausbau. Der ehemalige Straßenraum wird als multifunktionaler Raum ausgestal-

tet. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt durch die Versetzung der Gebäude entlang einer Baulinie um 7-8,00 Meter in die Hoffläche. Der dadurch gewonnen Bereich dient den Senkrechtparkern und dem Gehweg. Die Vorgartenzone wird in geringerer Tiefe erhalten.

Auszug aus dem Rahmenplan Flusstraßenvierte, Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdl, S. 20, 2018

Der Rittmannsperger Entwurf sieht für das Flussstraßenviertel insgesamt die Erhaltung der vorhandenen offenen Blockrandstruktur mit den für das Viertel typischen Walmdächern als wichtigen Identifikationsmerkmalen für die angestammten Bewohner vor. Nachverdichtungen sollen behutsam in die bestehende Baustruktur eingefügt und semiprivate Innenhöfe geschaffen werden. Vorgeschlagen wird, in den zu erhaltenden Bestandgebäuden die vorhandenen Wohnungen durch Zusammenlegen von Grundrissen zu vergrößern und durch den Anbau von Balkonen zum Innenhof hin aufzuwerten.

Nur für den östlichen, im Plangebiet dieses Verfahrens liegenden Block, der bereits im Bestand entlang der Marburger Straße eine heterogene Bebauung aufweist, wird perspektivisch der Abriss der bestehenden typischen Zeilenbauten am Schwarzlachweg, der Werrastraße und der Sudetenlandstraße vorgesehen, da diese in einem schlechten baulichen Zustand sind. Zudem ist die Schaffung von barrierefreien bzw. -armen Wohnraums unerlässlich für die Sicherung der Multifunktionalität von Wohnraum und um älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung ein möglichst eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In den Bestandsgebäuden ist die Herstellung von Barrierefreiheit jedoch auf Grund der baulichen Voraussetzungen (Wohnungen in Hochparterre) schwierig bis unmöglich. Deshalb kann barrierefreier/-armer Wohnraum weitgehend nur über den Neubau von Gebäuden bereitgestellt werden.

Es werden für das Plangebiet in der Werrastraße und im Schwarzlachweg viergeschossige Wohnungsneubauten mit Flachdächern vorgesehen, die so durch ein zusätzliches Regelgeschoss und größere Gebäudetiefen mehr Wohnfläche als im Bestand ermöglichen werden. Entgegen der für das Flussstraßenviertel typischen Zeilenbauten wird zudem entlang der Sudetenlandstraße/Werrastraße eine Winkelbebauung vorgeschlagen, mit vorgesetzten Gebäudeteilen zum Innenhof. Diese Gebäudeerweiterungen flankieren den Zugang zu dem im Innenhof neu anzulegenden Spielplatz.

Im Norden des Plangebietes sollen entlang der Sudetenlandstraße die vorhandenen Wohngebäude durch Neubauten ersetzt werden, welche die Typologie der vorhandenen Gebäudestruktur des Flussstraßenviertels aufnehmen, d.h. Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem innerhalb eines Satteldaches ausgebauten Dachgeschoss.

In der Werrastraße wird die Neubebauung deutlich gegenüber der Bestandsbebauung vom Straßenraum abgerückt und zurückgesetzt, um Raum für die Anlage einer intensiv begrünten Stellplatzreihe (pro 4 Stellplätze ein Baum) sowie die Ausgestaltung des Straßenbereichs mit einer 8 m breiten Vorgartenzone als eingegrünte Wohnstraße zu erhalten. Die Vorgartenzone dient der Anlage von Hauseingangsvorzonen mit Sitzbänken und einem prägenden Eingangsbaum. Die Balkone der Neubebauung sollen dementsprechend nach Westen und zur Straße hin ausgerichtet werden.

Durch Aufgabe und Abriss der ehemaligen Schreinerei wird im Zentrum des Plangebietes eine Fläche mit Potential für eine positive Entwicklung des gesamten Flussstraßenviertels freigelegt, die

als Quartiershof einen geschützten Spielplatz aufnehmen soll. Auf dem Spielplatz ist die Pflanzung von 5 Bäumen 2.Ordnung sowie Spiel- und Aufenthaltselemente vorgesehen. Mit der Anlage des Spielplatzes wird auch eine neue fußläufige Erschließung durch den grünen Blockinnenbereich von dem Schwarzlachweg zur Werrastraße geschaffen. Dieser Weg soll im Zuge der weiteren Entwicklung des Flusstraßenviertels außerhalb des Plangebietes durch die Höfe und quer zu den Wohnstraßen weitergeführt werden.

Der wertvolle und ortsbildprägende Bestand an Großbäumen (Gruppe aus 3 Eichen) am Rand der ehemaligen Schreinerei „Möll“ soll erhalten bleiben. Durch Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im Blockinnenbereich sollen halböffentliche von privaten Flächen getrennt und die Fußwegeführungen betont werden.



Freiraumkonzept Stadtplanungsamt 2019

Die sich an die Marburger Straße anschließende gemischte Bebauung im Osten des Plangebietes soll erhalten werden und Möglichkeiten für eine bauliche Arrondierung erhalten.

Entsprechendes gilt für die den nördlichen Blockinnenbereich einnehmende Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde, welche ihrer gesamtstädtischen Bedeutung entsprechend planungsrechtlich gesichert wird und Möglichkeiten einer umgebungsverträglichen baulichen Erweiterung erhält.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Flussstraßenviertel wurde 2013 als städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadtteil in das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen. Ziel ist die Stabilisierung und Aufwertung des Viertels für eine zukunftsfähige Entwicklung. Das Wohnen soll dabei sozialverträglich nachverdichtet werden. Auszuschließen sind bauliche Nutzungen, die sich in dieser strukturschwachen Umgebung negativ auf eine zukunftsfähige Entwicklung auswirken könnten.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Der zum Schwarzlachweg und zur Werrastraße hin orientierte, westliche Teil des Plangebietes wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung und ruhigeren, verkehrsabgewandten Lage als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll die vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt werden.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Für Freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO Räume im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, nicht aber ganze Gebäude.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Tankstellen sollen aber im Plangebiet ausgeschlossen werden (siehe unten).

Urbanes Gebiet

Die bestehende Nutzungsstruktur im östlichen, an der Marburger Straße gelegenen Teil des Plangebietes wird vornehmlich bestimmt durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Freiberuflern und Gastronomie sowie den Anlagen der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde. Entsprechend der vorhandenen Nutzung setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest, um diese sehr differenzierten Nutzungsarten bestandsorientiert erfassen und zugleich perspektivisch entwickeln zu können. Dabei wird insbesondere auch der über

das Plangebiet und das Flusstraßenviertel hinausgehenden Bedeutung der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Rechnung getragen.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind in einem Urbanen Gebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO ebenfalls zulässig.

Ausschlüsse baulicher Nutzungen

- Tankstellen

Ausgeschlossen werden sollen im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Das Plangebiet liegt zwar zentral an einer Hauptverkehrsstraße, aber zusätzliche Belästigungen für das benachbarte Wohnen durch Lärm- und Luftimmissionen eines Tankstellenbetriebs sind zu vermeiden. Zudem würde die Anlage einer flächenextensiven Tankstelle dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer mehrgeschossigen baulichen Raumkante zur Marburger Straße als auch dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen.

- Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische, d.h. wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässige Vergnügungsstätten sind in einem Urbanen Gebiet generell nicht zulässig. Aber auch die sonstigen im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen hier gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

„Vergnügungsstätten sind besondere Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Weise unter Ansprache des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs der kommerziellen Freizeitgestaltung und der Zerstreung dienen (vgl. Roeser in König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 7 Rn. 16).“¹Vergnügungsstätten (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit Wohnnutzungen, insbesondere unter Immissionsgesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden, Verweilen größerer Menschengruppen im Außenbereich). Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

¹VG Ansbach, Urteil vom 30. April 2015 – AN 9 K13.02100 –, juris

Auch in gestalterischer Hinsicht gehen von Vergnügungsstätten oft Beeinträchtigungen des Straßenbildes aus, die auch auf die benachbarten Bebauungen ausstrahlen. Ziel des Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" ist es, das Fördergebiet – auch gestalterisch - zu attraktivieren.

Vergnügungsstätten dienen oftmals nicht der Deckung des im Gebiet auftretenden Unterhaltungsbedarfs, sondern haben einen größeren Einzugsbereich. Daher ist zu erwarten, dass - trotz der Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln - Besucher weiteren Parkverkehr verursachen. Aufgrund der schon starken Vorbelastung des Gebietes durch die Verkehrsimmissionen von der stark befahrenen Marburger, sollten zusätzliche KFZ-Verkehre vermieden werden.

Einer Verstärkung des mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen, bereits schon jetzt an der Marburger Straße durch Leerstände sichtbaren strukturellen Abwertungsprozesses soll entgegen gewirkt werden. Daher sind Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe im Plangebiet generell nicht gewünscht, auch keine Wettbüros oder Spielhallen, denen am ehesten eine Wohnverträglichkeit zugesprochen werden könnte. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstättenkonzept grundsätzlich möglich und umsetzbar sind. Im Zuge der angestrebten Aufwertung des Flussstraßenviertels und aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes an der Hauptverkehrsstraße Marburger Straße, ist hier die Ansiedlung anderer, verträglicher und dem Ziel der „Sozialen Stadt“ zuträglicherer Nutzungen nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern sicherlich auch wirtschaftlich tragfähig.

- Erotisches Gewerbe

Im gesamten Plangebiet sollen alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden.

Es ist zu befürchten, dass sich gerade im strukturschwachen, mit seiner überproportional sozial benachteiligten Bewohnerschaft und dem hohen Anteil von Bewohnern mit einem Migrationshintergrund, sozial anfälligen Flussstraßenviertel eben genannte Nutzungen mit erotischem Charakter negativ auf die Nachbarschaft auswirken könnten. Zudem sind generell Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten, da für die Unterbringung erotischer Nutzungen oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Gaststätten, Einzelhandelsnutzungen, Büro- und Praxisräume. Zudem soll einer Verstärkung des damit verbundenen, bereits schon jetzt im Plangebiet sichtbaren strukturellen Abwertungsprozesses entgegen gewirkt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ist aufgrund der ebenda angeführten Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die hier im Flussstraßenviertel angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der als Grundlage dieses Bebauungsplanes beschlossenen Rahmenplanung von dem Büro Rittmannsperger soll die vorhandene Wohnbebauung durch Neubauten mit vier Vollgeschossen und Flachdach in der Werrastraße und dem Schwarzlachweg sowie mit dreigeschossigen Wohnungsneubauten plus Dachgeschoss an der Sudetenlandstraße ersetzt werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung 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.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird verzichtet, weil durch die Festsetzung der Vollgeschosse eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ziele gewährleistet ist.

Anzahl der Vollgeschosse

In der Hessische Bauordnung (HBO) werden Vollgeschosse wie folgt definiert:

„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.“

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnungsneubauten im Schwarzlachweg, Werrastraße und an der Sudetenlandstraße wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen in der Bebauungsplankarte auf höchstens drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss an der Sudetenlandstraße und vier Vollgeschosse mit Flachdach, ohne weitere Staffelgeschosse, für die übrigen Wohnungsneubauten festgesetzt. Damit wird den das Flussstraßenviertel prägenden Gebäudehöhen mit drei Vollgeschossen und Satteldach entsprochen, lediglich das Dachgeschoss kann bei den Neubauten mit Flachdach durch ein Vollgeschoss ersetzt werden. Der Ausschluss zusätzlicher Staffelgeschosse sichert, dass die Gebäudehöhe dieser Flachdachneubauten sich zwischen denen der angestammten dreigeschossigen Satteldachgebäuden einfügt.

Für den östlichen Teil des Plangebietes an der Marburger Straße orientieren sich die festgesetzten Vollgeschosszahlen an dem vorhandenen und genehmigten Bestand. Entlang der Marburger Straße wird auch für die im Bestand noch niedriger bebauten Grundstücke die Möglichkeit geboten, hier eine der Lagegunst und Baunachbarschaft entsprechende fünfgeschossige Neubebauung zu verwirklichen. Mit der Festsetzung einer Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen soll, unter Berücksichtigung der niedrigsten Bestandsbauten, gewährleistet werden, dass die künftige Straßenrandbebauung entsprechend der zentralen Lage mit einem stadtbildwirksamen Rahmen die breite Marburger Straße baulich einfassen wird.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 17 BauNVO darf im Allgemeinem Wohngebiet die GRZ 0,4 nicht überschreiten. Dementsprechend wird im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit diesem Maß können unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,6 sowohl unterirdische Anlagen als auch oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze ausgeführt werden. Das bedeutet, dass zumindest 40% der jeweiligen Grundstücksfläche von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Auf den innerhalb des Urbanen Gebietes liegenden Grundstücken streuen sich im Bestand die GRZ von 0,19 bis 0,65 und liegen damit unter dem Höchstmaß der GRZ von 0,8 für das Urbane Gebiet nach § 17 BauNVO. Dementsprechend werden niedrigere GRZ-Werte festgesetzt, als im Urbanen Gebiet zulässig wären.

Für den überwiegenden Bereich des Urbanen Gebietes wird eine GRZ 0,7 festgesetzt. Damit wird einerseits dem Ziel entsprochen eine angemessene bauliche Arrondierung an der Marburger Straße zu ermöglichen und andererseits eine Versiegelung zu Gunsten von mehr Grün- und Freiflächen möglichst zu reduzieren.

An der Sudetenlandstraße wird im Bereich der heutigen Wohnungsbauten Nr. 5/7 und 9/11 eine GRZ von nur 0,6 festgesetzt, die damit höher als die festgesetzte GRZ im Allgemeinen Wohngebiet, aber niedriger als im sonstigen Urbanen Gebiet ist. Es wird davon ausgegangen, dass dem Bestand und der Rahmenplanung entsprechend, hier auch künftig innerhalb gemischter Nutzungen u.a. Wohnungen vorhanden sein werden, denen ein höherer Grün- und Freiflächenanteil zugeordnet werden sollen um eine hohe Wohnqualität zu sichern.

Auch im Urbanen Gebiet kann gemäß § 19 (4) BauNVO die festgesetzte GRZ um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,8 sowohl durch unterirdische Anlagen als auch oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

Um eine ausreichende Freiraum- und Grünqualität an diesem innerstädtischen Standort zu sichern, werden in ungleichmäßiger Verteilung einzelne private Grünflächen festgesetzt. Um zu vermeiden, dass einer der Flächeneigentümer benachteiligt wird, sind diese privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ zu der maßgeblichen Fläche des jeweiligen Baugrundstückes hinzuzurechnen.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes kann der heterogene Gebäudebestand nicht durch eine einheitliche Bauweise erfasst werden. Die vorhandenen Wohnbauten stehen als Zeilen in einer offenen Bauweise, aber mit teilweise geringerem Grenz- und Gebäudeabstand zueinander als nach der heutigen Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlich. Andere Bauten, wie z.B. der Gebäudekomplex Marburger Straße 27/31/33, sind länger als die in der offenen Bauweise zulässigen 50 m Gebäudelänge. Es gibt Gebäude, die grenzseitig aneinander gebaut sind, wie die Häuser Marburger Straße 41 und Sudetenlandstraße 1/3 oder aber in halboffener Bauweise einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut sind (Marburger Straße 23).

Auch für die geplante Neubebauung der Wohnbau Gießen GmbH in der Werrastraße kann keine einheitliche Bauweise festgesetzt werden, weil die die Wohnhauszeilen zwar in der Rahmenplanung in offener Bauweise dargestellt werden, aber die Winkelbauten mehr als 50 m Gebäudelänge aufweisen.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet; sie ist hier städtebaulich auch nicht zwingend erforderlich.

Baulinie und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und –grenzen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Um eine Fortsetzung der für die Baustruktur des Flussstraßenviertels typische Orthogonalität mit klaren durchgehenden Baufuchten im Straßenraum auch bei Neubauten zu sichern, wird zu den Quartiersstraßen hin eine Baulinie festgesetzt. Damit wird die Gebäudestellung entlang der Raumkanten, die den Straßenraum räumlich fassen, bestimmt.

In der Sudetenlandstraße entspricht die Baulinie der bestehenden Gebäudestellung. Im Schwarzlachweg rückt die Baulinie, wie im Rittmannsperger-Entwurf vorgesehen, bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze zur Straße hin. In der Werrastraße, wo künftig Senkrechtstellplätze für die Anwohner vor den Wohngebäuden angeordnet werden sollen, wird die Baulinie in etwa auf die jetzige rückwärtige Gebäudeflucht zurückgesetzt.

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Übertreten der Baugrenze kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Zur Marburger Straße hin sowie im Blockinnenbereich werden Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen im Urbanen Gebiet den Gebäudebestand und geben zusätzlichen Spielraum für bauliche Erweiterungen.

Um eine maßstäbliche Gliederung der Bauzeile und Variationsmöglichkeiten für die architektonische Gestaltung, wie z.B. das Vortreten von Balkonen, zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass höchstens je drei Mal je Gebäude ein Vor- oder Zurücktreten von den Baulinien und den Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Länge von jeweils höchstens 4,00 m und zulässig ist.

Erweiterter Bestandsschutz

Der Bebauungsplan bildet das Konzept der Rahmenplanung ab, deren Umsetzung wesentliches Ziel der Sozialen Stadterneuerung ist. Die Verwirklichung der Rahmenplanung setzt den Abriss der bestehenden Wohnhäuser der Wohnbau Gießen GmbH voraus. Dieser wird aber nur schrittweise und über voraussichtlich 10 Jahre hin erfolgen. Voraussetzung ist u.a. das Vorliegen eines mit der Bewohnerschaft abgestimmten Umzugsmanagements. Damit die für die weitere Bewohnbarkeit der Bestandsbauten gegebenenfalls erforderlichen baulichen Maßnahmen unbeschadet der Bebauungsplanfestsetzungen auch dann künftig durchgeführt werden können, wenn diese Häuser nicht innerhalb der festgesetzten Baufelder stehen, bedarf es einer weiteren Festsetzung. Es wird deswegen festgesetzt, dass bei vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigten baulichen Anlagen ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um höchstens 5 % ihrer Grundfläche zulässig sind.

7.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

In der Werrastraße schließen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Zudem ist ein größerer Parkplatz zwischen den geplanten Winkelbauten auf Höhe des künftigen Spielplatzes vorgesehen. Diese privaten Stellplatzanlagen sollen den Stellplatzbedarf der Bewohner der anliegenden Wohnhäuser decken.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche als auch auf denen als Stellplatzfläche (St) festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch wird gesichert, dass Vorgärten und Wohnhöfe den Bewohnern dauerhaft als grüne Frei- und Lebensräume zur Verfügung stehen und nicht in Stellplatzflächen umgewandelt werden können.

Im Urbanen Gebiet wird durch gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzungen in der Regel ein höherer Stellplatzbedarf erzeugt als in einem Wohngebiet. Daher sind hier Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,6 und 0,7 wird jedoch auch im Urbanen Gebiet gesichert, dass ein von Stellplatzflächen freier, ausreichend großer Frei- und Grünflächenanteil verbleibt.

7.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND GEH-/FAHRRECHTE

Das Plangebiet ist an vier Seiten von Straßen umgeben und damit mehr als ausreichend erschlossen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, auch als solche wieder festgesetzt. In der Sudetenlandstraße werden die vorhandenen Verkehrsgrünflächen durch Festsetzung im Erhalt gesichert.

Eine Ausnahme ist die im Westen des Plangebiets verlaufende Werrastraße, die entsprechend der Rahmenplanung neu als Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigter Gestaltung und mit kleinerem Querschnitt von der bestehenden östlichen Straßenkante leicht zurückversetzt festgesetzt wird. Auf der Ostseite der Werrastraße ist innerhalb der Vorgartenzone zwischen Stellplatzanlagen und Baufenster ausreichend Raum vorgesehen, um neben Grün auch die für die Feuerwehr notwendigen Zufahrts- und Aufstellflächen unterzubringen.

Über die Festsetzung von öffentlichen Gehrechten entlang der Werrastraße und der Sudetenlandstraße sowie zwischen der Werrastraße und dem Schwarzlachweg über das Gelände der ehemaligen Schreinerei „Möll“, wird ein ausreichendes gebietsinternes Fußwegenetz gesichert, das auch den künftigen Spielplatz einbindet. Das städtische Gartenamt muss den geplanten Spielplatz zu dessen Herstellung, Erhalt und Pflege anfahren und seine Fahrzeuge während der Arbeiten auch abstellen können. Deswegen wird über das Grundstück der Wohnbau Gießen GmbH mit einem Fahrrecht eine Zufahrt für die Stadt Gießen vom Schwarzlachweg aus gesichert.

Diese Fläche wird momentan auch von Anliegern Gebäude Marburger Straße 21 überfahren, die den Hof des Hauses und dessen Stellplätze erreichen wollen. An dieser privatrechtlichen Abstimmung mit der Gießener Wohnbau GmbH ändert der Bebauungsplan nichts, die Zufahrt zum Haus Marburger Straße 21 bleibt weiterhin möglich.

7.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der geplante öffentliche Spielplatz stellt ein Angebot für das Quartier, aber auch darüber hinaus dar. Er dient als Ersatz für die Aufgabe der weiter westlich liegenden Spielfläche in der Fuldastraße, die einer Bebauung gewichen ist.

Nach dem Rahmenplan Flussstraßenviertel (*Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten*) soll in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz ein begrünter Innenhof geschaffen werden. Die Zugänglichkeit des neu geschaffenen Grünraums erfolgt vom Schwarzlachweg und der Werrastraße über einen Fußweg, so dass der erste Abschnitt einer fußläufig barrierefreien Querung durch das Viertel umgesetzt werden kann.

Entlang der Werrastraße erfolgt gemäß Rahmenplan ein Abrücken der Neubauten in den Blockinnenbereich, so dass eine weiträumige Wohnstraße mit einer 10 m breiten Vorgartenzone geschaffen werden kann. Dies gewährleistet die Gestaltung attraktiver Hauseingangsbereiche mit einer identitätsstiftenden Wirkung für die Bewohner.



Ausschnitt aus dem Rahmenplan (Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten)

7.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen im Wohngebiet und mindestens 20 % der Grundstücksflächen im urbanen Gebiet gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen können hierbei angerechnet werden. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen werden nicht als begrünte Fläche anerkannt. Die Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm je angefangene 150 m² Grünfläche dienen als Ersatz für die Fällung einzelner Großbäume im gesamten Gebiet. Baumpflanzungen übernehmen in urbanen Gebieten wichtige Ausgleichwirkungen im Zusammenhang mit der Klimaveränderung. Durch ihre Schattenwirkung und Verdunstungsleistung reduzieren sie das lokale Temperaturniveau.

Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen, das Verbot von Kies- und Schotterflächen sowie das Gebot zu Baumanpflanzungen dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken und gewährleisten somit eine menschenwürdige Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems. Die offenporige und begrünbare Oberflächengestaltung (z.B. Rasenwaben) tragen den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung indem sie die bodennahen Erwärmungen reduzieren.

Die Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Dachbegrünungen wirken

durch Verdunstung einer Aufheizung der Dachflächen im Sommer entgegen und verbessern das Mikroklima im innerstädtischen Raum. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit ebenfalls eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange.

7.8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN

Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.6 ist es aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen erforderlich Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Menschen, die sich in den Gebäuden des Plangebietes aufhalten, vorzusehen.

Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der bereits vorhandenen Bestandsbebauung und dem städtebaulichen Zielen der Sozialen Stadt, hier die beschlossene Rahmenplanung umzusetzen und das Flussstraßenviertel auch baukulturell zu attraktivieren, können keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen angewandt werden; es sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden verträglich. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen, wie die lärmabseitige Anordnung von Schlafräumen, kann weiterer baulicher Schallschutz erreicht werden. Zudem setzt der Bebauungsplan Baufenster und insbesondere zur Marburger Straße hin auch Mindestgeschosszahlen fest, um hier auch bei einer zukünftigen Neubebauung durch die Gebäudestellung lärmabgewandte und damit ruhigere Gebäuderückseiten mit für den Aufenthalt ausreichend ruhigen Außenräumen zu sichern.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der Empfehlung der Schallgutachterlichen Untersuchung folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe Schallgutachterliche Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH S. 36f):

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in

Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

KRaumart = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 α
α Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 2018-01 Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Unter Anwendung der Tabelle 7 der DIN 4109-1 ergeben sich dann folgende Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile:

Aufenthaltsräume in Wohnungen

Lärmpegelbereich II	$R'_{w,ges} = 30$ dB
Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} = 40$ dB
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} = 45$ dB
Lärmpegelbereich VI	$R'_{w,ges} = 50$ dB.

Für Büroräume und ähnliches können die Anforderungen aus den aufgeführten Lärmpegelbereichen um 5 dB reduziert werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor KAL [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berück-

sichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden kartographischen Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB \geq IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

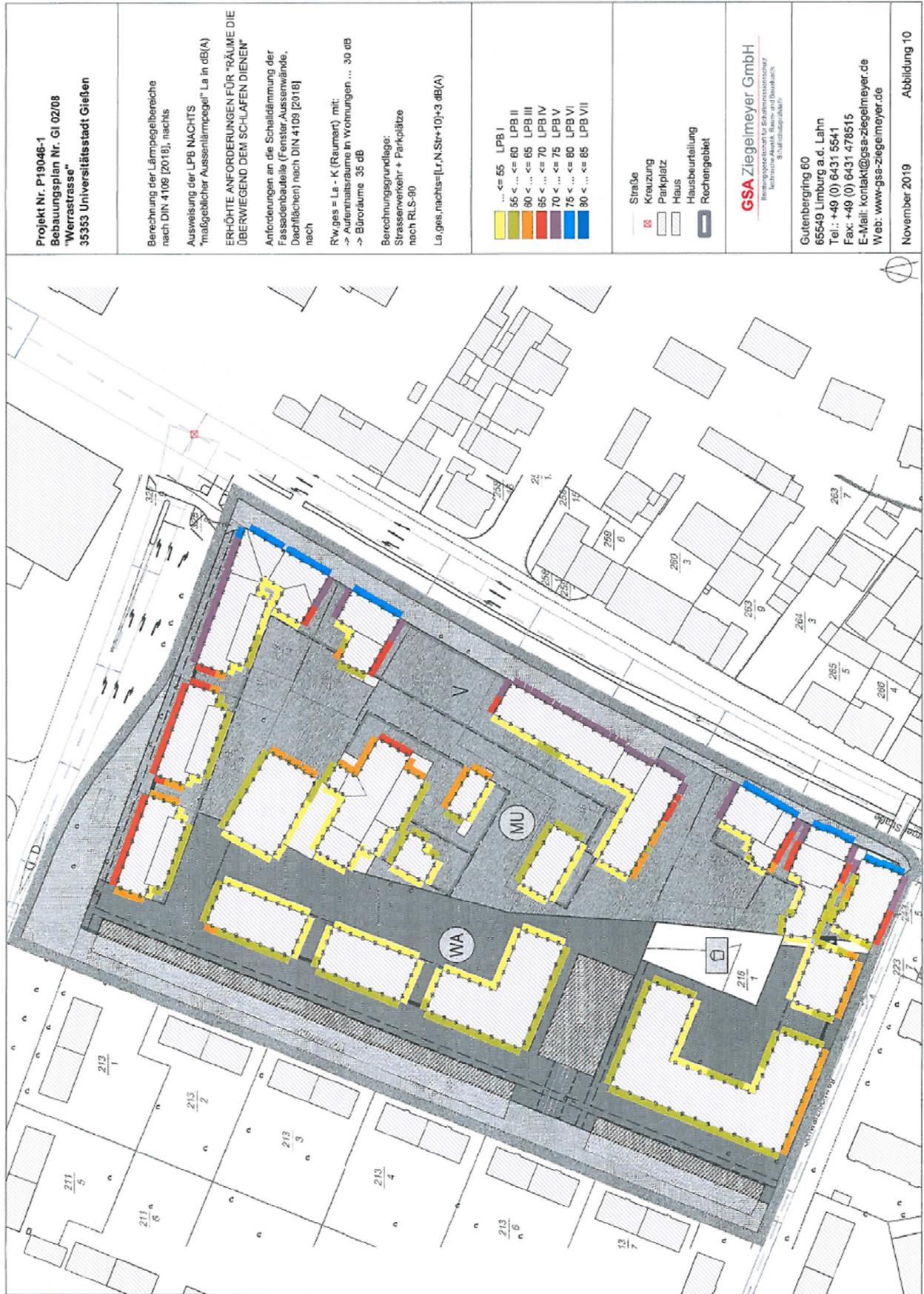
Die für die Berechnung heranzuziehenden Außenlärmpegel, die in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt sind, berücksichtigen die Lärmausbreitung im aktuellen baulichen Bestand. Wie unter 5.6 bereits ausgeführt, wird davon ausgegangen, dass auch bei Abgang eines schallabschirmenden Gebäudes die der Errichtung eines Nachfolgebaus erfolgen wird, mit zumindest gleicher abschirmender Wirkung wie der Gebäudebestand. Der Bebauungsplan sichert dafür mit der Festsetzung von Baufenstern und Geschossigkeiten die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen.

Bei einem, nicht zu erwartenden, völligen Wegfall jeglicher Bebauung im festgesetzten Urbanen Gebiet, wäre unter „Freifeldbedingungen“ „das Plangebiet im Tageszeitraum in Höhe des Kreuzungsbereiches Marburger Straße/Sudetenlandstraße und parallel zur Marburger Straße dem Lärmpegelbereich V [LPB V], der zentrale Bereich des MU-Gebietes dem Lärmpegelbereich IV und der westliche Bereich des MU- und WA-Gebietes dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Für die Nachtzeit erhöhen sich die Anforderungen für die Raumgruppen, „die überwiegend dem Schlafen dienen“, um ca. +2 dB. Teile der Gebäude im Kreuzungsbereich im MU-Gebiet sind dem Lärmpegelbereich VI, hieran anschließend parallel der Marburger Straße, dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.“ (siehe Schallgutachterliche Untersuchung GSA Ziegelmeyer GmbH, S. 21 ff).

Die im Lärmpegelbereich III für Wohnnutzungen erforderlichen passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen werden heutzutage in der Regel schon durch die gesetzlichen Anforderungen an die Wärmedämmung erreicht. Die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen im Urbanen Gebiet sind sowohl in der Freifeld- als auch in der Bestandsbetrachtung sehr hoch.

Die zitierte Schallgutachterliche Untersuchung der GSA Ziegelmeyer GmbH kann im Stadtplanungsamt Gießen eingesehen werden.





7.9 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die zwischen dem Straßenkörper der Werrastraße und der Vorgartenzone liegenden Stellplätze werden intensiv (pro 4 Stellplätze ein Baum) begrünt. Diese dienen der Eingrünung und Gliederung des breiten Straßenraumes. Neben der gestalterischen Wirkungen werden Verbesserungen des Lokalklimas und der Lufthygiene gefördert und eine Vernetzung vorhandener und neuer Grünstrukturen geschaffen.

Die das Plangebiet prägenden Baumbestände wurden bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung als zentrale Freiraumelemente erkannt und werden dementsprechend festgesetzt.

Das Wohngebiet erfährt durch Festsetzung der Anpflanzflächen A1 in Fortführung der Eichen-Gruppe eine vertikale Eingrünung, welche die Baukulisse des Urbanen Gebietes optisch abschirmt. Die Anpflanzung einer 3m breiten Hecke bestehend aus Sträuchern und Einzelbäumen schaffen bioklimatische Verdunstungsflächen, die im Innenblockbereich Ausgleichswirkungen entfalten. Innerhalb der Anpflanzfläche A2 wird die Anpflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen, die der Gestaltung und Verschattung der Innenhoffläche dienen, festgesetzt.

Die jeweils vorgegebenen Pflanzqualitäten sowie Größen anzulegender Baumscheiben oder Pflanzstreifen gewährleisten die erforderlichen Anwuchsbedingungen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Baumpflanzungen sind nach Stand der Technik auszuführen und zwar nach DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

Bäume sind langfristig als freiwachsende Bäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen gem. ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Ziel der Sozialen Stadterneuerung ist, das Flussstraßenviertel zu stärken und einer positiven städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die auch stadtgestalterische Qualitäten einschließt.

Um diese zu erreichen und zu sichern sind über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen notwendig. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

8.1 DACHGESTALTUNG

Die Baustruktur des Flusstraßenviertels ist geprägt von den dreigeschossigen Wohnbauten mit geneigten Walm- und Satteldächern. Demgegenüber ist die vorhandene Bebauung entlang der Marburger Straße heterogen, mit unterschiedlichen Dachformen. Die Rahmenplanung trifft nur Aussagen für die Wohnungsbauten auf den Flächen der Wohnbau Gießen GmbH. Sie stellt innerhalb des Plangebietes an der Werrastraße und dem Schwarzlachweg neue Flachdachbauten dar, während an der Sudetenlandstraße hingegen die Neubebauung der Bautypologie des Flusstraßenviertels folgend mit geneigten Satteldächern vorgesehen wird. Diese Vorgaben der Rahmenplanung werden durch die Einschriebe in der Plankarte zur Dachform (Satteldach SD, Flachdach FD) in den Bebauungsplan übernommen. Für das östliche Teilgebiet an der Marburger Straße werden aus den oben genannten Gründen keine Festsetzungen zur Dachform getroffen.

Nebengebäude und Anbauten bestimmen das Ortsbild maßgeblich mit. Um ein harmonisches Einfügen der Nebengebäude und Anbauten in die umgebende Bebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass sich diese entweder mit ihrer Dachneigung dem jeweiligen Hauptgebäude anpassen müssen oder nur Flachdächer (bis höchstens 5° alte Teilung) erhalten dürfen.

Durch die Einschränkung und die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten sowie durch die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen soll verhindert werden, dass diese im Straßenbild prägend in Erscheinung treten. Die äußere obere Gebäudekante bleibt als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar.

So sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume oder Lüftungsanlagen nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig. Sie müssen zudem jeweils um mindestens 2,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Falls Staffelgeschosse gebaut werden, müssen sie von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden, damit sie von keiner Seite aus gestalterisch als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung, welche auf die Dachlandschaft und für die Bewohnerschaft störend wirken würden, ist unzulässig.

Davon ausgenommen sind, aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen der Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum öffentlichen Straßenraum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind.

Die Rahmenplanung sieht vor, dass in der Werrastraße eine Wohnstraße mit offenem Charakter und Vorgärten entstehen soll. Daher werden in der Werrastraße keine Mauern oder Zäune zugelassen, sondern ausschließlich Hecken als Grundstückseinfriedungen zur Straße hin erlaubt.

8.3 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter so angeordnet oder abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind. Offene Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

8.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen können das Erscheinungsbild eines Quartieres stark prägen, ihre Häufung kann zu einer Verunstaltung führen. Zudem erfordert die Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, dass die Ausgestaltung der Werbeanlagen beschränkt werden muss, um eine Störung der Bewohnerschaft auszuschließen. Insbesondere dürfen Anwohner nicht durch leuchtende oder blinkende Werbeanlagen in ihrer Nachtruhe gestört werden.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden, nicht zum Blockinnenrum hin. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.

In der Sudetenlandstraße, in der Werrastraße und im Schwarzlachweg sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Am stark befahrenen Hauptverkehrsweg Marburger Straße sind sie darüber hinaus auch unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenebene (Gehweghinterkante) zulässig.

Um das Wohnen nicht zu stören, sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.

Im Urbanen Gebiet kann auch eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen und -pylonen ist nicht zulässig, weil diese eine starke optische Präsenz entfalten und im öffentlichen Raum auch den Fußgängerverkehr einschränken.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 DENKMALSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

9.2 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. 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 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu 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.

9.3 ALTLASTEN

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollten im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, beteiligt werden. Innerhalb der besagten Flächen sollten ferner sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

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.

Im gesamten Plangebiet sollten bei anfallendem Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten die Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) berücksichtigt werden.

9.4 ARTENSCHUTZ

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

9.5 VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) 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. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

9.6 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.

9.7 ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

9.8 BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen im Mischgebiet oder auch Urbanen Gebiet ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

Weitere brandschutztechnische Anforderungen, wie ausreichende Feuerwehrezufahrten, -zugänge und -bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanungen zu berücksichtigen.

Gebäude sind mit Hausnummern zu versehen.

9.9 LEITUNGEN UND BAUMSTANDORTE

Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

Zudem ist hinsichtlich der Baumpflanzungen die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

9.10 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur wurden geeignete Baumarten für unterschiedliche Standorte ausgewählt und als Empfehlungen in die Hinweise übernommen.

10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT, UMWELTINFORMATIONEN

Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist alles gegeben.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1.10 ist die lokalklimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen ausführlich behandelt. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen stark belasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es aber zu keiner zusätzlichen Verschlechterung der Umweltsituation. Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben verbessert:

- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern,
- die Festlegung versickerungsfähiger Befestigungssysteme für Stellplätze,
- Begrünung von Flachdächern,
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden.

Insofern ist der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht auch fachlich gerechtfertigt.

Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES

Alternative Standorte für die Planung wurden nicht untersucht, da es Ziel der Bebauungsplanung ist - den Zielen der sozialen Stadterneuerung entsprechend - eine positive Entwicklung des Plangebietes bauordnungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sollen sowohl die Schaffung von günstigem Wohnraum ermöglichen als auch die Wohnqualität erhöhen. Diese Ziele wurden in dem 2016 beschlossenen Integrierten Handlungskonzept für die Entwicklung des Flussstraßenviertels im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ formuliert und in der 2018 beschlossenen Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger konkretisiert und dargestellt.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde liegende Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger wurde zuvor nach intensiver Vorbeteiligung, beispielsweise auch im Nordstadtbeirat, aus drei alternativ vorliegenden Testplanungen verschiedener Autoren ausgewählt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Deswegen waren im Rahmen der Bebauungsplanerstellung keine weiteren Alternativen zur städtebaulichen Konzeption zu prüfen.

11.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Es sind durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch bezüglich des Immissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Status-quo-Situation zu erwarten.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation. Durch einige Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben sogar verbessert.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Nahversorgungszentrums Marburger Straße. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im Plangebiet nicht zulässig; im Allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus nur die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Daher ist eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder der benachbarter Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird kein weiterer Verkehr im Plangebiet verursacht. Die vorhandene äußere Erschließungssituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Es soll aber durch die Umgestaltung der Werrastraße zu einer verkehrsberuhigten Straße u.a. erreicht werden, dass künftig externer Parksuchverkehr aus dem Gebiet herausgehalten wird.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, da die bisherigen Baugebietscharakteristika beibehalten werden. Der starken Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und werden durch die Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits Bestand und entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet liegen zwei Altstandorte, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Vor einer Umnutzung oder Bebauung dieser Flächen sind entsprechend des Hinweises in den textlichen Festsetzungen hierzu weitere Untersuchungen durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte auf diesen Flächen grundsätzlich möglich ist.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete.

12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	15.11.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	09.02.2019
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	09.02.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	18.02.2018 bis 01.03.2019
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen abgegeben. Die in

den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie betrafen überwiegend nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes und wurden wie folgt behandelt:

1. Es ging eine Stellungnahme aus der Einwohnerschaft des Plangebietes ein. In dieser wird der geplante Abriss von 4 Wohnhäusern mit 56 Wohnungen, vorwiegend 2-Zimmer Wohnungen für Alleinstehende, kritisiert, da so kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden würde. Die Anregung trifft nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes, da dieser keine Wohnungsgrößen festlegt. Sie wird aber zur Kenntnis an die Wohnbau Gießen GmbH weitergegeben.
Es wird empfohlen, neue Sozialwohnungen auf den gebietsinternen Grünstreifen oder dem Gelände der ehemaligen Schreinerei „Möll“ zu bauen, wo aktuell statt Wohnungen ein Kinderspielplatz und eine Begegnungsstätte geplant sind. Dieser Empfehlung steht entgegen, dass im Blockinnenraum ein geschützter Grün- und Freiraum erhalten, ausgebaut und als Spielplatzfläche genutzt werden soll. Neue Wohnungen werden vorrangig durch Nachverdichtung der Straßenrandbebauung, gemäß der beschlossenen Rahmenplanung, an den Blockrändern geschaffen.
2. In einer Stellungnahme aus der Nachbarschaft des Plangebietes wurde darauf hingewiesen, dass die meisten Wohnungsneubauten auf Familien ausgerichtet sein würden, aber die Mehrheit der im Plangebiet ansässigen Einwohner Alleinstehende seien. Daher sollten auch ausreichend große Wohnungen für Alleinstehende, möglichst 2-Zimmerwohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche, gebaut werden. Wie oben ausgeführt, betrifft diese Anregung nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes, wird aber zur Kenntnis an die Wohnbau Gießen GmbH weitergegeben. Eines der in der Rahmenplanung ausgearbeiteten Ziele für die Entwicklungsperspektive des Flussstraßenviertels ist die bessere Durchmischung der Haushaltsstruktur durch u.a. eine angemessene Veränderung der Wohnungsangebote mit Einrichtung auch größerer Wohnungen.
3. In einer weiteren Stellungnahme aus der Nähe des Bebauungsplangebietes wurde der Einschätzung widersprochen, dass durch diesen Bebauungsplan für Neubauten von weniger als 20.000 m² Grundfläche Baurecht geschaffen werden würde und deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden könne, weil noch keine genauen Grundflächengrößen feststünden. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von rund 9.500 m² und eines Urbanen Gebietes mit einer Größe von rund 13.500 m² geht einher, dass die Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von höchstens 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,8 im Urbanen Gebiet gedeckelt ist, so dass im Bereich der innerhalb der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebiete weniger als 15.000 m² Grundfläche überbaut werden können.
Der zweite Punkt dieser Stellungnahme regt an, keine Straßenverbreiterungen für die Schaffung von Stellplätzen vorzusehen, da künftig angesichts alternativer Mobilitätskonzepte sowie der eher schwächeren Einkommenssituation künftiger Bewohner wenig Stellplätze benötigt werden würden. Dieser Anregung wird insofern gefolgt, da die städtische Stellplatzsatzung derzeit überarbeitet wird und künftig alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen soll. Allerdings herrscht im Plangebiet ein so gravierender Parkdruck, dass die Anlage neuer Stellplätze vorgesehen werden muss.
Zudem wird die Länge der prognostizierten Gesamtbauzeit von 10 Jahren kritisiert. Die Baumaßnahmen werden so weit als möglich verkürzt und störungsarm ausgeführt. Aufgrund der Größe und Komplexität der Vorhaben ist eine kürzere Bauzeit, realistisch betrachtet, nicht erreichbar.

Befürchtet werden ferner die Zerstörung von Nachbarschaften und die Ghettoisierung des Flussstraßenviertels wegen der Ansiedlung vorwiegend sozial Benachteiligter. Ziel ist es, in diesem Viertel auch künftig einer lebendigen und diversen Nachbarschaft Raum zu geben. Zudem ist die Wohnbau Gießen GmbH bemüht, den Wünschen der angestammten Mieter so weit als möglich nachzukommen.

Auch wird in dieser Stellungnahme angeregt, statt Stellplätzen auf Grünflächen doch Parkdecks zu bauen, die bei rückgängigem Stellplatzbedarf zurückgebaut werden könnten. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da es u.a. Ziel der Planung ist, Stellplätze aus den Blockinnenbereichen herauszunehmen um grüne und ruhige, vom Verkehr abgewandte Höfe zum Leben zu erhalten. Außerdem können Stellplätze leichter zurückgebaut werden als teurere Parkdecks. Abschließend wird die Aufstockung der straßenständigen Häuser um 1 bis 2 Geschosse an Stelle von Neubauten im Blockinnenbereich empfohlen, um Grünflächen für die Naherholung zu erhalten. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil eine Aufstockung der bestehenden Häuser statisch nicht möglich ist und zudem zu einer nicht vertretbaren Belastung aller Mieter während der Bautätigkeiten führen würde.

Angezweifelt wird, dass junge deutsche Familien in die geplanten Wohnungen einziehen würden, weil der Anteil von Schülern mit Migrationshintergrund in der zugeordneten Grundschule bei 95% läge. Wie bereits vorhergehend dargelegt, ist es Ziel der Planung, in diesem Viertel auch künftig einer lebendigen und diversen Nachbarschaft Raum zu geben.

Weitere Angaben zur Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren werden, sofern dies als Ergebnis der im Rahmen der Entwurfsabklärung eingehenden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen erforderlich wird, zum Satzungsbeschluss an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

13 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294),

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211ff)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167).
- Städtische Abwassersatzung 2013
- Städtische Werbeanlagensatzung 2001
- Städtische Stellplatzsatzung 2016
- Städtische Baumförderungssatzung 2016

14 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

14.1 UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Bestandsschutzes betrifft der Bebauungsplan keine genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, sondern ausschließlich künftige Umbauten, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten an Stelle bestehender Gebäude oder auf Baulücken.

Für die Umsetzung der Bebauungsplanung im Bereich der Flächen der Wohnbau Gießen GmbH mit dem Abriss und Neubau der Wohnbauten wurde von dieser ein Zeitraum von ca. 10 Jahre anvisiert. Die Anlage des Spielplatzes erfolgt durch das Gartenamt der Stadt Gießen.

14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 28.000 m².

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 2,8 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeines Wohngebiet (einschließlich private Grün- und Anpflanzflächen)	0,95
Urbanes Gebiet	1,35
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,06
Verkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	0,43
Gesamtfläche	2,79

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenneuordnende Maßnahmen sind erforderlich, da ein schmaler Streifen im Osten der Werrastraße Teil des Baugebietes werden und private Stellplätze aufnehmen soll. Diese Fläche muss

ggf. entwidmet und an die Wohnbau Gießen GmbH übertragen werden. Hingegen soll die künftige öffentliche Spielplatzfläche mit der Zuwegung vom Schwarzlachweg in städtisches Eigentum übergehen. Eine Umlegung ist hierfür nicht erforderlich, die Grundstücksneuordnungen können vertraglich geregelt werden.

14.3 KOSTEN

Durch das Planverfahren entstehen für die Stadt Gießen in der Umsetzung Kosten hinsichtlich der Anlage des Spielplatzes und dessen Zufahrt sowie dem Umbau der Werrastraße zu einer verkehrsberuhigten Wohnstraße und der angestrebten Aufwertung der Verkehrsgrünflächen an der Sudetenlandstraße.

Die Kosten zur Anlage des Spielplatzes werden auf rund 170.000 Euro geschätzt, zusätzlich zu den Grunderwerbskosten von ca. 170.000 Euro. Die Kosten der Maßnahme sind insgesamt förderfähig.

Zu den für den Straßenumbau anfallenden Kosten kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Sie sind, wie auch der vorgesehene Abbruch der Gebäude Werrastraße 2-16 und Schwarzlachweg 41-47 aus dem Förderprogramm „Soziale Stadterneuerung“ förderfähig.