

## 21. Änderung des Flächennutzungsplans - Kellertheaterquartier - im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB

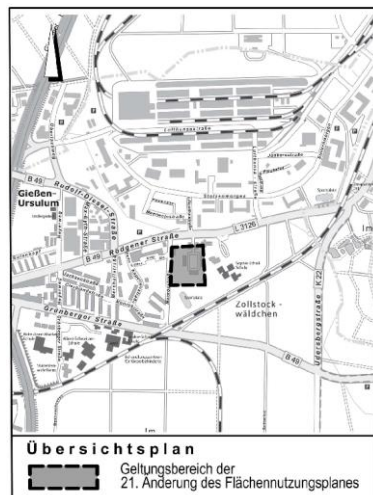
### Entwurf

### -Begründung-

**Änderungsbereich:** Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand südlich der Rödgener Straße und stellt einen Teilbereich einer Konversionsfläche - das sogenannte Kellertheaterquartier – dar. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird umgrenzt:

- im Norden durch die neue Bebauung an der Rödgener Straße,
- im Westen durch die Monroestraße,
- im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Lebenshilfe Gießen e.V. und des Deutschen Alpenvereins – Sektion Gießen Oberhessen sowie
- im Süden durch das Grundstück Gem. Gießen, Flur 55 Nr. 1/16.

**Größe des Änderungsbereichs:** ca. 2,3 ha



**Übersichtsplan:**

(ohne Maßstab)

**Art der Änderung:** Der von der Änderung umfasste Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) als Mischbaufläche dargestellt. Für den Bereich wird der Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier aufgestellt, der nach Abbruch aller Gebäude im Südteil ein Wohngebiet vorsieht. Der Änderungsbedarf

begründet sich durch diese geplante überwiegende Wohnnutzung mit einem Resterhalt einer nur ca. 1 ha großen Mischgebietsausweisung entlang der Rödgener Straße. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umgesetzt.

## **Erläuterung der Änderung:**

Das Areal des ehem. „Kellertheaterquartiers“ – eine Teilfläche der ehemaligen amerikanischen Housing Area „Marshall-Siedlung“, soll als Wohnquartier mit mischgebietsverträglichen Gewerbeanteil entwickelt werden unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Investors. Im Vordergrund steht die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers.

Folgende Planungsziele sind für die Planänderung des vorliegenden Gebietes vorgesehen:

- Festsetzung einer Wohnbaufläche für die verbleibende ca. 2 ha große Kernfläche des Plangebietes,
- Geschosswohnungsbau mit einem Wohnungsmix inklusive sozialem Wohnungsbau (rd. 20%-Quote) und bis zu 380 Wohneinheiten,
- Ausschluss von städtebaulich unerwünschten oder planungsrechtlich unzulässigen gewerblichen/sonstigen Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten und bordellartigen Betrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Anbindung des gesamten Neubaugebietes über die Monroestraße, da eine direkte Anbindung an die Rödgener Straße aus verkehrstechnischen Gründen nicht erfolgen kann,
- Ausbau der Monroestraße im vorderen Abschnitt inkl. Einmündungsbereich Rödgener Straße auf Grundlage einer konzeptabhängigen Erschließungsplanung,
- Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes (25 - 30 Meter) der Bebauung zum südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestandes,
- Entwicklung eines funktionsfähigen Entwässerungskonzeptes mit Renaturierung des Krebsbaches innerhalb des von Bebauung freizuhaltenen 15 m-Streifens südlich der Rödgener Straße inkl. einer nach Möglichkeit naturnahen Regenrückhaltung,
- Nutzung regenerativer Energien (PV-Anlagen) auf bis zu 70 % der geeigneten Dachflächen.

Die Entwicklung des Plangebietes als eines der letzten Konversionsflächen im Gießener Osten, welches seit Aufgabe der militärischen Nutzung nach verschiedenen Zwischennutzungen nun Leerstand sowie Sanierungsbedarf aufweist, ist nicht nur für die weitere Stadtentwicklung von Bedeutung, sondern auch unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden positiv zu bewerten.

## **Topografie:**

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 9 m ab (175 m ü. NN auf 16 m ü NN) in Richtung Krebsbach und Rödgener Straße.

## **Aktuelle Nutzung:**

Innerhalb der rund 3 ha großen, ehemals von den amerikanischen Streitkräften wohnbaulich und kulturell genutzten Fläche befinden sich 5 ehemalige Gästehäuser sowie ein ehemaliges Offizierskasino mit Wintergarten, großer Freiterrasse und dem „Kellertheater“. Die Freiflächen sind geprägt durch intensiv genutzte Grünflächen und Parkplätze.

## **Regionalplan Mittelhessen:**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gelände als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand festgelegt. Die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfüllt. Im jetzigen Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2021 wird die Fläche weiterhin als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

## **Verkehrsbelange:**

Das Monroe-Quartier wird über die Zufahrten an die Monroestraße direkt verkehrlich an die Rödgener Straße/L 3126 in/aus Richtung Innenstadt und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernungen zum nächstgelegenen Bahnhofpunkt auf der Vogelsbergbahn (Gießen-Alsfeld-Fulda) zum Regionalverkehr betragen 2,5 km und zum Gießener Bahnhof rd. 4 km. Die Haltestellen „Sophie-Scholl-Schule“ und „Rudolf-Diesel-Straße“ der Stadtbuslinien 1 und 17 befinden sich direkt am Nordoststrand bzw. nordwestlich des Gebietes entlang der Rödgener Straße. Der Fuß- und Radverkehr ist aufgrund vorhandener Wegeverbindungen bereits angeschlossen und gut integrierbar. Zusätzlich wird planungsrechtlich gesichert, dass ein weiteres Gehweg zur Bushaltestelle „Sophie-Scholl-Schule“ angelegt wird. Auf der Rödgener Straße werden neue Schutzstreifen für den Radverkehr auf der Südseite bis zur Zufahrt der Sophie-Scholl-Schule geschaffen. Der vorhandene Zweirichtungs-Fuß-/Radweg auf der Nordseite des Quartiers wird ebenfalls ausgebaut. Im gesamten Quartier und auf der Monroestraße wird eine Tempo-30-Regelung festgesetzt.

## **Kampfmittel:**

Das Gelände liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebiets, sodass mit einer Kampfmittelbelastung im Boden gerechnet werden muss.

## **Umweltprüfung / Umweltbericht:**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplans und den im Parallelverfahren zu ändernden Bebauungsplan erarbeitet.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

## **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist nach dem Landschaftsplan 2004 Bestandteil eines Biotopverbundes „Grünzüge“ ausgehend von der Wiesseckau über den Philosophenwald, die Sportplätze am Waldstadion bis zum Stadtwald. Aufgrund starker Überformung bewertet der Landschaftsplan den Bereich als verarmten Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Es liegt al-

lerdings in direkter Nachbarschaft zu wertvollen Gebieten (Stadtwald, Erlenwald Sophie-Scholl-Schule).

### **Nutzungsstruktur und Biotoptypen**

Im Plangebiet ist im Süden eine Waldfläche gemäß § 1 Hess. Forstgesetz vorhanden, die in die außerhalb des Plangebiets anschließenden Waldflächen übergeht. Sie ist gemäß Forstgesetz langfristig als solche zu erhalten.

### **Grund- und Oberflächengewässer**

Im Norden des Plangebiets fließt der Krebsbach direkt neben der Rödgener Straße. Der Krebsbach ist in seiner Gewässerstruktur sehr stark bis vollständig verändert. Der Gewässerverlauf ist zusätzlich durch verrohrte Abschnitte in seiner Durchlässigkeit stark beeinträchtigt. Ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet hat der Bach nicht.

### **Biotope, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung werden sich die Biotope größtenteils deutlich verändern. Die extensiven Rasenflächen werden entfallen und durch intensiv genutzte Freiflächen mit einem höheren Versiegelungsanteil (Stellplätze, Erschließung, Fußwege) ersetzt. Bei den Großbäumen bleiben die Eiche auf der zentralen Fläche, einige Buchen und Eichen der „Hügelbaumgruppe“ und einige Linden der Baumgruppe direkt an der Rödgener Straße erhalten; die anderen Bäume müssen für die Tiefgaragen, die Erschließung und die Neubebauung weichen.

Davon ausgenommen sind die Waldflächen im Süden. Es ist vorgesehen zahlreiche großkronige Bäume, in der Nähe der Fassaden und auf der Tiefgarage kleinkronige Arten zu pflanzen.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt 860 m vom FFH-Gebiet Wieseckau/Jossolleraue und 570 m vom FFH-Gebiet Uderborn/Aschborn entfernt (jeweils Luftlinie). Zur Wieseckau besteht durch den Krebsbach eine Verbindung. Durch die geplante Regenrückhaltung wird sich aber an der Wasserhaltung des Krebsbaches keine erheblichen Veränderungen ergeben.

Zum Gebiet Uderborn/Aschborn sind keine direkten ökologischen Beziehungen bekannt.

Daher sind keine Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete durch das Planvorhaben zu erwarten.

**Immissionsschutz:** Mit der geplanten Änderung des Gebietstyps Mischbaufläche in Wohnbaufläche sind unter Berücksichtigung der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Verschlechterungen oder Konfliktsituationen zu erwarten.

Lagebedingt wirken auf das Plangebiet Geräuschbelastungen aus den Gewerbeflächen in der Umgebung und Verkehrslärm von der Rödgener Straße ein. Die vorliegende Immissionsberechnung kommt bezüglich des angrenzenden Gewerbelärms aus dem Gebiet „Am Alten Flughafen“ unter Berücksichtigung verminderter Schalleistungspegel für den Tages-/Nachtzeitraum für die Immissionsorte im Plangebiet zu Beurteilungspegeln, die die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt I von 60/45 dB

(A) im Mischgebiet bzw. 55/40 dB (A) im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung haben ergeben, dass der Orientierungswert nach DIN 18005 insbesondere an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet überschritten wird. Die zur Abwägung dienenden Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags L = 59 dB (A) und nachts L = 49 dB (A) und für Mischgebiete von tags L = 64 dB (A) und nachts L = 54 dB (A) werden an den jeweiligen Immissionsorten jedoch eingehalten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthält, wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Überschreitungen von Beurteilungspegeln wurden gutachterlich an keinem der Immissionsorte nachgewiesen. Festsetzungen im Bebauungsplan wurden als nicht erforderlich angesehen.

### **Ver- und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die im Änderungsbereich vorgesehenen baulichen Nutzungen können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal in der Rödgener Straße möglich, für das Niederschlagswasser sieht eine Entwässerungskonzeption eine Staukanallösung und weitere Rückhaltungsmöglichkeiten für Starkregenniederschläge vor.

Die Versorgung des Plangebietes durch eine von den Stadtwerken geplante Fernwärmeleitung im nördlichen Erschließungsstich kann realisiert werden, sodass auf eine zusätzliche Gasversorgung verzichtet werden kann.

### **Grünflächen:**

Für die innerhalb des Quartiers gelegenen Grün- und Freiflächen werden im Bebauungsplan entsprechende Versiegelungsbegrenzungen festgesetzt. In der privaten zentralen Grünfläche (Quartierpark) entsteht ein Spielplatz.

### **Verfahren:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 3. Änderung, Teilgebiet Kellertheaterquartier. Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Stadtplanungsamt Gießen  
April 2022