



Begründung

zum Bebauungsplan GI 03/17

„EHEMALIGES MOTORPOOL-GELÄNDE“

1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

Planstand:

– Satzung –

20.02.2024

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 1 |
| 2 | Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes..... | 2 |
| 3 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 4 | Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet..... | 4 |
| 4.1 | Planungsgrundlagen..... | 4 |
| 4.1.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 4.1.2 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 4.1.3 | Landschaftsplanung | 5 |
| 4.1.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 4.1.5 | Sonstige städtebauliche Planungen | 6 |
| 4.2 | Städtebaulicher Bestand | 7 |
| 4.3 | Natur, Umwelt, Landschaft | 10 |
| 5 | Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen | 12 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 5.1.1 | Allgemeines Wohngebiet | 13 |
| 5.1.2 | Urbanes Gebiet | 13 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.2.1 | Grundflächenzahl..... | 15 |
| 5.2.2 | Geschossflächenzahl | 15 |
| 5.2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 15 |
| 5.2.4 | Festsetzungen zur Höhenentwicklung | 16 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen..... | 16 |
| 5.4 | Flächen für den Gemeinbedarf | 17 |
| 5.5 | Verkehrs- und Mobilitätskonzept - Äußere und innere Erschließung | 17 |
| 5.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 18 |
| 5.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 5.8 | Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 19 |
| 6 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 20 |
| 6.1 | Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden | 20 |
| 6.2 | Grundstückseinfriedungen | 20 |
| 6.3 | Werbeanlagen | 20 |
| 6.4 | Abfall- und Wertstoffbehälter | 21 |
| 7 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 21 |
| 7.1 | Altlasten | 21 |
| 7.2 | Bergrecht..... | 24 |
| 7.3 | Wasserwirtschaft | 24 |
| 7.4 | Entwässerungsanlagen | 24 |
| 7.5 | Kampfmittelbelastung | 24 |
| 7.6 | Artenschutz..... | 25 |
| 7.7 | Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung | 25 |
| 8 | Auswirkungen der Planung..... | 26 |
| 9 | Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung..... | 27 |
| 9.1 | Verfahrensart | 27 |
| 9.2 | Verfahrensstand..... | 27 |
| 9.3 | Beteiligungsergebnisse, Konfliktbewältigung..... | 28 |
| 10 | Rechtsgrundlagen..... | 29 |
| 11 | Umsetzung der Planung..... | 30 |
| 11.1 | Umsetzungsperspektive..... | 30 |
| 11.2 | Städtebauliche Kennwerte – Flächenbilanz..... | 30 |
| 11.3 | Kosten | 31 |

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Nach dem Abzug der US-Army aus Gießen bis 2006, der vorgezogenen Konversion der Dulles- (und Marshall-)Siedlung sowie der Klärung der öffentlichen Flächenbedarfe, stand seit 2016 auch das am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal des ehemaligen Motorpool-Areales (zirka 7,0 ha) zur Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge zur Verfügung.

Nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bebauten Teilbereich der Dulles-Siedlung (2008), mit nachfolgendem Änderungsverfahren in drei Teilgebieten (bis 2015), konnten

- die John-Forster-Dulles-Siedlung saniert und zivil vermarktet bzw. vermietet sowie mit zwei weiteren Gebäuden im Bereich des in 2015 zurückgebauten Funkturms mit insgesamt zirka 280 Wohneinheiten,
- ein städtischer Kunstrasenplatz für mehrere Vereine und Schulen,
- eine Wohn- und Betreuungseinrichtung für seelisch kranke Menschen in der ehemaligen middle school (Profile gGmbH),
- die ehemalige Miller Hall zu einem mit Großgastronomie, Sport- und Vereinsnutzungen belegten Objekt reaktiviert und
- auf der Teilfläche des ehemaligen PX-Marktes ein Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt mit Dienstleistungsangeboten sowie ein Schnellrestaurant

realisiert werden.

Nach der Entwicklung der o. g. Teilabschnitte verblieben ca. 7 ha der ehemaligen Dulles-Siedlung, die als letzter Abschnitt des Konversionsstandortes nach Ankauf vom Bund (BlmA) durch die Stadt und gezielte Weiterveräußerung entwickelt wurden. Hierzu entstand der Bebauungsplan Nr. 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“, welcher 2019 rechtskräftig wurde.

Der Standort des ehemaligen Motorpool-Geländes bietet aufgrund seiner Lagegunst zu den Naherholungsflächen Philosophenwald und Wieseckau sowie der optimalen Verkehrsanbindung an das übrige Stadtgebiet beste Voraussetzungen zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Im Gegensatz zu der Schaffung eines Angebotes im mittleren und höheren Preissegment mit überwiegend kleineren Wohneinheiten im Bereich der nahe gelegenen Bergkaserne, war das städtische Planungsziel an diesem Standort auf einem Großteil der Entwicklungsflächen Wohnraum für Familien und Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen. Hiermit sollte eine aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht erwünschte aber aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum erzwungene Abwanderung von Familien in das (preiswertere) Umland verhindert werden.

Nachdem ein erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden der Wicherngemeinde entdeckt wurde, entschied sich die Gemeinde gemeinsam mit der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau dazu, die Kirche nicht zu sanieren, sondern das 2.265 m² umfassende Kirchengrundstück samt Gemeindehaus zu vermarkten. Ende 2022 wurde kirchlicherseits und in Abstimmung mit dem Magistrat entschieden, das Areal an die Fa. Depant Bauträger GmbH & Co. KG, welche auch die benachbarten Gebäude im Philosophenhöhe-Quartier errichtet, zu verkaufen und somit eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich zu ermöglichen.

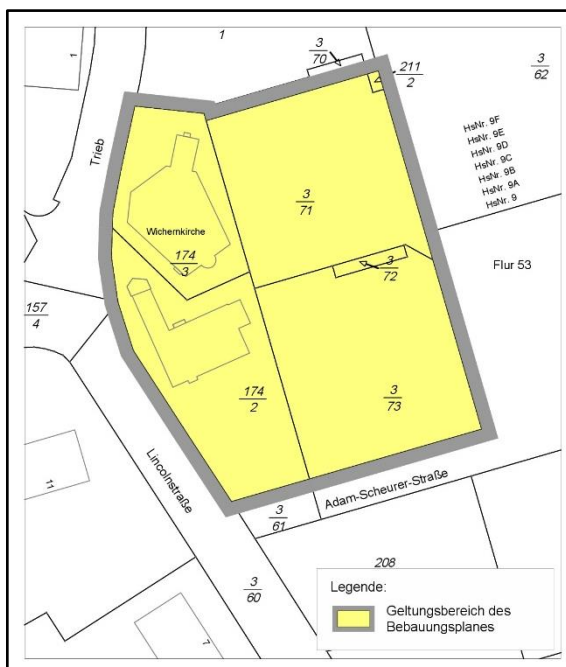
Die vorhandene Bebauung soll einer Neuplanung weichen, welche überwiegend Wohnbebauung sowie gewerblich-kulturelle Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht. Außerdem wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans auf die östlich

angrenzenden Flurstücke 3/71 und 211/2 ausgeweitet, auf welchen für einen dort von Depant geplanten Neubau künftig drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden zudem die Flurstücke 3/72 und 3/73. Dort werden, wie im Bestandsplan, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KITA Familienzentrum“ sowie eine Stellplatzfläche festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass bezüglich der Zweckbestimmung affine Nutzungen als nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Personalwohnungen zulässig sind.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das dargestellte Plangebiet umfasst das Flurstück 174/1 (Gemarkung Gießen, Flur 53) sowie die benachbarten Flurstücke 3/71, 3/72, 3/73 und 221/2, insgesamt 5.679 m². Es wird südwestlich durch die Lincolnstraße, nordwestlich durch die Straße Trieb und südlich durch die noch im Bau befindliche Adam-Scheurer-Straße umrandet. Östlich grenzt der innere Erschließungsring der Philosophenhöhe mit der Anna-Mettbach-Straße an. Im Norden befindet sich das noch von der Fa. Depant mit einem Parkdeck zu bebauenden Flurstück 211/1.

Im seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Grundstücke 3/71 und 211/2 „Mischgebiet“, für die Parzellen 3/72 und 3/73 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KITA und Familienzentrum“ sowie für das Grundstück der Wicherngemeinde „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie südlich angrenzend ebenfalls „Mischgebiet“ festgesetzt. Damit die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück überwiegend dem Wohnen dienen kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.



Abbildung/Abb.: 2-1: Abgrenzung des Plangebietes

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der bisherige Standort der Wicherngemeinde ist umgeben von Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlicher Sozialstruktur (Mischung von Wohneigentum und sozialem Wohnungsbau) und unterschiedlicher Gebäudehöhen. Ausgehend von der drei- bis viergeschossigen Bebauung in der Lincolnstraße erhöht sich die Geschossigkeit nach Norden bis zu den neugeschossigen Gebäuden im Trieb.

Die günstige Lage zwischen den Naherholungsbereichen Philosophenwald, Wieseckau und Stadtwald trägt zu einer erheblichen Steigerung der Wohn- und Freizeitqualitäten bei. Diese Standortbedingungen sowie die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als Wohnstandort. Auf dem Wichernareal sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage drei Mehrfamilienhäuser sowie ein eingeschossiger Verbindungsbau entstehen, welche sich in Höhe und Kubatur an der Bestandsbebauung sowie den gemäß Bebauungsplan zulässigen Vollgeschossen orientieren. Zudem greift die Gebäudestellung die Fassaden-Fluchten der geplanten Quartiersbebauung auf. Das angrenzende Gebäude im Flurstück 3/71 soll mit einem zusätzlichen dritten Vollgeschoss errichtet werden, was einer Angleichung dieses Gebäudes an das städtebauliche Gesamtbild dient. Das zusätzliche Geschoss gleicht baulich dem bereits darunter geplanten Geschoss. In diesem Flurstück erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, da die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung nun der Fläche für den Gemeinbedarf umgesetzt wird und somit keine Nutzungsmischung, welche Voraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes ist, vorliegt.

Die Fa. Depant Bauräger greift die Punkthaustypologie aus der umgebend vorhandenen bzw. geplanten Baustruktur sowie die angesprochene Höhenentwicklung auf und führt diese fort. Das Neubaukonzept orientiert sich in der Höhenentwicklung an der Umgebungsbebauung. Die Viergeschossigkeit der an der Lincolnstraße geplanten Gebäude wird aufgegriffen und bis zu den neugeschossigen Gebäuden am Trieb fortgeführt. Dementsprechend soll das südlichste Gebäude vier Vollgeschosse, das mittlere Gebäude fünf Vollgeschosse und das nördliche Gebäude sechs Vollgeschosse aufweisen. Hinzu kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss. Um eine städtebauliche Angleichung der maximal zulässigen Vollgeschosse und die damit verbundene Höhenentwicklung sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse im benachbarten „Winkelbau“ des Allgemeinen Wohngebiets von zwei auf drei erhöht. Dieser wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan wegen des Achtungsabstandes zur Wichernkirche nur zweigeschossig festgesetzt.

Die geplante Neubebauung dient durch eine Revitalisierung des Gebietes der Aufwertung des Gesamtareals. Somit wird das Quartier Philosophenhöhe nach Westen erweitert.

Für die Flächen im Erdgeschoss der Gebäude ist eine gewerbliche oder kulturelle Nutzung vorgesehen. Das geplante Ziel ist die Ansiedlung einer Gastronomie. Im Verbindungsbau ist ein Gemeinschaftsraum geplant, welcher von den Quartiersbewohner/-innen und Dritten genutzt werden könnte. Dieses Angebot soll insbesondere auch der Wicherngemeinde, sowie weiteren Kirchen im Gießener Osten dienen. Im ersten Obergeschoss der drei Gebäude können optional weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Weitere Obergeschosse sollen dem Wohnen dienen.

In den Obergeschossen sind maximal 40 Wohnungen sowie fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geplant. Die Wohnungen sollen überwiegend zwei bis vier Zimmer mit einer Fläche von 50 – 110 m² aufweisen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug zu erreichen.

Die PKW-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage, ggf. als Duplexparker, nachgewiesen. Im Außenbereich soll es weitere Stellplätze sowie bis zu drei Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot geben. Fahrrad- und Lastenradstellplätze sind sowohl in der Tiefgarage, als auch oberirdisch geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage entsteht über die Straße Trieb. Die bestehende Zufahrt im Süden des Geländes von der Lincolnstraße entfällt. Zudem wird das Grundstück über vier Fußwege erschlossen. Der Stellplatznachweis der benachbarten Gebäudeaufstockung erfolgt separat und gemäß der städtischen Stellplatzsatzung. Fahrrad- und Lastenradstellplätze entstehen in der Freifläche.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche Bestand, überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, aus. Da das grundsätzlich von Bebauung und anderen (Versiegelungs-)Maßnahmen freizuhalten Vorbehaltsgebiet sich über die gesamte Wieseckau mit ihren randlichen Hanglagen erstreckt, das Plangebiet somit nur am Rand des Vorbehaltsgebietes liegt und einen unerheblichen Anteil der Größe dieses Gebietes einnimmt, werden keine diesbezüglichen Konflikte oder Planungsanforderungen erwartet. Der 1. Fortschreibungs-Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Siedlungsfläche Bestand, überlagert mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, aus.

Somit wird festgestellt, dass sich der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die im o. g. Regionalplan ausgewiesenen Ziele der Raumordnung anpasst.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (rechtsverbindlich seit 2000, mit nachfolgenden Änderungen) stellt für das Plangebiet „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Für den östlichen Teil ist eine „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird in eine „Wohnbaufläche – Planung“ geändert. Es muss kein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden. Es erfolgt jedoch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

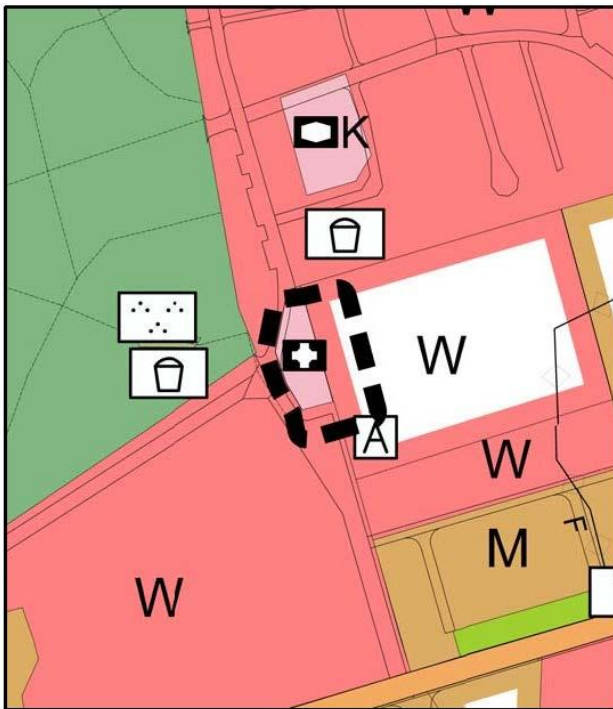


Abb.: 4-1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gießen

4.1.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wurde als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. In diesem Plan werden die Siedlungsgebiete nicht stark differenziert, und daher gehört das Plangebiet wie die umgebenden Baugebiete zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit. Es gilt als stark überformt.

Zielaussagen zum konkreten Plangebiet werden nicht getroffen. Daher gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- hoher Grünflächenanteil im öffentlichen Raum (z. B. extensiv gepflegte Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum),
- Entsiegelung (bzw. Vermeidung) von Asphaltflächen,
- extensive Pflege öffentlicher Grünflächen sowie
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern und Fassadenbegrünung auf Privatgrundstücken.

4.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bestandsplans GI 03/17 „Ehem. Motorpool-Gelände“. Dessen wesentliche Planungsziele waren die Wiedernutzbarmachung der Konversionsfläche durch Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge. Der Schwerpunkt sollte auf der Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen (Schwellenhaushalten) liegen.

Innerhalb des Quartiers sollten unterschiedliche Quartierseinheiten entstehen, die sich durch individuelle Gestaltungsmerkmale und Wohnungstypologien unterscheiden. Unmittelbar am Gießener Ring (A 485) sollte ein gewerblicher Teilbereich entwickelt werden, der einerseits das zu entwickelnde Wohngebiet von den Verkehrsimmissionen abschirmt, andererseits durch den Charakter der anzusiedelnden Gewerbebetriebe keine zusätzlichen Immissionsbelastungen verursacht. Außerdem sollten im Rahmen des Forschungsprojektes „EnEff:Stadt: Flexquartier Gießen“ Photovoltaikanlagen auf mind. 50 % aller Dachflächen errichtet werden und der erzeugte Strom in den von der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) errichteten Energiespeichern fließen.



Abb.: 4-2: Planausschnitt Bebauungsplan GI 03/17 „Ehem. Motorpool-Gelände“

Im unmittelbaren Umfeld des nun zu entwickelnden Plangebietes bestehen bereits folgende rechtswirksame Bebauungspläne, deren Inhalte im Kapitel 1 beschrieben wurden:

- GI 03/07 „Dulles-Siedlung (2008, gesamtes bebautes Gebiet),
- GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 1. Änderung (2010, Kunstrasenplatz),
- GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 2. Änderung (2014, Miller Hall, Middle School),
- GI 03/07 „Dulles-Siedlung“, 3. Änderung (2015, Funkturm, Zahnklinik),
- GI 03/14 „Pendleton Areal“ (2014, VEP Lidl-Markt) und
- GI 03/17 «Ehemaliges Motorpool-Gelände (2019, gesamte Konversionsfläche samt Wichernkirche)

4.1.5 Sonstige städtebauliche Planungen

Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept

Das 2012 beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen sowie die in 2023 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen begründen weitere Planungsvorgaben für den Bebauungsplan bezüglich seiner Festsetzungen bzw. Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung.

So ist durch die Nahversorgungslage in der Georg-Elser-Straße (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt auf dem Gelände des ehem. PX-Marktes) und dem REWE-Markt in der ehemaligen Bergkaserne auch die Nahversorgung des Plangebietes ausreichend sicher gestellt. Daher können im kompletten Plangebiet selbst weitere Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Relevanzschwelle von 200 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Zudem liegt das Plangebiet in einem im Vergnügungsstättenkonzept definierten Ausschlussgebiet. Daher werden auch Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen oder Diskotheken als unzulässig festgesetzt.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die umgebende Bebauungsstruktur des Plangebietes wird durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Ausprägung (Bautypologien, Sozialstrukturen), insbesondere durch die angrenzenden Neubauvorhaben in der Philosophenhöhe, die sozialen Infrastruktureinrichtungen verschiedener Träger sowie den Einzelhandelsstandort in der Georg-Elser-Straße geprägt.



Abb.: 4-3: Visualisierung der durch die Fa. Depant zu errichtenden Gebäude mit Eingangsbereich der Adam-Scheurer-Straße

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. In den Baufeldern WA 2 und WA 4 entstehen Reihen- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau mit zwei bis drei Vollgeschossen. Im Eingangsbereich der Adam-Scheurer-Straße werden zwei Gebäude mit vier Vollgeschossen errichtet, welche das Tor zum Quartier bilden sollten. Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung wird in diesem Bereich nun ein weiteres viergeschossiges Gebäude entstehen.

Unmittelbar angrenzend an den westlichen Rand der Lincolnstraße befindet sich die Wohnsiedlung John-Forster-Dulles mit zwölf Wohngebäuden, großzügigen Spiel- und Freiraumflächen sowie zugehörigen Sammelstellplatzanlagen. Der Gebäudebestand ist geprägt durch baugleiche dreigeschossige Zeilenbauten (50 m x 12,50 m), die unter dem bestehenden Satteldach noch ein Potential zum Ausbau von Dachgeschosswohnungen besitzen. Insgesamt befinden sich in der in den 1950er Jahren errichteten John-Forster-Dulles-Siedlung 144 Wohneinheiten, die sich jeweils zur Hälfte in 3-Zimmerwohnungen (zirka 105 m² Größe) und 4-Zimmerwohnungen (zirka 130 m² Größe) aufteilen. Die Zeilenbauten stehen sich entlang der internen Erschließungsachsen gegenüber und fassen so den öffentlichen Raum. Die jeweils zwischen 2 Wohngebäuden liegenden halböffentlichen bzw. privaten Freiflächen dienen den dortigen Anwohnern als Aufenthalts- und Spielflächen. Die Sammelstellplatzanlagen befinden sich zentral vor oder zwischen den einzelnen Wohngebäuden. Der Großteil der Wohnungen befindet sich heute im Eigentum der städtischen Wohnbau Genossenschaft.



Abb.: 4-4: Wohnhaus der John-Forster-Dulles-Siedlung (Lincolnstraße 5-7)

Neben den Wohnungsangeboten unterschiedlicher sozialer und gemeinschaftlicher Träger (z. B. Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung, Wohngemeinschaft Domino, ProWO Gießen, Profile gGmbH) befindet sich in diesem Quartier noch die Außenstelle der Kindertagesstätte St. Franziskus, die von dem Caritasverband Gießen e.V. betrieben wird.



Abb.: 4-5: Bebauungstypologie John-Forster-Dulles-Siedlung

Das nördlich gelegene Wohnquartier der Evangelische Siedlung zwischen dem Plangebiet und der Wieseckau ist Ende der 1950er bzw. Anfang der 1960er Jahre entstanden und ist durch freistehende Einfamilienhäuser (zirka 30 Wohneinheiten), Doppelhäuser (zirka 20 WE) und Mehrfamilienhäuser mit 2- bis 5- Wohneinheiten (zirka 240 WE) geprägt. Im nördlichen Teilbereich dieses Quartiers dominieren Einfamilien- und Doppelhäuser mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, während der südliche Teilbereich im Übergang zum Plangebiet weitestgehend 3-geschossige Mehrfamilienhäuser aufweist. Eine Ausnahme bilden hierbei die zwei Wohntürme der Gießener Wohnbau mit jeweils 9 Vollgeschossen. Das Satteldach ist mit Ausnahme der Flachdächer der beiden Wohntürme und einem im Umbau befindlichen Komplex am Rambachweg gebietsprägend und zieht sich als Gestaltungsmerkmal komplett durch das Wohnquartier. Die Dachausrichtung zur Straße variiert zwischen giebel- und traufständig.

An sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Wohnquartier das Familienzentrum und die Kindertagesstätte Lotte Lemke (Spenerweg 4-6), eine Jugendeinrichtung der Diakonie sowie die Einrichtung zur Wiedereingliederung wohnsitzloser Personen (Falkweg 8) vorhanden. Beide Angebote werden von der Arbeiterwohlfahrt betrieben. Außerdem entsteht ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte.



Abb.: 4-6: Wohnsolitär der Wohnbau (Lincolnstraße 1)

4.3 Natur, Umwelt, Landschaft

Das westliche Plangebiet ist derzeit noch durch die Kirche und das Gemeindehaus bebaut, nur der kleine Pfarrgarten und eine kleine Grünfläche nördlich der Kirche sind unversiegelt. Der ehemalige Parkplatz und ein Teil des Pfarrgartens wird als Baustelleneinrichtung genutzt.

Das östliche Plangebiet war bis zur Jahrtausendwende eine nahezu komplett versiegelte Fläche mit Garagen, Lagerschuppen, Kfz-Werkstätten und Ähnliches. Die Fläche wurde nach Aufgabe der Nutzung in den Jahren 2001-2004 geräumt, grundsaniert und dann der Sukzession überlassen. Bis 2016 hatte sich eine komplexe Brachfläche mit vorwaldähnlichen Beständen aus Birke, Zitterpappel und Salweide entwickelt. Diese wurden im Vorgriff auf die geplante Bebauung Anfang 2017 gerodet. Derzeit ist das östliche Plangebiet Teil einer großen Baustelle.

Flora: Die in der Fauna-Flora-Kartierung 2022 noch verzeichnete Hecke ist inzwischen gerodet. Im Pfarrgarten gibt es eine Eiche (geschädigt), eine Birke (abgestorben) und eine Eberesche, nördlich der Kirche ein dichtes Gehölz mit einer Kiefer. Die anderen Flächen sind überbaut, versiegelt oder derzeit Rohboden (Baustelle). Die Gehölze müssen der Neubebauung weichen. Es ist die Neuanpflanzung von 9 Bäumen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie ein geringer Anteil bodengebundener Grünflächen vorgesehen. Die geplante starke Verdich-

tung mit nur geringem Grünflächenanteil erlaubt zwar nur eine rudimentäre Begrünung; aufgrund der geringen Fläche des Plangebiets wird die Beeinträchtigung aber als nicht erheblich eingeschätzt.

Fauna: Eine Kartierung im Jahr 2022 ergab ein Brutpaar Kohlmeise, ein Brutpaar Gartenrotschwanz und die grundsätzliche Möglichkeit, dass in den vorhandenen Gebäuden Sommerquartiere für Zwergfledermäuse vorhanden sind. Für den Gartenrotschwanz müssen Ersatzbrutplätze geschaffen werden (siehe Kap. 7.6 Artenschutz). Ansonsten ist das Gebiet faunistisch verarmt und wird daher durch die Planung nicht grundlegend verschlechtert.

Boden: Aufgrund der künstlichen Aufschüttungen, der vorgenommenen Sanierung und teilweise Überbauung bzw. Versiegelung gibt es im Plangebiet keinen natürlichen Boden mehr. Eine Verschlechterung ergibt sich durch die Planung nicht. Das östliche Plangebiet ist eine Altlast, auf der trotz der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Bodenbelastungen vorhanden sein können (vgl. Kap. 7.1 Altlasten).

Wasser: Durch den anthropogen überformten Bodenstandort ist auch der Wasserhaushalt nicht mehr natürlich. Die Stadt Gießen verlangt in ihrer Abwassersatzung, dass bei neuen Gebäuden das anfallende Niederschlagswasser genutzt oder versickert wird. Die Bodenverhältnisse scheinen eine Versickerung zu ermöglichen. Die Nutzung oder Versickerung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Eine Kombination der Versickerung mit den geplanten Baumstandorten (Baumrigolen) wird empfohlen.

Lokalklima: Die Planungshinweiskarte der städtischen Klimaanalyse (GEO-NET 2014, s.u.) beschreibt das Plangebiet aufgrund der noch nicht vorhandenen östlich angrenzenden Bebauung und dem Philosophenwald als ein „Siedlungsraum mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung“ bzw. als eine „Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung“. Die angrenzende Freifläche sind allerdings schon durch den existierenden Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Dichte der geplanten Bebauung (auch der östlich angrenzenden) ist trotz Durchführung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Wechsel zu einem Gebiet mit mäßig bis hoher bioklimatischer Belastung vorauszusehen und nicht zu verhindern, was auch nachteilige bioklimatische Auswirkungen auf die derzeit von der klimatischen Funktion der Freifläche profitierenden nördlich angrenzenden Wohngebiete hat. Gegenüber der schon existierenden Philosophenhöhe-Planung verschlechtert sich die Situation aber nicht.



Abb.: 4-7: Klimaanalyse

Auf der Lincolnstraße und den derzeit vorhandenen Freiflächen gibt es einen mäßigen Kaltluftstrom. Dieser wird allerdings ebenfalls durch die im Osten des Plangebiets und östlich angrenzend geplante Bebauung reduziert – die Modifikation der Planung durch die hier vorliegende 1. Änderung hat darauf keinen weiteren Einfluss.

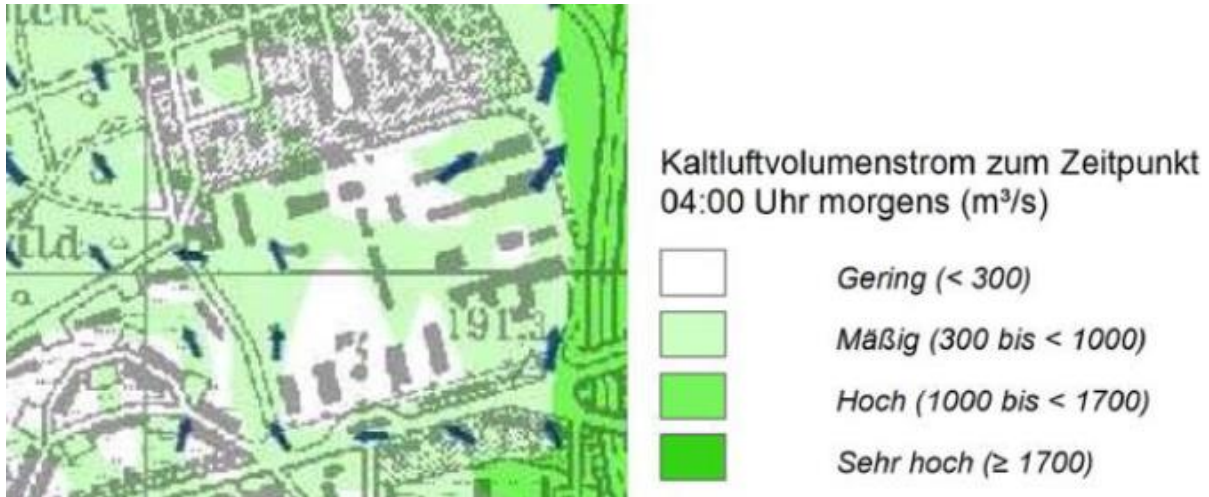


Abb.: 4-8: Kaltluftströmung

Lufthygiene: Die Planungshinweiskarte weist mit einer violetten Senkrecht-Schraffur das Plangebiet als lufthygienisch belastet aus – dies liegt an den verkehrlichen Emissionen der Grünberger Straße. Durch die Planung ändert sich an dieser Situation nichts.

Klimaanpassung: Durch Festsetzungen und städtebauliche Verträge vorgegeben sind bei den Neubauten Dachbegrünung, Baumpflanzungen und PV-Anlagen geplant.

Zum **Lärm** vgl. Kap. 8

Landschaft: Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Eine Funktion als Erholungsraum besteht nicht. Daher wird durch die vorliegende Planung die Landschaft nicht beeinträchtigt.

5 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO erfolgt die Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Baugebietsarten, um die differenzierten Entwicklungsziele planungsrechtlich abzubilden. Die vorhandene Baugebietsart der Punkthäuser wird durch die Neubebauung des Wichern-Areals aufgegriffen und fortgeführt. Da die geplanten Gebäude überwiegend dem Wohnen dienen sollen und dadurch kein paritätischer Nutzungsmix umsetzbar ist, wird für den Bereich des ehemaligen Wichern-Areals ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dies ermöglicht zudem die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl. Außerdem wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei zulässigen Vollgeschossen im früheren Mischgebiet festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird aus der bisherigen Planung übernommen.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird anstelle des bestehenden Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da sich der zuvor geplante Nutzungsmix an dieser Stelle nicht realisieren lassen wird, reagiert die Bebauungsplanänderung nun auf die veränderte Situation. Durch eine benachbarte Bebauung mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen und östlich angrenzenden dreigeschossigen „Kopfbauten“ aus dem Bestandsplan, wird, um eine städtebauliche Talbildung zu vermeiden, für diesen Bereich die Anzahl der zulässigen Vollgeschossen durch eine neue Festsetzung auf drei erhöht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Davon ausgenommen sind jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Die im Plangebiet oder unmittelbarem Umfeld vorhandenen Anlagen (ZiBB, Diakonie, Notunterkunft) sowie die vorgesehenen sozialen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Kindertagesstätte mit Familienzentrum) rechtfertigen den Ausschluss dieser Nutzungen. Zulässig sind weiterhin gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. In allen allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres extensiven Flächenbedarfes, der äußeren Gestaltung und insbesondere der resultierenden Immissionen die Wohnumfeldqualität stören sowie der Entwicklung des angestrebten Orts- und Straßenbildes entgegenstehen. Zudem werden für diese Nutzungsarten bzw. Anlagen auch teilweise im eingeschränkten Gewerbegebiet in der Georg-Elser-Straße Standorte angeboten.

5.1.2 Urbanes Gebiet

Die ehemaligen Flächen der Wicherngemeinde sowie das südlich davon befindliche Mischgebiet werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete erlauben eine nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Außerdem können höhere Grund- und Geschossflächenzahlen als in Mischgebieten festgesetzt werden. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzung.

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

Ebenfalls zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Arztpraxen, Kanzleien u.a.). Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt fest, dass im Urbanen Gebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, außer sie dienen als Nachbarschaftsladen der Quartiersversorgung, sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Eine verträgliche Unterbringung von Tankstellen ist aufgrund der räumlichen Lage des Mischgebietes zwischen Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnnutzungen sowie des einhergehenden extensiven Flächenbedarfes und der begleitenden Immissionen nicht realisierbar und begründet den Ausschluss dieser Nutzung. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, außer als Nachbarschaftsladen der Quartiersversorgung dienend, liegt darin begründet, dass die wohnortnahe und bedarfsgerechte Nahversorgung des Plangebietes mit dem unmittelbar angrenzenden Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und dem Vollversorger mit Getränkemarkt in zumutbarer Entfernung auf dem Areal der ehem. Bergkaserne sicher gestellt ist und trägt zudem einer zielgerichteten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen Rechnung. Ausgeschlossen werden des Weiteren Vergnügungsstätten, aufgrund der Ausweisung des Plangebietes im diesbezüglichen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept als Ausschlussgebiet. Zudem auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Vertrieb, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, da mit deren Ansiedlung regelmäßig verschiedene, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes verbunden sind. Nicht zuletzt durch deren räumliche Konzentrationen und/oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration. Zudem ist die Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen und eine Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges zu befürchten, da für die Unterbringung von Vergnügungsstätten – insbesondere von Wettbüros und Spielhallen – oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Gaststätten, Büro- und Praxisräume. Unter Immissionsgesichtspunkten ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen nicht gegeben. Störungen und negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten und dem erotischen Gewerbe sollen generell vermieden und möglichen Abwertungsprozessen sogenannten „trading-down“-Effekten von vornherein entgegen gewirkt werden. Daher sind die Eingangs erläuterten Nutzungen im Plangebiet nicht gewünscht, ebenso keine Wettbüros oder Spielhallen. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten laut beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Die zuvor erläuterten Ausschlüsse gewähren eine vielfältige Nutzung, die das Wohnen nicht erheblich stört, generell Konflikten zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vorbeugt sowie den allgemeinen städtebaulichen Zielen und Zwecken der Planung sowie der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Plangebietes entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Planentwurfes zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO und beinhalten jeweils auf die einzelnen Baugebiete ausdifferenzierte und regelmäßig unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegende Maße für Grundflächenzahl/GRZ, Geschossflächenzahl/GFZ und zur Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudeoberkante. Generell zielen diese Festsetzungen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge zwischen den Punkthäusern im Trieb und den noch zu errichtenden in der Adam-Scheuerer-Straße entspricht. Daher ist eine angemessene Verdichtung mit einer GFZ von 1,9 im Urbanen Gebiet sowie von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet angedacht.

5.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird mit der Grundflächenzahl/GRZ das Verhältnis der Überbauungsfläche von Hauptgebäuden, inklusive z. B. ihrer Terrassen oder von nicht geringfügigen Überbauungen (Balkonen, Erkern, Lufträumen über auskragenden oder schrägen Gebäudeteilen), zur Grundstücksfläche festgesetzt. Bei dieser Festsetzung sind einerseits die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet: 0,40, Urbanes Gebiet: 0,60) und andererseits das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Flächen zu berücksichtigen.

Diese o. g. Vorgaben sowie die Beachtung der stadträumlichen Lage des Plangebietes zwischen den Bereichen der urbanen Verdichtung in der Innenstadt-Randlage und den Konversions- und Stadtrandbereichen begründen die Festsetzungen zur GRZ, die für das allgemeine Wohngebiet die Obergrenze von 0,40 vorsieht. Für das Urbane Gebiet wird eine maximale GRZ von 0,60 festgesetzt, welche somit unter der Obergrenze von 0,80 bleibt, um eine bessere Einfügung dieser Baustruktur in die umgebende Bestandsbebauung zu erreichen.

Die Gemeinbedarfsfläche erfordert keine Festsetzung einer GRZ.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können die jeweils festgesetzten Obergrenzen für die Anlage von Stellplätzen/Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige versiegelte Nebenflächen, Nebenanlagen oder Unterbauungen z.B. durch Tiefgaragen um 50% überschritten werden (GRZ II). Aus städtebaulichen Gründen und um die Ressource Boden zu schonen, wird die Grundflächenzahl II (GRZ II) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,75 und im Urbanen Gebiet auf 0,9 festgesetzt. Dies schafft mehr Spielraum für eine geeignetere Nachverdichtung.

Im Verhältnis zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt grundsätzlich immer die engere Festsetzung.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO regelt die Geschossflächenzahl/GFZ das Verhältnis der Summe aller Vollgeschoss-Bruttoflächen (Außenmaße des Gebäudes bzw. jeweiligen Vollgeschosses) zur Grundstücksfläche. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige GFZ auf 1,2 und für das Urbane Gebiet auf 1,9 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine standortgerechte Neubebauung des Wichern-Areals und dienen zusätzlich der Einfügung in die benachbarte Baustruktur.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 BauNVO werden auch die maximal zulässigen Vollgeschosse in den verschiedenen Baugebieten unterschiedlich festgesetzt, um eine höhenmäßig verträgliche Gebietsentwicklung sowie gute Voraussetzungen für ein optimales Wohnumfeld zu gewährleisten.

Die Vollgeschoss-Definition bezieht sich dabei auf die anzulegenden Vorgaben des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung/HBO (Mindesthöhe 2,30 m, Abgrenzung zu Nicht-Vollgeschossen, Staffel- oder Kellergeschossen).

Unter Berücksichtigung der Vorplanungen zur Umnutzung des ehem. Kirchengeländes, der vorhandenen Punkthaustypologie, des Gebotes des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit sind im Urbanen Gebiet in den unterschiedlichen Baufeldern vier, fünf und

sechs Vollgeschosse zulässig. Um eine städtebauliche Talbildung im benachbarten WA zu vermeiden, sind dort drei Vollgeschosse, statt bisher zwei, zulässig. Durch die Festsetzung von Baulinien wurde dem notwendigen Mindestabstand zwischen den Gebäuden gem. den Vorgaben der Hessischen Bauordnung Rechnung getragen.

5.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Unter Berücksichtigung der Vorplanung, des Gebotes des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit werden im Plangebiet analog zur Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse Teilbereiche mit Obergrenzen für Gebäudeoberkanten

- im Urbanen Gebiet zwischen 195,00 m ü. NHN (bei 1 Vollgeschoss), 207,00 m ü. NHN (bei 4 Vollgeschossen), 210,00 m ü. NHN (bei 5 Vollgeschossen) und 212,00 m ü. NHN (bei 6 Vollgeschossen) sowie
- im Allgemeinen Wohngebiet 202,50 m ü. NHN (bei 3 Vollgeschossen)

ausgewiesen, wobei die von der tatsächlich geplanten Gebäudehöhe abhängigen HBO-Mindestabstände zwischen den Gebäuden ausreichend berücksichtigt wurden.

Da das Plangebiet durch ein nahezu ebenes Gelände geprägt wird, wurde als unterer Bezugspunkt für den im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führenden Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe der Ausgangshöhenpunkt der das jeweilige Baugrundstück mit seiner vorgesehenen Grundstückszufahrt erschließenden Straße festgesetzt, der sich aus dem Schnittpunkt einer senkrecht von der Gebäudemitte an der Trauf-/Längsseite des Gebäudes anzusetzenden Linie mit der entsprechenden Gehweg-/Straßengrenze des Baugrundstückes ergibt. Als Traufhöhe wird der unterste Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und als Gebäudeoberkante entweder der jeweils höchste Abschluss der Außenwand (Attika) oder der höchste Punkt des Gebäudes/Daches definiert.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß § 22 BauNVO werden Festsetzungen zur zulässigen Bauweise in den einzelnen Baufeldern/Baugebieten getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um im überwiegenden Anteil des Plangebietes und insbesondere in den vom öffentlichen Raum her wahrnehmbaren Übergangsbereichen auf die im Umfeld vorhandene Baustruktur einzugehen. Sonstige Festsetzungen und Inhalte.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes, z. B. zu Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Tiefgaragen, orientieren sich am Ergebnis der Vorplanungen. Sie begründen sich wie folgt:

Im Urbanen Gebiet werden an städtebaulich und für wirtschaftlich sinnvoll eingeschätzten Stellen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Teilfläche zur Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die bereits in der Bestandsplanung festgesetzte Tiefgarage des vorherigen Mischgebietes übernommen.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppe und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens 8,00 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden. Von den Baulinien darf bis zu einem Maß von 50 cm entlang der Gebäudelängsseite abgewichen werden.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche des Familienzentrums (KiTa) wird aufgrund des Bestandes, des Bedarfes und der Eignung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ermöglicht jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde somit dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Daher ist die Zuweisung einer Zweckbestimmung, die mögliche, auf den Flächen umsetzbare Vorhaben hinreichend bestimmt, notwendig. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Familienzentrum“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte und eines Familienzentrums mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich der erforderlichen Grün- und Außenspielflächen. Der Standort, der Grundstückszuschnitt sowie die konkrete Ausgestaltung im Strukturkonzept ist mit den zuständigen Stellen vorabgestimmt worden. Somit wird dem aus der Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung ermittelten Bedarf für den Einzugsbereich in Form einer bis zu 6 Gruppen umfassenden und auf 3 Geschossen angesiedelten Einrichtung entsprochen. Zur Ermöglichung einer flexiblen und den konkreten Nutzungsanforderungen entsprechenden Vorhabenumsetzung sind die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst. Ein Familienzentrum wird integriert. Die KiTa soll vom auszuwählenden Investor für die Wohn- und Mischgebiete der gesamten Philosophenhöhe und der Umgebung errichtet und von der AWO betrieben werden. Im Gebäude des Familienzentrums sind KiTa-affine Nutzungen, wie beispielsweise Kinderärzte, zulässig. Außerdem zulässig sind maximal drei Wohneinheiten, da bis zu diesem Wert von einer untergeordneten Funktion bezogen auf das Gesamtgebäude auszugehen ist.

5.5 Verkehrs- und Mobilitätskonzept - Äußere und innere Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Lincolnstraße und Grünberger Straße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Durch die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Gießen-Ursulum und die Behelfsausfahrt Gießen-Grünberger Straße ist das Plangebiet darüber hinaus bestens in das überörtliche Verkehrsnetz integriert.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Bestandsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche die Auswirkungen des durch die Bebauung steigenden Verkehrsaufkommens auf die Grünberger Straße untersucht.

Diese hat die gebietsbezogene, zusätzliche Verkehrserzeugung und ihrer Verteilung im vorhandenen Straßennetz der äußeren Gebietserschließung ermittelt, zwei vorgegebene Verkehrsvarianten insbesondere hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen auf umliegende Wohngebiete und die Leistungsfähigkeit relevanter Knoten im Umfeld untersucht und in einer zweiten Stufe auch im Zusammenhang mit der (in 2018 verfolgten) Waldstadion-Perspektive eine Empfehlung für ein verträgliches Verkehrskonzept (Ingenieurbüro Heinz + Feier GmbH/Wiesbaden bezüglich des motorisierten Individualverkehrs) vorgelegt.

Das im folgenden beschriebene Verkehrskonzept wird im Zuge der Umsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes umgesetzt und durch die vorhabenbezogene 1. Planänderung nicht beeinträchtigt.

Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet wird über die Lincolnstraße sowie die sich im Bau befindlichen Adam-Scheurer-Straße und Anna-Mettbach-Straße erschlossen. Es wird eine verkehrliche Orientierung der künftigen Bewohnerschaft in Richtung Innenstadt erwartet.

Öffentlicher Personennahverkehr

An das Stadt- und sonstige Busnetz ist das Plangebiet über die Grünberger Straße mit der schnellen Hauptdurchmesser-Buslinie 1/17 sowie die überörtlichen Buslinien (zum Bahnhof) gut angebunden. Direkt an der Grünberger Straße in Höhe des Edlef-Köppen-Wegs befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle Waldstadion. Im Zinzendorfweg in der Evangelischen Siedlung befindet sich zudem die Bushaltestelle Philosophenwald der Buslinie 7, die als Durchmesser-Buslinie über den Marktplatz und die Weststadt zum Ev. Krankenhaus verkehrt.

Fuß- und Radverkehr

Über den entlang der Grünberger Straße bzw. teilweise separat geführten Radweg/-fahrstreifen kann die Innenstadt vom Plangebiet aus in zirka 2 km Distanz gut erreicht werden. Darüber hinaus können von dem Plangebiet aus die Naherholungsgebiete des Philosophenwaldes und der Wieseckau schnell und sicher über Nebenstraßen erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden in den Tiefgaragen und ggf. im nördlich angrenzenden Parkdeck nachgewiesen. Teilweise werden Stellplätze mittels Carsharing und durch Fahrradstellplätze kompensiert, welche zum Teil in der Tiefgarage und in der Außenanlage untergebracht werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden außerdem Stellplätze für das Familienzentrum hergestellt.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert auf/entlang der privaten Erschließungsschleife im Allgemeinen Wohngebiet neben der verkehrlichen und ver-/entsorgungsmäßigen Erschließung der dortigen Bauvorhaben eine Fußwegeverbindung zwischen dem Neubaugebiet und den Straßen Trieb und Fröbelstraße sowie zum Naherholungsgebiet Philosophenwald, die Zufahrtsmöglichkeit für mobilitätseingeschränkte Besucher/innen der Wicherngemeinde sowie ein Durchleitungsrecht für die Ver-/Entsorgung. Das mit „L“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die Durchleitung einer Fernwärmetrasse zu Gunsten der Stadtwerke Gießen/SWG und ihrer Rechtsnachfolger/in. Es werden zwei Alternativen für die in der Bebauungsplanänderung nochmals zu verlegende Fernwärmetrasse abgebildet, welche mit den Stadtwerken vorabgestimmt wurden, aber mit dem Bauherrn noch final zu klären sind. Die neue Fernwärmeleitung führt demnach entweder unter der Tiefgarage entlang oder außen um das Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet herum.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Trotz der erheblichen Dichte der Bebauung soll ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt und dadurch der Flächenverbrauch kompensiert werden. Dies passiert mittels Mindestgrünanteil auf den Grundstücken, mittels Dach- und Tiefgaragenbegrünung und mittels Baumpflanzungen.

Mindestgrünanteil: Die geplante hohe Verdichtung und die vorgesehene Unterbauung durch Tiefgaragen erlaubt nur einen geringen Grünanteil auf einem Großteil der Baugrundstücke. Im Wohngebiet sollen mindestens 25 % der Grundstücksfläche, auf der Gemeinbedarfsfläche mindestens 40 % der Grundstücksfläche und im Urbanen Gebiet mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch begrünt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Um die geplante hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen (GRZ II bis 0,75 im allgemeinen Wohngebiet und 0,9 im urbanen Gebiet), müssen dazu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen je nach Stärke der Überdeckung ganz (60 oder mehr cm Substratschicht), zu 50% (30 bis unter 60 cm Substratschicht) oder zu 25% (weniger als 30 cm Substratschicht) auf den Grünflächenanteil angerechnet werden können. Die höhere Anrechenbarkeit bei stärkerer Überdeckung resultiert daraus, dass erst bei höherer Überdeckung eine intensivere Bepflanzung möglich ist und sich die Funktionen des Standortes hinsichtlich Wasserhaushalt und Lokalklima erst bei höheren Überdeckungen an die Qualitäten eines Standorts mit Bodenanschluss annähern.

Dach- und Tiefgaragenbegrünungen: Die geplante Dachfläche auf dem einstöckigen Gebäudeteil im MU soll mit einer mindestens 30 cm hohen Substratschicht versehen werden. Des Weiteren sollen Flachdächer (bis zu einer Dachneigung von 5° alte Teilung) zu mindestens 60 % der Fläche mit einer Dachbegrünung versehen werden. Ausnahmen können für haustechnische Aufbauten, lichtdurchlässige Materialien oder Dachterrassen gemacht werden. Flachgründig und extensiv angelegten Dachbegrünungen können je nach Aufbaustärke (s.o.) auf den notwendigen Grünflächenanteil angerechnet werden. Tiefgaragendächer sind auf 100% zu begrünen, wo sie nicht überbaut oder für Erschließungsflächen oder Stellplätze benötigt werden.

Ebenerdige Stellplätze mit Asphalt oder dichtem Betonpflaster ist nicht nur gestalterisch unbefriedigend, sondern auch stadtklimatisch wegen der starken Erwärmung im Sommer abzulehnen. Daher sind die Stellplätze mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit mindestens 60% Grünanteil anzulegen.

5.8 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume sind für Stadtklima, Stadtökologie und Stadtbild erheblich wirksamer als Rasen- und Staudenflächen. Insofern ist die Realisierung von neuen Baumstandorten eine zentrale grünordnerische Aufgabe. Dieser Anspruch kollidiert aber bei hochverdichteter Bebauung mit mangelndem Bodenraum für die Wurzeln und Nähe der Fassaden. Dennoch können entlang der Straße „Am Trieb“ und an der geplanten Erschließung im Osten straßenraumwirksame Bäume gepflanzt werden. Außerdem wurden 3 weitere Standorte festgesetzt, die ebenfalls zumindest schmalkronigen Bäumen Platz bieten. Für die gesunde Entwicklung der Bäume ist eine ausreichend große Pflanzscheibe (offen mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche) bzw. Pflanzstreifen (Breite von mindestens 2,0 m) notwendig, ebenso eine ausreichend große Pflanzgrube mit verbessertem

Oberboden oder Bodensubstrat (mindestens 8 m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m)). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool Gelände“ aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden, Werbeanlagen, von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

6.1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dem Urbanen Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche sind Pult- und Flachdächer bis zu 5° (alte Teilung) zulässig. Diese Dachformen waren einerseits bereits im Bestand der vorherigen Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ vorhanden. Andererseits sind

sie sowohl bei der gewerblichen Gebäudeplanung als auch zur Kostenreduzierung, optimalen Ausnutzung und energetisch-effizienten Ausgestaltung besonders geeignet.

Infolge stadtpolitischer Vorgabe sowie zur Unterstützung des Energiekonzeptes des FLEX-Quartiers und insbesondere zur bestmöglichen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie wurden hinsichtlich der Dachform und -neigung idealtypische solare Anforderungen beachtet und entsprechend festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem Maß der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

6.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen dienen unter anderem der Dokumentation von Grundstücksgrenzen sowie der Eigentumsverhältnisse und sind ggf. aus Sicherheitsgründen erforderlich. Sie können allerdings aus städtebaulicher Sicht auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Bei Errichtung von Zaunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen. Folglich sind zur Ordnung von Werbeanlagen entsprechende Festsetzungen erforderlich, um möglichen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, insbesondere durch

eine Häufung von Werbeanlagen oder deren aufdringliche Gestaltung, entgegenzuwirken. Zugleich wird somit den Anforderungen von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen unbeleuchtet oder angeleuchtet und innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 2,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbepylone und Werbefahnen sind unzulässig. Weiterhin sind beleuchtete Werbeanlagen an Fassaden von Gebäuden, die der angrenzenden Wohnbebauung zugewandt sind, unzulässig.

6.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der Umfang an erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehälter insbesondere auch im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen kann sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes wird festgesetzt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder auf den Grundstücken einzurichten und durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen sind.

7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Altlasten

Bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/32 handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen Pendleton-Barracks. Diese ehemals militärisch genutzte Fläche ist unter dem Az.: 531.005.032-001.021 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst. Der Nutzung „Kaserne“ wird durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.

Folgende Gutachten wurden der Stadt vorgelegt:

| Gutachter | Titel | Datum |
|---------------|--|------------|
| Bio-Data | Motor-Pool, Kurzbericht über durchgeführte Maßnahmen | 30.04.1991 |
| Bio-Data | Motor-Pool, Untergrunduntersuchungen auf MKW | 30.12.1991 |
| SL-Geotechnik | Umwelttechnische Ergebnisdokumentation | 06.12.1994 |
| Bio-Data | Orientierende umwelttechnische Boden-, Bodenluft und Grundwasseruntersuchung, 1. Zwischenbericht | 01.11.1999 |
| Geonorm | Gießen, Pendleton-Barracks, Neubau eines Einkaufszentrums, Baugrunduntersuchung und Versickerungsmöglichkeiten | 07.12.1999 |
| SL-Geotechnik | Eingrenzende umwelttechn. Untersuchung/Sanierungskonzept | 24.02.2000 |
| SL-Geotechnik | Sanierungsuntersuchung und Sanierungskonzept ehemalige Tankstelle BA II, Pendleton-Barracks | 03.04.2000 |
| SL-Geotechnik | Sanierungskonzept; Detailkonzept Bodenluft- / Schichtwasser-sanierung ehemalige Tankstelle | 04.12.2000 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, 1. Zwischenbericht | 28.08.2001 |
| SL-Geotechnik | Rückbau-Abschlussbericht zu US Pendleton-Barracks (1. BA) | 16.11.2001 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, 2. Zwischenbericht | 29.04.2002 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, 3. Zwischenbericht | 09.09.2002 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, 4. Zwischenbericht | 16.06.2003 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, 5. Zwischenbericht | 26.02.2004 |
| SL-Geotechnik | Bodenluft- und Schichtwassersanierung, Abschlussbericht | 13.10.2004 |

Im Rahmen bisher durchgeführter Untersuchungen und Altlastensanierungen im Bereich der Pendleton Barracks wurden mehr als 230 Sondierungen und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 40 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Infolge der militärischen Vornutzung sowie der vorliegenden Untersuchungen des Geländes der ehemaligen Pendleton-Barracks handelt es sich bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/32 um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Rahmen des Rückbaus von baulichen Anlagen auf der Fläche des ehemaligen Kasernengeländes, wurden punktuelle Bodenverunreinigungen saniert und mit Abschlussbericht der SL-Geotechnik vom 16.11.2001 dokumentiert.

Der erfolgreiche Abschluss der Bodenluft- und Schichtwassersanierung im Bereich der Tankstelle des ehemaligen Motorpools wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 15.11.2004 (Az: IV/MR-41.5/kn – 100 i 06.03) bestätigt.

Ergänzend zu den Sanierungsarbeiten wurde im betroffenen Bereich ein weitgehender Bodenaustausch vorgenommen. Das Regierungspräsidium weist in seiner o. g. Verfügung jedoch aus-

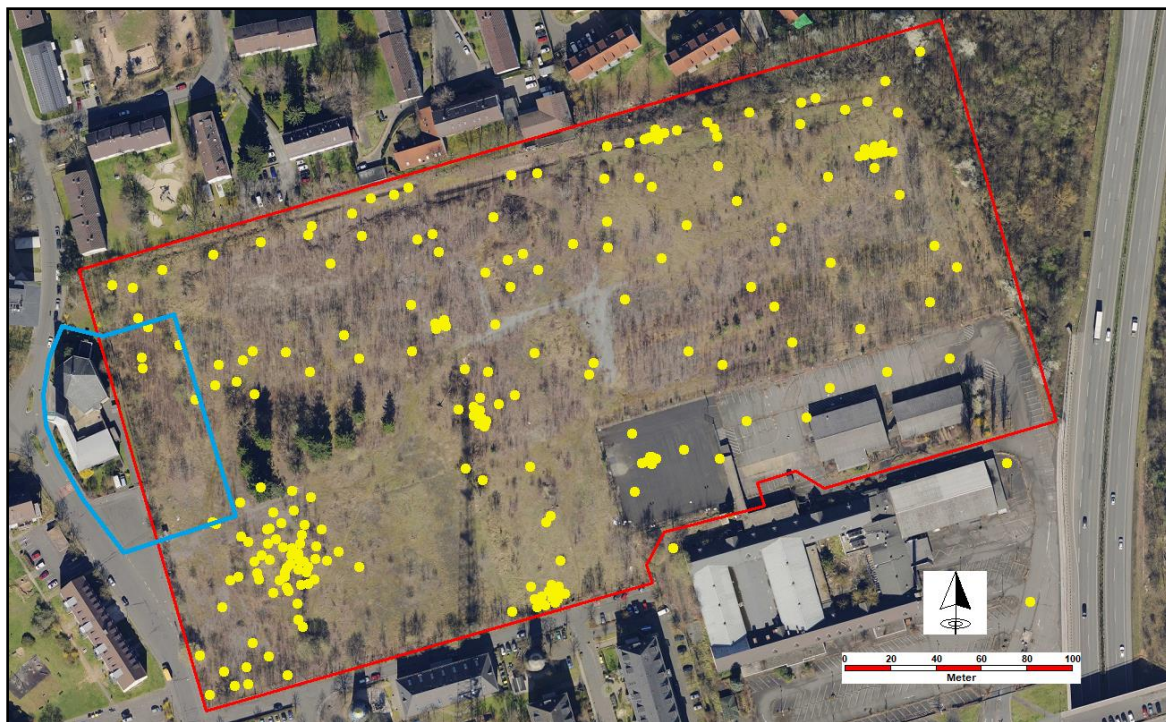


Abbildung 7-1: „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ – gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Geltungsbereich Bestandsplan (rot), Geltungsbereich Bebauungsplanänderung (blau)

drücklich darauf hin, dass trotz erfolgreicher Sanierung weitere lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 – 1. Änderung lässt die vorliegende Belastungssituation Sanierungsrelevanz bei Nutzungsänderung und Bodeneingriffen sowie Entsorgungsrelevanz des Aushubmaterials erwarten, was vorab durch eine historische Erkundung bzw. ggf. eine orientierende Untersuchung zu prüfen ist. Auch ist, sofern eine vorab erfolgte orientierende Untersuchung den Altlastenverdacht nicht hinreichend entkräftet, eine fachgutachterliche Aushubbegleitung bei künftigen Baumaßnahmen erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Möglicherweise notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, evtl. erforderliche kleinräumige Bodensanierungen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen nicht unerhebliche höhere Kosten.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom

02.08.2012). So soll erreicht werden, dass durch notwendige fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen und gegebenenfalls weitere vertiefende Untersuchungen oder auch Sanierungen das Recht auf gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden kann.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) sowie die Arbeitshilfe des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

7.2 Bergrecht

Für das Plangebiet liegen laut zuständigem Bergamt beim Regierungspräsidium Gießen Hinweise auf früheren Bergbau vor. Es wird von einem erloschenen Bergwerksfeld ausgegangen, so dass ggf. diesbezügliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

7.3 Wasserwirtschaft

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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 unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

7.4 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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.

7.5 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei

soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Nach Vorabstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst zur Klärung der Aktenlage und Prüfung mehrerer Varianten wurde vom Magistrat entschieden, dass von den Mittelhessischen Wasserbetrieben im Rahmen der Vorbereitung des Kanalbaus im Geltungsbereich des Bestandsplanes eine flächige Sondierung der rd. 7 ha großen Fläche durchgeführt wird, die in einer Tiefe von 2,00-2,50 m verlässliche Ergebnisse erwarten lässt. Anschließend wird nur innerhalb der Kanaltassen und bei Vorliegen konkreter Verdachtspunkte durch Erdarbeiten mit baubegleitender Sondierung eine abschließende Prüfung bis in 5,00 m Tiefe vorgenommen und bei dortigen Funden von Kampfmitteln die notwendigen Maßnahmen eingeleitet.

Auf den restlichen insbesondere Baugebiets-Flächen wird der verbleibende Sondierungsbedarf den jeweiligen Käufern/Eigentümern übertragen.

7.6 Artenschutz

Zum Schutz der wildlebenden Tier-, insbesondere Vogelarten, ist vor geplanten Rodungen zu überprüfen, ob geschützte Arten davon betroffen sind. Es empfiehlt sich, Rodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Oktober bis Februar).

Zur Stabilisierung der Population des Gartenrotschwanzes sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen notwendig. Der Gartenrotschwanz findet nach Bebauung des Gebiets dort keinen geeigneten Lebensraum mehr, daher müssen Nisthilfen außerhalb des Plangebiets angebracht werden. Bei der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Stützkonzept für den Gartenrotschwanz projektiert. Daher sind die Nisthilfen in Abstimmung mit dieser zu setzen.

7.7 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

Generell wird empfohlen, bei der Anlage von Garten- und Freiflächen auf heimische Pflanzenarten zurückzugreifen, da diese Lebensraum und Nahrung für die heimische Tierwelt bieten. Allerdings ist es sinnvoll, gerade an diesem gestörten Standort neben einheimischen Baumarten auch trockenheitsresistente Laubgehölze zu verwenden, die i.d.R. aus südlichen Ländern kommen. Sie sind an das wärmere Stadtklima besser angepasst und kommen auch mit gestörtem Bodenaufbau und kleinen Baumscheiben mit entsprechend geringer Feuchtigkeit im Bodenraum zurecht.

Generell ist es notwendig, für die Gehölzpflanzungen einen Bodenaustausch vorzunehmen, da sich das aufgeschüttete Material nicht als Pflanzenstandort eignet (vgl. Kap. 8.11). Es wird auf die einschlägigen Richtlinien und Normen hingewiesen.

Für Einfriedungen werden Schnitthecken aus heimischen Gehölzarten oder mit Kletterpflanzen begrünte Zäune empfohlen, die auch auf schmalen Grünflächen am Rand etabliert werden können.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Folgende Auswirkungen werden durch die Neubebauung der Grundstücke erwartet:

Verkehrsaufkommen: Durch die Schaffung von rd. 40 Wohneinheiten kommt es zu einer geringen und zeitlich versetzten Mehrbelastung durch KFZ-Verkehre. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen hergerichtet oder kompensiert. Bei einem Weiterbetrieb der Kirche entstünden zu Stoßzeiten bei kirchlichen Feiern (Hochzeit, Konfirmation) oder hohen kirchlichen Feiertagen hohe Verkehrsbelastungen und der kurzfristige Parkdruck würde durch Park-Suchverkehre in die angrenzenden Straßen getragen. Demzufolge müssten die Kirchenbesucher im Straßenraum parken.

Lärm: Durch den Neubau ist nicht von nennenswerten Auswirkungen bzw. Veränderung gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung als Kirchengelände auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbanes Gebiet (gleich Mischgebiet) betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts bei Verkehrslärm 50 dB(A) (Anlagenlärm ist im Planänderungsgebiet nicht relevant) und im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 und nachts 45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte gem. TA (Lärm) betragen für ein Urbanes Gebiet tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A), im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). In der Lärmbegutachtung zum Ursprungs-Bebauungsplan (Immissionsberechnung des Büros für Schallschutz, 1/2018) wurden für den Planänderungs-Geltungsbereich Beurteilungspegel deutlich unter den o.g. Orientierungswerten ermittelt. Durch die geplanten neuen Nutzungen wird die Immissionsbelastung nicht negativ verändert.

Grünbilanz: Das Kirchengrundstück wies einen hohen Versiegelungsgrad auf, welcher durch das neue Bauvorhaben gesenkt werden kann. Es wird zudem Dachbegrünungen geben, auch auf der Tiefgarage. Es wird festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 25 %, auf der Gemeinbedarfsfläche mindestens 40 % sowie im urbanen Gebiet mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Infrastruktur: Analog zum Gesamtquartier, wird es auch hierbei die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen geben. Je nach Fortschritt des Forschungsvorhabens der THM zum Energiespeicher, werden ggf. auch in diesem Bereich die Messdaten der Stromerzeugung an die THM weitergeleitet. Auf den Gebäuden der Wicherngemeinde gab es keine Photovoltaikanlagen. Fernwärmeanschlüsse sind vorhanden und stehen auch in Zukunft für eine Nutzung zur Verfügung. Außerdem ist durch den Zuzug von Menschen von einer leicht erhöhten Nachfrage des ÖPNV auszugehen. Der Wegfall des Kirchengebäudes wird durch Gottesdienste in anderen Kirchen aufgefangen. Die Errichtung eines Gemeinschaftsraumes für soziale, kulturelle und auch Kirchliche Zwecke, kann den Verlust ebenfalls abfedern.

Wohnungsangebot: Es werden rund 40 neue barrierefreie Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen geschaffen.

9 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

9.1 Verfahrensart

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 30.03.2023 die Einleitung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 5.700 m². Der Bebauungsplan kann also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

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. Es sind keine weiteren Grundflächen aus Bebauungsplänen in räumlichem oder zeitlichen Zusammenhang hinzuzurechnen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Für den östlichen Teil ist eine „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt. Da die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ein zusätzliches FNP-Änderungsverfahren daher nicht notwendig, stattdessen erfolgt eine Berichtigung.

9.2 Verfahrensstand

| | |
|--|----------------------------|
| Einleitungsbeschluss: | 30.03.2023 |
| Bekanntmachung: | 23.05.2023 |
| Frühzeitige Unterrichtung - Auslegung Unterlagen: | 30.05. – 15.06.2023 |
| Entwurfsbeschluss: | 05.10.2023 |
| Bekanntmachung: | 14.10.2023 |
| Offenlegung: | 18.10. – 23.11.2023 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: | 18.10. – 23.11.2023 |
| Bekanntmachung erneute Offenlegung | 27.01.2024 |
| Erneute Offenlegung | 29.01. – 12.02.2024 |
| Beteiligung betroffene Träger öffentl. Belange: | 26.01. – 12.02.2024 |

| | |
|------------------------------|--|
| Satzungsbeschluss: | |
| Ausfertigung: | |
| Bekanntmachung, Rechtskraft: | |

9.3 Beteiligungsergebnisse, Konfliktbewältigung

Nach der Auswertung der durch die Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen abzuwägen. Folgende Punkte konnten angepasst werden:

- Verschiedene Redaktionelle Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.
- Aufnahme von abwasserrechtlichen Hinweisen in die Textlichen Festsetzungen und den Durchführungsvertrag.
- Aufnahme von Hinweisen des Bodenschutzes in die Textlichen Festsetzungen.
- Ergänzende Beschriftung der Übersichtskarte.
- Die Vorgabe zur Schaffung von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz sowie für Fledermausquartiere wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach der Berücksichtigung der genannten Anregungen sind folgende relevante Punkte zur Abwägung verblieben:

- Die Einschätzung zum als niedrig angesehenen Grünflächenanteil wird zur Kenntnis genommen. Eine Kompensation findet nicht statt, da im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung eine Vergrößerung des Grünflächenanteils erzielt werden konnte.
- Die Erstellung der Feuerwehrezufahrt mit Rasenwaben kann nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, da sich diese außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsvertrages befindet. Der Anregung kann demnach nicht entsprochen werden.
- Die Stellplatzgestaltung durch Rasengittersteinen mit einem Begrünungsgrad von 60 % wird für PKW-Stellplätze als ausreichend angesehen.
- Durch die beengte Situation im Einfahrtsbereich der Tiefgarage ist die Schaffung eines Mindestbodenvolumens von 12 m³ unter Ausnutzung von Wurzelkammersystemen für Bäume nicht möglich.
- Die Punkte A) 5 und 6 sowie C) 6 und 7 der Textlichen Festsetzungen wurden nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen, da sie als Festsetzungen ohnehin bindend sind.
- Aufgrund der baulichen Situation kann die Tiefgarage nicht an allen Stellen mit einer 60 cm starken Substratschicht überdeckt werden. Dort, wo es möglich ist, wird diese erstellt werden.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGI. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90).

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

11 UMSETZUNG DER PLANUNG

11.1 Umsetzungsperspektive

Die Bestandsbebauung, welche sich auf den Flurstücken 174/2 und 174/3 in Flur 53, Gemarkung Gießen, befindet, besteht aus einer Kirche und dem dazugehörigen Gemeindehaus. Diese Gebäude sind stark baufällig geworden und bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Der vor-malige Eigentümer, die Wichernkirche bzw. die Evangelische Kirche in Hessen und Nassau hatte zwischenzeitlich die Möglichkeit der Sanierung und Erneuerung des Gebäudebestands geprüft, diese mangels Wirtschaftlichkeit jedoch verworfen. Die ehemalige Grundstück der Wicherngemeinde, welches lange Zeit kirchlich genutzt wurde, sollen zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Bauherr beabsichtigt, das Vorhabengrundstück zu revitalisieren und damit das Gesamtareal aufzuwerten sowie in die Umgebung einzugliedern. Die Bestandsbebauung soll entsprechend zurückgebaut und das in Entstehung befindliche Quartier „Philosophenhöhe“ durch ansprechende Gebäude in Richtung Westen erweitern werden. Das Vorhaben soll demnach den westlichen Abschluss des Quartiers entlang der Straßen Trieb bzw. Lincolnstraße bilden.

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll sehr zeitnah erfolgen. Ein erster Bauantrag soll in Kürze gestellt werden. Ergänzend zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, unter Berücksichtigung der laufenden Bauarbeiten im Quartier, die geplanten Gebäude innerhalb von vier Jahren nach Abschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu errichten.

11.2 Städtebauliche Kennwerte – Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 03/17 „Ehem. Motorpool-Gelände“ 1. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 5.679 m². Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

| Flächenart | m ² |
|------------------------|----------------|
| Urbanes Gebiet | 2.264 |
| Allgemeines Wohngebiet | 1.658 |
| Gemeinbedarfsfläche | 1.757 |
| Gesamtfläche | 5.679 |

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.3 Kosten

Auf Grundlage eines mit der Philosophenhöhe GmbH & Co. KG zu schließenden Planungskostenübernahmevertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle Kosten zur Erarbeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Gutachten, zu übernehmen. Bisher kann mit folgenden Kosten kalkuliert werden:

- Ausgehend von einem Basishonorarsatz von 6.348,65 € brutto gem. §21 HOAI mit der Honorarzone II und einem Abschlag i.H.v. 20 % aufgrund der Erarbeitung des Bebauungsplans in Eigenleistung, belaufen sich die Erstellungskosten auf 5.078,92 €.
- Hinzu kommt der Aufwand für die Betreuung des Planaufstellungsverfahrens i.H.v. 50 % des HOAI-Ergebnisses (2.539,46 €) abzüglich 25 % durch die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB, insgesamt 1.904,60 €.
- Kosten für eine faunistische und floristische Untersuchung: 1.187,03 €
- Bereitstellung von Geobasisdaten, zugehörigen Metadaten oder Dokumenten, die dem Nachweis der Geobasisdaten zugrunde liegen: 88,00 €
- Bekanntmachungskosten des Einleitungsbeschlusses: 1.129,18 €
- Bekanntmachungskosten der Entwurfsoffenlage: 1.253,33 €
- Bekanntmachungskosten der erneuten, eingeschränkten Beteiligung: 1.459,77 €

Außerdem folgen weitere Bekanntmachungskosten sowie ggf. Kosten für erforderlich werdende Gutachten.