

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. GI 03/10**  
**„Altenwohnanlage Eichendorffring“**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>3</b>
3.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.2	Städtebaulicher Bestand .....	4
3.3	Naturräumlicher Bestand .....	5
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption .....</b>	<b>6</b>
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	6
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur .....	6
4.3	Immissionsschutz .....	6
4.4	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.5	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO) .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO) .....	8
5.3	Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO) .....	8
5.4	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) .....	9
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO) .....	9
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4) .....	9
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	9
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20) .....	9
5.9	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25.a und b) .....	10
5.10	Öffentliche Grünfläche .....	10
<b>6</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung)....</b>	<b>11</b>
6.1	Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO) .....	11
6.2	Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO) .....	11
6.3	Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....	11
<b>7</b>	<b>Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen.....</b>	<b>11</b>
7.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	11
7.2	Brandschutz .....	12
7.3	Wasserhaushalt .....	12
7.4	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
7.5	Kampfmittelsondierung .....	12
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz und Bodenordnung.....</b>	<b>12</b>
8.1	Flächenbilanz .....	12
8.2	Bodenordnung .....	12

<b>9 Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	13
9.2 Ziele des Umweltschutzes .....	13
9.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	13
9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Eingriffsregelung .....	18
9.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
9.8 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung .....	19
9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	19
9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	19
<b>10 Verfahrensablauf .....</b>	<b>21</b>
<b>11 Anhänge und Beipläne.....</b>	<b>21</b>

## **1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet befindet sich im Osten der Stadt Gießen in der Anneröder Siedlung. Der Geltungsbereich wird umgrenzt im Osten durch den Eichendorffring, im Süden durch die Wegeparzelle 317/1, im Westen durch das Kirchengrundstück 288/1 und im Norden durch die Wegeparzelle 344/3.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gießen: Flur 52 Nr. 344/2 und eine Teilfläche von Nr. 344/7 und ist 1,38 ha groß. Die für das Vorhaben benötigte Grundfläche ist 0,86 ha groß.

## **2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Wohnbau Gießen GmbH als Vorhabenträger plant, die nicht mehr sanierungsfähige Altenwohnanlage Eichendorffring 91 abzureißen und Ersatzbauten zu errichten. Für die beabsichtigte städtebauliche Situation von drei stadtvillenartigen Gebäuden an einer parkähnlichen Grünanlage soll in die bestehende öffentliche Grünanlage eingegriffen werden. Die bisherigen Mieter sollen sozialverträglich möglichst direkt in einen der Neubauten umziehen können.

Der größte Teil der Grünfläche auf dem Grundstück soll öffentlich zugänglich bleiben und wie bisher als Teil der Grünanlage genutzt werden. Der verbleibende Grünzug wird als öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert.

## **3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

### **3.1 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001 und des Entwurfes zur Anhörung 2006. Darin ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Damit liegt die gemäß § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

#### **3.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Fläche für Gemeinbedarf für Soziale Zwecke: Altenwohnheim dargestellt. Dem wird durch den Neubau von modernen, seniorenrechtlichen Wohnungen Rechnung getragen.

Die bestehende Grünanlage ist als Parkanlage oder öffentliche Grünfläche mit der Sondernutzung Spielplatz dargestellt. Kleinräumig greift einer der Neubauten in die im Westen des Geltungsbereichs dargestellte Fläche für öffentliche Grünanlagen ein. Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im Fall der nach Norden auslaufenden öffentlichen Grünfläche handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs in der Anneröder Siedlung berührt. Die

öffentliche Zugänglichkeit der Grünflächen auf dem privaten Grundstück wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird nicht verletzt. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig.

### 3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das bereits bebaute Gebiet der Anneröder Siedlung ist bisher unbeplanter Innenbereich, der in weiten Teilen gemäß § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist. Der engere Bereich des Geltungsbereichs kann einerseits im Bereich der bestehenden Wohnanlage als allgemeines Wohngebiet andererseits im Bereich der Grünanlage als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB) eingestuft werden.

Das Gebiet liegt in dem am 13.9.1977 von der Stadt Lahn zur Aufstellung beschlossenen aber nicht weitergeführten Bebauungsplan G 31 B „Ostviertel“. Ziel der Planung damals war im wesentlichen die Absicherung des Bestandes, da das Gebiet 1977 bereits fast vollständig bebaut war. Der Vorentwurf sah im Bereich der bestehenden Altenwohnanlage ein reines Wohngebiet und vier Geschosse, in der bestehenden Grünanlage neben der Kirchengemeinde ein Geschoss vor. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde 1978 durchgeführt, danach das Verfahren nicht weitergeführt.

Der Plan folgte dem 1966 zu Aufstellung Bebauungsplan G 31 „Ostviertel“ nach, der bis auf das Teilgebiet G 31 A „Rehschneise“ nicht weitergeführt wurde.

### 3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (14.10.2004) stellt das Plangebiet als „Gebiet mit Zeilenbauweise“ und „Grünanlage“ dar. Er bewertet es als stark überformt und verarmt. Konkrete Planungsaussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsplan nicht. Folgende allgemeine Hinweise werden generell für Ortslagen gegeben:

- Erhöhung des Grünflächenanteils insbesondere durch Anlage von extensiv gepflegten Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen

### 3.1.5 Sonstige Planungen

Der östlich an das Plangebiet grenzende Gehölzstreifen an der Autobahn ist als Bannwald gem. § 22 Hessisches Forstgesetz ausgewiesen. Er wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 3.2 **Städtebaulicher Bestand**

### 3.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die bestehende Wohnanlage und die angrenzende baumbestandene Grünanlage bis zum gegenüberliegenden Wohnweg vor den privaten Grundstücken. Das L-förmige zweigeschossige Gebäude aus dem Jahr 1968 weist starke, äußerlich sichtbare Bauschäden auf. Im Gebäude befinden sich 36, überwiegend Einzimmer- Sozialwohnungen, die nicht mehr heutigen Standards genügen und daher in jüngster Vergangenheit nur noch an (nicht unbedingt alte) sozial schwächere Personen vermietet werden konnten.

Im Untergeschoss des Gebäudes besteht ein nur über steile Treppen erreichbarer Gemeinschaftsraum mit einem Seniorentreff. Neben dem von der Stadt Gießen betriebenen Seniorentreff, der ein Angebot für das ganze Anneröder Viertel darstellt, nutzen verschiedene Gruppen den Gemeinschaftsraum.

Das Gebäude bildet den räumlichen Abschluss der Grünanlage nach Norden.

### 3.2.2 Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnnutzung.

In Osten und Süden schließen sich zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern an. Nördlich des Geltungsbereichs stehen dreigeschossige Studentenwohnheime mit Flachdächern. Im Westen befindet sich eine Kirchengemeinde mit Gemeindesaal, eingeschossigen Kindergarten und Küsterwohnung. In einiger Entfernung nördlich und südlich befinden sich Wohnhochhäuser. Ein kleines Nahversorgungszentrum ein Getränkemarkt mit erweitertem Sortiment (Zeitschriften etc.) und eine Bäckereifiliale liegt nur 200 m östlich hinter dem Kindergarten. In etwa 900 m Entfernung an der Licher Straße befindet sich ein Lebensmittel-discounter. Damit ist die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

Das Gebiet zwischen Licher Straße, Autobahn 485 und Bahnlinie Gießen – Fulda wurde in den 60er Jahren als „Anneröder Waldsiedlung“ erschlossen. Die Konzeption wollte Waldgrundstücke in der Siedlung erhalten und Fahr- und Fußverkehr trennen. Entstanden ist eine ringförmig erschlossene aufgelockerte Bebauung mit einem baumbestandenen von Süd nach Nord verlaufenden Grünzug in der Mitte. An einer Verzweigung des Grünzugs am Rande des Plangebiets verläuft der historische Anneröder Weg („Butterweg“), der weiter unter der Autobahn in den Gießener Stadtwald führt.

Bedingt durch das weitgehend einheitliche Alter des Stadtteils und der Art Bausubstanz ist ein im städtischen Vergleich höherer Anteil von Personen ansässig, die kurz vor dem Rentenalter stehen. Dieser statistisch belegte Effekt, wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zu verstärkter Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen in der Anneröder Siedlung führen.

## 3.3 **Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Gießener Lahntal“ an der Grenze zum „Gießener Landrücken“. Durch seine Lage im Siedlungsraum treten die naturräumlichen Kennzeichen gegenüber den anthropogen bedingten deutlich zurück. Im Plangebiet befindet sich derzeit ein zweigeschossiger Zeilenbau, eine Zufahrt mit Wendehammer und Stellplätzen sowie eine – teils private, teils öffentliche – Grünanlage mit Rasenflächen, einigen niedrigeren Gehölzbeständen und einem umfangreichen Großbaumbestand, überwiegend Stieleiche, Waldkiefer und Hainbuche. Das Plangebiet ist ein Jagdrevier von vier bis fünf Fledermausarten und das Brut- und Nahrungsrevier von 17 Vogelarten (Arten der strukturreichen Vorstädte bis hin zu Waldarten, u.a. als Nahrungsgast der streng geschützte Sperber). Das Gebiet um das bestehende Gebäude herum wurde aufgefüllt, so dass kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Im Bereich der Grünanlage könnten dagegen die natürlich anstehenden Tone und der sich daraus entwickelte Bodentyp Pseudogley, ein staunasser Boden, noch vorhanden sein. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung wie auch die Grundwassergefährdung ist durch den hohen Tongehalt gering (siehe auch Kap. 9 Umweltbericht).

## **4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption**

### **4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Das Vorhaben „Wohnanlage Eichendorffring“ soll die vorhandene, nicht mehr sanierungsfähige Altenwohnanlage Eichendorffring 91 ersetzen. Für die bisherigen 36, überwiegend Einzimmerwohnungen sollen 50 moderne Mietswohnungen in drei einzelnen Gebäuden errichtet werden. Die neuen vier- bis fünfgeschossigen Gebäude werden mit Aufzugsanlagen errichtet und modern ausgestattet. Nach einem Teilabriss des Altbaus soll als erster Bauabschnitt ein Gebäude im Westen errichtet werden. In dieses Gebäude können die verbliebenen Mieter umziehen, bevor der Abriss des restlichen Gebäudes erfolgt. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Wohnbau eine Teilfläche der Grünfläche Flur 52 Nr. 344/7 westlich des Gebäudes gegen ein in etwa gleichgroßes Teilstück des heutigen Grundstückes zu tauschen. Die Gebäude werden aus unterschiedlich großen Apartmentwohnungen in der Regel für 1-2 Personen bestehen. Alle Wohnungen in den Neubauten werden ohne Stufen erreichbar sein. Darüber hinaus wird ein Teil nach Bedarf behindertengerecht ausgebaut. Es werden 50 Wohneinheiten errichtet, der Anteil der seniorengerechten Wohnungen beträgt 50%. Alle Gebäude enthalten in etwa die gleiche Anzahl von Wohnungen. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes soll der im Keller des Altbaus bestehende Seniorentreff neue zeitgemäße Räumlichkeiten erhalten. Aus diesem Grund wird dieses Gebäude ein Geschoss mehr haben. Die neuen Gebäude erhalten keine Keller, die notwendigen Abstellräume werden in den Wohnungen bzw. in der Mitte des annähernd quadratischen Grundrisses des obersten Geschosses angeordnet.

Die Außenanlagen sollen besser gegliedert werden, insbesondere die Funktionsbereiche mit Stellplätzen und Zuwegen. Der verbleibende Grünzug wird durch eine neuen Aufenthalts- und Spielbereich und neue Wegeführung als offene Parkanlage aufgewertet. Die (wie bisher) übergangslos gestalteten Grünflächen auf dem Grundstück der Wohnbau und Grünanlage sollen auch als erweiterter Garten für Bewohner und Besucher wirken.

### **4.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nimmt bestehende aufgelockerte Wohnbaustrukturen der Umgebung auf, führt sie fort und ergänzt sie.

Die bestehende Nutzung Altenwohnen wird fortgeführt, da zum einen Ersatzwohnraum für die bestehenden Mieter geschaffen werden soll, zum anderen weil in den nächsten Jahren in der Anneröder Siedung eine verstärkte Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen erwartet wird. Zur besseren Mischung in Hinblick auf Generationen und Sozialstruktur werden auch größere Wohnungen angeboten. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes ist eine Gemeinschaftseinrichtung als Ort der Begegnung geplant.

Das Vorhaben besteht aus drei annähernd gleichartigen Gebäuden eines Stadtvillen-Typus mit Flachdächern. Die beiden äußeren Gebäude sind viergeschossig, das mittlere fünfgeschossig. Südlich der neuen Gebäude wird das Grundstück als Teil die öffentlichen Grünanlage zugänglich sein. Die Grünflächen werden als eine einheitliche Parkanlage bis an die Gebäude gestaltet und wahrgenommen.

### **4.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist ca. 110 m Luftlinie von der A 485 entfernt und wird entsprechend durch Verkehrslärm belastet. Errechnete Werte des Schallimmissionsplans für die Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 liegen bei 55-60 dB(A) tagsüber und 50-55 dB(A) nachts.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kirchengemeindezentrum mit angegliederter Kindertagesstätte, von der ebenfalls Lärm ausgeht, allerdings nur während der Betreuungszei-

ten. Die für ein dem Vorhaben vergleichbares allgemeine Wohngebiet nach DIN 18005 zulässigen Werte von 55 dB(A) Tags und 40 dB(A) für Verkehrslärm nachts sind durch den Verkehrslärm zumindest nachts überschritten. Der Vorhabenträger wird darauf mit einer Schallschutz-Verglasung reagieren. Die genauen Anforderungen an diese Schutzmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Durch die zwischen Plangebiet und Autobahn liegende Bebauung und Begrünung ist eine über dem städtische Durchschnitt liegende Schadstoffbelastung der Luft nicht zu erwarten.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

##### **4.4.1 Straßenführung**

Für das Vorhaben ist keine neue oder geänderte öffentliche Erschließung notwendig. Das Grundstück wird in Höhe der bestehenden Zufahrt an den Eichendorffring angebunden.

##### **4.4.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 200 m Entfernung am Fasanenweg mit einem 15/30 -min-Takt zur Innenstadt.

##### **4.4.3 Ruhender Verkehr (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)**

Flächen für ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück ausschließlich oberirdisch angeordnet. Für die Seniorenwohnungen werden 25, für frei vermietete Wohnungen 24 und für die Besucher 5 Stellplätze angeordnet.

##### **4.4.4 Feuerwehrezufahrten**

siehe (7.2 Brandschutz)

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

##### **4.5.1 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**

Die neuen Gebäude werden, wie schon der Altbau, mit Fernwärme versorgt.

##### **4.5.2 Gas und Wasser**

Die Gas- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung ist gesichert. Die Leitungen im Eichendorffring sind ausreichend dimensioniert. Die Löschwasserversorgung wird durch den Vorhabenträger sichergestellt.

### **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**

Für das Plangebiet wird keine Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Integration des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht gem. §12 BauGB eine vom BauGB/BauNVO Katalog abweichende Vorhabensbeschreibung. Die zulässige Nutzung

ergibt sich aus dem im Vorhaben der seniorengerechten Wohnanlage, wie es bereits in den Kapiteln 4.1 und 4.2 beschrieben wurde. Die allgemein zulässige Nutzung ist Wohnen mit mehrheitlich seniorengerechten Wohnungen. Für die Gemeinschaftseinrichtung lassen die Festsetzungen für den Vorhabenträger Spielraum verschiedene Nutzungen in den Erdgeschossen anzusiedeln, die ein Angebot für die Mieter der Wohnanlage und die Senioren im Quartier bieten. Die in diesem Rahmen tatsächliche zulässige Nutzung wird wie im § 13 Abs. 3a BauGB bestimmt im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und teilweise der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse orientieren sich an den im Vorhaben tatsächlich erreichten Werten. Der in der mittleren überbaubaren Grundstücksfläche von IV auf V erhöhte Wert ist in der Senioreneinrichtung im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes begründet.

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet wird eine GRZ von höchstens 0,4 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO und ergibt eine angemessene Dichte für die Wohnanlage am Park.

Die Anteile an Gemeinschaftsflächen, wie Zufahrt, Wege und Stellplätze, müssen, können für die GRZ-Berechnungen miteinbezogen werden. Diesbezüglich ist die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z. B. Garagen und Stellplätze möglich.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl**

Die maximale GFZ wird auf 0,8 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht ganz aus, ergibt aber eine der Lage angemessene Dichte.

### **5.2.3 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Nur in der mittleren überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu fünf Geschosse zulässig, da hier der Vorhabenträger eine Gemeinschaftseinrichtung im Erdgeschoss plant. Über die Zahl der Vollgeschosse (Normalgeschosse) hinaus, sind durch die Höhenbegrenzung kein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) mit Aufenthaltsräumen möglich.

## **5.3 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

### **5.3.1 Gebäudehöhen**

Die Festsetzung der Geschosshöhen orientiert sich an den im Vorhaben tatsächlich erreichten Werten. Es wird Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen, die Höhe angrenzenden Gebäude in Norden werden nur vom mittleren, fünfgeschossigen Gebäude deutlich übertroffen. Die Nachbarn sind hier am wenigsten betroffen, da das Baufenster den größten



Grundstücksabstand hat, um unmittelbar angrenzend keine flache Bebauung existiert. Die Gebäudehöhen ermöglichen kein zusätzlichen Dachgeschosse (Staffelgeschosse) über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus. Eingeplant sind jedoch technische Nutzungen wie die Aufzugsüberfahrt.

#### **5.4 Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist offene Bauweise vorgesehen, die dem Vorhaben entspricht und eine Vernetzung des Grünraums mit der Umgebung ermöglicht (Verbesserung gegenüber dem Bestand)

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen umschließen die drei geplanten Gebäude als jeweils eigene überbaubare Grundstücksfläche. Untergeordnete Bauteile, beispielsweise Balkone oder Wintergärten dürfen bis zu 1,5 m die Baugrenze überschreiten. Ziel ist die langfristige Sicherung der offenen Bebauung für das Vorhaben, wie sie in der Umgebung vorhanden ist. Kleinere Planungsänderungen oder Erweiterungen bleiben möglich.

#### **5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4)

##### 5.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplatzanlagen werden als Flächen für Stellplätze und als Flächen für Garagen und Stellplätze in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind kein Stellplätze zulässig. Diese Festsetzungen dienen der dauerhaften Sicherung der parkartigen Gartenanlagen.

##### 5.6.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen wird der überbaubaren Grundstücksfläche, festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und der Flächen für Stellplätze beschränkt. Nebenanlagen z.B. Gartenhütten sind außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig, da sie sich nicht in die parkartige Gestaltung der Grünflächen einfügen.

#### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht notwendig, die Zugänglichkeit des Grundstücks wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20)

Die vom Landschaftsplan für den gesamten Innenstadtbereich vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen (vgl. Kap. 3.1.4) sollen durch folgende Festsetzungen von der vorliegenden Planung unterstützt werden.

#### 5.8.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit § 8 HBO)

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen auch im städtischen Umfeld und zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfelds wird festgesetzt, dass der Grundstücksanteil, der nicht überbaut oder für Stellplätze und Garagen benötigt wird, gärtnerisch zu gestalten ist. Dabei soll der Übergang von den privaten Grünflächen zur öffentlichen Grünanlage fließend sein. Es wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze empfohlen.

#### 5.8.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Der Boden ist die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er übernimmt als Bestandteil des Naturraumes wichtige ökologische Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.) Zum Schutz zumindest einem Teil dieser Funktionen dient die Festsetzung von der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bzw. begrünbaren Materialien (z.B. TTE-System, Rasenkammern, Schotterrasen etc.).

### **5.9 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25.a und b)**

Die vorhandenen Bäume sind für das Stadtbild, das ausgeglichene Lokalklima, das zukünftige Wohnumfeld und für die Erhaltung des Gebiets als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel sehr wichtig. Daher werden auf dem Grundstück, auf dem die Häuser und Stellplätze realisiert werden, die durch das vorgelegte Freiraumkonzept zu erhaltenden Bäume auch als solche in der Planzeichnung festgesetzt. Einige Kronendurchmesser gehen bis in das Baufeld hinein, was eigentlich eine Erhaltung dieser Bäume in Frage stellen würde. Das vorgelegte Baukonzept (Beiplan 1) zeigt aber, dass die Häuser im Baufenster so angeordnet werden, dass der Kronen- und damit der Wurzelraum größtenteils gesichert ist. Die Baufenster sind für die Balkone und Fahrstuhlschächte etwas weiter gefasst, diese nehmen aber nicht die gesamte Fensterfläche ein.

Baumneupflanzungen beschränken sich auf die Stellplatzanlage. Die Standorte wurden aus dem vorgelegten Freiraumkonzept übernommen. Sollten sich Verschiebungen ergeben, so sind diese gestattet; die Gesamtzahl der Bäume soll aber beibehalten werden. Es wurden heimische, standortgerechte Arten gewählt, die der Lebensraumfunktion der ansässigen Fauna am besten dienen und die zu dem vorhandenen Baumbestand passen.

### **5.10 Öffentliche Grünfläche**

Für die öffentliche Grünfläche wird die gärtnerische Gestaltung und eine Beschränkung der Versiegelung festgesetzt.

Für die Bäume innerhalb der Grünfläche wurde eine generelle textliche Festsetzung gewählt und auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet, da die Bäume durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet sind und die Erhaltung nicht durch die genaue örtliche Darstellung betont werden muss. Seit der Baumkartierung sind vier Bäume durch einen Sturm gefallen. Ein Ersatz ist angesichts des zahlreichen Bestandes z.Z. nicht vorgesehen.

In der öffentlichen Grünfläche sind zwei Standorte für einen Kinderspielplatz vorgesehen, da für die Wohnanlage mindestens ein Kleinkinderspielbereich nachgewiesen werden muss und dieser nur in der öffentlichen Grünanlage gut einsehbar realisiert werden kann. Zur Aufwertung der Grünanlage beabsichtigt der Vorhabenträger, südlich vor dem mittlerem Gebäude einen kombinierten, öffentlich zugänglichen Aufenthalts- und Spielbereich einzurichten. Die

durch die Baumaßnahmen unterbrochene Wegeführung wird neu konzipiert und auf die Gebäude und den Aufenthalts- und Spielbereich ausgerichtet.

## **6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung)**

### **6.1 Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

Die Festsetzungen folgen der im Vorhaben geplanten Dachform und orientieren sich an der städtebaulich Situation im Norden des Plangebiets.

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung, soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild auch für den Fall einer späteren baulichen Änderung gewahrt bleiben.

### **6.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

Der begrünte Sichtschutz dient der Abschirmung und somit auch der Förderung eines attraktiven Ortsbildes.

### **6.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Der Ausschluss der Einfriedungen dient dem einheitlichen Erscheinungsbild von öffentlicher Grünanlage und öffentlich zugänglichem Grundstück. Entlang der Grundstücksgrenze sind keine Einfriedungen zulässig, da dies den gewünschten offenen Charakter stark einschränken würde. Hecken vor privaten Freisitzen sind weiterhin möglich. Sie dienen dem Sichtschutz und dem subjektiven Sicherheitsempfinden und Beeinträchtigen nicht die allgemeine Zugänglichkeit der gemeinschaftliche genutzten Freiflächen.

### **6.7 Wärmeversorgung**

siehe 4.5.1 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

## **7 Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen**

### **7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **7.1.1 Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Bodendenkmäler im Plangebiet befinden, müssen, wenn Bodendenkmäler bekannt werden, die zuständigen Stellen eingeschaltet werden.

## 7.2 Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung.

Die Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind in der Planung bereits berücksichtigt. Der Vorhabenträger stellt eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

## 7.3 Wasserhaushalt

### 7.3.1 Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 3 der Gießener Abwassersatzung auf Grundlage des § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) ist Niederschlagswasser zu sammeln bzw. zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei unbilligen Härten können Ausnahmen zugelassen werden. Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünter Dachflächen sollte über eine Zisterne einer ganzjährigen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung zur Toilettenspülung ist wasserwirtschaftlich sinnvoller als die Gartenbewässerung nur während der Vegetationsperiode. Die Untergrundverhältnisse lassen in der Regel eine Versickerung des Überlaufwassers der Zisterne zu.

Hausdrainagen die Grund- oder Quellwasser dem Abwassersystem zuleiten sind nach § 11 Abs. 5 der Gießener Abwassersatzung unzulässig.

## 7.4 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Siehe Immissionsschutz 4.3

## 7.5 Kampfmittelsondierung

Der Vorhabenträger wird vor Baubeginn die entsprechenden Sondierungen durchführen lassen.

# 8 Flächenbilanz und Bodenordnung

## 8.1 Flächenbilanz

Flächenverteilung	Baugebietsflächen	überbaubare Grundstücksfläche	Flächen für Stellplätze und für Garagen und Stellplätze	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Verkehrsflächen	Gesamt
in m <sup>2</sup> davon	7670	2360	2200	5950	180	13 800
in % davon	55,6%	17,1%	15,9%	43,1%	1,3%	100

## 8.2 Bodenordnung

Die beabsichtigte Neuordnung von Baugrundstück und Grünanlage geschieht auf privatrechtlichen Weg zwischen Stadt und Vorhabenträger.

## 9 Umweltbericht

### 9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die nicht mehr sanierungsfähige zweistöckige Altenwohnanlage Eichendorffring 91 wird abgerissen. Auf dem Grundstück soll eine neue Anlage mit drei einzelnen 4-5stöckigen Gebäuden errichtet werden. Um einen Umzug der jetzigen Bewohner in das erste neue Gebäude zu ermöglichen, soll eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche Flur 52 Nr. 344/7 westlich des vorhandenen Gebäudes gegen ein gleichgroßes Teilstück des heutigen Grundstückes getauscht werden. Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes soll der derzeit ansässige Seniorentreff neue Räumlichkeiten erhalten. Der größte Teil der Grünfläche auf dem Grundstück soll öffentlich zugänglich bleiben und wie bisher als Teil der Grünanlage wahrgenommen werden. Der verbleibende Grünzug wird als öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert.

### 9.2 Ziele des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes, wie sie in den Fachgesetzen (He-NatG, HWG, BBodSchG, etc.) in den jeweils ersten Paragraphen festgelegt sind, werden durch den Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) konkretisiert. Dieser stellt das Plangebiet als „Gebiet mit Zeilenbauweise“ und „Grünanlage“ dar und bewertet es als stark überformt und verarmt. Konkrete Planungsaussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsplan nicht. Folgende allgemeine Hinweise werden generell für Ortslagen gegeben:

- Erhöhung des Grünflächenanteils insbesondere durch Anlage von extensiv gepflegten Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen

### 9.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Gießener Lahntal“ an der Grenze zum „Gießener Landrücken“. Die natürliche Vegetation (hpnV) wäre ein relativ artenarmer Hainsimsen-Buchenwald. Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsraum treten die naturräumlichen Kennzeichen gegenüber den anthropogen bedingten deutlich zurück.

#### 9.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Jahr 2006 (Februar bis September) wurden durch das Büro GUBPI intensive Erfassungen der Vogelwelt, der Fledermäuse sowie der Bäume und Sträucher vorgenommen.

Es befinden sich 184 Bäume im Plangebiet. Seit der Baumkartierung sind vier Bäume durch einen Sturm gefallen. Bei den Großbäumen überwiegen typische einheimische Baumarten wie Stieleiche (37% der Bäume), Waldkiefer und Hainbuche. Auch bei den Straucharten dominieren heimische Gehölze.

<p><b>Baumarten:</b> Bergahorn, Eibe, Espe, Graupappel, Hainbuche, Kiefer, Rotbuche, Sumpfeiche, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide</p>	<p><b>Straucharten:</b> Feldahorn, Felsenbirne, Kornellkirsche, blutroter und weißer Hartriegel, Haselnuss, Perückenstreuch, Zwergmispel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Ilex, Liguster, Hecken-Rose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Vogelbeere, Schneebeere, Wolliger Schneeball</p>
--	---

15% aller Bäume sind gesund, 60 % weisen leichte, 25 % sogar schwere Schäden auf. Die Bäume wurden nach Seltenheit, Größe und Schädigung in 5 Wertstufen eingeteilt. Eine Darstellung der Bäume zeigt Beiplan 4, eine genaue Liste mit den jeweiligen Wertstufen die Tabelle im Anhang 2. Generell gibt der vorhandene Baumbestand der ansonsten intensiv gepflegten Grünanlage den hohen Wert, so fungiert er klimausgleichend, als Brutstätte für Vögel, Lebensraum für Insekten, die wiederum die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse darstellen, und er grünt die vorhandene Bebauung ein.

Im Plangebiet wurden folgende **Fledermausarten** angetroffen: Großer und Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus, Kleine und/oder Große Bartfledermaus. Es wurden allerdings keine Quartiere im Gebiet gefunden. So ist das Plangebiet als Fledermaus-Jagdgebiet einzustufen. Während die Abendsegler eher in (Kleiner Abendsegler) und über (Großer Abendsegler) der Baumschicht ihr Jagdrevier haben, sind die Bartfledermäuse und die Zwergfledermaus auf die lichtereren Bereiche in der Grünanlage angewiesen. Die Fledermäuse nutzen die Grünanlage als Leitstruktur zum östlich angrenzenden Stadtwald.

Im Plangebiet sind folgende **Vögel** angetroffen worden:

Brutvögel:

Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube

Nahrungsgäste:

Buntspecht, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Misteldrossel, Rabenkrähe, Singdrossel, Sperber, Star, Zilpzalp

Es handelt sich hierbei um Arten der strukturreichen Vorstädte, Kleiber und Eichelhäher weisen auf den Großbaumbestand hin. Bemerkenswert ist das Vorkommen des Sperbers, der zu den streng geschützten Arten gehört. Dies weist auf ein hohes Kleinvogelvorkommen hin, die Hauptnahrung des Sperbers. Er wird vermutlich im nahen Stadtwald brüten. Der Sperber ist ein noch relativ häufiger Greifvogel und weder in Deutschland noch in Hessen gefährdet – sein Schutzstatus resultiert aus der Aufnahme in das weltweite CITES-Abkommen, seine Gefährdung aus direkter Verfolgung, die im Plangebiet nicht gegeben ist.

Weitere Kartierungen wurden nicht vorgenommen, da die Biotopstruktur des Plangebiets ein Vorkommen weiterer seltener oder geschützter Tier- oder Pflanzenarten nicht erwarten lässt.

### 9.3.2 Schutzgut Boden

Rund um den Vogelsberg traten zu Beginn der Tertiärzeit Senkungen ein (sog. „Gießener Senke“), die dem Meer Zutritt gestatteten und zur Ablagerung kalkfreier Tone und Sande führten. Bei Rammkernsondierungen im Plangebiet im September 2006 wurden dementsprechend hellgrau, braun und gelbbraun gefärbte tertiäre Tone angetroffen, die bis zum Ende des Bohrkerns (6 m) reichen. Bei einer von insgesamt 10 Bohrungen konnte in 5,6 m Tiefe tertiärer Sand angetroffen werden.

Aus diesem geologischen Material hatte sich ein Pseudogley (staunasser Boden) entwickelt. Im Bereich der Wohnanlage liegt aber – bedingt durch eine Aufschüttung von 0,5 bis 1,8 m Stärke - ein sogenannter anthropogen überformter Boden vor. Die oberen 20 bis 30 cm sind humos, hier wurde Mutterboden angeschüttet. In der Grünanlage können noch Reste des ursprünglichen Pseudogleys erwarten werden.

Ein Pseudogley ist eine häufige Bodenart. Er hat aufgrund der stauenden Wirkung (insbesondere durch die im Gebiet hohen Tongehalte) eine nur geringe Infiltrationsleistung und damit auch eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Anthropogene Böden sind aufgrund ihrer Überprägung für Natur und Landschaft ebenfalls von geringem Wert. Beide Bodenarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was bei versiegelten bzw. überbauten Böden nicht mehr der Fall ist.

1993-1996 wurden im Gießener Stadtgebiet Böden auf Schwermetalle untersucht. Die Probe am Fasanenweg ergab folgende Werte:

Arsen	Cadmium	Kupfer	Nickel	Zink	Blei	Chrom	Quecksilber
gemessene Werte (mg/kg Trockensubstanz)							
6,3	0,6	16	46	91	42	31	0,2
Orientierungswerte für unbelastete Böden (aus einer Verwaltungsvorschrift des Hessischen Umweltministeriums von 1992):							
< 30	< 1	< 60	< 50	< 150	< 100	< 100	< 1

Der Boden gilt demnach als unbelastet.

### 9.3.3 Schutzgut Wasser

Es handelt sich nicht um einen grundwassernahen Standort. Durch die Bodenverhältnisse kann es nach längeren Niederschlägen zu Stauwasser kommen.

Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten ist das Plangebiet nur in geringem Umfang versiegelt. Allerdings ist die Grundwasserneubildungsrate – bedingt durch den stauenden Boden – auch auf den unversiegelten Flächen gering. Die Grundwassergefährdung ist ebenfalls gering.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 9.3.4 Schutzgut Luft/Klima

Durch die ausgedehnten Grünanlagen und die Nähe des Stadtwaldes ist das Plangebiet lokalklimatisch nicht belastet, obwohl es zum Siedlungsraum zählt. Die baumbestandene Grünanlage wirkt ausgleichend auf das Lokalklima.

Das Plangebiet ist zwar nur ca. 110 m Luftlinie von der A 485 entfernt. Durch die zwischen Plangebiet und Autobahn liegende Bebauung und Begrünung ist eine über dem städtische Durchschnitt liegende Schadstoffbelastung der Luft nicht zu erwarten.

### 9.3.5 Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Das vorhandene Gebäude aus dem Jahr 1968 hat keine Relevanz für das Stadtbild - anders die Grünanlage, die durch die zahlreichen Großbäume eine wichtige Durchgrünungsfunktion für das gesamte Ostviertel besitzt.

### 9.3.6 Natura-2000-Gebiete

werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

### 9.3.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und wird intensiv durch den Menschen genutzt.

Die durch die verkehrsberuhigte Lage eigentlich gute Wohnfunktion wird durch den Verkehrslärm der A 485 belastet. Errechnete Werte des Schallimmissionsplans für die Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 liegen bei 55-60 dB(A) tagsüber und 50-55 dB(A) nachts. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kirchengemeindezentrum mit angegliederter Kindertagesstätte, von der ebenfalls Lärm ausgeht, allerdings nur während der Betreuungszeiten.

Die für ein dem Vorhaben vergleichbares allgemeine Wohngebiet nach DIN 18005 zulässigen Werte von 55 dB(A) Tags und 40 dB(A) für Verkehrslärm nachts sind durch den Verkehrslärm zumindest nachts überschritten.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet werden nicht intensiv genutzt, sind aber von zentraler optischer Bedeutung für das Wohnumfeld der derzeitigen Bewohner der Wohnanlage. Der Weg am südlichen Rand des Plangebiets, der das Gießener Stadtgebiet mit dem Stadtwald („Butterweg“) verbindet, ist Bestandteil einer regionalen Radroute (Gießen - Laubach) und eines regionalen (Lahn-Kinzig-Weg) wie auch landesweiten (Hessenweg 5) Wanderweges. Im Westen des Plangebiet verläuft ein Grünzug, der sich von Nord nach Süd durch das gesamte Viertel zieht und eine wichtige lokale Fuß-/Radverbindung darstellt.

### 9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt. Das vorhandene Gebäude ist schadhaft und daher kein schützenswertes Sachgut.

### 9.3.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt, z.B.

- im Kapitel 9.3.2 „Schutzgut Boden“ der Boden als Lebensraum (Boden↔Pflanze, Boden↔Tier)
- im Kapitel 9.3.3 „Schutzgut Wasser“ die Abhängigkeit Grundwasserneubildung und Wasserrückhalt von der Bodenart (Boden↔Wasser)
- im Kapitel 9.3.5 „Schutzgut Landschaft/Stadtbild“ die wichtigsten Komponenten des Stadtbildes: Durchgrünung und Bebauung (Pflanzen↔Landschaft, Mensch↔Landschaft, Sachgut↔Landschaft)
- im Kapitel 9.3.7 „Schutzgut Mensch“ der Zusammenhang von Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaft↔Mensch)

## 9.4 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### 9.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen insgesamt 54 Bäume gefällt werden, die sich folgendermaßen auf die Wertstufen verteilen:

Wertstufe 1	6 Bäume
Wertstufe 2	25 Bäume
Wertstufe 3	15 Bäume
Wertstufe 4	4 Bäume
Wertstufe 5	4 Bäume

Dazu gehen ca. 700 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung verloren.

Dafür werden 17 Bäume (Hainbuchen, Ahorn, Eiche oder Linde) sowie ca. 400 m<sup>2</sup> Sträucher und Hecken nachgepflanzt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanze ist somit gegeben.



Hinsichtlich der Vogelwelt ist von einer vorübergehenden Beeinträchtigung während des Baus auszugehen, da dann die Störungsintensität im nördlichen Plangebiet zu hoch zum Brüten ist. Die südlichen Brutreviere werden sich halten lassen, da es sich nicht um sehr störungsempfindliche Arten handelt. Nach Abschluss der Bauphase ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, da der Haussperling sich auch an den neuen Gebäuden ansiedeln kann.

Die Beeinträchtigung des Jagdgebietes für Fledermäuse ist nicht erheblich, da der Hauptbaumbestand im Süden bestehen bleibt. Die Bautätigkeit wird sich ebenfalls nicht störend auswirken, da in der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (im Sommerhalbjahr in der Abenddämmerung bzw. nachts) die Bautätigkeit i.d.R. ruhen wird.

#### 9.4.2 Schutzgut Boden

Die derzeitige und geplante Versiegelung stellt sich folgendermaßen dar:

	Bestand	Planung
überbaut	1.140 m <sup>2</sup>	2.160 m <sup>2</sup>
versiegelt	1.300 m <sup>2</sup>	1.990 m <sup>2</sup>
wasserdurchlässig befestigt	430 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Rasenkammer, TTE o.ä.	0 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Grünfläche	10.940 m <sup>2</sup>	8.490 m <sup>2</sup>

Es wird auf dem Baugrundstück demnach ein deutlich höherer Anteil an Flächen versiegelt oder befestigt. Da ein Teil der Neubefestigung wasserdurchlässig erfolgt, sich die Neuversiegelung größtenteils auf den Bereich des Baugrundstückes beschränkt, und unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit der vorhandenen anthropogen überformten Böden im Eingriffsgebiet wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingeschätzt.

#### 9.4.3 Schutzgut Wasser

Das Dachflächenwasser der Garagen wird unter den Garagenfundamenten versickert, das Dachflächenwasser der Wohnhäuser in Zisternen gesammelt. Auf den Wasserrückhalt und die Infiltration vor Ort hat das Vorhaben daher keine negativen Auswirkungen.

#### 9.4.4 Schutzgut Luft/Klima

Weder auf die Luftqualität noch auf die klimatische Funktion des Gebiets hat das Vorhaben negative Auswirkungen, da die Stellplatzanlage angemessen durchgrünt wird. Die Anordnung der Häuser als punktförmige Baukörper verbessern eher den Luftaustausch.

#### 9.4.5 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet erhält eine andere Struktur (punktförmige Baukörper statt geschlossene Zeile, 4 bis 5 Stockwerke statt 2). Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes wird aber nicht gesehen, da das vorhandene Gebäude unattraktiv ist und die neuen Baukörper das Stadtbild aufwerten. Durch den vorhandenen und erhalten bleibenden Großbaumbestand in der öffentlichen Grünanlage sind die entstehenden Wohnhäuser Richtung Süden von Anfang an angemessen eingegrünt. Auch im Norden bleiben einige Großbäume erhalten, die zusammen mit den Neuanpflanzungen ebenfalls eine gute Eingrünung bieten.

#### 9.4.6 Natura-2000-Gebiete

sind nicht betroffen.

#### 9.4.7 Schutzgut Mensch

Das Vorhaben führt – mit Ausnahme während der Bauphase – nicht zu einer Steigerung des Lärms im Umfeld. Der vorhandenen Verlärmung durch die Autobahn wird durch entsprechende Schutzverglasungen im Wohn- und Schlafbereich begegnet. Die genauen Anforderungen an diese Schutzmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die Naherholungsfunktion der öffentlichen Grünanlage bleibt bestehen. Im Übergangsbereich zwischen Wohnbaugrundstück und öffentlicher Grünanlage wird eine Fläche aufwendiger gestaltet, was die Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Anlage wie auch für die Besucher des Bürgertreffpunkts steigert.

#### 9.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

sind nicht betroffen.

#### 9.4.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht betroffen. Ansonsten gilt das unter 9.3.9 Gesagte.

### **9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die maroden Gebäude sind nicht mehr nutzbar und nicht sanierungsfähig. Sie würden auch ohne Planaufstellung abgerissen werden müssen. Ein Neubau auf der Grundlage des § 34 BauGB – ohne Neuordnung der Grundstückszuschnitte – würde aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung ähnliche Umweltauswirkungen wie die genannten haben, wäre aber städtebaulich deutlich unzufriedenstellender.

### **9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen - Eingriffsregelung**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Bei der Planung der Stellplatzanlage wurden möglichst viele der vorhandenen Großbäume erhalten.
- Befestigungen werden möglichst wasserdurchlässig erfolgen.
- Das anfallende Dachflächenwasser wird versickert (Garagen) oder verwertet (Wohngebäude).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Es werden 17 Bäume neu gepflanzt. Eine Pflanzung zwischen den Wohngebäuden ist wegen der notwendigen Feuerwehraufstellflächen nicht möglich.
- Für die entfallenden Bäume auf derzeit städtischem Grund (17 Stück) soll entweder im Stadtgebiet eine Ersatzpflanzung erfolgen, da eine dichtere Bepflanzung der Grünanlage im Plangebiet weder ökologisch noch ästhetisch sinnvoll ist, oder es wird ein monetärer Ausgleich gezahlt (nach Methode KOCH), der ebenfalls der Grünstruktur im Stadtgebiet zugute kommt. Die Schätzung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages Anfang 2007 durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und fällt unter den § 13a des seit dem 01.01.2007 novellierten Baugesetzbuch (BauGB). Dabei gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung

von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie es hier vorliegt, Eingriffe als zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5.

### **9.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Reduzierung der Eingriffe in den Bodenbereich ist eine Beschränkung der Neubebauung auf die derzeitig bebauten Flächen denkbar. Diese ist aber städtebaulich unbefriedigend - Zeilenbauweisen sind nicht mehr Stand der Technik. Eine Verdichtung durch Erhöhung der Wohneinheiten ist im Siedlungsgebiet auch aus Umweltgesichtspunkten (Verringerung der Neubauf Flächen im Stadtrandbereich) sinnvoll, dies führt allerdings auch zu höherem Stellplatzbedarf und daher größerem Befestigungsumfang vor Ort.

### **9.8 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung**

Für die durchgeführten Kartierungen (Gehölze, Fledermäuse, Vögel) stand eine gesamte Vegetationsperiode zur Verfügung, so dass es nicht durch einen ungünstig verkürzten Kartierzeitraum Erfassungsungenauigkeiten gab. Was bleibt sind die generellen Unsicherheiten bei Erfassung und Prognose des komplexen Systems „Umwelt“.

### **9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Als Monitoring ist eine Begutachtung der zu erhaltenden Bäume nach Bauabschluss und dann nach 5 Jahren geplant.

### **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die nicht mehr sanierungsfähige zweistöckige Altenwohnanlage Eichendorffring 91 wird abgerissen. Auf dem Grundstück soll eine neue Anlage mit drei einzelnen 4-5stöckigen Gebäuden errichtet werden. Der verbleibende Grünzug wird als öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Gießener Lahntal“ an der Grenze zum „Gießener Landrücken“. Durch seine Lage im Siedlungsraum treten die naturräumlichen Kennzeichen gegenüber den anthropogen bedingten deutlich zurück. Im Plangebiet befindet sich derzeit ein zweigeschossiger Zeilenbau, eine Zufahrt mit Wendehammer und Stellplätzen sowie eine – teils private, teils öffentliche – Grünanlage mit Rasenflächen, einigen niedrigeren Gehölzbeständen und einem umfangreichen Großbaumbestand, überwiegend Stieleiche, Waldkiefer und Hainbuche. Das Plangebiet ist ein Jagdrevier von vier- bis fünf Fledermausarten und das Brut- und Nahrungsrevier von 17 Vogelarten (Arten der strukturreichen Vorstädte bis hin zu Waldarten, u.a. als Nahrungsgast der streng geschützte Sperber). Das Gebiet um das bestehende Gebäude herum wurde aufgefüllt, so dass kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Im Bereich der Grünanlage könnten dagegen die natürlich anstehenden Tone und der sich daraus entwickelte Bodentyp Pseudogley, ein staunasser Boden, noch vorhanden sein. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung wie auch die Grundwassergefährdung ist durch den hohen Tongehalt gering. Das Gebiet wird durch die östlich gelegene Autobahn A 485 verlärmert. Schutzgebiete werden nicht berührt.

Die Darstellung des Eingriffs in die einzelnen Schutzgüter und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Tabellenform:

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit des Eingriffs
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von 6 Bäumen der Wertstufe 1</li> <li>25 Bäumen der Wertstufe 2</li> <li>15 Bäumen der Wertstufe 3</li> <li>4 Bäumen der Wertstufe 4</li> <li>4 Bäumen der Wertstufe 5</li> <li>Verlust von 550 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung</li> <li>Verlust von Vogelbrutplätzen während der Bauphase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung von 17 Bäumen im Plangebiet</li> <li>Ersatzpflanzung für weitere 17 Bäumen außerhalb des Plangebiets bzw. monetärer Ausgleich</li> <li>240 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung-Neuanlage</li> </ul>	erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>1710 m<sup>2</sup> zusätzliche Überbauung/Versiegelung</li> <li>730 m<sup>2</sup> zusätzlich wasserdurchlässig befestigte Fläche</li> <li>400 m<sup>2</sup> Rasengitter/TTE-Fläche</li> </ul>		nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Eingriff in den Grundwasserhaushalt</li> <li>Verbesserung des Retentionsvermögen durch Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser</li> </ul>		nicht vorhanden
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>lokalklimatisch ausgeglichene Fläche bleibt erhalten</li> </ul>		nicht vorhanden
Landschaft/ Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>neue Baukörper sind attraktiver als der vorhandene</li> <li>gute Durchgrünung durch vorhandene und geplante Bäume</li> </ul>		nicht vorhanden
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>erhöhter Lärm während der Bauphase</li> <li>bessere Nutzbarkeit der Grünanlage im Nahbereich der neuen Gebäude</li> </ul>		nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>sind nicht betroffen</li> </ul>		nicht vorhanden

Erhebliche Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft sind damit – durch die notwendigen Fällungen - nur beim Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ebenfalls von einem Abriss des vorhandenen Gebäudes und einer Neubebauung auszugehen. Sinnvolle alternative Standorte gibt es nicht. Zur Reduzierung der Eingriffe in den Bodenbereich wäre eine Beschränkung der Neubebauung auf die derzeitig bebauten Flächen denkbar. Diese ist aber städtebaulich unbefriedigend, außerdem ist eine Verdichtung im Siedlungsgebiet auch aus Umweltgesichtspunkten (Verringerung der Neubaufächen im Stadtrandbereich) sinnvoll. Die Datengrundlage für den Umweltbericht war ausreichend, um die Auswirkungen prognostizieren zu können. Als Monitoring ist eine Begutachtung der zu erhaltenden Bäume nach Bauabschluss und dann nach 5 Jahren geplant.

## **10    Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	02.02.2006
Bekanntmachung	20.05.2006
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	01.06. – 16.06.2006
Entwurfsbeschluss:	08.02.2007
Bekanntmachung der Offenlegung	24.02.2007
Offenlegung:	05.03. – 10.04.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	05.03. – 10.04.2007
Satzungsbeschluss:	05.07.2007
Rechtskraft:	01.09.2007

## **11    Anhänge und Beipläne**

Anhang 1: Baubeschreibung der Wohnbau Gießen GmbH

Anhang 2: Baumkataster

Beiplan 1: Regelgrundrisse

Beiplan 2: Ansichten

Beiplan 3: Bestandsplan

Beiplan 4: Baumbestand

Beiplan 5: Freiflächenkonzept