



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 01/34

„Wieseckaue“

für den Plangeltungsbereich südöstlich der Ringallee zwischen dem
Badezentrum Ringallee und der Kleingartenanlage im Bereich der Wieseckaue

Planstand:

- Entwurf -

29.05.2012

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
4.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	8
5	Landschaftsarchitektonische Konzeption	8
6	Inhalt und Festsetzungen	9
6.1	Sonstiges Sondergebiet	10
6.2	Flächen für den Gemeinbedarf	10
6.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen	11
6.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	11
6.5	Verkehrsflächen	12
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.7	Öffentliche Grünflächen	13
6.8	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.9	Befristete Festsetzungen	15
7	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
8	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
8.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
8.2	Schutzgebiete	16
9	Immissionsschutz	16
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
11	Altablagerungen und Altlasten	19
12	Sonstige Infrastruktur	20
13	Bodenordnung	20
14	Kosten	20
15	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
16	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	22
17	Rechtsgrundlagen	23
18	Verfahrensstand	24

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Universitätsstadt Gießen wird zwischen dem 26.04.2014 und dem 05.10.2014 die 5. Hessische Landesgartenschau unter dem Motto „Auf zu neuen Ufern!“ ausrichten, in deren Rahmen insbesondere auch die Aufwertung und Entwicklung der stadtnahen Lahn- und Wieseckauen sowie weitere Vorhaben zur Innenstadtentwicklung und Steigerung der Attraktivität der Stadt Gießen im Vordergrund stehen werden.

Der Wettbewerbsbeitrag des Büros GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN wurde im Januar 2010 im Rahmen des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs ausgewählt. Am 01.09.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Entwurfsplan zur Landesgartenschau 2014 im Bereich der Wieseckau für die Landesgartenschau, der die Grundlage des Bebauungsplanes darstellt.

Der Bebauungsplan bezieht sich jedoch ausschließlich auf den zur Freizeit und Erholung intensiv genutzten Parkbereich. Innerhalb dieses Parkbereiches mit den Schwerpunkten Freizeit, Sport, Spiel und Veranstaltung sollen sich langfristig die intensiven Freizeitnutzungen konzentrieren, während der übrige Parkbereich überwiegend der ruhigen Erholungsnutzung dienen wird. Im Zuge der landschaftsarchitektonischen Umgestaltung werden die intensiven Nutzungen harmonisch weiterentwickelt und miteinander verbunden, sodass im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ vorrangig das Erfordernis besteht, diese langfristig zu sichern und mit der Schaffung von weiteren Baurechten umweltverträglich zu ergänzen. Mit der Herstellung und langfristigen Sicherung von zwei neuen zentralen Zugangsachsen wird dem überordneten Ziel der besseren Vernetzung der angrenzenden Stadtquartiere mit den innerstädtischen Frei- und Grünanlagen gefolgt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der bestehenden Parkanlage in der Wieseckau südöstlich der Straße Ringallee zwischen dem Badezentrum Ringallee und der nordöstlich angrenzenden Kleingartenanlage. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem die Bereiche des Messeplatzes, der gegenwärtigen Sportanlagen der Spielvereinigung „Blau-Weiß Gießen“ e.V., der bestehenden Kath. Kindertagesstätte St. Elisabeth und der Sporthalle der Theodor-Litt-Schule sowie teilweise auch die Wasserflächen des Neuen Teiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 19, die Flurstücke Nr. 3/3, 3/5, 3/6, 3/7, 3/10 tlw., 3/11 tlw., 9/39 und somit einschließlich der Wasserflächen des Neuen Teiches eine Fläche von insgesamt rd. 14,6 ha.

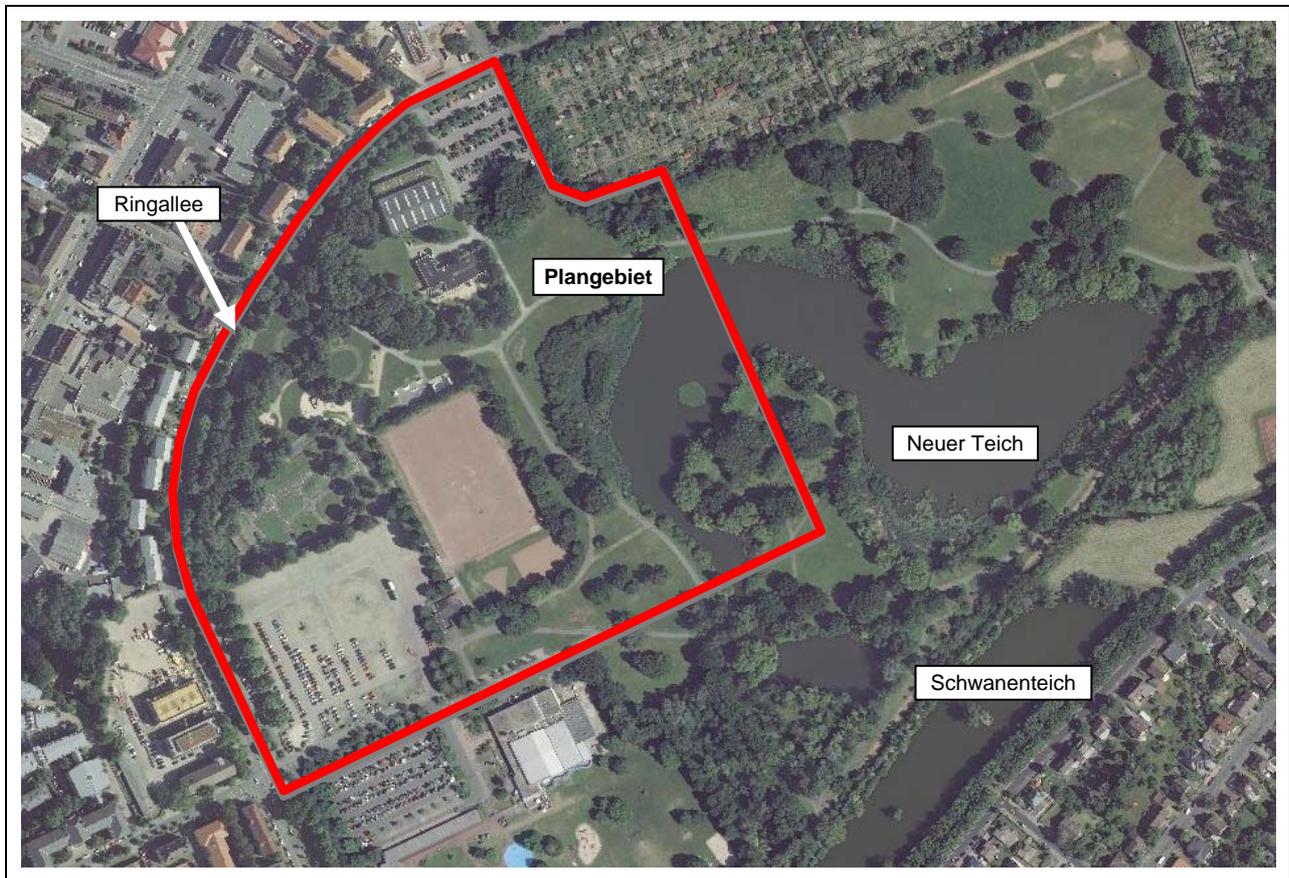
Bereiche des Plangebietes





Quelle: Eigene Aufnahmen (12/2011)

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (16.12.11)

genordet, ohne Maßstab

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ sollen für den geplanten zentralen Bereich der Landesgartenschau Gießen 2014, heute schon planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzungen langfristig gesichert, neue bauliche Anlagen planungsrechtlich vorbereitet sowie zusätzliche Baurechte geschaffen werden.

Der für Ausstellungen, Jahrmärkte, Spezialmärkte, Zirkusveranstaltungen und vergleichbare örtliche Feste sowie für das Parken genutzte sogenannte Messeplatz an der Straße Ringallee wird entsprechend seiner Nutzung als Sondergebiet „Festplatz / Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert.

Der Sportplatzbereich, der während der Landesgartenschau temporär zugunsten von Themengärten genutzt wird und die Sporthalle und der Parkplatz der Theodor-Litt-Schule werden ebenfalls planungsrechtlich im Bestand gesichert. Die Kindertagesstätte erhält ein vertragliches Erweiterungspotenzial, zudem wird für den Neubau der Hochbaumaßnahmen Palmencafé und Multifunktionsgebäude einschließlich ihrer Erschließung das Baurecht geschaffen.

Weiteres Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ ist insbesondere die großräumige Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur landschaftsarchitektonischen Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen im Zuge der Landesgartenschau Gießen 2014. Die beiden öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Quellgarten“ und „Wissenschaftsachse“ werden als zentrale Erschließungsachsen sowie als Bestandteile der öffentlichen Grünfläche intensiv gestaltet, da sie neben ihrer Erschließungsfunktion ebenso markante Parkfoyers zum Verweilen darstellen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielbereich“ wird mit einer Spiellandschaft, einer hochwertigen Skateanlage und einem Bocciaplatz versehen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden bestehende Wege saniert und der Grünbestand durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt. Die geplante Skateanlage wird zusätzlich als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt und somit auch räumlich verortet.

Geplante bauliche Anlagen, die nach heutigem Kenntnisstand schon Baurechte durch erteilte Genehmigungen nach dem Wasserhaushaltgesetz und dem Hessischen Wassergesetz haben, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft den Bereich des Quellgartens, die geplante Brücke über den Neuen Teich und die Spundungen mit Hinterfüllung als Vorbereitung für den Platz am Palmencafé.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann somit die Sicherung und Entwicklung der einzelnen Teilräume im Kernbereich der Wieseckau durch eine entsprechende Gesamtplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden.

Die neu anzulegende Skateanlage und der bestehende Sport- und Messeplatz sind darüber hinaus Nutzungen, von denen Lärmemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Bezüglich der planungsrechtlichen Vorbereitung und langfristigen Sicherung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Immissionsgutachten erarbeitet.

Zusätzlich wird der bestehende Verkehrsübungsplatz überplant, dessen Verlegung jedoch über ein separates Bebauungsplanverfahren vorbereitet wird.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet *Parkanlagen, öffentliche Grünflächen, sonstige Grünflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Sondereinrichtungen „Sportanlage/Sportplatz“ und „Spielplatz“, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Sporthalle“ sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“* dar.

Da im Flächennutzungsplan der sogenannte Messeplatz als „Verkehrsfläche – Parkplatz“ dargestellt ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nordöstlich schließt sich jedoch der räumliche Geltungsbereich des seit dem 18.12.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 1/07 für den Bereich der Kleingartenanlage an.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen gibt für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Biotopbewertung sowie der Landschaftsbewertung *Verkehrsflächen, öffentlich genutzte Gebäude mit großem zum Teil strukturreichem Grünflächenanteil, Parkplätze, stärker versiegelte Sport- und Erholungsanlagen, Grünanlage, naturnahes Stillgewässer („Neuer Teich“), Seggenriede und Röhrichte, Laubholzwälder und Gebüsche feucht-nasser Standorte* an. In der Biotopbewertung wird der Bereich als *stark verarmt* (Parkplatz im Südwesten) sowie im Übrigen als *besonders wertvoll* bewertet.

Als Maßnahmen sowie Schutz- und Entwicklungsziele werden der Erhalt von Einzelbäumen und linearen Gehölzstrukturen, sukzessive Umwandlung der Pappelbestände in standortgerechte Gehölze, Erhalt von Saumstrukturen, Nassstaudenfluren, Seggenriedern, Röhrichten sowie naturnahen Stillgewässern und Verlandungszonen angegeben. Ferner werden der Schutz der Grünlandbestände und die Förderung extensiver Nutzungsformen, das Freihalten der Aue von jeglicher Bebauung sowie in den Randbereichen auch die extensivere Pflege der Sportanlagen und Abpflanzung mit Bäumen und Hecken genannt.

Die Landschaftsbewertung weist den Bereich als *stark überformt* aus. Im Hinblick auf Fachplanungen und Nutzungskonflikte werden die bestehenden großflächigen Versiegelungen durch Verkehrseinrichtungen (Straßen, Parkplätze) benannt. Als relevante Kategorien des Flächen- und Objektschutzes werden *Landschaftsschutzgebiet („Auenverbund Lahn-Dill“), Überschwemmungsgebiet* sowie *Grünzug* benannt.

Der **Siegerentwurf Landesgartenschau Gelände Wieseckaue (GESKES & HACK 2009)** basiert auf der Idee die räumliche Parkstruktur von Prof. Grizmek aus dem Jahr 1965 konzeptionell weiterzuentwickeln. So greift er den von Prof. Grizmek angelegten Rundweg auf, entwickelt ihn zu einer Parkpromenade, die den Parkbesucher an abwechslungsreichen Szenerien vorbeiführt. Auch der von Prof. Grizmek vorgesehene Standort für ein Café wird aufgegriffen.

Die herausragende Leitidee des Siegerentwurfes ist die konzeptionelle Weiterentwicklung des Stadtparks unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes und vorhandener Parkstrukturen durch das Thema Wissenschaftsgärten. In der Synthese soll somit ein Stadtpark entstehen, der die in der Stadt verwurzelte Tradition des Lernens und der Wissensvermittlung spielerisch kombiniert und mit den klassischen Aufgaben einer Parkanlage wie Sport, Spiel und Erholung verbindet. Mit der zentralen Wissenschaftsachse und weiteren Zugangsachsen gelingt die Anknüpfung an die benachbarten Quartiere.

Die Wieseckaue als in die Stadt hineinragender Grünkorridor zwischen dem Stadtteil Wieseck, der Innenstadt und dem Bereich des Philosophenwaldes soll dabei nicht nur als temporäre Ausstellungsfläche für Freilandschauen, Wechsel flor und Themengärten sowie als Ort für Veranstaltungen und ergänzende Infrastruktur für die Dauer der Landesgartenschau weiterentwickelt werden, sondern vielmehr eine funktionale, stadtgestalterische und grünordnerische Aufwertung insgesamt erfahren.

Planung des Landschaftsarchitekten Prof. Grizmek (1965)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Wettbewerbsplan GESKES & HACK zur Landesgartenschau Gießen 2014 (Ausstellungskonzept)



Quelle: GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Siegerentwurf wurde von den Landschaftsarchitekturbüro GESKES & HACK zur Entwurfsplanung weiterentwickelt, der im September 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen beschlossen wurde. Dieser stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar. Im Gegensatz zum Siegerentwurf verzichtet er auf zwei zentrale Zugangsachsen durch die Kleingartenanlage Ringallee und auf die zweite Brücke über den Schwanenteich in Verlängerung der Jahnstraße. Zudem fand eine deutliche Reduzierung der Aufenthaltsbereiche am Neuen Teich statt. Das Palmencafé wurde zugunsten der Schilfbestände Richtung Osten verschoben. Der Sportplatz der Spielvereinigung „Blau-Weiß Gießen“ e.V. bleibt langfristig erhalten, wird aber während dem Veranstaltungsjahr 2014 temporär genutzt.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Im Süden des Plangebietes befindet sich zunächst der großräumig geschotterte und teils mit asphaltierten Parkplatzzufahrten versehenen Messeplatz einschließlich der in den Randbereichen vorhandenen Baumreihen. Nördlich des Messeplatzes schließt sich ein teils großzügig mit Bäumen ein- und durchgrüntes Verkehrsübungsgelände an, das von asphaltierten Wegen durchzogen ist. Östlich des Verkehrsübungsgeländes und des Messeplatzes schließt sich der vorhandene Sportplatz der Spielvereinigung „Blau-Weiß Gießen“ e.V. an, der ebenfalls eine Eingrünung mit Baumreihen aufweist. An der Südwestecke des Sportgeländes befindet sich das bisherige Vereinsheim.

Nördlich des Verkehrsübungsgeländes und des Sportplatzes sind zudem ein Kinderspielplatz und eine Skateanlage in die Parkanlage im Bereich der Wieseckau integriert. Nördlich hiervon befinden sich die stark mit Gehölzen eingegrünte Kindertagesstätte und die Sporthalle der Theodor-Litt-Schule sowie der zugehörige und teilweise durch jüngere Bäume gegliederte Parkplatzbereich.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden von Grün- und Freiflächen der Parkanlage Wieseckau sowie teilweise auch von Wasserflächen des Neuen Teiches eingenommen. Die Parkanlage ist durch einen hohen Baum- und Gehölzbestand geprägt und wird ansonsten von Vielschnittrassenflächen dominiert. Der Neue Teich weist sowohl ausgesprochen naturnahe Uferzonen mit Röhrichtbeständen und naturnahen Ufergehölzen als auch naturferne Uferbereiche, in denen unmittelbar Vielschnittrassen an die Wasserfläche grenzt, auf.

5 Landschaftsarchitektonische Konzeption

Wie bereits in *Kap.4.1* erläutert, stellt der aus dem Siegerentwurf weiterentwickelte Entwurf die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Die Entwurfskonzeption sieht innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung zentraler Eingangsbereiche und Parkzugänge in der Verlängerung der Gutfleischstraße sowie auch in Gegenlage zur Theodor-Litt-Schule, den Bau eines Cafés und einer Fußgängerbrücke am Neuen Teich sowie die Neuerrichtung eines Vereins- und Multifunktionsgebäudes zwischen Sportplatz und einer neuen Skateanlage sowie die Errichtung einer Spiellandschaft für alle Altersgruppen vor.

Für die Dauer der Landesgartenschau Gießen 2014 sind weiterhin temporäre Ausstellungsflächen für Freilandschauen, Wechsel flor und Themengärten sowie Möglichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen geplant. In Verlängerung der Gutfleischstraße ist im Bereich von bisher überwiegend versiegelten Flächen die **Wissenschaftsachse** geplant, welche langfristig die zentrale Erschließungsachse aus der Innenstadt hinein bis zur geplanten Fußgängerbrücke über den Neuen Teich bilden wird. Während der Landesgartenschau entstehen hier die Wissenschaftsgärten, die gemäß der Entwurfskonzeption „Raum für spannende Erkenntnisse“ geben.

Ausschnitt des Lageplanes zum Entwurf GESKES & HACK (2012) sowie Bereich des Plangebietes



Quelle: GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN, Stand: 03.05.2012

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Im Bereich des zweiten zentralen Zugangs neben dem Parkplatz der Theodor-Litt-Schule erfolgt nach dem Vorbild englischer „Senkgärten“ die Herstellung und Gestaltung eines sog. **Quellgartens** anstelle der bisher vorhandenen Feuchtgehölz- und Staudenflächen. Während der Landesgartenschau verwandelt sich dieser Bereich nach der Konzeption in eine Bühne, auf der „die Akteure Pflanzen sind“.

Palmencafé, Foyer und Plätze sind Orte der Begegnung und des Aufenthalts am Wasser. Ein aufregende **Spiellandschaft** für Kinder, der neue **Skatepark** und die **Boccia-Anlage** sollen Spaß und Bewegung für jede Altersgruppe bieten. Dabei ist stets ein möglichst dauerhafter Erhalt der geplanten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen das grundlegende Ziel einer nachhaltigen und nicht nur auf das Ausstellungshalbjahr beschränkten Planung der Landesgartenschau. In diesem Sinne werden auch die bereits bestehenden Nutzungen in die Entwurfskonzeption integriert und in Teilen weiterentwickelt.

6 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ aufgenommen worden.

6.1 Sonstiges Sondergebiet

Für den Bereich des Messeplatzes setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Festplatz / Stellplätze“ (SO_{Festplatz/Stellplätze}) fest, sodass die gegenwärtige Nutzung als Veranstaltungsort insbesondere für die Frühjahrs- und Herbstmesse sowie für Zirkusfestspiele und sonstige unregelmäßige Veranstaltungen sowie außerhalb der Veranstaltungszeiträume die Nutzung als Fläche für private Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden kann. Für die Dauer der Landesgartenschau Gießen 2014 stellt der Bereich den zentralen Besucherparkplatz in unmittelbarer Nähe des Haupteinganges zur Landesgartenschau dar. Der Bebauungsplan setzt zudem konkretisierend fest, dass innerhalb des Sondergebietes bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Festplatzes dienen und private Stellplätze zulässig sind.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Bereich der katholischen Kindertagesstätte St. Elisabeth und der Sporthalle der Theodor-Litt-Schule setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB jeweils bestandsorientiert Flächen für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Festsetzung durch die Zweckbestimmungen „Kindertageseinrichtung“ und „Sporthalle“, um somit beide Einrichtungen auch künftig in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und zugleich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen Baugebieten, vielmehr handelt es sich grundsätzlich um Flächen für selbstständige Anlagen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Gemeinbedarfsflächen keine Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach der BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Kath. Kindertagesstätte St. Elisabeth



Sporthalle der Theodor-Litt-Schule



Quelle: Eigene Aufnahmen (12/2011)

Der Bebauungsplan setzt daher für den Bereich der bestehenden Kindertageseinrichtung und der Sporthalle durch Baugrenzen bestandsorientiert sowie unter Berücksichtigung geringfügiger Entwicklungsoptionen die überbaubaren Grundstücksflächen fest und bestimmt für den Bereich der Kindertageseinrichtung zudem eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **OK_{Geb.} = 5,0 m** über der Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der östlich angrenzenden Erschließungsstraße, sodass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich eindeutig formuliert werden können.

6.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich gegenwärtig der Sportplatz und das zugehörige Vereinsheim der Spielvereinigung „Blau-Weiß Gießen“ e.V., wobei der Spielbetrieb ab Ende des Jahres 2012 an das Trainingsgelände an der Miller Hall in der Grünberger Straße verlagert wird, wo der Verein ein Hautnutzungsrecht erhalten wird. Nach Beendigung der Dauer der Landesgartenschau erfolgen im Jahr 2015 ein Wiederaufbau der Sportanlagen sowie die anschließende Wiederaufnahme der sportlichen Nutzungen und des Spielbetriebes im Bereich der Wieseckaue.

Für den Bereich der gegenwärtig bestehenden sowie der künftig vorgesehenen und neu zu errichtenden Sportanlagen setzt der Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „**Sportplatz und Multifunktionsgebäude**“ fest, sodass die künftigen baulichen Anlagen und sportlichen Nutzungen planungsrechtlich bereits entsprechend vorbereitet und abgesichert werden können. Der Bereich des Multifunktionsgebäudes und künftigen Vereinsheims wird zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen (Sportplatz) ist zudem neben zweckentsprechenden baulichen Anlagen und Nutzungen ein Ballfangzaun mit einer maximalen Höhe von 6,0 m hinter dem Torbereich auf der Nordseite zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielbereich“ zulässig. Da Ballfangzäune aufgrund ihrer Höhe und Ausdehnung in einer neu gestalteten Parkanlage jedoch eher störend wirken, werden diese somit nur in den Bereichen zugelassen, wo eine entsprechende Errichtung unmittelbar erforderlich ist.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan für das Multifunktionsgebäude eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von $OK_{\text{Geb.}} = 4,0 \text{ m}$ über der Oberkante (Scheitelpunkt) des angrenzenden Erschließungsweges fest, sodass auch die künftige Höhenentwicklung abschließend festgelegt ist.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem auch befristete Festsetzungen, um somit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auch den genannten zeitlichen Anforderungen hinreichend Rechnung tragen zu können. Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kap. 6.7* verwiesen.

Darüber hinaus wird auch für den Bereich der geplanten Skateanlage im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „**Skateanlage**“ festgesetzt und die geplante Anlage somit räumlich entsprechend verortet. Mit der Lage, Größe und Ausgestaltung der Skateanlage können die Immissionsrichtwerte auch in den Ruhezeiten eingehalten werden, sodass die Festsetzung auch zur Gewährleistung einer verträglichen Nutzung bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt. Die künftige Skateanlage soll dabei eine Gesamtfläche von rd. 1.100 m² umfassen.

6.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt werden, sodass hiermit die Möglichkeit besteht, im Bebauungsplan bestimmte Flächen für besondere Nutzungen festzusetzen, die nicht unmittelbar dem Gebietscharakter eines in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebietes entsprechen.

Da das im Zuge der Landesgartenschau Gießen 2014 im Uferbereich des Neuen Teiches geplante Gebäude für eine gastronomische Einrichtung abseits des eigentlichen Bebauungszusammenhanges für sich genommen keine Gebietswirkung entfalten kann, wird in dem hierfür vorgesehenen Bereich eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausflugslokal“ festgesetzt und im Hinblick auf den Nutzungszweck konkretisierend bestimmt, dass innerhalb der Fläche ein Gebäude mit Räumen für eine gastronomische Nutzung einschließlich Außenbestuhlung und sanitärer Anlagen zulässig ist. Außerhalb des Gebäudes sind zudem Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

Der Bereich des geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von **GR = 250 m²** entsprechend begrenzt, da die konkrete Lage des geplanten Gebäudes innerhalb der festgesetzten Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Ausflugslokal jedoch eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **OK_{Geb.} = 4,0 m** über der Oberkante (Scheitelpunkt) des angrenzenden Erschließungsweges fest, sodass die künftige Höhenentwicklung abschließend festgelegt ist.

6.5 Verkehrsflächen

Für den Bereich der an die Sporthalle der Theodor-Litt-Schule angrenzenden öffentlichen Parkflächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ fest, sodass die gegenwärtige Nutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich gesichert werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für den zentralen Eingangsbereich des im Ausstellungshalbjahr eintrittspflichtigen Landesgartenschaugeländes in der Verlängerung der Gutfleischstraße zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsplatz“ fest. Der Charakter einer Verkehrsfläche ergibt sich hierbei insbesondere aus der Funktion der Fläche als Eingangsbereich, welcher somit als Standort für Kassenhäuschen sowie auch dem Aufenthalt für Besucher der Landesgartenschau dienen wird und zudem in befestigter Bauweise angelegt werden soll, sodass die Ausweisung beispielsweise einer entsprechenden Grünfläche nicht infrage kommt.

Für die geplante Fußgängerbrücke über den Neuen Teich sieht der Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbrücke über den Neuen Teich“ vor. Die erforderliche Baugenehmigung für die Errichtung der Brücke liegt bereits vor.

Visualisierung der geplanten Brücke über den Neuen Teich



Quelle: GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN

Schließlich werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Andienung“ ausgewiesen, sodass auch die Erschließung des im Uferbereich des Neuen Teiches geplanten Ausflugslokals sowie auch des Multifunktions- und künftigen Vereinsheims planungsrechtlich gesichert werden kann.

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

Zwischen der Röhrlichtzone im Neuen Teich und der Fläche für ein Ausflugslokal ist aufgrund artenschutzfachlicher Empfehlungen ein Sichtschutz zu errichten. Das Röhrlicht ist ein Brutlebensraum zahlreicher Wasservögel, die während der Brutzeit vor Störungen zu schützen sind. Der Rückbau der Kiesinsel und die Nachpflanzung mit Röhrlichtbeständen werten den vorhandenen Bestand als Lebensraum für Wasservögel jedoch erheblich auf. Die Maßnahme ist Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigung vom 01.01.2012 und wird über die Festsetzung langfristig gesichert. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Bereich der in der Planzeichnung mit K bezeichneten Röhrlichtzone im Neuen Teich der Gehölzbestand (Birkenaufwuchs) durch die Anlage einer Röhrlichtfläche zu ersetzen ist.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftsachse“ ist darüber hinaus auch die Entsiegelung der Gutfleischstraße, ebenfalls eine Nebenbestimmung der wasserrechtlichen Genehmigung vom 01.01.2012, gewährleistet.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen kann auf den Umweltbericht verwiesen werden, welcher der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Zur Ausweisung gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB großräumig öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielbereich“, „Wissenschaftsachse“ und „Quellgarten“, sodass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Entwurfskonzeption des Büros GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN sowie perspektivisch auch für den langfristigen Erhalt der Wieseckaue insbesondere als Naherholungsraum für alle Bevölkerungsgruppen eindeutig formuliert werden können. Mit den gewählten Festsetzungen kann somit die geplante grünordnerische Umgestaltung der Freiflächen der Wieseckaue sowie auch die Nutzung als Kernbereich der Landesgartenschau Gießen 2014 in Verbindung mit der Errichtung von ergänzenden zweckgebundenen baulichen Anlagen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die gewählte Unterscheidung der Grünflächen mit jeweiligen Zweckbestimmungen ergibt sich insbesondere aus der geplanten umfassenden grünordnerischen Gestaltung in den Bereichen der sog. Wissenschaftsachse sowie des Quellgartens, die sich in ihrer konkreten Ausführung maßgeblich beispielsweise von der Parkanlage unterscheiden werden.

Parkanlage

Für den Bereich der bestehenden und öffentlich zugänglichen Grünflächen und Freibereiche der Wieseckaue wird zunächst eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie eine Feuerwehrezufahrt als Schotterrasen von der öffentlichen Parkfläche (Parkplatz der Theodor-Litt-Schule) zum Ausflugslokal zulässig sind.

Spielbereich

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes zwischen dem Messeplatz und dem Gelände der Kindertagesstätte, für den gemäß der Entwurfskonzeption die Weiterentwicklung in Richtung einer Spiellandschaft für alle Altersgruppen vorgesehen ist, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielbereich“ fest. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche die Anlage einer Spiellandschaft, ein Bocciaplatz sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege zulässig sind. Die im Bereich der Grünfläche geplante Skateanlage wird eigenständig als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Wissenschaftsachse

Gemäß den Erläuterungen zur Entwurfskonzeption des Büros GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN soll mit dem Rückbau der Gutfleischstraße östlich der Ringallee und der Anlage der Wissenschaftsachse ein direkter Parkzugang aus der Stadt geschaffen werden. An der Wissenschaftsachse wird auch der Hauptzugang zum Gartenschaugelände liegen. Eingebettet in die Wissenschaftsachse liegen die sog. Wissenschaftsgärten, für deren Ausgestaltung ein Ideenwettbewerb unter den Studierenden der Justus-Liebig-Universität und der Technischen Hochschule Mittelhessen ausgelobt wird. Im Eingangsbereich entstehen somit wissenschaftliche Themengärten. Was dort gepflanzt, installiert oder präsentiert wird und dem Publikum Anreize für Auge, Ohr, Tast- oder Geschmackssinn bietet, soll durch die Gießener Studierenden vorgeschlagen und erarbeitet werden. Die Wissenschaftsachse beginnt und endet jeweils mit einer Platzfläche, die mit Naturstein in ungebundener Bauweise befestigt wird.

Für den Bereich der im Zuge der Landesgartenschau geplanten sog. Wissenschaftsachse als Verlängerung der Gutfleischstraße wird daher ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftsachse“ festgesetzten Fläche sind Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Plätze zulässig, die dem Zugang zur Wieseckaue sowie der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen. Zulässig ist zudem ein Durchfahrtbereich zur Verbindung des Sondergebietes „Festplatz / Stellplätze“ mit dem Badezentrum.

Quellgarten

Gemäß den Erläuterungen zur Entwurfskonzeption des Büros GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN soll als einer der Park-Foyers der zweite zentrale Zugang zum Park zwischen dem Parkplatz der Theodor-Litt-Schule und der benachbarten Kleingartenanlage an der Ringallee entstehen. Der Bereich des geplanten Quellgartens stellt sich gegenwärtig überwiegend als stark verwucherte und ungepflegte Fläche dar, die nach dem Vorbild englischer „Sengärten“ dauerhaft grünordnerisch und funktional aufgewertet werden soll. Im Zuge der Planung des Quellgartens soll der Höhenunterschied zwischen der Straße Ringallee und dem Neuem Teich dabei durch zwei parallel verlaufende Rampen überwunden, die in ihrer Mitte den Bereich des Quellgartens bilden. Nach außen beidseitig durch parallel verlaufende Heckenstreifen abgeschirmt, sollen die beiden Wegeachsen den Zugang zum Park und zum neu entstehenden Ausflugslokal am Neuen Teich bilden. Zur fußläufigen Querung schneiden zwei Treppenläufe die entsprechend verkleideten Böschungen. Die Pflanzung des Quellgartens soll dabei durch feuchtigkeitsliebende Stauden-, Gräser- und Farnpflanzungen geprägt sein.

Planung Quellgarten



Visualisierung



Quelle: GESKES & HACK, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, BERLIN

Für den Bereich des im Zuge der Landesgartenschau geplanten sog. Quellgartens wird daher ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quellgarten“ festgesetzten Fläche sind Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege und Aufenthaltsplätze zulässig, die dem Zugang zur Wieseckaue sowie der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und bestimmt zunächst, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindestens 85 Bäume zu pflanzen sind, die jedoch in ihrer Lage (Verortung) nicht gebunden sind. Der Mindeststammumfang für neu zu pflanzende Einzelbäume beträgt jeweils 20-25 cm. Innerhalb der Flächen des Plangebietes, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ befinden, sind – gemäß Formulierung der vorliegenden wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungsbescheide im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme – ausschließlich heimische Bäume mit gebietseigener bzw. regionaler Herkunft anzupflanzen. Innerhalb der im Bebauungsplan mit Ausflugslokal bezeichneten Fläche sind mindestens 8 heimische Bäume mit gebietseigener Herkunft anzupflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quellgarten“ sind mindestens 6 Bäume anzupflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen kann auf den Umweltbericht verwiesen werden, welcher der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

6.9 Befristete Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten temporären und dauerhaften Nutzungen und grünordnerischen Maßnahmen im Zuge der Landesgartenschau Gießen 2014 geschaffen werden, während zugleich auch die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes abschließend formuliert werden soll. Der Bebauungsplan beinhaltet daher befristete Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, um somit hinsichtlich zulässiger Nutzungen auch den zeitlichen Anforderungen hinreichend Rechnung zu tragen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Sportanlagen im Rahmen der 5. Hessischen Landesgartenschau Gießen ab Januar 2014 bis einschließlich Dezember 2014 temporäre Ausstellungsflächen und Veranstaltungsbühnen sowie sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig sind. Somit kann planungsrechtlich gewährleistet werden, dass die geplanten temporären Nutzungen nicht dauerhaft Bestand haben werden.

7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nordöstlich der Gießener Innenstadt in Verlängerung der Gutfleischstraße südöstlich der Straße Ringallee, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie über die Bundesautobahn BAB A 485 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die angrenzende Straße Ringallee, für deren vorgesehene Erneuerung im Bereich zwischen den Straßen Eichgärtenallee und Wiesecker Weg bereits eine Straßenplanung vorliegt. Die Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sowie über die neu zu gestaltenden Eingangsbereiche der Wissenschaftsachse und des Quellgartens.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie weitere artenschutzfachliche Inhalte sind in *Kapitel 3* des Umweltberichtes dokumentiert. Des Weiteren wird für das gesamte Landesgartenschau Gelände im Bereich der Wieseckau auf der Grundlage des fortgeschriebenen landschaftsarchitektonischen Entwurfes von GESKES & HACK (2012) ein separater Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag einschließlich einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie einer Artenschutzverträglichkeitsprüfung und einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Dieser Landschaftspflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen kann auf den Umweltbericht verwiesen werden, welcher der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

8.2 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 sind zu beachten.

Dagegen befindet sich das Plangebiet bereits außerhalb des östlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“ sowie des Vogelschutzgebietes (VSG) 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“. Aufgrund der räumlichen Nähe wird jedoch im Zuge der vorliegenden Planung die Erstellung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

9 Immissionsschutz

Mit der geplanten grünordnerischen Umgestaltung und städtebaulichen Neuordnung wird es künftig allgemein zu einer erhöhten Frequentierung durch die Einwohner der Stadt Gießen und im Ausstellungshalbjahr insbesondere auch durch die Besucher der Landesgartenschau kommen. Zudem ist auch der Bereich des Messeplatzes bereits gegenwärtig an rd. 60 - 70 Tagen im Jahr mit Veranstaltungen belegt, wobei etwa die Frühjahrs- und Herbstmessen jeweils an feststehenden Terminen stattfinden.

Hinzu kommen weiterhin einzelne unregelmäßige Veranstaltungen, wie beispielsweise Zirkusveranstaltungen, die sich nach den entsprechenden Tourneep länen richten und in der Regel zwei über das Kalenderjahr verteilte Zirkusgastspiele umfassen. Im Zuge der bestehenden und geplanten Sport- und Spielanlagen werden zudem auch künftig entsprechende Lärmemissionen zu erwarten sein, die zwar bereits gegenwärtig festgestellt werden können, aber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu behandeln sind.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt, mit dem Ziel einer Ermittlung und Bewertung der von den innerhalb des Gebietes geplanten Vorgängen ausgehenden Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung. Geprüft wurde insbesondere, ob die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, angegebenen Orientierungswerte sowie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden. Die Ergebnisse und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung können dabei wie folgt zusammengefasst werden:

„[...] Die hier ermittelten Ergebnisse zeigen deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit für die Rummelnutzung des Messeplatzes. Für die Zirkusnutzung ergeben sich geringere Überschreitungen.

Unabhängig von der Möglichkeit, ob die für seltene Ereignisse geltenden erhöhten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags $L = 70 \text{ dB(A)}$ und nachts $L = 55 \text{ dB(A)}$ herangezogen werden können oder nicht – die TA Lärm beschränkt dies auf maximal 10 Kalendertage – wird zumindest auch dieser Nachtwert durch die beide Nutzungen überschritten. Insoweit können diese Nutzungen nur durch übergeordnete Sondergenehmigungen erfolgen.

Die gutachtlich im Zusammenhang mit der Skateanlage festgestellte Überschreitung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten zum Bebauungsplan-Vorentwurf konnten aufgrund der Konkretisierung der Ausführungsplanung nunmehr neu berechnet werden. Im Ergebnis „kann die geplante Skateranlage auch tags innerhalb der Ruhezeiten genutzt werden“.

Festgehalten werden kann, dass sowohl die baulichen Anlagen als auch die innerhalb des Plangebietes im Bereich des Messeplatzes und der Sport- und Spielanlagen bereits seit vielen Jahren Bestand haben und im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Ausweitung dieser Nutzungen vorgesehen ist. Bezüglich der Geräuschbelastungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Messeplatzes als Veranstaltungsort kann festgehalten werden, dass es bei einzelnen Veranstaltungen grundsätzlich auch künftig zu den gutachtlich festgestellten Überschreitungen der anzuwendenden Immissionsrichtwerte kommen wird. Jedoch besteht die Möglichkeit im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Veranstaltern und der Stadt Gießen als Eigentümerin der Flächen auch die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu bewirken.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen kann auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung verwiesen werden, welche der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

¹ SCHALLTECHNISCHES BÜRO A. PFEIFFER, 35630 Ehringhausen: Immissionsgutachten Nr. 2305

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zudem ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilträumlich die Wasserflächen des Neuen Teiches sowie im Bereich des geplanten Quellgartens zudem einen auf den Neuen Teich zulaufenden wasserführenden Graben. Der Bebauungsplan weist im Bereich der Gewässerverläufe daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB bestandsorientiert Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses aus. Für die teilweise tangierten Uferrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen nach §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten.

Die im Zuge der Planung notwendige Umgestaltung des wasserführenden Grabens im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie die geplanten Maßnahmen im Bereich des Neuen Teiches erfordern eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und eingereicht. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung des Quellgartens ist bereits erteilt.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Wieseck“. Die Feststellung erfolgte mit Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.02.2005, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 15/2005, S. 1348. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes erfolgt nach §§ 36, 38, 78 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 22, 23, 45 hessisches Wassergesetz. Für die Baumaßnahmen Herstellung des Quellgartens, Neubau Brücke über den Neuen Teich sowie die Setzung der Spundwände mit Hinterfüllung als Vorbereitung zur Errichtung eines Platzes mit Cafe liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom 01.02.2012 vor.

Ein durch Baumaßnahmen bedingter Retentionsraumverlust ist im Zuge einer Gesamtbilanz adäquat auszugleichen (Nebenbestimmung Nr. 51 des wasserrechtlichen Bescheides vom 01.02.12)

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine größeren Neuversiegelungen vorgesehen. Auch werden die bestehenden Grün- und Freiflächen künftig weitgehend erhalten und mithin entsprechend aufgewertet. Die Versiegelung durch asphaltierte Fußgänger- und Radwege ist bereits Bestand.

Wasserversorgung und -entsorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden Wasserbedarfs ist im Bereich der Kindertagesstätte und der Sporthalle sowie der vorhandenen Sportanlagen bereits Bestand. Jedoch ist das geplante Ausflugslokal künftig mit Trinkwasser zu versorgen sowie teilweise auch die Erneuerung und Verlegung bestehender Wasserleitungen zu prüfen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Trümmerschutt Ringallee“. Diese ist unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.046 beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie erfasst. Abgelagert wurde hier Trümmerschutt der Stadt Gießen, der nach dem Zweiten Weltkrieg mittels einer Lorenbahn durch die Wiesenstraße in die damals noch weiter in das Stadtgebiet hereinreichende Wieseckau verbracht wurde. Die westlich der Straße Ringallee gelegenen Gebäude sowie die Straße selbst wurden anschließend auf dieser Altablagerung errichtet. Die Ausdehnung innerhalb des Plangebietes ist nicht konkret bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ca. 50 m breiter Streifen zwischen dem Messeplatz und der Bückingstraße davon betroffen ist. Aus Sondierungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen auf der Altablagerung durchgeführt wurden, ist bekannt, dass die Auffüllung eine Mächtigkeit von ca. 2 - 3 Meter hat. Umweltgefährdende Schadstoffbelastungen wurden durch Analysen nicht nachgewiesen. Abfalltechnisch ist das Material in die LAGA-Zuordnungswerte Z 1.1 bis Z 1.2 eingestuft worden.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Fläche keine Bedenken bestehen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist es nicht erforderlich, einzelne Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Wegen vorgenommenen Geländeauffüllungen, kann es jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen vorliegen. Aus diesem Grund ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls Auflagen zur Aushubüberwachung zu formulieren.

Sonstige Ablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Gießen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

12 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Mittelhessen Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes **Stromversorgungskabel** betrieben werden. Bei der Festlegung von Baumstandorten wird um Berücksichtigung des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Mittelhessen Netz GmbH gebeten. Zudem wird um Einhaltung der DIN 1998 bei der Bauausführung gebeten.

Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wird darauf hingewiesen, dass die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaften mit Aufenthaltsräumen innerhalb des Bereiches über die geplanten Wege von 3,50 m Breite erfolgt. Diese Wege sind notwendigen Zufahrten nach der Hess. Bauordnung (§§ 4, 5 HBO) und sind für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der DIN 14090 zu befestigen bzw. auszuführen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 auszuführen. Sollten auf der temporären Ausstellungsfläche auch Veranstaltungen und gastronomische Angebote sowie Aufenthaltsräume vorgesehen werden, so sind hier ebenfalls **Feuerwehruzufahrten- und Bewegungsflächen** für Feuerwehr und Rettungsdienstfahrzeuge vorzusehen. Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen.

Seitens des Tiefbauamtes der Stadt Gießen wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Schutz- und Regenwasserkanäle** verlaufen, die nicht überbaut und möglichst auch nicht überpflanzt werden dürfen. Ist im Ausnahmefall eine Baumpflanzung über einem Kanal nicht zu vermeiden, so sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen. Sämtliche Schächte müssen, auch während der Landesgartenschau, zufahrbar bleiben. Die hierfür notwendigen Überprüfungen haben umgehend im Zuge der Planung zu erfolgen. Im Zuge der Umgestaltung des Bereiches werden auch Kanalauswechslungen stattfinden. Für die neuen teilweise nur temporär während der Landesgartenschau bestehenden Gebäude werden Kanalhausanschlüsse erforderlich, die später zurückgebaut werden müssen. Drainagen dürfen nicht an Abwasserkanäle angeschlossen werden.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die für die Freiflächengestaltung erforderlichen Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in städtischem Eigentum.

14 Kosten

Der Stadt Gießen entstehen Kosten für die Herstellung der Freianlagen zuzüglich der Kosten für Pflegemaßnahmen und den Unterhalt sowie Kosten für die Neugestaltung von Wegen und Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes einschließlich der geplanten Fußgängerbrücke über den Neuen Teich und sonstiger Hochbaumaßnahmen.

Teil B

15 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 01/34 „Wieseckau“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Einfriedungen

Der Bereich des zentralen Ausstellungsgeländes in der Wieseckau soll für die Dauer der Landesgartenschau Gießen 2014 eintrittspflichtig sein, sodass jedenfalls die temporäre Errichtung einer Zaunanlage erforderlich ist. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und hinsichtlich ihrer Gestaltung und Ausführung negativ auf das nähere Umfeld einwirken. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass entlang der Außengrenzen des Plangebietes in Richtung der Straße Ringallee ab Januar 2014 bis einschließlich Dezember 2014 temporäre Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig sind. Die Einfriedungen sind somit nur für die Dauer der 5. Hessischen Landesgartenschau Gießen 2014 zulässig, sodass der Gesamtbereich anschließend wieder einer uneingeschränkten Begehrbarkeit durch die Allgemeinheit zugeführt werden kann.

Zur Einfriedung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Sporthalle), des Badezentrums Ringallee und der Fläche für Sportanlagen (Sportplatz und Multifunktionsgebäude) sind innerhalb des Plangebietes offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Mit der gewählten Festsetzung werden somit auch die innerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Einfriedungen planungsrechtlich erfasst.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der im Zusammenhang mit der geplanten gastronomischen Nutzung sowie den bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Wieseckau auswirken und der geplanten Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter ausschließlich innerhalb der jeweiligen Gebäude vorzusehen sind.

Teil C

16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Wieseck“. Die Feststellung erfolgte mit Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.02.2005, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 15/2005, S. 1348. Auf die entsprechenden Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete wird hingewiesen.

Uferrandstreifen

Für die teilweise tangierten Uferrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen nach §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten.

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Altablagerungen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Trümmerschutt Ringallee“. Diese ist unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.046 beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie erfasst. Abgelagert wurde hier Trümmerschutt der Stadt Gießen, der nach dem Zweiten Weltkrieg mittels einer Lorenbahn durch die Wiesenstraße in die damals noch weiter in das Stadtgebiet hereinreichende Wieseckau verbracht wurde. Wegen vorgenommenen Geländeauffüllungen, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen vorliegen. Aus diesem Grund ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls Auflagen zur Aushubüberwachung zu formulieren.

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.

17 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.10.2011, Bekanntmachung: 29.02.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 01.03.2012 – 16.03.2012, Bekanntmachung: 29.02.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 27.02.2012, Frist: 23.03.2012

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

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

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

/Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand: 05/2012
- Immissionsgutachten Nr. 2305, Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, 35630 Ehringhausen, Stand: 05/2012

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL
Dipl.-Geogr. Julian Adler