



## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 05/14**

### **„Wilhelm-Leuschner-Straße“**

für den Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie des Alten Krofdorfer Weges und des östlich angrenzenden Geländes einschließlich des Deichabschnittes zwischen der verlängerten Paul-Schneider Straße und dem Weststadt-Grünzug

Planstand:

**- Entwurf -**

**7.09.2012**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	6
3.3	Naturräumlicher Bestand.....	7
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption</b> .....	<b>7</b>
4.1	Nutzungs- und Baukonzeption .....	7
4.2	Immissionsschutz .....	9
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.4	Ver- und Entsorgung .....	11
<b>5</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	13
5.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	14
5.4	Flächen für Aufschüttungen.....	14
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
<b>6</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung)</b> .....	<b>16</b>
6.1	Gestaltungsgrundsätze.....	16
6.2	Dachgestaltungen und -aufbauten .....	16
6.3	Abfall- und Wertstoffbehälter .....	16
6.4	Einfriedungen .....	16
6.5	Begrünung von Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen.....	17
<b>7</b>	<b>Begründung der sonstigen Satzungen, Erläuterung der Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>17</b>
7.1	Wasserrechtliche Satzung .....	17
7.2	Kennzeichnung und Hinweise .....	17
<b>8</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Eingriffsregelung</b> .....	<b>19</b>
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	19
8.2	Ziele des Umweltschutzes.....	19
8.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustands.....	19
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
8.8	Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung .....	26
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	27
<b>9</b>	<b>Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>28</b>
9.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes.....	28
9.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	29
<b>10</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung</b> .....	<b>31</b>

<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>32</b>
13.1	Flächenbilanz .....	32
13.2	Bodenordnung .....	32
13.3	Städtebauliche Kosten und Erschließungsabrechnung .....	33
	<b>Anhänge</b> .....	<b>33</b>

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Zuge der Planung des Hochwasserdeiches wurde in 2005 auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes die endgültige wohnbauliche Siedlungsausdehnung der Gießener Weststadt festgelegt. Am 16.06.2005 erfolgte der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren durch die Stadtverordnetenversammlung. Demnach sollte in Abstimmung mit dem erforderlichen Planfeststellungsverfahren für den Deich und zur vorgesehenen baulichen Umsetzung nach dessen Errichtung ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Deichbauwerk wurde bis Mitte 2009 fertig gestellt.

Mit dem o.g. Einleitungsbeschluss wurden folgende Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes verfolgt:

- Umsetzung der Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen (2001) sowie des Gießener Flächennutzungsplanes (2000) zur innenstadtnahen Siedlungserweiterung,
- Festlegung der endgültigen Siedlungsausdehnung im hochwassergeschützten Bereich,
- Ausweisung eines Wohngebietes für insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser als bisher unterrepräsentierte Angebotsplanung für die nördliche Weststadt,
- Ausgestaltung der endgültigen Ortsrandbebauung mit harmonischem Höhenübergang und Eingrünung zur freien Landschaft/Lahnaue hin,
- verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Carlo-Mierendorff-Straße; Erhaltung der Linienführung und Verbesserung des Fahrkomforts (durch Straßenausbau) für die Buslinie 800/801/802 Gießen – Wettengel.

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weitgehend Flächen, die bisher im Außenbereich liegen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung, Ausweisung und Umsetzung von Baugebieten zu schaffen,
- eine städtebaulich-stadtgestalterisch verträgliche Steuerung der Bebauung im Plangebiet sicher zustellen,
- die naturschutzrechtliche Bewertung und Kompensation der erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes durchzuführen,
- bei Bedarf eine Konfliktbewältigung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange durch eine sachgerechte Abwägung zu erreichen und
- die Grundlage für eine erforderliche Bodenordnung sowie Refinanzierung des Erschließungsaufwandes über Beitragsrecht zu schaffen.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Gewanns „Am Krofdorfer Weg“ und hat eine Größe von rd. 1,85 ha.

Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Wilhelm-Leuschner-Straße und den Alten Krofdorfer Weg,
- im Osten durch den Hochwasserdeich,
- im Süden durch den nördlichen Wirtschaftsweg entlang des Weststadt-Grünzuges und im Norden durch das Flurstück Flur 30 Nr. 106 auf Höhe der verlängerten Paul-Schneider-Straße.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Gießen in den Fluren 29, 30 und 32. Da derzeit (9/2012) das Kataster im Zuge der Einmessung des fertig gestellten Deichbauwerkes (mit eignere Parzelle) neu geordnet wird, jedoch noch nicht rechts-wirksam geworden ist, entfällt die Auflistung der Flurstücke.

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

#### **3.1 Planerische Rahmenbedingungen**

##### 3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wurde zwar die Fläche für den Siedlungsbereich-Zuwachs auch im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber der Darstellung im - dem Einleitungsbeschluss zu Grunde liegenden - Regionalplan von 2001 zurück genommen. Aufgrund der fachplanerischen und genehmigungsrechtlichen Abstimmung der Deichplanung mit verschiedenen Behörden des Regierungspräsidiums sowie der Darstellung des entlang des Deiches verlaufenden Überschwemmungsgebietes Lahn kann von einem raum-ordnerischen Einvernehmen hinsichtlich der geringfügigen Siedlungserweiterung im hochwas-sergeschützten und bereits teilweise erschlossenen Siedlungsrandbereich ausgegangen werden. Zudem sind Planungsvorhaben unter 5 ha Flächengröße ohne besondere Anforderungen grundsätzlich nicht raumordnungsrelevant.

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke widersprechen nicht den Vorgaben der Landesplanung. Damit liegt die gem. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

##### 3.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird für den Plangeltungsbereich eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Eine Bedarfsabschätzung und ausreichende Prüfung von Standortalternativen für das Neubaugebiet wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie im Rahmen der Vorabstimmung der Deichtrasse vorgenommen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht daher diesbezüglich kein Handlungs- und Erläuterungsbedarf mehr.

##### 3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher bisher unbepan-ter Außenbereich.

##### 3.1.4 Landschaftsplan

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage der Landschaftsplanung als Bestandteil des Flächennutzungsplanes im Be-nehmen mit den Naturschutzbehörden flächendeckend darzustellen (§ 11 HNatG).

Der Fachplan für Natur und Landschaft (Landschaftsplan) aus dem Jahr 2004 wurde in Gießen bislang noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Daher sind im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens die Belange dieses Fachplanes abwägend zu berücksichtigen.

Der Plan bezeichnet die gesamte Weststadterweiterung, zu der das Bebauungsplangebiet gehört, als eine bedenkliche Siedlungsplanung, da diese im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt (was sich mit dem Deichbau allerdings geändert hat) und die Lahnaue ein wichtiger, bis in die Innenstadt reichender Grünzug sei. Ein ausreichender Abstand zur Lahn sei dringend notwendig. Die vorhandenen Feldgehölze seien zu erhalten. Weitere Maßnahmenvorschläge für die Lahnaue in diesem Bereich sind:

- Umwandlung der Ackerflächen in Extensivgrünland
- Extensivierung der Grünlandnutzung (ein- oder zweimalige Mahd jährlich, Düngerverzicht)
- Belassung von Säumen
- Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums

### 3.1.5 Sonstige Planungen

In der ersten Fortschreibung des Gießener Nahverkehrsplanes (2005) wurde die bisherige Linienführung der Buslinie 800/801/802 Gießen – Wetttenberg über die Wilhelm-Leuschner-Straße festgeschrieben. Nachdem die Wilhelm-Leuschner-Straße im Zuge des Deichbaus als Baustraße genutzt wurde, ist eine grundhafte Sanierung und ein den Erschließungsanforderungen der Baugebietsplanung entsprechender Ausbau notwendig geworden, der auch zu einer erheblichen Verbesserung des Fahrkomforts für den Linienbusbetrieb führen wird.

Sonstige Planungen liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

## 3.2 **Städtebaulicher Bestand**

### 3.2.1 Plangebiet

Im zum Vorentwurf vorgesehenen räumlichen Plangeltungsbereich befindet sich bisher keinerlei Bebauung.

Im Zuge des Deichbaus wurde in 2007 eine ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche im nördlichen Plangebiet aufgeschüttet und von der Stadt zu Lager- und KFZ-Abstellzwecken an einen Schau-stellerbetrieb veräußert.

### 3.2.2 Nähere Umgebung

Westlich des Plangebiets besteht im Bereich Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Alter Krofdorfer Weg bis zu viergeschossiger Wohnungsbau, dessen Stellplatzflächen rückwärtig über die Pater-Delp-Straße bzw. Karl-Sack-Straße erschlossen werden. Das Gelände ist gegenüber dem Alten Krofdorfer Weg ca. 80 cm erhöht, zudem ragen die Kellergeschosse bis zu einem Meter aus dem Boden.

Der nördliche Abschnitt westlich der Wilhelm-Leuschner-Straße ist mit Ausnahme eines Einfamilienhauses unbebaut, wird jedoch an der Ecke Carlo-Mierendorff-Straße zu Parkzwecken für das benachbarte Gebietsrechenzentrum genutzt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein ehem. Betonteilewerk, dessen heutige gewerbliche Nutzung (Paletten verarbeitender Betrieb) einer Ausdehnung des Wohngebiets nach Norden Grenzen setzt.

Nach Osten schließt die offene, landwirtschaftlich genutzte Lahnaue an. In einiger Entfernung am Launsbacher Weg befinden sich jedoch planlos entstandene Gartenhütten und auch Wohnhäuser.

Südöstlich befinden sich an einem landwirtschaftlichen Weg ebenfalls mehrere planlos entstandene Wohnhäuser. In ca. 200 m Entfernung befindet sich zudem eine Versuchsgärtnerei der Universität Gießen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Mischnutzung, in dem sich das kommunale Gebietsrechenzentrum befindet, sowie die Grundschule Gießen West.

Zwei Lebensmittelmärkte befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Krofdorfer Straße, 200 m weiter eine Apotheke, ein Getränkemarkt und eine Bankfiliale. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in direkter Nähe, weiterführende Schulen im Stadtteil.

### **3.3 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet liegt in der Lahnaue und ist weitgehend eben. Der geologische Untergrund besteht aus Hochflut-Ablagerungen der Lahn, größtenteils sandiger Lehm, hier am Talrand allerdings mit hohen Schluff- und Tongehalten. Aus diesen Ablagerungen hat sich eine Vega (Brauner Auenboden) entwickelt, die im Süden in eine Gley-Vega übergeht. Der Deichkörper ist aus Auenmaterial aus der Nähe aufgebaut. An Nutzungsstrukturen waren ehemals landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Wiesen) vorhanden. Nach dem Deichbau liegen die zukünftigen Bauflächen brach. Im Norden existiert noch ein Rest eines vor Deichbau größeren Feldgehölz. Eine detaillierte Beschreibung der Naturraumausstattung enthält der Umweltbericht (vgl. Kap.8).

## **4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption**

### **4.1 Nutzungs- und Baukonzeption**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Wilhelm-Leuschner-Straße“ ergänzt bestehenden Wohnungsbaustrukturen durch eine niedrige Bebauung zum Ortsrand hin und arrondiert somit dauerhaft den Siedlungskörper.

Aufgrund der exponierten Lage und guten Einsehbarkeit vom mittlerweile vom Fuß- und Radverkehr stark frequentierten Deichkronenweg aus soll besonderer Wert auf eine harmonische Ausgestaltung der Neubausiedlung gelegt werden.

#### **4.1.1 Nutzungsstrukturen**

Im Plangebiet sollen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, um das südlich der Carlo-Mierendorff-Straße vorhandene Wohnquartier bedarfsgerecht zu ergänzen. Mit der Schaffung von Bauland für kostengünstige Einfamilienhäuser soll insbesondere den im Wohnbestand befindlichen sogenannten Schwellenhaushalten (mit für derartige Wohnformen ausreichendem Kapital) die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum im Quartier geboten werden, damit sich auch eine stabilisierende Wirkung auf die Sozialstruktur entfalten kann.

In den westlich angrenzenden Gebieten herrscht ebenfalls Wohnnutzung vor. Im der Im Flächenutzungsplan als Mischbaufläche gekennzeichneten Teilfläche nördlich der Carlo-Mierendorff-Straße existiert keine das Wohnen störende Nutzung.

Als gewerblicher Standort erscheint das Plangebiet auf Grund der Nachbarschaft, der stadträumlichen Lage und der zu großen Entfernung von einer Hauptverkehrsstraße nicht geeignet.

Auch der im räumlichen Geltungsbereich vorhandene Lagerplatz soll in das Wohngebiet integriert werden, damit neben der planungsrechtlichen Absicherung der ggf. künftig auch innerhalb einer Lagerhalle untergebrachten Lagernutzung für das Schaustellergewerbe auch der Neubau eines Wohngebäudes (z.B. des Betreibers) erfolgen können.

#### 4.1.2 Baustrukturen

Die im Plangebiet vorgesehenen Baustrukturen berücksichtigen das oben formulierte Planungsziel einer städtebaulich verträglichen Ausgestaltung des Siedlungsüberganges zur freien Landschaft und somit dauerhaften Festlegung des Ortsrandes in exponierter Lage. Daher soll das Neubaugebiet mit einer maximal zweigeschossigen und in den absoluten Gebäudehöhen beschränkten, kleinteiligen Baustruktur aus Ein-/Zweifamilien, Doppel- sowie Reihenhäusern besiedelt werden.

Die ausgewiesenen Wohngebiete gliedern sich nach konzeptioneller Vorabstimmung mit der das zentrale Baugrundstück besitzenden Wohnungsbaugesellschaft in zwei Teilbereiche, die sich im Maß der Nutzung und der Bauweise unterscheiden.

Im südlichen Abschnitt östlich der derzeitigen viergeschossigen Ortsrandbebauung an der Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Alter Krofdorfer Weg sieht der Bebauungsplanentwurf auf dem Baugrundstück der Wohnungsbaugesellschaft eine Blockstruktur mit drei überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den südlich angrenzenden städtischen Flächen eine Zeilenstruktur für eine bis zu zweigeschossige Reihen- oder Doppelhausbebauung vor.

Nördlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Carlo-Mierendorff-Straße wird im Planentwurf auf städtischen Grundstücksflächen eine etwas geringere Dichte mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung als freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Doppelhäusern vorgesehen.

Zur Sicherung der baugestalterischen Harmonie wird vorgeschrieben, dass innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche jeweils nur eine der oben genannten Bauweisen bzw. Haustypen realisiert werden darf. Ferner wird über die Einbindung der Wohnungsbaugesellschaft sowie ggf. weiterer geeigneter Bauträger für die restlichen Doppel- oder Reihenhauskonzepte dem Planungsziel Rechnung getragen.

Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt eine ausreichende Besonnung und differenzierte Freiflächen mit zur Straße hin orientierten halböffentlichen Aufenthaltsbereichen sowie mehr abgeschirmten Privatgärten.

Im in der Anlage 1 beigefügten Bebauungsvorschlag als Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wird die Kombination der verschiedenen Haustypen bzw. Bauweisen dargestellt. Auch eine weitere Auflockerung der Baustruktur im Bereich der nördlichen städtischen Baugrundstücke als ausschließlich freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, aber auch eine Verdichtung der südlichen städtischen Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung ist möglich.

Insgesamt werden bis zu 35 Wohneinheiten realisiert werden können.

#### 4.1.3 Grünordnung

Die Lahnaue ist für die Weststadtbewohner als Naherholungsfläche von großem Wert. Ziel der Grünordnung muss es daher sein, die Erreichbarkeit dieser Flächen für die Bewohner sicherzustellen (Wegeführung vgl. Kapitel 4.3.2).

Öffentliche Grünflächen sind wegen der geringen Größe des Plangebiets und des direkt angrenzenden Außenbereichs nur in den unbebaubaren Bereichen sowie zum Schutz des Feld-

gehölzrelikts geplant. Auf der nördlichen Fläche wird neben der Erhaltung der vorhandenen Gehölze eine zusätzliche Bepflanzung mit Gehölzen vorgeschlagen, um zur Eingrünung des Siedlungsrandes beizutragen. Die südliche Fläche kann – neben einer Pflanzung von Einzelbäumen – als Wiesenfläche in das Mahdregime des Deiches mit aufgenommen werden. Bei der Baumpflanzung muss auf die Schutzzone zum Deich Rücksicht genommen werden. In 60 bis 250 m Entfernung befinden sich drei Kinderspielplätze.

Eine Durchgrünung des Gebiets erfolgt mit im südlichen Abschnitt mit Straßenbäumen im öffentlichen Raum. Nördlich der Carlo-Mierendorff-Straße ist dies aus Gründen der unterirdischen Leitungstrassen und der vorhandenen Straßenbreite leider nicht möglich. Dort muss ein ausreichende Durchgrünung durch Baumfestsetzungen auf den privaten Bauflächen erreicht werden. Um den Straßenraum attraktiv zu gestalten, ist in den Bereichen, die nicht für Stellplatzzufahrten notwendig sind, Heckenpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

## **4.2 Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befinden sich keine stark emittierenden Betriebe.

Die Abstände zur nächsten Hauptverkehrsstraße (Krofdorfer Straße: 400 m), zum Gießener Ring (500 m) und zur Main-Weser-Bahn (700 m) sind ausreichend, um Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nahezu auszuschließen. Es kann ohne weitere gutachterliche Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die gemäß DIN 18005 anzulegenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in jedem Fall eingehalten werden.

Auch die Auswirkung der vom Wohnungsbauvorhaben ausgehenden künftigen Immissionen auf die benachbarte Wohn- und Schulnutzung wird als verträglich eingestuft.

## **4.3 Verkehrliche Erschließung**

### **4.3.1 Straßenführung**

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes soll für den KFZ-Verkehr ausschließlich von der Carlo-Mierendorff-Straße aus erfolgen. Zur Realisierung einer Flächen sparenden Erschließung sollen eine bisher bereits für Verkehrszwecke genutzte Teilfläche des Privatgrundstückes an der Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Alter Krofdorfer Weg erworben und die Fahrbahnquerschnitte verkehrsgerecht minimiert werden.

Die Gesamterschließung Alter Krofdorfer Weg/ Wilhelm-Leuschner-Straße muss im Zuge der Bebauung erneuert und verkehrsgerecht ausgebaut werden. Aus Entwässerungsgründen sowie auch aufgrund städtebaulicher Vorteile (Vermeidung der Entstehung eines Hohlweges) wird gemäß der Vorplanung zur Erschließung eine Erhöhung des derzeitigen Straßenniveaus um bis zu 1,00 m vorgenommen. Die in Anlage 2 zur Planbegründung enthaltene Vorplanung des Dipl.-Ing. Tropp (2011) zur Gebietserschließung sieht zwei verschiedene Straßenquerschnitte und Gestaltungslösungen im Plangebiet vor. Im nördlichen Abschnitt wird u.a. wegen der regelmäßigen Befahrung durch Linienbusse ein Trennprinzip mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn, einem westlich liegenden, die Neubaugrundstücke erschließenden Gehweg sowie einem östlichen Streifen mit öffentlichen Parkplätzen, Pflanzbeeten und einem Schrammbord auf einer Gesamtbreite von 11,50 m Verkehrsfläche vorgesehen.

Im südlichen Abschnitt ist die Ausführung eines verkehrsberuhigt gestalteten Mischprinzips mit einer 8,00 m breiten niveaugleichen Verkehrsfläche, die durch eine Muldenrinne in einen Fahr- und einen (westlich angeordneten) Gehbereich getrennt wird, geplant.

Nach Süden wird dagegen der Alte Krofdorfer Weg mit einer Ausbaubreite von 5,00 m ab dem geplanten Wendepunkt zukünftig nur Radfahrern und Fußgängern sowie der Stadtreinigung und Müllabfuhr vorbehalten bleiben.

#### 4.3.2 Fuß- und Radwege

Der Alte Krofdorfer Weg hatte bis zur Realisierung des Deichbauwerkes für den Fuß- und Radverkehr eine bedeutsame Verbindungsfunktion über die Schützenstraße nach Alt-Sachsenhausen und weiter über die Lahn zur Innenstadt (ca. 2 km) inne. Durch den Deichbau entstand auf dessen Krone ein neuer, stark frequentierter Fuß- und Radweg entlang der Lahn- und in Nord-Süd-Richtung.

Im oder am Plangebiet sind bereits zwei Zuwege zum Deichkronenweg in Verlängerung der Carlo-Mierendorff-Straße sowie am südlichen Rand vorhanden. Im Norden des Baugebietes wird in Verlängerung des Weges von der Paul-Schneider Straße südlich des bestehenden Wäldchens ein Fuß- und Radweg mit einer Rampe bis zur Deichkrone angelegt, um insbesondere der Schul-Zielverkehr künftig abseits der Straßen zu führen. Ab dem südlich geplanten Wendepunkt wird der Alte Krofdorfer Weg (wie im Bestand) als Fuß-/Radweg an das vorhandene Wegenetz angebunden.

Die fußläufige Anbindung und die Übergänge von der Carlo-Mierendorff-Straße an die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden verkehrsgerecht hergestellt.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat der Verkehrsclub Deutschland/VCD Gießen Anregungen insbesondere zur Ausgestaltung des Fuß- und Radverkehrs im Plangebiet vorgetragen. Daraufhin wurde u.a. die Breite der nördlichen Verkehrsfläche um 0,50 m erhöht, um dort einen mindestens 2,50 m breiten Gehweg auf der Neubaugebiete-Seite anlegen zu können. Auch die Verkehrsfläche der Carlo-Mierendorff-Straße im Einmündungsbereich wurde diesbezüglich geändert. Die angeregte Anlage von bis zu 3,00 m breiten, beidseitigen Gehwegen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße kann jedoch aufgrund des Gebots des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nicht begründet werden, zumal mit dem seit 2009 vorhandenen parallel verlaufenden Deichkronenweg für den Fuß- und Radverkehr eine attraktive Alternative verfügbar ist.

Durch die Festlegung auf eine Bauweise mit Realisierung von vorrangig Einzel- und Doppelhäusern auf den städtischen Baugrundstücken wird der Anregung des VCD zur Verringerung der Breite der Gehwegüberfahrten zu den notwendigen Stellplätzen entsprochen. Die weiteren Anregungen z.B. zur Bordsteinabsenkung, Materialwahl von Pflasterbelägen, Ausweisung von Radrouten oder zum Nachweis von Fahrradabstellplätzen betreffen die Umsetzungsphase des Bebauungsplanes.

#### 4.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

In Richtung Wettenberg wird die Wilhelm-Leuschner-Straße auch nach dem Ausbau weiterhin für Linienbusse der Linie 800/801/802 Gießen - Wettenberg auf dieser Route im 15/30 min-Takt befahrbar sein, so dass zudem für diesen Zweck und den Anliegerverkehr eine Anbindung nach Norden erhalten bleibt.

Die nächst gelegene Haltestelle „Westschule“ liegt unmittelbar am Baugebiet im Einmündungsbereich der Carlo-Mierendorff-Straße. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung wird

die Einrichtung einer weiteren Haltestelle auf Höhe der verlängerten Paul-Schneider-Straße insbesondere für den Schulverkehr geprüft.

Zum Bahnhofpunkt „Oswaldgarten“ (Nahverkehr) beträgt die Entfernung rd. 1,5 km, zum Gießener Bahnhof rd. 2,5 km.

#### 4.3.4 Ruhender Verkehr

Die für die geplante (Wohn)Bebauung gemäß städtischer Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und (Fahrrad-)Abstellplätze müssen und können vollständig auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht werden. Für freistehende Einfamilienhäuser werden jeweils zwei Stellplätze notwendig.

Bei beispielsweise über Bauträger errichteten Doppelhausanlagen oder Hausgruppen kann bei gemeinsamer Stellplatzanordnung der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit reduziert werden.

Im Straßenbereich werden im Nordabschnitt innerhalb eines Parkstreifens und im Südabschnitt an geeigneten, gesondert markierten Stellen öffentliche Stellplätze beispielsweise für Besucherparken angeboten.

#### 4.3.5 Stadtreinigung, Feuerwehrezufahrten o.ä.

Für die Stadtreinigung und Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge oder beispielsweise Umzugs-LKW wird eine Ausfahrtmöglichkeit aus dem Baugebiet nach Süden über den dortigen Rad- und Fußweg (verschießbare oder klappbare Poller) zum Südabschnitt des Alten Krofdorfer Weges eingerichtet.

## 4.4 **Ver- und Entsorgung**

#### 4.4.1 Wärmeversorgung

Im räumlichen Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Alten Krofdorfer Weges bereits eine Fernwärmetrasse, die nach Auskunft der Stadtwerke Gießen als Betreiberin durch eine geringfügige Erweiterung nach Süden (Ringschluss) und nach Norden in die Wilhelm-Leuschner-Straße (Stich) eine ausreichende Wärmeversorgung sicher stellen wird.

Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zur rationellen Verwendung von Energie soll das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden. Die Festsetzungsgrundlage dieser Heizungsart gemäß Hessischer Bauordnung ist jedoch seit 2010 entfallen. Daher wird dieses städtische Planungsziel im Rahmen des Abschlusses von Kaufverträgen bezüglich der städtischen Baugrundstücke sowie bei den weiteren Verhandlungen zur Bebauung des Grundstückes der Wohnungsbau-gesellschaft berücksichtigt.

#### 4.4.2 Gas, Wasser und sonstige Versorgungsmedien

Auf eine zusätzliche Gasversorgung des relativ kleinen Neubaugebietes wird seitens der Stadtwerke zu Gunsten der Fernwärmeversorgung verzichtet. In der Carlo-Mierendorff- und Wilhelm-Leuschner-Straße verläuft in Richtung Wettenberg eine Ferngasleitung der Ruhgas AG.

Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung werden durch die Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB gesichert. Die Vorplanung zur Erschließung hat aufgrund der vorhandenen Anschlusshöhen zur Gebietsentwässerung ergeben, dass eine flächenhafte Aufschüttung der Bau- gebiets- und Verkehrsflächen bis zu 1,50 bzw. 1,00 m Höhe erforderlich wird, um die notwendigen Überdeckungen der Freispiegelleitungen zu erreichen.

Im Zuge des Straßenausbaus werden die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden müssen. Dabei kann an nahe liegende Leitungen in der Wilhelm-Leuschner-Straße und in der Carlo-Mierendorff-Straße angeschlossen werden. Der neben dem Alten Krofdorfer Weg/ Wilhelm-Leuschner-Straße verlaufende Entwässerungsgraben wird hier nicht mehr benötigt und verfüllt.

Die Vorflut für die östlich des Plangebiets verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Deichplanung neu geregelt. Für ein Entwässerungsrohr der Deichanlage wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der MWB festgesetzt und mit Einschränkungen bei der Flächennutzung versehen.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom wird durch die Stadtwerke Gießen sicher gestellt. Dabei wird auch die entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße verlaufende Freileitung innerhalb des Plangebietes erdverlegt. Standorte für Transformatoren sollen nicht innerhalb der vorgesehenen Baugebietsflächen ausgewiesen werden.

Ferner wird die Gebietsversorgung mit Telekommunikations- und Breitbandeinrichtungen ebenfalls durch erdverlegte Leitungstrassen sicher gestellt.

#### 4.4.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicher gestellt. Für das Plangebiet ist nach DVGW Merkblatt eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden bereitzustellen.

Hydranten sollen maximal 160 m auseinander liegen.

## **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung/BauNVO zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da dies der angrenzenden Bebauung und der ruhigen Ortrandlage entspricht.

Als im Wohngebiet unzulässig werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO alle im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen, also

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ferner werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt.

Diese Nutzungs- und Anlagenausschlüsse begründen sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang, da ihre Lage- und Grundstücksanforderungen sowie ihr Störgrad bezüglich der vorhandenen und vorrangig geplanten Wohnbebauung als unverträglich und mit den Planungszielen unvereinbar eingestuft werden.

Es verbleiben als im Wohngebiet zulässige Nutzungen neben Wohngebäuden und den gemäß § 13 BauNVO in einzelnen Räumen zulässigen freien Berufen auch die gebietsbezogenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In den Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,40 festgesetzt. Die jeweils zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. der planungsrechtlichen Festsetzung A II. 2 durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Wohngebiet bis zu einer Gesamt-GRZ<sup>2</sup> von 0,55 überschritten werden, um dem Gebot des schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,60 (Teilgebiet Nord) bzw. 0,70 (Süd) festgesetzt und schöpft damit die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht ganz aus, ergibt aber eine der Randlage angemessene Dichte. Sie ist differenziert nach den unterschiedlichen Standorten, wie im städtebaulichen Konzept (Kap 4.1) beschrieben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Wohngebieten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um das in Kapitel 4.1 beschriebene städtebauliche Konzept umzusetzen.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen ermöglichen Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen.

Bei der im Plan „Firsthöhe“ (FH) genannten maximal zulässige Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut. Mit „Traufhöhe“ (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantung oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand gemeint. First- und Traufhöhenbegrenzung sind differenziert nach den einzelnen Lagen festgelegt. Es wird Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen und auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen. Die Firsthöhen des benachbarten Geschosswohnungsbaus werden überall deutlich unterschritten, da die städtebauliche Konzeption eine Abstufung zum Ortsrand vorsieht. Als unterer Bezugspunkt wird die das jeweilige Grundstück erschließende Straße festgelegt, wobei die Höhenunterschiede im Straßenverlauf nicht wesentlich abweichen.

## 5.2 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Im Plangebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, indem die Fläche des nördlichen Wohngebietes für Einzel- oder Doppelhäuser und die des südlichen Wohngebietes für Doppelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen das in Kapitel 4.1.2 erläuterte städtebauliche Konzept für die Baustrukturen. Sie bieten mit einer regelmäßigen Tiefe von

12,50 m genug Spielraum für die mit der festgesetzten Bauweise angestrebten und in Anlage 1 dargestellten verschiedenen Haustypen.

Die mit Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegebene Stellung der Gebäude, außer für untergeordnete Gebäudeteile, ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie einen relativ großen Abstand zwischen den Gebäuden, so dass eine hohe Wohnqualität im Neubaugebiet erreicht wird.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und/oder Garagen ist im städtebaulich vertretbarem Umfang von bis zu 2,00 m Tiefe und 3,00 m Breite zulässig.

### **5.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für diese Anlagen festgesetzten Flächen dürfen keine Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, um die Gartenzone nicht zu beeinträchtigen. Stellplätze ohne Überdachung sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich, wobei pro Baugrundstück nur ein Stellplatz außerhalb der o.g. festgesetzten Flächen zulässig ist.

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

Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der hierfür festgesetzten Flächen in ihrer Größe beschränkt, damit sie die Gartenflächen nicht in ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigen und der Grünanteil nicht übermäßig vermindert wird. Zwei aneinander gebaute Gartenhütten oder Geräteschuppen werden auch auf einem gemeinsamen Grundstück wie zwei einzelne Nebengebäude behandelt, wenn es sich um zwei Eigentümer in einer Reihenshausanlage auf einem gemeinsamen Grundstück handelt.

Ausgenommen von der Größenbeschränkung auf 25,00 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind Fahrradabstellanlagen.

### **5.4 Flächen für Aufschüttungen**

Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB in beiden Wohngebieten dient dazu, eine Gebietsentwässerung mit ordnungsgemäßer Überdeckung zu ermöglichen und den Deich besser an den Siedlungsrand anzubinden. Er soll keine optische Barriere zwischen Baugebiet und Landschaft bilden. Zudem soll vermieden werden, dass die Gärten und Freisitze tiefer liegen, als der öffentliche Weg auf dem Deich und sich die Bewohner durch bauliche Maßnahmen oder Abpflanzungen vor Einblicken schützen müssten.

Zudem wird durch die Aufschüttung auch eine erhebliche Ausdehnung der Baugebiete nach Osten erreicht. Nach Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden und Stellen kann der nach Wasserrecht erforderliche 5,00 m breite unbebaubare und im Eigentum der Stadt als Deichträger verbleibende Schutzstreifen am derzeitigen Deichfuß durch die Aufschüttung bis an den Rand der Berme (siehe auch Erläuterung auf der Planzeichnung) auf diese verlegt werden, so dass die östliche Grenze des Baugebietes um durchschnittlich ca. 6,00 m verschoben werden kann. Somit werden ca. 2.000 m<sup>2</sup> zusätzliches Wohnbauland geschaffen.

Zum Deich hin muss gemäß § 49 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz die Bepflanzung mit Bäumen Sträuchern beschränkt werden, da der unter der Aufschüttung zu liegen kommende Deichfuß vor Durchwurzelung geschützt werden muss.

## **5.5 Natur und Landschaft, Ausgleich, Bepflanzung**

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

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung einer attraktiven Wohnumfelds wird der gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksmindestanteil festgesetzt.

### 5.5.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung bei Stellplätzen (§ 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. Speicher- raum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.). Große Flächen- anteile des Baugebiets müssen für Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Um die Boden- funktionen auf diesen Flächen zumindest zum Teil zu erhalten, sollen diese wasserdurchlässig befestigt werden.

### 5.5.3 Pflege der Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.20)

Zur teilweisen Erhaltung des Lebensraums des Wiesengrashüpfers ist die Grünflächen am Wendehammer mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

### 5.5.4 Zuordnung der externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf das Ökokonto der Stadt Gießen zurückgegriffen (vgl. Kap. 8.6.2). In der Tabelle in der Anlage 5 sind die Eingriffe gemäß Kompensationsverordnung so bilanziert, dass das Kompensationsdefizit für jedes Baugrund- stück und für die Erschließungsanlagen einzeln ablesbar ist. Die Zuordnung der im Natur- schutzgebiet Uderborn/Aschborn liegenden Ausgleichsflächen erfolgt entsprechend der Er- gebnisse dieser Tabelle für die Baugrundstücke getrennt, um eine korrekte Abrechnung der Ökokonto-Kosten sicherzustellen.

Die Eingriffe durch die Grünflächen sind minimal und werden vernachlässigt.

### 5.5.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und anderen Be- pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b, )

Aufgrund der Straßenbreite und vorhandener Leitungstrassen ist nur im südlichen Teil der Wil- helm-Leuschner-Straße eine Baumreihe auf der westlichen Straßenseite im Straßenraum mög- lich, wo durch den Straßenausbau inklusive Anschüttung ein dichter Gehölzbestand auf der vorhandenen Böschung entfällt. Der Bebauungsplan setzt dort 10 Baumstandorte fest. Die ge- naue Verortung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die Durchgrünung im nördlichen Teil des Gebiets übernehmen einige festgesetzte Baumstand- orte auf den Baugrundstücken sowie ein Gehölzstreifen zwischen dem Baugebiet 1 und 2a. Zur Erleichterung der Detailplanung können die Baumstandorte um bis zu 5 m verschoben werden.

Eine weitere Durchgrünung des Baugebiets (Hecken zum öffentlichen Raum, Stellplatzbegrü- nung) erfolgt durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (siehe Kap. 6.3 und 6.4)

## **6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**

### **6.1 Gestaltungsgrundsätze**

Ein wesentliches Planungsziel der Bebauungsplanung ist die Erreichung einer größtmöglichen Harmonie der Neubausiedlung an dem exponierten Standort am Ortsrand der Gießener Weststadt und neben dem vom Fuß- und Radverkehr stark frequentierten Deichkronenweg.

Dafür werden gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO Gestaltungsgrundsätze formuliert, die hinsichtlich einer angestrebten gleichartigen Bebauung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. ihrer mit unterschiedlichen Firstrichtungen versehenen Teilflächen mit jeweils dem gleichen Haustyp sowie die gestalterische Angleichung der Nebenanlagen und Sammelstellplätze jeweils bezüglich einer gemeinsamen Hausgruppe erreichen sollen.

### **6.2 Dachgestaltung und -aufbauten (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie Dachdeckungsmaterial soll ein möglichst einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Es werden als zulässige Dachform Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° (alte Teilung, entspricht 33 – 50 gon) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der benachbarten Bebauung, bietet jedoch genug Raum für unterschiedliche architektonische Lösungen. Dachaufbauten werden in ihrer Breite und Höhe beschränkt.

Die Festsetzungen für die Art der Dachdeckung in Farbtönen Anthrazit und Rot (Zinnoberrot bis Rotbraun) orientieren sich am Bestand in der Umgebung. Glänzende Materialien in auf geneigten Dächern können zur Blendung von Nachbarn führen.

Solaranlagen können in den meisten Baufenstern optimal nach Südwesten ausgerichtet werden, eine Notwendigkeit sie außerhalb der oder aufgeständert auf den Dachflächen anzubringen, besteht daher nicht und ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

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

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

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

Einfriedungen im gesamten Baugebiet werden in der Höhe begrenzt und im Wohngebiet auch auf nur offene Ausgestaltungslösungen beschränkt, da sie sonst nicht mit der gewünschten städtebaulichen Konzeption vereinbar wären. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben und damit die Sicherheit und die sozialen Kontakte gefördert werden (Gespräch über den Gartenzaun). Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Westen hin sind als Einfriedungen Hecken vorzusehen, um den durch die zahlreichen Stellplatzanlagen optisch beeinträchtigten Straßenraum aufzuwerten. Eine Pflanzung von Hecken nach Osten hin ist wegen des 5,00 m - Schutzstreifens am Deichfuß nicht möglich.

## **6.5 Begrünung von Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen**

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dies dient der Durchgrünung des Baugebiets, womit die großen unattraktiven Stellplatzflächen teilweise kaschiert werden.

Die leicht über die städtische Stellplatzsatzung hinausgehende Pflanzfestsetzung (1 Baum je 6 statt je 8 Stellplätze) dient der besseren Einbindung des Baugebiets in die Landschaft. Eine Abpflanzung der sensiblen Ortsrandlage ist wegen der Schutzbedürfnisse des Deichfußes nicht möglich. Die Eingrünung muss daher im Gebiet selbst erfolgen. Da erfahrungsgemäß auf kleinen Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücken keine höheren Bäume gepflanzt werden, erfolgt die Anpflanzung des Großgrüns daher über diesen Weg.

Bei der Bepflanzung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass bis zu einem Abstand von 5,00 m zum Deichfuß keine Gehölze und bis zu einem Abstand von 10,00 m keine Bäume gepflanzt werden dürfen, um die Deichsicherheit nicht zu gefährden. Als Deichfuß wird hierbei die durch die Aufschüttung entstehende neue Schnittkante mit dem Deichkörper angesehen.

## **7 Begründung der sonstigen Satzungen, Erläuterung der Kennzeichnungen und Hinweisen**

### **7.1 Wasserrechtliche Satzung**

Die nach § 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz/HWG (2010) i.V.m. Wasserhaushaltsgesetz und § 9 Abs. 4 aufgenommene wasserrechtliche Satzung zur Sammlung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser entspricht ebenfalls den in 2010 novellierten Rechtsgrundlagen.

Aufgrund des konkurrierenden Rechtsverhältnisses zwischen dem (Bundes)Wasserhaushaltsgesetz/WHG und dem HWG wurde der ergänzende wasserwirtschaftliche Hinweis auf § 55 Abs. 2 WHG aufgenommen, wonach das nicht zur Verwertung vorgesehene Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder über einen separaten Kanal in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Zur Schonung des Landschaftswasserhaushaltes und allgemeinen Trinkwasserverbrauchs wird im Plangebiet angestrebt, dass das Niederschlagswasser neben der Verwendung für die Gartenbewässerung auch zur Toilettenspülung und ggf. zum Wäschewaschen genutzt wird.

### **7.2 Kennzeichnung und Hinweise**

#### **7.2.1 Kampfmittelbelastung**

Aufgrund der Kennzeichnung eines Flächen deckenden „vermutlich kampfmittelbelasteten“ Bereiches in der gesamten Gießener Weststadt in der Kampfmittelbelastungskarte (1995) des zuständigen Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Baulanderschließung wird demzufolge eine fachgerechte Sondierung und Abstimmung der ggf. erforderlichen Maßnahmen mit dem RP Darmstadt erforderlich.

### 7.2.2 Geländeaufschüttung

Die im Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzte und auch in weiten Bereichen der festgesetzten Erschließungsflächen erforderliche Geländeaufschüttung erfolgt, um eine ordnungsgemäße Geländeüberdeckung für die notwendige Gebietsentwässerung zu erhalten sowie im Zusammenhang mit der bereits erläuterten Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem Deich.

Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verdichtung der Aufschüttung (Proctordichte 95 - 98 %) wurden mit dem Bodengutachter für die Deichplanung abgestimmt.

### 7.2.3 Wasserwirtschaft

Hausdrainagen, die Grund- oder Quellwasser dem Abwassersystem zuleiten, sind nach § 11 Abs. 5 der Gießener Abwassersatzung unzulässig. Eine druckwasserdichte Bauwerksabdichtung ist jedoch auch schon gegen die Gefahr hoher Grundwasserstände notwendig, so dass Drainagen nicht erforderlich sind.

Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Deich schützt die Weststadt gegen ein statistisches 100jähriges-Hochwasser, dessen Pegelhöhe im Rahmen der Deichplanung in Höhe des Plangebietes mit 159,61 m über Normal Null angegeben wurde. Nach erfolgter Fertigstellung liegt das Plangebiet im Hochwasserrisikogebiet (§ 31c Wasserhaushaltsgesetz) der Lahn. Dieses kann beim Versagen des Deichs überschwemmt werden kann, so dass insbesondere vermieden werden muss, dass wassergefährdenden Stoffe bei Überschwemmungen eingetragen werden (§ 13 (3) HWG). Die Hinweise zur Mindesthöhe für diesbezügliche haustechnische Anlagen und zur baulichen Ausführung der Gebäude insbesondere von Kellerräumen und Anschlüssen an den Kanal dienen der Schadensvermeidung bzw. -reduzierung nicht nur wegen Versagensrisikos des Deichs, sondern auch wegen möglicher hoher Grundwasserstände bei Hochwasser.

Durch schwankende Grundwasserstände kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen, die zu Setzrissen führen, die durch entsprechende Gründung (Platten- oder Pfahlgründung) vermindert werden können. Empfohlen wird schon bei der Planung und bei der Bauausführung Überschwemmungsgefahr und hohe schwankende Grundwasserstände zu berücksichtigen, um den möglichen Schaden gering zu halten.

Der Retentionsraumverlust durch den Deichbau wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bewertet und ausgeglichen. Bauliche Maßnahmen und die teilweise notwendige Aufschüttung des Plangebiets führen daher nicht zu einem weiteren Retentionsraumverlust.

### 7.2.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Die Auflistung der Pflanzenarten hat empfehlenden Charakter.

Lediglich die Auflistung der aufgeführten Pflanzenarten für die 10m-Zone vom neuen Deichfuß entfaltet in Verbindung mit der textlichen Festsetzung A VI. 2 aus wasserrechtlichen Gründen verbindliche Wirkung, damit eine Beeinträchtigung des Deichkörpers durch tief wurzelnde Pflanzen vermieden wird.

## 8 Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Eingriffsregelung

### 8.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan rundet den Siedlungsbereich der Gießener Weststadt entlang der vorhandenen Erschließung Wilhelm-Leuschner-Straße/Alter Krofdorfer Weg mit einem allgemeinen Wohngebiet ab. In dieser ca. 2,7 ha großen Siedlungserweiterung sollen vorwiegend Doppel- und/oder Reihenhäuser entstehen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Umsetzung der Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen (2001) sowie des Gießener Flächennutzungsplanes (2000) zur innenstadtnahen Siedlungserweiterung,
- Festlegung der endgültigen Siedlungsausdehnung im hochwassergeschützten Bereich,
- Ausweisung von Wohnformen, die in der nördlichen Weststadt bisher unterrepräsentiert sind,
- Ausgestaltung der endgültigen Ortsrandbebauung mit harmonischem Höhenübergang zur freien Landschaft/Lahnaue hin,
- verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Carlo-Mierendorff-Straße; Erhaltung der Linienführung und Verbesserung des Fahrkomforts (durch Straßenausbau) für die Buslinie 800/801/802 Gießen – Wettenberg.

### 8.2 Ziele des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes, wie sie in den Fachgesetzen (BNatSchG, WHG/HWG, BBodSchG) in den jeweils ersten Paragraphen festgelegt sind, werden durch den **Landschaftsplan** der Stadt Gießen (2004) konkretisiert. Der Plan bezeichnet die gesamte Weststadterweiterung, zu der das Bebauungsplangebiet gehört, als eine bedenkliche Siedlungsplanung, da diese im Überschwemmungsgebiet der Lahn liege (was sich durch den Deichbau geändert hat) und die Lahnaue ein wichtiger, bis in die Innenstadt reichender Grünzug sei. Ein ausreichender Abstand zur Lahn sei dringend notwendig. Die vorhandenen Feldgehölze seien zu erhalten. Weitere Maßnahmenvorschläge für die Lahnaue in diesem Bereich sind:

- Umwandlung der Ackerflächen in Extensivgrünland
- Extensivierung der Grünlandnutzung (ein- oder zweimalige Mahd jährlich, Düngerverzicht)
- Belassung von Säumen
- Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums

Der geforderte ausreichende Abstand zur Lahn wird durch die Planung eingehalten. Ein Feldgehölz kann erhalten werden.

### 8.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

#### 8.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Jahr 2005 wurde das Gebiet vom Büro für Landschaftsanalyse floristisch und avifaunistisch begutachtet: Neben einer intensiv genutzten Ackerfläche fanden sich ruderalisierte und relativ artenarme Grünlandflächen, in denen wenige Exemplare von Wiesensilge und Wiesenknopf das Potential als wechselfeuchte Stromtalwiese zeigten. Daneben gab es schmale Säume und Gräben sowie kleinere Gebüsche und im Norden ein größeres Feldgehölz. Das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern war ein Hinweis auf den hohen Nährstoffgehalt. Dass das Grünland schon vor Deichbau eine starke Ruderalisierungstendenz zeigte, ließ sich an der Herden-

bildung einzelner Arten und an zahlreichen Ruderalisierungs- und Ackerarten im Grünlandgefüge erkennen.

Während des Deichbaus sind die Flächen teilweise in den Baubetrieb mit einbezogen worden. Diese wurden, wie auch die Deichböschungen, mit einer naturnahen Landschaftsrassenmischung eingesät. Die Restflächen sind nach dem Deichbau brach gefallen. Auf der Ackerfläche hat sich eine Ackerbrache entwickelt, die im Jahr 2011 noch schütter bewachsen war, 2012 aber eine entsprechend geschlossenere Vegetationsdecke aufweist. Die o.g. Wiesen haben sich nicht verändert. Ein Grabenstück wurde zugeschüttet, der ehemalige Verlauf ist im Gelände durch Ampfervorkommen noch gut ablesbar. Von dem größeren Feldgehölz im Norden ist nur noch der Walnussbaum und einige wenige Sträucher übriggeblieben. Ein Weidengehölz im Osten ist ebenfalls fast vollständig unter dem Deich verschwunden.

Die Biotoptypen mit Bewertung im einzelnen:

Biotoptyp und Nutzungstyp	Kennzeichen, Vorkommen	Bedeutung als Lebensraum
Feldgehölz-Rest	Nordrand des Plangebiets, Walnuss als landschaftsprägender Großbaum, vereinzelte Gebüsche	mittel
Pflaumen-Gebüsch	mittleres Plangebiet, Feldgehölz aus Pflaumen-Jungwuchs	mittel
naturnahes Siedlungsgehölz	mit naturnaher Strauchpflanzung begrünte Böschung am Westrand der Wilhelm-Leuschner-Straße	mittel
Ackerbrache	südliches Plangebiet	mittel
naturnahe Wiesenein-saat	3 Jahre alt, auf der Deichböschung und Böschungsfuß, Wegerandzonen	gering
Glatthaferwiese, frisch	relativ artenarm, häufig mit Störanzeigern, zerstreut im mittleren und nördlichen Plangebiet	mittel
Glatthaferwiese, wechselfeucht	mit einzelnen Silgen- und Wiesenknospflanzen, zerstreut im mittleren und nördlichen Plangebiet	hoch
Glatthaferwiese, wechselfeucht, artenarm	zerstreut im im mittleren und nördlichen Plangebiet	mittel
Wiesensaum	glatthaferreich, entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße	hoch
frische bis feuchte Hochstaudenflur	an der Sohle des Grabens an der Wilhelm-Leuschner-Straße	hoch
neue Grabenböschung	Steinschüttung mit lückigem Bewuchs	gering
Straße/Weg, versiegelt	Asphaltstraßen bzw. -feldwege, Deichkronenweg	sehr gering

Im Gebiet kamen 98 Pflanzenarten vor, die hauptsächlich als „Allerweltsarten“ (ubiquitäre Arten) anzusprechen sind. Die typischen Stromtalwiesenpflanzen Wiesensilge und Wiesenknopf kommen nur vereinzelt vor. Mit der Gelben Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) trat im Straßenbegleitgraben eine nach BArtSchVO besonders geschützte Art auf, die aber nicht gefährdet ist. Der Standort konnte 2011 nicht wiedergefunden werden, er ist wahrscheinlich im Rahmen des Deichbaus und der damit einhergehenden Grabenueanlage entfallen.

Vor dem Deichbau wurden 54 Brutvogelpaare aus 30 Arten festgestellt. Der einzige Bodenbrüter war das Rebhuhn (Rote Liste Gefährdungsstufe 3) im Heckenbereich am Nordrand. Die Feldlerche (RL 4) kam außerhalb des Plangebiets vor. Die anderen Vogelarten des Plangebiets brüteten in den Gehölzen. Die häufigste Art war die Amsel, gefolgt vom Haussperling. Alle anderen Arten kamen nur in wenigen Revieren vor. Unter den Gehölzbrütern ist der Birkenzeisig auf der Roten Liste (RL Hessen 4). Weder auf den Wiesen noch auf dem Acker wurden Brutvorkommen nachgewiesen. Die Offenlandflächen werden aber zum Nahrungserwerb von Vögeln aus dem Plangebiet wie auch aus den umgebenden Flächen (Siedlung, Gärten, Lahn) genutzt.

Durch den Deichbau wurde das Plangebiet von der offenen Landschaft optisch abgeschnitten, so dass davon auszugehen ist, dass sich dort keinerlei Rebhühner mehr aufhalten. Der Lebensraum für die Gebüschbrüter hat sich deutlich verringert. Die Biotopqualität für Vögel hat sich durch den Deichbau verschlechtert, wozu auch der gestiegene Erholungsdruck mit entsprechend hoher Störintensität (Spaziergänger, Hunde) beiträgt.

Im Gebiet wurde 2005 eine Zauneidechse aufgefunden, die auf der Roten Liste als gefährdet (RL 3) eingestuft wird und streng geschützt ist. 2011 wurde eine Ergänzungskartierung vorgenommen. Dabei wurden drei adulte Zauneidechsenexemplare auf dem Hochwasserdamm gefunden; die Wiesen sind als Lebensraum nicht geeignet. Der Gutachter weist darauf hin, dass der Untersuchungsraum für eine Population mit gutem Erhaltungszustand nicht geeignet ist, da er zu wenig geeignete Strukturen und einen hohen Prädatorendruck durch Hauskatzen aufweist.

Ebenfalls 2011 wurde eine Heuschreckenkartierung vorgenommen. Von den vorkommenden Arten wurden jeweils nur wenige Exemplare vorgefunden. Die Arten sind größtenteils häufig. Eine Besonderheit bildet der gefährdete Wiesen-Grashüpfer. Die ebenfalls noch als gefährdet eingestufte Große Goldschrecke hat sich zwischenzeitlich weit verbreitet und dürfte nicht mehr gefährdet sein.

<p><u>Im Plangebiet vorkommende Heuschreckenarten :</u> Gemeinder Grashüpfer (<i>Chorthippus parallelus</i>) Roesels Beißschrecke (<i>Metriopectera roeseli</i>) Bunter Grashüpfer (<i>Omocestus viridulus</i>) Wiesen-Grashüpfer (<i>Chorthippus dorsatus</i>, RL 3) Große Goldschrecke (<i>Chrysochraon dispar</i>, noch RL 3)) Nachtigall-Grashüpfer (<i>Chorthippus biguttulus</i>) Brauner Grashüpfer (<i>Chorthippus brunneus</i>) Gewöhnliche Strauchschrecke (<i>Pholidoptera griseoaptera</i>) Gemeine Eichenschrecke (<i>Meconema thalassinum</i>)</p>
--

Weitere für Auenstandorte typische Heuschreckenarten fehlen. Daher ist die Heuschreckengemeinschaft insgesamt als verarmt zu bezeichnen; das Gebiet hat nur eine mittlere bis geringe Bedeutung für die Heuschreckenfauna.

Die Habitatausstattung mit Acker, Grünland, Säumen und Gehölzen ließ damals eigentlich eine wesentlich höhere Artenausstattung sowohl bei den Pflanzen als auch bei den Vögeln erwarten. Gründe für das schlechte Ergebnis wurden in der ehemals intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und in der Freizeitnutzung durch die Anwohner der angrenzenden Weststadt gesehen. Während die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend entfallen ist, hat die Freizeitnutzung durch die hohe Frequentierung des Deichkronenwegs noch zugenommen.

### 8.3.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Gießener Becken“ in der Haupteinheit „Gießen-Marburger Lahntal“. Es liegt in der Lahnaue auf 157-158 m über NN und ist weitgehend eben. Der geologische Untergrund besteht aus Hochflut-Ablagerungen der Lahn aus der jüngsten geologischen Epoche, dem Holozän. Es handelt sich um sandigen Lehm, hier am Talrand allerdings mit hohen Schluff- und Tongehalten. Aus diesen Ablagerungen hat sich eine Vega (Brauner Auenboden) entwickelt, die im Süden in eine Gley-Vega übergeht, einem Auenboden mit dauerhafter Grundwasserbeeinflussung, der den Übergang zu den Böden außerhalb der Aue bildet. Vegen sind wegen der unterschiedlichen Sedimentation Böden mit sehr kleinräumigem Eigenschaftswechsel, meist aber mit mittlerer natürlicher Nährstoffversorgung und mittlerer nutzbarer Feldkapazität, zeitweise besteht Grundwasseranschluss. Sie sind für Grünland sehr gut geeignet und nach Drainage auch gute Ackerstandorte. Vegen gehören nicht zu den seltenen Bodenarten, liegen aber nur noch selten in unbeeinflusster Form vor. Auch im Plangebiet ist der Boden durch Entwässerung und Bodenbearbeitung mäßig (Grünland), stark (Acker) oder komplett (Deich) verändert worden. Aufgrund ihrer Entstehungsge-

schichte gelten Auenböden als besonderer Bodentyp mit hohem wissenschaftlichen Wert (Archivfunktion).

Altlasten sind nicht bekannt.

### 8.3.3 Schutzgut Wasser

Auenstandorte weisen von Natur aus stark wechselnde Grundwasserstände auf. Die Infiltrationsrate ist durch die im Auenrandbereich höheren Ton-/Schluffgehalte eher mäßig, so dass auch die Grundwasserneubildungsrate und das Wasserrückhaltevermögen mäßig ist.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn, wird aber durch den Hochwasserdeich vor 100-jährigem Hochwasser geschützt. Der gem. HWG notwendige Retentionsausgleich wurde im Rahmen der Deichplanung erbracht.

### 8.3.4 Schutzgut Luft/Klima

Gemäß Klimagutachten der Stadt Gießen gehört die Lahnaue zu den wichtigsten lokalklimatisch wirksamen Flächen in der Stadt. Die Äcker und Wiesen, aber auch die Kleingärten zeichnen sich insbesondere während Wärmeperioden durch niedrigere Lufttemperaturen, höhere Luftfeuchte und eine stärkere nächtliche Abkühlung aus. Sie fungiert damit als sogenannte Kaltluftentstehungsflächen. Die abgekühlte Luft fließt das Lahntal entlang und trägt zur Belüftung des Stadtgebietes bei. Die stark gegliederte Bepflanzung mit Gehölzen in den Kleingärten sorgt außerdem durch die Filterung von Luftschadstoffen für eine verbesserte Luftqualität.

Es gibt keine störenden Emissionsquellen in der direkten Umgebung.

### 8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört zum Landschaftstyp der Flussniederung des Flachlandes. Die ehemals flächendeckenden Auwälder haben einer ebenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche mit weiten Blickbeziehungen Platz gemacht. Die Landschaft wird beeinträchtigt durch

- illegale Kleingärten mit Lagerflächen,
- Ausgeräumtheit der Fläche (wenig Gehölze) – dies wird sich mit dem Größenwachstum der neuen Gehölze (Ausgleichsmaßnahmen aus der Deichplanung) ändern,
- abrupter Übergang der hohen, dazu noch auf einer Aufschüttung stehenden Bebauung zur Landschaft, vor der der Deich aus Richtung der Lahnaue gesehen kaum auffällt,
- der Deich auf Strecken ohne rückliegende Bebauung, – dies wird sich aber ebenfalls im Laufe der Zeit durch die neuen Gehölze ändern,
- Hochspannungsleitungen und Umspannwerk nördlich an die Weststadt angrenzend.

### 8.3.6 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete und andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 8.3.7 Schutzgut Mensch

Der Deichkronenweg und die nach Osten in die Lahnaue führenden Feldwege sind wichtige Spazierroutes für die ansässige Bevölkerung (Kinderwagen, Hunde, Jogging, Inliner etc.). Diese ehemals auch auf der autofreien Wilhelm-Leuschner-Straße vorliegende Nutzung ist fast vollständig auf den Deichkronenweg übertragen worden. Die freie Landschaft wird trotz der vorliegenden Beeinträchtigungen (Lagergut, Strukturarmut, schlecht eingegrünter Siedlungsrand, Hochspannungsanlagen) als „Natur“ empfunden. Die Flächen sind nicht verlärmert.

Die Lahnaue ist ein wichtiger, bis in den Innenstadtbereich reichender Grünzug. Der z.T. auch überregionale Erholungsverkehr liegt dabei aber weitgehend auf dem Uferweg, so dass das Plangebiet davon nicht betroffen ist.

### 8.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und nennenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### 8.3.9 Wechselwirkungen

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

- im Kapitel „8.3.2 Schutzgut Boden“ der Boden als Lebensraum (Boden↔Pflanze, Boden↔Tier) und als landwirtschaftlicher Produktionsstandort (Boden↔Sachgut)
- im Kapitel „8.3.3 Schutzgut Wasser“ die Abhängigkeit Grundwasserneubildung und Wasserrückhalt von der Bodenart (Boden↔Wasser)
- im Kapitel „8.4.5 Schutzgut Landschaft“ die wichtigsten Komponenten des Landschaftsbildes: Vegetation und Nutzung (Pflanzen↔Landschaft, Mensch↔Landschaft, Sachgut↔Landschaft)
- im Kapitel „8.4.7 Schutzgut Mensch“ der Zusammenhang von Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaft↔Mensch)

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

### 8.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Folgende Biotoptypen werden durch die Bebauung zerstört oder beeinträchtigt:

Biotoptyp, Fläche	Wert für Natur und Landschaft	Größe im Bestand (m <sup>2</sup> )	Verlustfläche pro Wertstufe (ha)	
Glatthaferwiese, wechselfeucht	hoch	4.210	hohe Wertstufe insges.	5.820
Wiesensaum		1.530		
Hochstaudenflur		80		
Pflaumen-Gebüsch	mittel	300	mittlere Wertstufe insges.	7.360
naturnahes Siedlungsgehölz		430		
Glatthaferwiese frisch		4.210		
Glatthaferwiese, wechselfeucht, artenarm		1.180		
Ackerbrache		1.240		
naturnahe Wieseneinsaat	gering	4.770	geringe Wertstufe insges.	4.800
neue Grabenböschung		30		
Weg/Straße, versiegelt	sehr gering	3.540	s.g.W.insges.	3.540

Der vom Deichbau verschonte Feldgehölz-Rest am Nordrand des Plangebiets wird erhalten.

Der Wuchsort der geschützten Gelben Schwertlilie wurde schon durch den Deichbau zerstört. Da alle Eingriffe durch den Deichbau im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgearbeitet wurden, muss dieser Verlust hier nicht bilanziert werden.

Es geht Lebensraum für den gefährdeten Wiesen-Grashüpfer verloren.

### 8.4.2 Schutzgut Boden

Bei einer geplanten GRZ von 0,4 ist eine Überbauung, Versiegelung und Befestigung von 60 % der Fläche erlaubt (entspricht ca. 8.920 m<sup>2</sup>). Hier entfallen alle Bodenfunktionen (Lebensraum, Filter/Puffer im Wasser- und Stoffhaushalt, Produktionsstandort, natürlicher Bodenaufbau, Archivfunktion) bzw. werden gestört. Minimierend wirken die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung bei Stellplätzen.

Auf den späteren Freiflächen behält der Boden zwar seine Funktion als Lebensraum und als Filter/Puffer, aber auch hier wird durch die geplante Aufschüttung der natürliche Bodenaufbau

auf der Fläche verändert, die nicht schon durch den Deichbau überschüttet worden ist. Eine Regeneration des Bodens kann nur auf der relativ kleinen Grünflächen am Wendehammer beginnen.

Bodenverlust kann nicht ausgeglichen werden. Da es sich – im Vergleich zu den schon bebauten Flächen und zu den unbebaut bleibenden Flächen im Lahntal - um eine relativ kleine Baufläche handelt, wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingeschätzt.

#### 8.4.3 Schutzgut Wasser

Die überbaute und versiegelte Fläche (ca. 7.610 m<sup>2</sup>) wird der Grundwasserneubildung entzogen. Wegen des geringen Flächenumfangs, der nur mäßigen natürlichen Funktionen des Standorts und der vorgesehenen Regenwassernutzung wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingeschätzt.

Der Verlust von Retentionsraum für die Lahn wurde durch Maßnahmen im Rahmen des Deichbaus ausgeglichen.

#### 8.4.4 Schutzgut Luft/Klima

Der Verlust an Kaltluftentstehungsfläche ist gemäß Klimagutachten des Deutschen Wetterdienst nur gering, da ein Großteil des klimatisch wirksamen Lahntals von der Bebauung ausgenommen wird. Das Lahntal bleibt auch als Kaltluftventilationsbahn erhalten, da es sich nur um eine einzeilige Bebauung handelt. Relevante zusätzliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu befürchten. Die Beeinträchtigung wird als nicht erheblich eingeschätzt.

#### 8.4.5 Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben rückt die Bebauung weiter in die freie Landschaft vor. Der derzeitige Ortsrand ist allerdings nur mangelhaft in die Landschaft eingebunden. Durch die Beschränkung der Bauhöhe und die festgesetzte Eingrünung verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### 8.4.6 Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete und andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 8.4.7 Schutzgut Mensch

Einer von drei Feldwegen in die Lahnaue wird durch die Planung unterbrochen; und auf der Wilhelm-Leuschner-Straße wird Autoverkehr zugelassen. Da noch zwei parallel laufende Feldwege erhalten bleiben und – auch zur Verbesserung des Schulwegs - ein weiterer Weg von der Deichkrone Richtung Grundschule Gießen-West angelegt wird, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht erheblich beeinträchtigt.

Lärm ist über die Bauphase hinaus nicht zu befürchten.

#### 8.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und nennenswerte Sachgüter sind nicht betroffen.

#### 8.4.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt (vgl. Kap. 8.3.9)

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brach fallen, da eine landwirtschaftliche Nutzung durch die Kleinflächigkeit nicht mehr sinnvoll durchzuführen ist. Dadurch würde relativ kurzfristig auch der derzeitige Heuschreckenlebensraum verloren gehen, da sich die derzeitige Vegetation zur Hochstaudenflur verdichten wird.

## **8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### 8.6.1 Ermittlung des Eingriffs

Durch das Baugebiet werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet:

- Zerstörung von ca. 5.820 m<sup>2</sup> Biotoptypen hoher Wertigkeit, ca. 7.360 m<sup>2</sup> mittlerer Wertigkeit und 4.800 m<sup>2</sup> geringer Wertigkeit,
- Versiegelung von ca. 7.610 m<sup>2</sup> Auenboden, wasserdurchlässige Befestigung auf 1.310 m<sup>2</sup>,
- Überschüttung von zusätzlich ca. 4.190 m<sup>2</sup> Auenboden
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verschiebung des Ortsrandes in die ebene Lahnau

Da die vorhandene Schaustellerfläche ohne entsprechenden Ausgleich genehmigt wurde, wird der Ausgleich dafür im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Die Fläche wird entsprechend des ursprünglichen Wiesenbestands bilanziert.

### 8.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Um die Bodenversiegelung zu minimieren bzw. auszugleichen, wird für Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise und ein zu begrünender Grundstücksanteil festgesetzt. Die Gestaltung der Grünfläche am Wendehammer soll den Heuschrecken einen Lebensraum bieten – ein Gehölzpflanzung ist hier aufgrund der Deichnähe auch nicht möglich.

Nach der Kalkulation gemäß Kompensationsverordnung (vgl. Anlage 5) verbleibt ein Gesamtdefizit von ca. 290.000 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über die Anrechnung von durch die Stadt Gießen bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen im Naturschutzgebiet „Uderborn/Aschborn“ in der Gemarkung des Stadtteils Rödgen. Das Gebiet wurde 1997 unter Schutz gestellt und umfasst ein Mosaik verschiedener feuchtegeprägter Biotoptypen wie quellige Nassweiden, Seggenrieder, Kalk-Flachmoore, Magerrasen, Feldgehölze sowie Eschen-Auwald. Ehemals wurde der naturschutzfachliche Wert des Gebietes durch intensivere Nutzungen wie Fischteiche, Ackerflächen und Freizeitgärten beeinträchtigt. Die Stadt Gießen hat dort seit der Ausweisung als NSG Flächen angekauft und auf diesen Maßnahmen zur Entwicklung artenreicher Feucht- und Glatthaferwiesen sowie extensiv genutzter Ackerflächen durchgeführt. Unter anderem wurden ehemalige Gartenflächen (erstmalig) als landwirtschaftliche Nutzflächen hergerichtet, Grünland- und Ackernutzung extensiviert sowie Ackerflächen in Grünland umgewandelt. Darüber hinaus wurde die Nutzung der Fischteiche aufgegeben, und es fanden verschiedene Pflegemaßnahmen wie z. B. Rückbau baulicher Anlagen, Entbuschung und Mahd statt. Alle Maßnahmen wurden ausdrücklich als vorlaufende Ersatzmaßnahmen durchgeführt, weshalb nun ein Teil dieser Flächen für die Eingriffe des Bebauungsplans angerechnet werden soll. Der festgesetzte Umfang orientiert sich an den Kosten für den Grunderwerb in Verbindung mit den in der Kompensationsverordnung vorgesehenen Kosten von 0,35

€ pro Punkt. Die Flächen verbleiben im Besitz der Stadt Gießen, die auch die zukünftige Pflege übernimmt.

Eingriffsgrundstück	Defizit	zugeordnete Flurstücke im NSG Uderborn/Aschborn, Gemarkung Rödgen, Flur 5	derzeit dort erwirtschafteter Ausgleich
105/1	44.450	148, 149, 150	44.024
105/3	64.000	143, 144	62.398
85/1	41.490	130, 131	40.390
87/1	86.080	129, 146, 147	86.304
Verkehrsflächen	54.250	174, 176	55.776

## 8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage in der Lahnaue bieten sich im Bereich der Weststadt keinerlei Siedlungserweiterungsmöglichkeiten, die nicht in das natürliche Überschwemmungsgebiet der Lahn eingreifen. Gesamtstädtische Standortalternativen für Wohnbebauung wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung diskutiert, wobei neben infrastrukturellen und siedlungssoziologischen auch Umweltgesichtspunkte eingestellt wurden. Demnach bleibt die Erweiterung Weststadt, zu der das Plangebiet gehört, neben den Bauflächen Allendorf-Nord die letzte größere Siedlungserweiterungsfläche für die Stadt Gießen.

Die ebenfalls als zur Erweiterung Weststadt gehörenden Flächen nördlich der Westschule stehen aufgrund des vorhandenen Industriebetriebs derzeit nicht zur Verfügung.

## 8.8 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung

Bei der Kartierung der Vegetation konnte aufgrund der fortgeschrittenen Vegetationsperiode (Juni 2005) die Frühjahrsarten nicht mehr erfasst werden. Auch bei den Vögel verhalten sich einige Arten zum Kartierungszeitpunkt (ab 22.5.) schon sehr heimlich und führen bereits Junge (insbesondere Rebhuhn und Wachtel). Der Reviergesang der kleinen Singvögel kam aber noch ausreichend vor. Aufgrund der damals einfachen Struktur des Plangebiets ist nicht von erheblichen Verschiebungen in der Bewertung durch diese methodischen Probleme zu rechnen.

Die Nachkartierung der Zauneidechse ist fachgerecht erfolgt.

Die Nachkartierung der Heuschrecken erfolgte wiederum spät, dass das Larvenstadium fehlte. Aufgrund der übersichtlichen Artausstattung im Untersuchungsgebiet ist aber nicht damit zu rechnen, dass es dadurch zu einem methodischen Fehler gekommen ist.

Bezüglich der Prognose der Umweltauswirkungen erschwert die Komplexität der Umwelt generell die Genauigkeit. Relativ präzise können nur die zukünftigen Bau- und Versiegelungsraten vorhergesagt werden. Aber z.B. schon die Gartengestaltung lässt Spielräume zu. Basierend auf Erfahrungen aus anderen Gießener Neubaugebieten und auf den Kenntnissen der doch eher übersichtlich strukturieren Schutzgüter im Plangebiet war es dennoch möglich, die Entwicklung des Baugebiets und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die einzelnen

Schutzgüter in ausreichendem Umfang zu beschreiben, zu bewerten und somit der Abwägung zugänglich zu machen.

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

Die Durchführung der Pflanz- und Begrünungsaufgaben wird durch die Bauaufsicht kontrolliert. Weitere Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Das Plangebiet ist ca. 2,7 ha groß und liegt am Rand der Weststadt Gießens in der Lahnaue. Im Bebauungsplan werden Bauflächen für Wohnhäuser (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) festgesetzt. Ehemals wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt (Acker und intensiv genutzte Wiesen), nach Beendigung des Deichbaus vor 2 Jahren liegen die Flächen brach. Das Gebiet war vor Deichbau relativ artenarm, dies hat sich seit dem Bau durch die hohe Frequentierung des Deiches als Naherholungstrasse vermutlich nicht geändert. Als Bodenart kommt der Braune Auenboden (Vega), z.T. mit dauerhaftem Grundwassereinfluss (Gley-Vega) vor.

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

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernichtung von 5.820 ha Lebensräumen hoher Bedeutung</li> <li>• Vernichtung von 7.360 ha Lebensräumen mittlerer Bedeutung</li> <li>• Vernichtung von 4.800 ha Lebensräumen geringer Bedeutung</li> <li>• Verlust eines temporären Lebensraums für Wiesen-Grashüpfer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgezogen im NSG Uderborn/Aschborn durchgeführt, dort auch Verbesserung der Lebensbedingungen für Heuschrecken</li> <li>• auf der südlichen Grünfläche keine Gehölze, sondern Wiesennutzung (für Grashüpfer)</li> </ul>	voraussichtlich nicht erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dauerhafter Verlust von 8.920 m<sup>2</sup> Boden</li> <li>• Beeinträchtigung von weiteren 4.190 m<sup>2</sup> Boden durch Überschüttung und Gartenpflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung durch vorgeschriebenen Grünflächenanteil, versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze</li> </ul>	nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Deichbau keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>• mäßige Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung</li> <li>• aber: Verringerung des Wasserrückhalts durch Versiegelung und Überbauung auf 7.610 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verpflichtung zur Regenwassernutzung</li> <li>• versickerungsfähige Oberflächenbeläge bei Stellplätzen</li> </ul>	nicht erheblich
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Bedeutung der nördlichen Lahnaue, Plangebiet nur ein geringer Teil davon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenbäume</li> <li>• Abpflanzungen und Gehölzinseln</li> <li>• vorgeschriebener Begrünungsanteil</li> </ul>	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Ortsrand, Hochspannungsleitungen, ungeordnete Nutzungen etc. vorbelastete Landschaftssituation</li> <li>• Bildung eines neuen Ortsrand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhenbegrenzung der Gebäude</li> <li>• Stellplatzbegrünungspflicht</li> <li>• Straßenbäume</li> </ul>	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorhandene Wege mit hoher Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung der Weststadtbewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine weitere Fußwegequerung vom Deich auf Höhe der Westschule</li> </ul>	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>	nicht betroffen

Die Tabelle zeigt, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

## 9 Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll der Bebauungsplan insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung eines Gebiets in Betracht kommen, unterrichten.

Bezüglich der Prüfung von Bedarf (Gebietsgröße, Bedarf an Wohnungsbauflächen) und Standortalternativen sowie die anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.1.2 und 8.9 verwiesen.

Daher werden an dieser Stelle lediglich die sich bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorwurfes ergebenden städtebaulichen Lösungsalternativen hinsichtlich der Art der baulichen

Nutzung, der Baustruktur und Bauweise sowie der Erschließung aufgeführt und die Wahl der Vorzugsvariante kurz begründet.

Bezüglich der Nutzungsart kam unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele und –vorgaben, der Quartiersverträglichkeit sowie der Planungsabsicht der einzigen privaten Eigentümerin nur die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit weiter gehenden Nutzungseinschränkungen in Betracht. Lediglich beim planungsrechtlichen Regelungsrahmen für die festgesetzten Nutzungseinschränkungen bestanden die Alternativen, entweder die allgemeinen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung uneingeschränkt zu belassen oder im nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet festzusetzen, um auch weitere gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Wegen der exponierten Ortsrandlage und der für gewerbliche Nutzungen ungünstigen Standortbedingungen wurde aber der einschränkende Nutzungsrahmen gewählt, um eine möglichst harmonische Wohnsiedlung und Baustruktur zu erreichen.

Hinsichtlich der Baustruktur und Bauweise wurden im Planvorentwurf die möglichen Varianten „Reihenhaus“ und „Doppelhaus“ für den schwerpunktmäßig anzusiedelnden Haustyp diskutiert. Da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beim Liegenschaftsamt bereits Interessen für eine vorrangige Einfamilienhaus-Bebauung registriert wurde, wird zum Entwurf die Bebauungsvariante mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern zu Grunde gelegt. Diese sieht eine Kombination aus Ein- oder Zweifamilienhäusern innerhalb der West - Ost ausgerichteten Baufenster und Doppelhäuser in den restlichen Baufenstern im nördlichen Wohngebiet vor. Durch entsprechende Festsetzungen sowie die Baurealisierung über geeignete Bauträger bzw. ergänzende kaufvertragliche Regelungen für die städtischen Baugrundstücke wird die harmonische Siedlungsentwicklung sicher gestellt.

Bezüglich der Erschließung gibt es keine grundlegende Alternative zum gewählten, Flächen sparenden Erschließungskonzept alleine über die Carlo-Mierendorff-Straße. Es wurden in der Vorabstimmung mit den Erschließungsbehörden lediglich Varianten der Detailausgestaltung der Verkehrsflächen (Trenn- oder Mischprinzip, T 30 oder verkehrberuhigter Bereich) erörtert.

Die gewählte städtebauliche Vorzugslösung ermöglicht flexible Baustrukturen bzw. Bauweisen, um auf die Vermarktungssituation reagieren zu können. Sie sichert gleichzeitig eine vom Nutzungskonzept und der baulichen Ausgestaltung her verträgliche Gebietsentwicklung bei Minimierung des Erschließungsaufwandes.

## **9.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll der Bebauungsplan zudem über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur Schaffung von Wohnbauland, speziell für Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern, beigetragen und somit der mittelfristig weiter anhaltenden Nachfrage nach derartigen Bauformen an einem attraktiven Wohnstandort Rechnung getragen. Gleichzeitig werden mit der Baulandausweisung und Realisierung der Bauvorhaben die regionale Wertschöpfung sowie die Bildung von Wohneigentum insbesondere für die derzeitigen Bewohner/-innen (Mieter/-innen) der nördlichen Weststadt gefördert.

Der Bebauungsplan verbessert die Ausgestaltung des Ortsrandes der nördlichen Weststadt und des Überganges in die freie Landschaft der Lahnaue.

Ferner sichert der Bebauungsplan den Lager-Standort eines Schaustellerbetriebes und ermöglicht ihm die Errichtung einer festen Lager- und/oder Werkstatthalle sowie eines Wohngebäudes.

Weiterhin werden mit der Bebauungsplanung die wasserrechtlichen und erschließungstechnischen Anforderungen im Plangebiet geklärt sowie der Fahrkomfort im Linienbusbetrieb verbessert.

Über die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Auswirkungen enthält der Umweltbericht in Kapitel 8 Ausführungen.

Die städtebaulichen Kosten des Planungsvorhabens werden in Kapitel 13.3 aufgeführt.

## 10 Verfahrensablauf

Nach dem in 2005 erfolgten Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes musste zunächst die Planung und Realisierung des Deichbauwerkes abgewartet werden. Nach dessen Einmessung und der in 2009 erfolgten Vorabstimmung der deichseitigen Baugebietsgrenze im Zusammenhang mit einer Flächen deckenden Aufschüttung der Erschließungs- und Baugebietsflächen mit der oberen Wasserwirtschaftsbehörde konnte die Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes erfolgen.

Seit 2009 erfolgt eine konzeptionelle Vorabstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und der Wohnungsbaugesellschaft als einziger weiterer Eigentümer innerhalb der vorgesehenen Wohngebietsflächen. Die Baugesellschaft plant auf ihrem ca. 4.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Realisierung von bis zu 16 kostengünstigen, zweigeschossigen Reihenhäusern in drei Hausgruppen und hat hierfür im April 2010 ein Baukonzept vorgelegt. Das anschließend fachinhaltlich abgestimmte und optimierte Baukonzept wurde Grundlage für die im Planvorentwurf vorgesehenen Festsetzungen und Orientierungshilfe für die Baustruktur in den übrigen Baugebietsflächen.

Bis März 2011 wurde eine Erschließungsplanung als Straßenentwurf (Anlage 2) erstellt, die zur Festlegung der Verkehrsflächen in den Bebauungsplan integriert wurde.

Aufgrund durch den Magistrat festgelegter Planungsprioritäten für ein gleichartiges Wohnungsbauvorhaben im Sinne einer geordneten, kontinuierlichen Siedlungsentwicklung der Weststadt wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ab April 2011 weiter betrieben.

Aufstellungsbeschluss:	16.06.2005
Bekanntmachung	24.08.2011
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Planvorentwurf:	29.08. – 16.09.2011 19.08. – 23.09.2011
Entwurfsbeschluss:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Bekanntmachung und Offenlegung:	
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab Anregungen des VCD Gießen insbesondere zum Fuß- und Radverkehr im Plangebiet, auf die im Kapitel 4.3 eingegangen wird.

Die frühzeitige Beteiligung von rd. 50 Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstigen Stellen zum Planvorentwurf ergab 10 Stellungnahmen mit Anregungen, die wie folgt im Planentwurf berücksichtigt wurden:

- Mit den zuständigen Wasserbehörden und den MWB konnte die endgültige Grenze des Baugebietes am Deichkörper in Zusammenhang mit der Geländeaufschüttung festgelegt werden.
- Mit den Erschließungsbehörden konnte abgestimmt werden, dass die Stadt die Erschließungslast übernimmt und über Erschließungsbeitragsrecht abrechnet. Die Anforderungen der Leitungsträger sowie des Amtes für Brandschutz wurden berücksichtigt. Mit dem städtischen Fuhramt konnte eine Flächen sparende Lösung für den südlichen Wendehammer i.V.m. einer Durchfahrung des Fuß-/Radweges für die Müllabfuhr abgestimmt werden.
- Mit dem Liegenschaftsamt konnte sich darauf verständigt werden, dass das nördliche Wohngebiet für vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung direkt vermarktet wird und im südlichen Wohngebiet die Kooperation mit dem von der Wohnungsbaugesellschaft auszuwählenden Investor gesucht wird.
- Die Anforderung des Amtes für den ländlichen Raum, dass für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden, wurde erfüllt.
- Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes auf das vorhandene Risikogebiet wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt.

## 11 Abwägung – Konfliktbewältigung

Die folgenden Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren konnten bei der Ausarbeitung des Planentwurfes nicht berücksichtigt werden:

- Die Anregung des VCD Gießen nach beidseitiger Einrichtung von 3,00 m breiten Gehwegen auf der auszubauenden Wilhelm-Leuschner-Straße widerspricht dem erkannten örtlichen Erschließungsbedarf sowie dem Geböt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Die Anregung des Amtes für Umwelt und Natur, bei der Wassersatzung auch die Nutzung des zu sammelnden Regenwassers vorzugeben, ist nicht durch die Rechtsgrundlage des § 37 Abs. 4 HWG gedeckt.

## 12 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von

Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

### **Planzeichenverordnung 1990**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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**

(UVPG) 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,

### **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163),

### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010 und die

### **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).

## **13 Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **13.1 Flächenbilanz**

Flächenarten	Wohngebiets-Flächen (WA)	Anpflanzfläche (in Baugebieten)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Gesamt
m <sup>2</sup>	12.230	(215)	5.100	1.130	<b>18.460</b>
%	66,3	(1,2)	27,6	6,1	<b>100</b>

### **13.2 Bodenordnung**

Die derzeitige Umgrenzung des Bebauungsplans bezieht den Hochwasserschutzdeich im betreffenden ca. 3m breiten Streifen wegen der erforderlichen Aufschüttung und damit verbundenen Verschiebung des wasserrechtlichen Schutzstreifens in den räumlichen Plangeltungsbereich ein. Somit werden einige der in Kapitel 1 aufgeführten Flurstücke teilweise Bestandteil

des Geltungsbereiches. Jedoch wurden die gesamten Parzellen der Deichanlage nach deren vollständiger Realisierung neu eingemessen und sollen voraussichtlich bis Ende 2012 grundstücksrechtlich neu geordnet werden.

Die derzeit in Privateigentum befindliche und zur Einbeziehung in die Verkehrsfläche vorgesehene Teilfläche an der Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Alter Krofdorfer Weg soll im Rahmen des Ankaufes durch die Stadt mit anschließender Vereinigung in die Straßenparzelle neu geordnet werden.

Das Stadtvermessungsamt hat zur Neuordnung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine Baulandumlegung gemäß §§ 80 ff. (vereinfachte Umlegung), ggf. auch §§ 45 ff. BauGB (vollumfängliche Baulandumlegung) empfohlen.

### **13.3 Städtebauliche Kosten und Erschließungsabrechnung**

Neben dem auf rd. 750 T€ geschätzten Erschließungsaufwand für den Straßenausbau, die Fuß-/Radwege sowie die Entwässerung entstehen weitere städtebauliche Kosten durch die erforderliche Flächen deckende Aufschüttung in Höhe von ca. 280 T€ (Schätzung MWB, 9/2011).

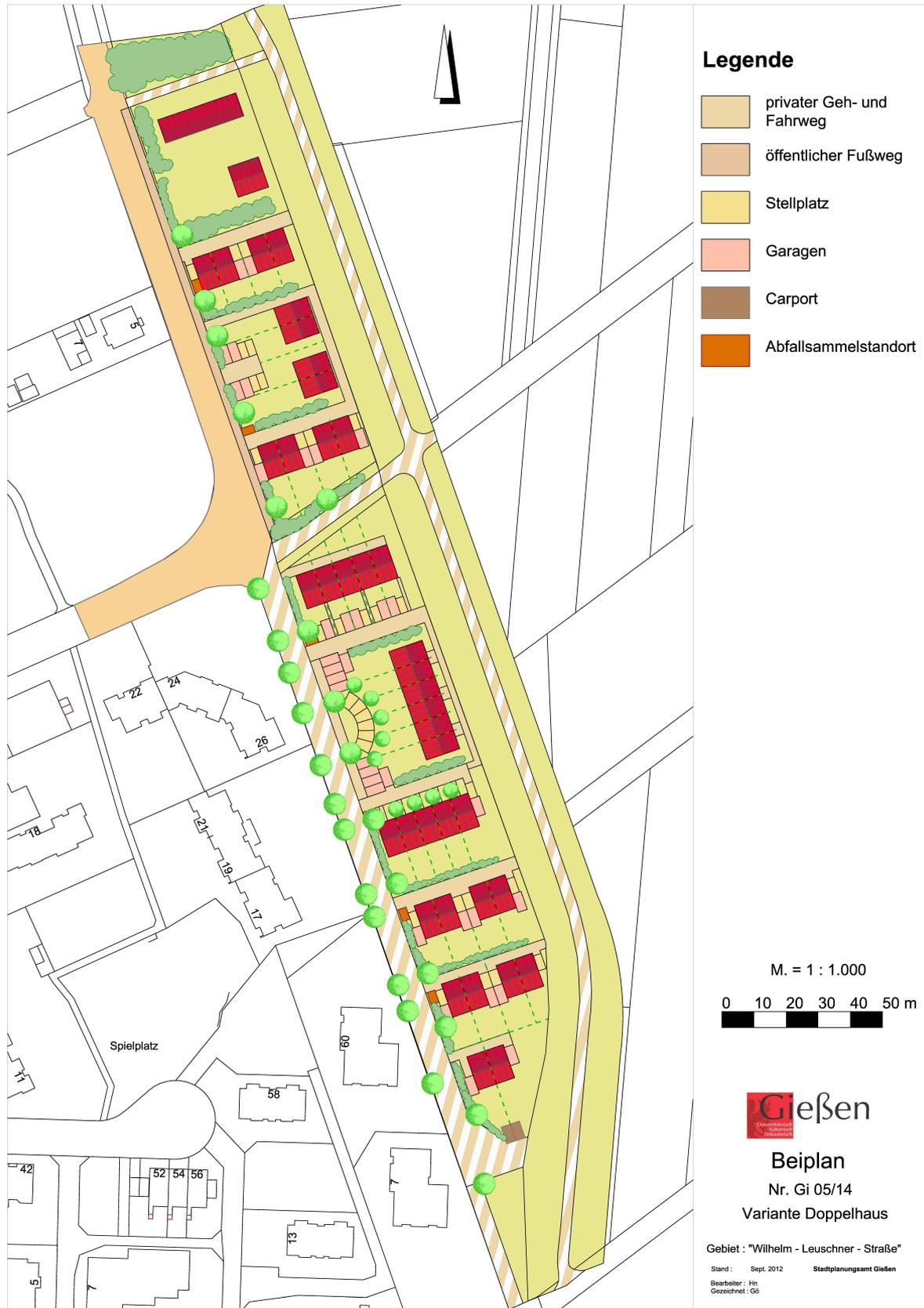
Die Planungskosten werden durch die verwaltungsinterne Ausarbeitung des Bebauungsplanes minimiert.

Es wird das Erschließungsbeitragsrecht zur Abrechnung des entstehenden Erschließungsaufwandes angewandt, was u.a. auch die vorhandene Bebauung westlich der geplanten Süderschließung (Mehrfamilienhäuser am Alten Krofdorfer Weg) einschließt.

### **Anhänge**

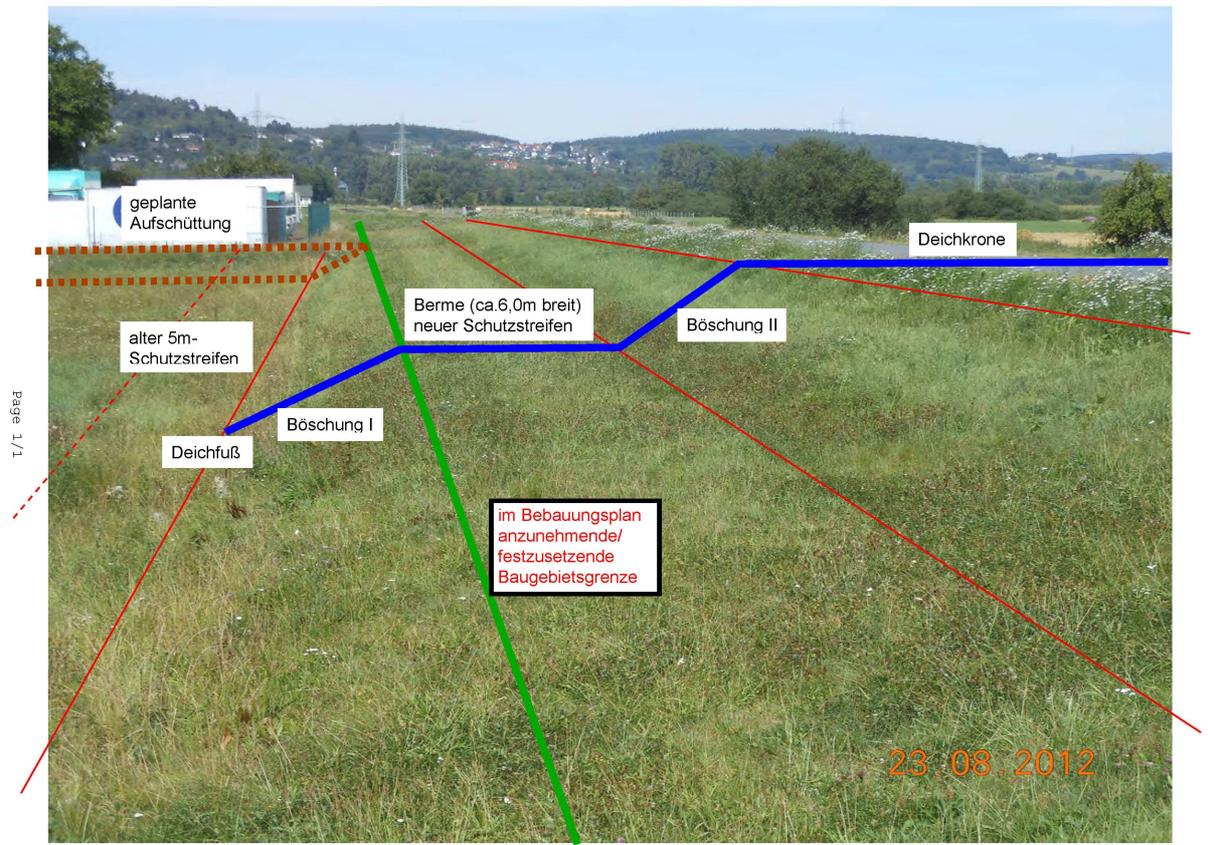
Anlage 1:	Städtebauliches Konzept, Bebauungsvorschlag
Anlage 2:	Erschließungsvorplanung
Anlage 3:	Deich-Querschnitt, Festlegung der Baugebietsgrenze
Anlage 4:	Biotopstruktur
Anlage 5:	Kalkulation der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Anlage 1: Städtebauliches Konzept, Bebauungsvorschlag Einzel-Doppelhäuser/Hausgruppen

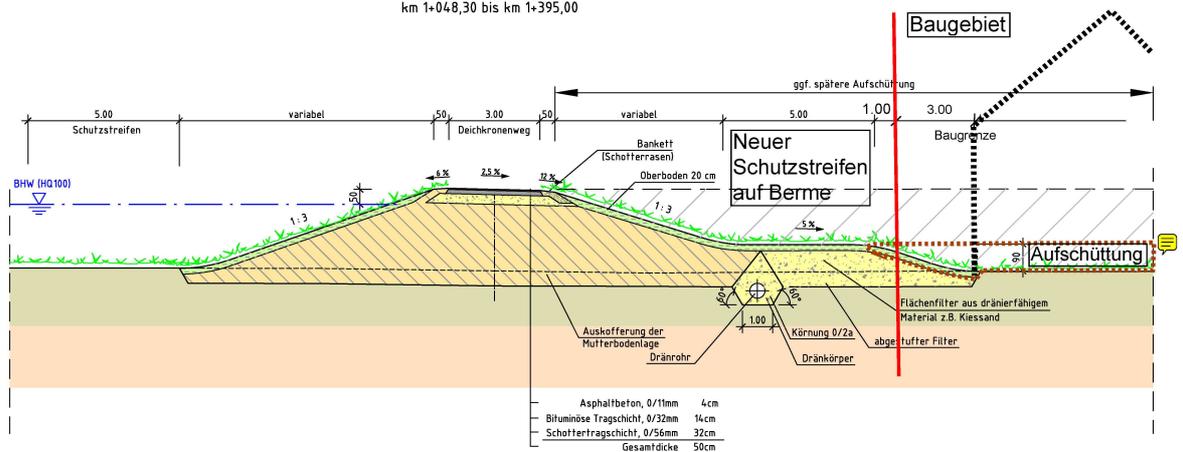




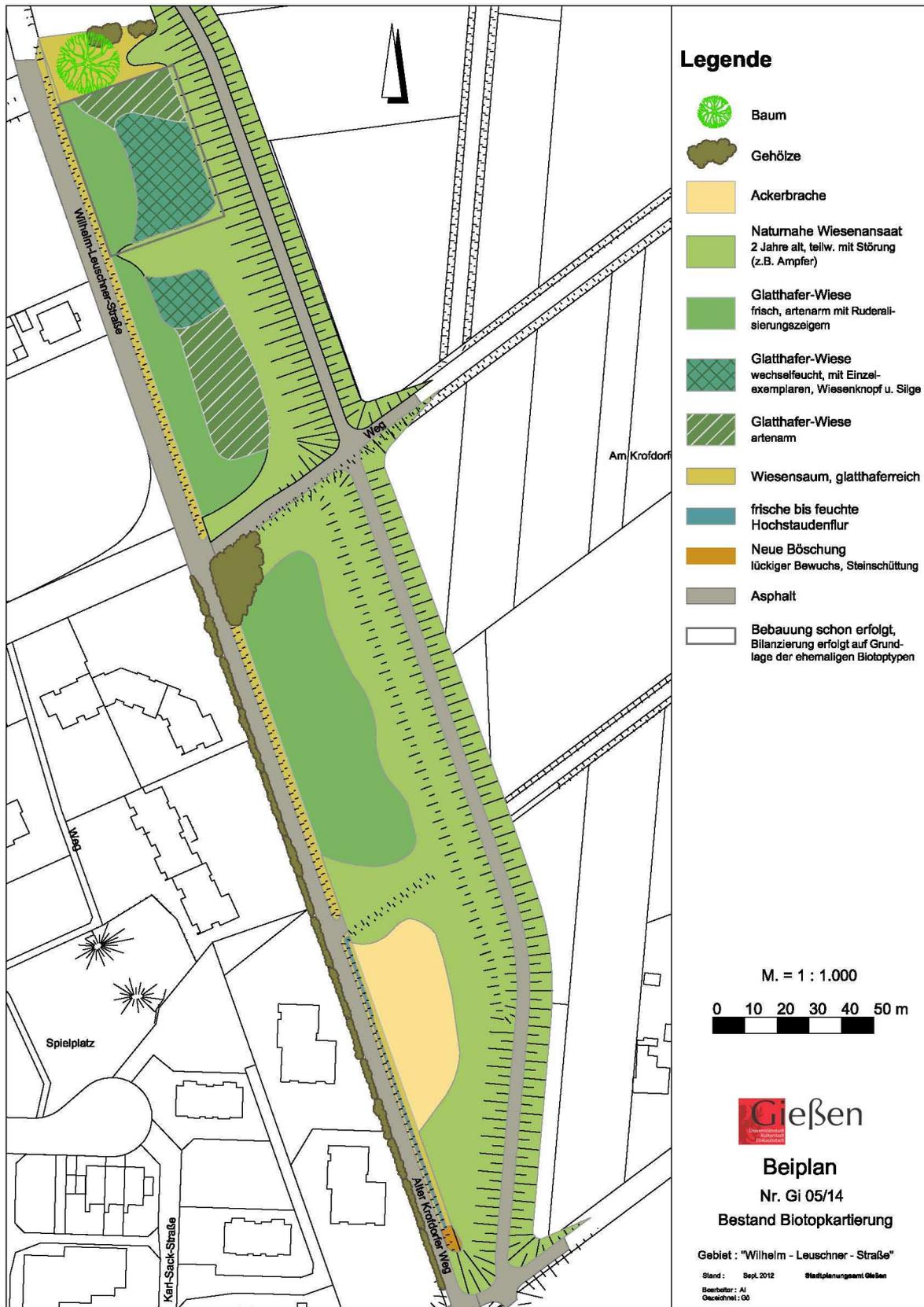
Anlage 3: Deich-Querschnitt, Festlegung der Baugebietsgrenze



**Regelquerschnitt 4**  
Deich mit Druckbank+Flächige Aufhöhung  
km 1+048,30 bis km 1+395,00



Anlage 4: Biotopstruktur 2011



Anlage 5: Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizits

Biotoptyp	Bestand			Planung		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte pro m <sup>2</sup> gem. KV	Wert gem. KV	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte pro m <sup>2</sup> gem. KV	Wert gem. KV
<b>Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, Nr. 105/1</b>						
Glatthaferwiese, frisch, relativ artenarm mit Störzeigern (06.320)	480	27	12.960			
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	120	21	2.520			
Glatthaferwiese, wechselfeucht (06.320) (4)	770	35	26.950			
Glatthaferwiese, wechselfeucht, artenarm (06.320) (5)	350	31	10.850			
Baufläche mit Anpflanzungsgebot (11.221)				170	20	3.400
Baufläche, überbaut oder versiegelt (10.710)				1.290	3	3.870
Baufläche, versickerungsfähig (10.710)				260	6	1.560
	1.720		53.280	1.720		8.830
Defizit						44.450
<b>Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, Nr. 105/3</b>						
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	1.260	21	26.460			
Glatthaferwiese, frisch, relativ artenarm mit Störzeigern (06.320)	780	27	21.060			
Glatthaferwiese, wechselfeucht (06.320) (4)	340	35	11.900			
Glatthaferwiese, wechselfeucht, artenarm (06.320) (5)	830	31	25.730			
Baufläche, gärtnerisch gestaltet (11.221)				960	14	13.440
Baufläche, überbaut oder versiegelt (10.710)				1.930	3	5.790
Baufläche, versickerungsfähig (10.710)				320	6	1.920
	3.210		85.150	3.210		21.150
Defizit						64.000
<b>Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 29, Nr. 85/1</b>						
Ackerbrache (11.191) (1)	1.230	20	24.600			
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	1.450	21	30.450			
Wiesensaum, glatthaferreich (09.150)	100	45	4.500			
frische bis feuchte Hochstaudenflur (09.210)	10	39	390			
Baufläche, gärtnerisch gestaltet (11.221)				840	14	11.760
Baufläche, überbaut oder versiegelt (10.710)				1.670	3	5.010
Baufläche, versickerungsfähig (10.710)				280	6	1.680
	2.790		59.940	2.790		18.450
Defizit						41.490

Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 29, Nr. 87/1						
Pflaumen-Gebüsch (02.200) (2)	210	30	6.300			
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	1.520	21	31.920			
Glatthaferwiese, frisch, relativ artenarm mit Störzeigern (06.320)	2.680	27	72.360			
Wiesensaum, glatthaferreich (09.150)	120	45	5.400			
Bauffläche, gärtnerisch gestaltet (11.221)				1.360	14	19.040
Bauffläche, überbaut oder versiegelt (10.710)				2.720	3	8.160
Bauffläche, versickerungsfähig (10.710)				450	6	2.700
	4.530		115.980	4.530		29.900
Defizit						86.080
<b>Grünflächen und Deichböschung</b>						
Feldgehölz-Rest (02.200) (2)	80	31	2.480			
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	250	21	5.250			
Wiesensaum, glatthaferreich (09.150)	480	45	21.600			
frische bis feuchte Hochstaudenflur (09.210)	20	39	780			
neue Böschung, lückiger Bewuchs, Steinschüttung (10.430)	30	14	420			
öffentliche Grünfläche mit Gehölzen, extensiv gepflegt (11.222)				860	35 (6)	30.100
	860		30.530	860		30.100
Defizit Grünflächen						430
<b>Straße und Radwege</b>						
naturnahes Siedlungsgehölz (11.222)	430	25	10.750			
Pflaumen-Gebüsch (02.200) (2)	90	30	2.700			
naturnahe Wiesenansaat, 2 Jahre alt, z.T. mit Störzeigern (06.930)	170	21	3.570			
Ackerbrache (11.191) (1)	10	20	200			
Glatthaferwiese, frisch, relativ artenarm mit Störzeigern (06.320)	270	27	7.290			
Wiesensaum, glatthaferreich (09.150)	830	45	37.350			
frische bis feuchte Hochstaudenflur (09.210)	50	39	1.950			
10 Einzelbäume (04.110)				30	31	930
Verkehrsgrün (11.221)				280	14	3.920
Straße/Weg, versiegelt (10.510)	3.540	3	10.620	5.110	3	15.330
	5.390		74.430	5.390		20.180
Defizit Straße und Radwege						54.250
Gesamtsumme	18.500			18.500		
Defizit						290.700

(1) Abwertung wg. Vorbelastung (Störung)

(2) Abwertung wg. geringer Größe, geringer Reife, Artenarmut und Vorbelastung (Störungen)

(3) extensiv gepflegter, aber junger und artenarmer Rasen mit hoher Störungsintensität

(4)(5) Wertstufen zwischen extensiver und intensiver Nutzung je nach Artenspektrum

(6) Aufwertung wg. schon vorhandener und zukünftig nicht grundsätzlich veränderter Vegetation auf der nördlichen Fläche