



## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 05/20**

### **„Gleiberger Weg“**

für den Plangeltungsbereich zwischen Gleiberger Weg, B 429, Krofdorfer Straße und dem Fußweg entlang der Weststadt-Entwässerung

Planstand:

**- Satzungsbeschluss -**

**26.03.2013**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit 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>4</b>
3.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	4
3.2	Städtebaulicher Bestand .....	5
3.3	Naturräumlicher Bestand .....	7
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption.....</b>	<b>7</b>
4.1	Bau- und Freiraumkonzeption .....	7
4.2	Immissionsschutz .....	8
4.3	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
<b>5</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.3	Private und öffentliche Grünflächen.....	12
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
<b>6</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) .....</b>	<b>14</b>
6.1	Dachgestaltung und -aufbauten (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO) .....	14
6.2	Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO) .....	14
6.3	Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....	14
<b>7</b>	<b>Begründung der wasserrechtlichen Hinweise und Erläuterung der Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
7.1	Wasserrechtliche Hinweise .....	14
7.2	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	15
<b>8</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Eingriffsregelung .....</b>	<b>16</b>
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans .....	16
8.2	Ziele des Umweltschutzes .....	16
8.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	17
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	22

8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	23
8.8	Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung .....	24
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	24
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	24
<b>9</b>	<b>Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>25</b>
9.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....	25
9.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	25
<b>10</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>27</b>
13.1	Flächenbilanz .....	27
13.2	Bodenordnung .....	28
13.3	Städtebauliche Kosten .....	28
<b>14</b>	<b>Anhänge .....</b>	<b>28</b>

## **1 Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung**

Im Rahmen der Landesgartenschau 2014 ist der Rückbau der am Rand der Wieseckau vorhandenen Jugendverkehrsschule erforderlich, um in diesem Bereich Planungsziele des Gartenschau-Konzeptes zu verwirklichen. Der Magistrat hat entschieden, an einem geeigneten Standort eine gleichwertige Ersatzanlage zu errichten. Nach Prüfung mehrerer Standortvarianten wurde der Bereich im Weststadt-Grünzug entlang der B 429 nördlich des Gleiberger Weges ausgewählt. Zur Errichtung des Verkehrsübungsplatzes innerhalb eines derzeit im Außenbereich liegenden Grünzuges ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Prüfung der konkreten Standortbedingungen sowie Festlegung des Plangeltungsbereiches wurde auch ein planungsrechtlicher Sicherungs- und Steuerungsbedarf für die benachbart vorhandene Vereinssportanlage (ASV-Rasenplatz), für zwei Gartenparzellen sowie für eine vom Betreiber einer Hundeschule angekündigte Erweiterung seines Betriebes erkannt.

Die Bebauungsplanung GI 05/20 „Gleiberger Weg“ soll insgesamt eine geordnete Entwicklung der Weststadt-Grünrandzone unter Berücksichtigung der übergeordneten und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sicherstellen und mit den Schutzanforderungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Krofdorfer Straße in Einklang bringen.

## **2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet wird im Westen von der Bundesstraße B 429, im Nordosten von der Krofdorfer Straße, im Südosten vom Flutgraben und im Südwesten vom Gleiberger Weg umgrenzt. Es umfasst die überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung westlich des Krofdorfer Weges, das städtische Sportplatzgelände (ASV Gießen), eine Hundeschule sowie die für die Ersatzanlage des Verkehrsübungsplatzes vorgesehenen Wiesenflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/20 „Gleiberger Weg“ beinhaltet somit die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 33:

Nrn. 7/5, 8/5, 9/5, 10/5, 11/7, 11/8, 12/1+2, 13/2+3+5+8-11, 14, 22/3, 24/2+3, 27, 28, 30, 31/2, 53/5, 54 und 63 (Stand: 3/2013).

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

### **3.1 Planerische Rahmenbedingungen**

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wurde die Fläche des Plangebietes, außer dem Siedlungsbestand an der Krofdorfer Straße, mit mehreren Funktionen für Natur und Landschaft belegt. Neben einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie einem Regionalen Grünzug weist der RROP die Fläche auch als Vorbehaltsgebiet mit Klimafunktion (Frischlufschneise) aus. Statt einer herkömmlichen landwirtschaftlichen Nutzung findet im dafür noch verfügbaren 1,5 ha großen Teilbereich nördlich der Wirtschaftswege-Parzelle 53/3 derzeit nur eine unregelmäßige Mahd durch den Betreiber der Hundeschule statt. Die Fläche ist weder von ihrer Lage und Größe noch

vom Zuschnitt her für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Daher werden durch die Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Freiraumnutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landwirtschaft erwartet. Eine Abstimmung dieser Bewertung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den zuständigen Behörden angestrebt.

Die von der Regional- und Landesplanung innerhalb des ausgewiesenen Regionalen Grünzuges beabsichtigte Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen werden durch die vorhandenen und geplanten Landschaftsnutzungen nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplanentwurf grenzt den derzeitigen und dauerhaften Ortsrand vom verbleibenden Außenbereich ab und begrenzt die bereits vorhandenen oder noch geplanten Bauvorhaben bzw. Versiegelungen der Grünflächen auf ein vertretbares Maß. Zudem eröffnet der Bebauungsplan Möglichkeiten einer intensiveren Begrünung und Aufwertung des Freiraumes in Einklang mit der besonderen Klimafunktion als Kaltluftabflussbereich.

Insgesamt gesehen wird festgestellt, dass der Bebauungsplan sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpasst.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Sport sowie Mischbaufläche für den Siedlungsbestand dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Das Gebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher bisher unbepannter Außenbereich.

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftsplan dargestellt. Der aus dem Jahr 2004 stammende Gießener Landschaftsplan wurde bislang noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Daher sind im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens die Belange dieses Fachplanes abwägend zu berücksichtigen. Die Grünlandfläche gehört laut Landschaftsplan zum Biotopkomplex „Lahnaue zwischen Hardt und Westtangente“; als Entwicklungsmaßnahme wird die extensive Nutzung von Grünlandflächen (zweimalige Mahd jährlich) vorgeschlagen. Für Baugebiete und innerstädtische Grünflächen, zu denen der Rest des Plangebiets zu zählen ist, schlägt der Landschaftsplan folgende Maßnahmen vor:

- Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit Großbäumen im Straßenbereich
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Grünflächenpflege
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern sowie Fassadenbegrünung auf privaten Baugrundstücken
- ein- oder zweimalige Mahd von Grünlandflächen

Sonstige Planungen liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

### **3.2 Städtebaulicher Bestand**

Im räumlichen Plangeltungsbereich befindet sich die Bebauung auf der Westseite der Krofdorfer Straße, die aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie zwei Wohn- und Geschäftshäusern besteht.

Innerhalb des westlich angrenzenden Grünzuges befinden sich eine Vereinssportanlage mit Rasen- und Bolzplatz sowie Vereinsheim (ASV Gießen) und eine private Hundeschule, die neben

dem eingezäunten Areal nördlich des Gleiberger Weges auch die übrigen nördlich angrenzenden Freiflächen für Trainings- und (selten) Turnierzwecke nutzt.

Weiterhin befinden sich zwei Freizeitgärten im Plangebiet, wobei das ausgebaute Gebäude auf der Parzelle 27 (Krofdorfer Straße 107) derzeit noch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Östlich des Plangebiets besteht im Bereich Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Alter Krofdorfer Weg bis zu viergeschossiger Wohnungsbau.

Westlich angrenzend verläuft die vierstreifige B 429 (Westtangente des Gießener Ringes) mit einem Verkehrsaufkommen laut Verkehrsentwicklungsplan-Prognose von 42.000 KFZ/d.

In der Abbildung 1 sind auch die weiteren umgebenden Nutzungen dargestellt.

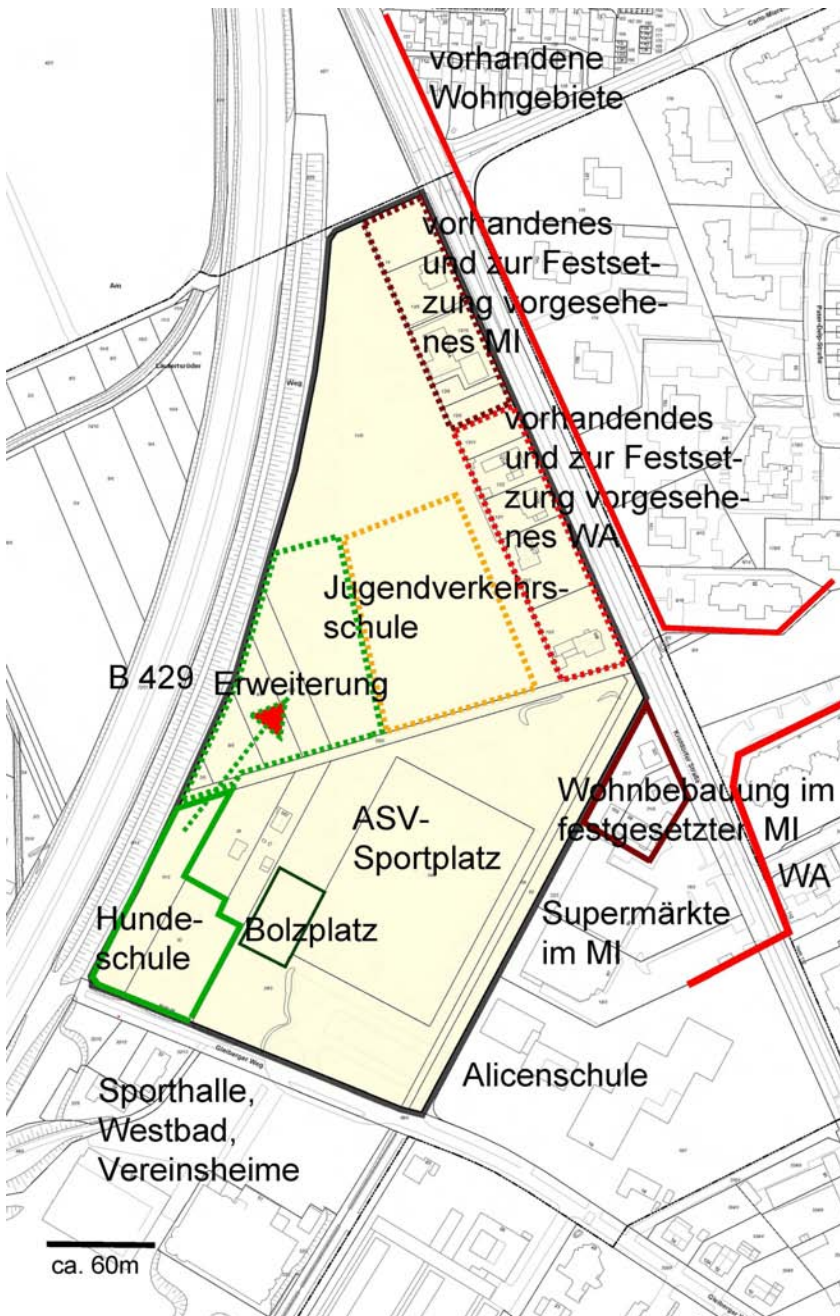


Abbildung 1: Nutzungsstruktur im Plangebiet mit Umfeld

### 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 Gley-Vega (Brauner Auenboden mit dauerhaftem Grundwassereinfluss) entwickelt. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Gebiet sind sehr heterogen: eine artenarme, nährstoffreiche Wiese auf frischem Standort, ein Rasen-Sportplatz und ein Asche-Bolzplatz, mehrere Rasenflächen, die entweder öffentliche Grünflächen sind oder als Hundesportflächen genutzt werden, zwei Freizeitgärten mit hohem Gehölzbestand, eine Reihe Einfamilienhäuser mit Gärten und ein mit Platanen überstellter asphaltierter Großparkplatz. Es handelt sich aber fast durchgehend um stark vom Menschen beeinflusste Biotoptypen mit nur geringer Naturnähe. Eine detaillierte Beschreibung der Naturraumausstattung enthält der Umweltbericht (vgl. Kap.8).



Abbildungen 2+3: Fotos aus dem Plangebiet (links: Blick nach Norden, rechts: Blick nach Osten)

## 4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

### 4.1 Bau- und Freiraumkonzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Gleiberger Weg“ berücksichtigt die vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen und –nutzungen bei der Anordnung der geplanten Teilfläche für den Verkehrsübungsplatz.

Die auch überörtlich wichtigen Freiraumfunktionen als regionaler Grünzug und für die Frischluftentstehung sowie den –abfluss bleiben erhalten, da ein auf über 90% geschätzter Grünanteil in diesem Abschnitt des Weststadt-Grünzuges dauerhaft verbleibt und über Anpflanzungen aufgewertet wird.

Die Erschließung des Verkehrsübungsplatzes insbesondere durch Buszubringer von den jeweiligen Schulstandorten wird auf relativ störungsfreie Art gesichert. Der zentrale Wirtschaftsweg wird auch weiterhin als Zufahrt für die Gartenparzellen und künftig auch zu Stellplätzen und Nebenanlagen der Hundeschule genutzt werden.

## 4.2 Immissionsschutz

Zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung und Absicherung des genauen Standortes des Verkehrsübungsplatzes sowie der geplanten Erweiterungsfläche für die Hundeschule wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Pfeifer/Ehringhausen, 1/2012) erstellt und im März 2013 ergänzt.

Hierzu wurden die Ausgangsdaten zur PC-gestützten und richtliniengemäßen Immissionsausbreitungsberechnung hinsichtlich der Verkehrsbelastung und –prognose auf dem Gießener Ring und der Krofdorfer Straße sowie dem Spielbetrieb auf der Vereinssportanlage von städtischen Ämtern und zum Betrieb bzw. der Erweiterungsperspektive der Hundeschule von deren Betreiber bereit gestellt. Zudem wurde nach bau- und immissionsschutzrechtlicher Recherche festgelegt, dass für die hinsichtlich der verschiedenen Lärmquellen zentral gelegenen zwei Gartengrundstücke die Schutzanforderungen eines Mischgebietes (nur tagsüber) gelten. Das Gutachten kommt nach Prüfung mehrerer Varianten zur Einzelbewertung, dass

- die vom Verkehrsübungsplatz ausgehenden Lärmemissionen keine Konflikte mit den Schutzanforderungen der benachbarten Wohngebäude an der Krofdorfer Straße sowie Gartenparzellen ergeben,
- die von der Hundeschule, auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanung nach Norden, ausgehenden Lärmemissionen bei den beiden (eher seltenen) Nutzungsvarianten „Training am Samstag von 8 – 20 Uhr mit insgesamt 140 Hunden, in 14 Halter-Teams und mit 280 Parkierungsvorgängen“ und „Turnier am Sonntag von 6 – 22 Uhr mit insgesamt 144 Hunden und 288 Parkierungsvorgängen (bis 22 Uhr)“ immissionsschutzrechtlich ebenfalls keine Konflikte mit den Schutzanforderungen der benachbarten Wohngebäude an der Krofdorfer Straße sowie Gartenparzellen ergeben,
- die von der Vereinssportanlage (FC Sachsenhausen/ASV) nur in der Nutzungsvariante „Fußball-Ligaspiel in der sonntäglichen Ruhezeit mit 200 Zuschauern“ ausgehenden Lärmemissionen zur geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte/IRW nach der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz/BImSchV bei dem Wohngebäude Krofdorfer Straße 109 führen (statt zulässiger 50 prognostizierte 52 dB(A) im 2. Obergeschoss) und daher Einschränkungen des Sportbetriebs „an Sonntagen mit vielen Zuschauern innerhalb der Ruhezeit von 13 – 15 Uhr“ begründen können und
- der von der B 429 (Gießener Ring, mit Lärmschutzwand auf Höhe des Plangebietes) ausgehende Straßenverkehrslärm die anzulegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhält bzw. „gerade erreicht“.

In der Gesamtbewertung kommt das Gutachterbüro Pfeifer zum Schluss, dass sich aufgrund der festgestellten IRW-Überschreitungen Nutzungseinschränkungen ausschließlich für den Sportplatz an Sonntagen während Fußballspiel mit vielen Zuschauern innerhalb der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr“ ergeben könnten.

Das Gutachterbüro hat weiterhin in einem „worst-case-Szenario“ die lautesten Ereignisse zu maßgeblichen Außenlärmpegeln zusammen gefasst und darauf hin für die den Schallquellen zugewandten Gebäudeseiten die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße ermittelt. Hieraus ergaben sich keine Anforderungen zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), da das erforderliche Schalldämmmaß (35 dB(A) bereits durch die allgemeinen baurechtlichen Anforderungen an den Wärmeschutz gedeckt sind und z.B. durch herkömmliche Isolierglasfenster der Schallschutzklasse 2 erreicht werden.



Die Ergebnisse der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung entkräften auch die von der Oberen Immissionsschutzbehörde vorgetragene Bedenken, dass dem Planungsgrundsatz einer verträglichen Flächen- und Nutzungszuordnung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 50 BImSchG) widersprochen wurde. Weder kann diese Einschätzung vom vorgetragenen Beispiel der Anordnung WA – Verkehrsübungsplatz – Vereinssportanlage – Krofdorfer Straße an Hand der prognostizierten Lärmpegel begründet werden, noch sind IRW-Überschreitungen von 1 - 2 dB(A) im Zuge nur zeitweise auftretender Nutzungsvarianten als schädliche Umwelteinwirkungen zu bezeichnen.

Für die von den Eigentümern der Gartenparzellen vorgetragene Einwände speziell gegen den von der Hundeschule ausgehenden „unerträglichen“ Lärm gilt dies ebenso. Zudem wurde durch einen Nachtrag der Lärmbegutachtung die Anzahl der bei vorher als immissionsschutzrechtlich kritisch erkannten Veranstaltungen am Wochenende maximal zulässigen Hunde, Halterteams und Parkierungsvorgänge auf ein Maß reduziert und mit dem Betreiber der Hundeschule abgestimmt, Das die Einhaltung der anzulegenden IRW-Vorgaben sicher stellt.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert und wird durch die geplanten Vorhaben nicht wesentlich verändert.

Die bereits geschottert größtenteils vorhandene Wendeschleife an der Einmündung des zentralen Wirtschaftsweges in die Krofdorfer Straße wird langfristig für eine regelmäßige Busandienung des Verkehrsübungsplatzes ausgebaut. Der vorhandene rd. 3,00 m breit asphaltierte Fußweg zwischen Krofdorfer Straße und Gleiberger Weg soll aufgrund seiner starken Frequentierung und der Mitbenutzungsmöglichkeit für den Radverkehr langfristig auf eine nutzbare Breite von 4,00 m (3,00 m-Fahrbahn mit beidseitig befahrbarer 0,50 m-Bankette) verbreitert werden.

Künftig werden über den zentralen Wirtschaftsweg neben den Gartenparzellen auch die geplanten zusätzlichen Stellplätze der Hundeschule angefahren.

Ein von der Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung angeregter Verschwenk des Fuß- und Radweges am südlichen Ende im Plangebiet auf den dort vorhandenen Parkplatz der Vereinssportanlage wird als aus Nutzersicht, Verkehrssicherheits- und Wirtschaftlichkeitsgründen nicht notwendig bewertet.

Zum im Plangebiet in verrohrter Bauweise verlaufendem Weststädter Flutgraben hat die untere Wasserbehörde des Landkreises Gießen die Prüfung angeregt, ob eine Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des gemäß Landeswasserrecht als Gewässer klassifizierten Flutgraben(rohre)s sowie eine gewässerökologische Verbesserung möglich sind. Laut Aussage der zuständigen mittelhessischen Wasserbetriebe weist der Flutgraben keinen dauerhaften Wasserpegel auf, sondern dient alleine der geordneten Abführung des Siedlungs-Niederschlagswassers. U.a. deshalb wurde sich bereits mit der oberen und der unteren Wasserbehörde grundsätzlich darauf verständigt, die verrohrten Abschnitte zu belassen und eine weitere Verrohrung im Siedlungsbereich zu prüfen.

Daher ist auch die Festsetzung einer Grünfläche über dem verrohrten Flutgraben planungsrechtlich zulässig und geboten, um eine hinreichende Nutzungsbestimmung der tatsächlich nutzbaren Fläche zu erreichen.

Durch das Plangebiet verlaufen Fernleitungen des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserwerke (ZMW) und der Open Grid Europe GmbH/OGE (ehemals Ruhrgas AG), die mit ihren jeweiligen Schutzstreifen (ZMW: 4,00 m beidseits der Leitungsachse, OGE: 6,50 m westlich und 4,00 m östlich der Leitungsachse) durch ein Leitungsrecht gesichert werden. In den nachrichtlichen Übernahmen werden die Schutzanforderungen erläutert.

Die ordnungsgemäße Entwässerung der Baugebiete im Plangeltungsbereich ist sicher gestellt. Für das geplante Funktionsgebäude des Verkehrsübungsplatzes sowie ggf. ein neues kleines Gebäude der Hundeschule am zentralen Wirtschaftsweg (im Falle seiner Nutzung mit Aufenthaltsraum und Toilette) wird die Verlegung von Hausanschlussleitungen an die öffentlichen Kanäle in der Krofdorfer Straße erforderlich.

Der restliche Nutzungsbestand innerhalb der Grünflächen entwässert das Niederschlagswasser grundstücksbezogen und benötigt keinen Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

Die sonstige Versorgung der legalen Gebäude und Einrichtungen im Gebiet ist sicher gestellt.

## **5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Im Plangebiet werden für den Gebäudebestand westlich der Krofdorfer Straße gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung/BauNVO ein allgemeines Wohngebiet und gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet mit jeweiligen Nutzungseinschränkungen festgesetzt, da dies der vorhandenen bzw. angrenzenden Bebauung 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

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 sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Diese wohnverträglichen Zusatznutzungen könnten im Sinne einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie fußläufiger Erreichbarkeiten auf den relativ großen Baugrundstücken realisiert werden.

Im aufgrund des Nutzungsbestandes und der Entwicklungsperspektive eines noch unbebauten Grundstückes am Ende der Bauzeile (mit minimalem Abstand zur B 429) festgesetzten Mischgebiet werden gemäß der o.g. Rechtsgrundlagen jegliche Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den gleichen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Es verbleiben als zulässige Nutzungen Wohngebäude und beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe (u.a. auch Lagerhallen und Werkstätten) sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Abgrenzung zwischen beiden Baugebietsarten erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen oder noch zu ergänzenden Nutzungen, der Immissionssituation hinsichtlich des Abstandes zum Gießener Ring und aufgrund der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche.

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

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von im Wohngebiet höchstens 0,35 und im Mischgebiet höchstens 0,50 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 um maximal 50% überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,70 (WA) bis 0,80 (MI) festgesetzt und schöpft damit die jeweiligen Obergrenzen für die Baugebiete gemäß § 17 BauNVO nicht ganz aus, ergibt aber eine der Randlage angemessene Dichte. Sie ist differenziert nach den unterschiedlichen Gebietsarten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand abzusichern und Spielräume zur Aufstockung im Einzelfall zu gewährleisten.

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

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von im Wohngebiet höchstens 0,35 und im Mischgebiet höchstens 0,50 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 um maximal 50% überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog zur GRZ von 0,70 bis 0,80 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand abzusichern und Spielräume zur Aufstockung im Einzelfall zu gewährleisten.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In den Baugebieten im räumlichen Plangeltungsbereich ist insgesamt eine offene Bauweise vorgesehen. Es können somit gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Gesamtlänge errichtet werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Bestand abzusichern und Spielräume zur baulichen Erweiterung im Einzelfall zu gewährleisten.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und Garagen sowie die Größen- und Lagevorgaben für Nebenanlagen berücksichtigen ebenfalls vorrangig den Gebäudebestand. 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 Reihenanlage auf einem gemeinsamen Grundstück handelt.

Garagen dürfen, wie auch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Wintergärten) die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m Tiefe und 3,50 m Breite überschreiten, was aufgrund der vorhandenen Baustruktur zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen führt.

### **5.3 Private und öffentliche Grünflächen**

Im räumlichen Plangeltungsbereich befinden sich private und öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Im Teilbereich südlich des zentralen Wirtschaftsweges werden

- die vorhandene Vereinssportanlage des ASV Gießen mit ihrem Rasen- und Bolzplatz, der Stellplatzanlage am Gleiberger Weg und dem Unterstand (als Nebenanlage) als öffentliche Grünfläche „Vereinssportanlage“,
- die auf angepachteten städtischen Flächen vorhandene Hundeschule („Bellness-Place“) als private Grünfläche „Hundeschule“,
- die zwei vorhandenen privaten Gartenparzellen als private Grünfläche „Freizeitgärten“ und
- eine im nordöstlichen Teilbereich verbleibende städtische Grünfläche als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ bzw. (im Bereich der geplanten Buswendeschleife) „Verkehrsrün“

festgesetzt.

Im Teilbereich nördlich des Wirtschaftsweges werden

- die 9.100 m<sup>2</sup> große städtische Teilfläche für die Jugendverkehrsschule als öffentliche Grünfläche „Verkehrsschule“ mit einem Teilbereich als überbaubare Grundstücksfläche am Wirtschaftsweg für (Ab)Stellplätze und ein Funktionsgebäude,
- die bereits von der Hundeschule angepachtete restliche Teilfläche im südlichen Teil als private Grünfläche „Hundeschule“ mit einem Teilbereich am Wirtschaftsweg für Stellplätze und – als überbaubare Grundstücksfläche - ein Funktionsgebäude sowie im nördlichen Teil als private Grünfläche „Parkanlage“

festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 9 der PlanzV die festgesetzten Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonders zu bezeichnen.

Die festgesetzten Grünflächen berücksichtigen einerseits den Bestand, da sich die Hundeschule bereits derzeit zu bestimmten Trainingszwecken auf den gesamten Teilbereich nördlich des Wirt-

schaftsweges erstreckt und somit alle Freiflächen einer siedlungsbezogenen Nutzung unterliegen. Andererseits werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalen Raumordnungsplanes wie im Kapitel 3.1 erläutert eingehalten.

Ein dauerhafter Aufenthalt in Gebäuden oder sonstigen Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist planungsrechtlich unzulässig. Die Größe, Zweckbestimmung und Höhe der Gebäude wird auf ein jeweils städtebaulich verträgliches Maß eingeschränkt.

## **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung eines fließenden Übergangs zum Grünzug wird der gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksmindestanteil im WA und MI festgesetzt. Dieser wird im Bestand z.T. deutlich unterschritten. Hier ist – z.B. im Rahmen von Baugenehmigungen für An- und Umbauten - auf eine Entsiegelung hinzuwirken.

### 5.4.2 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. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.). Damit die Bodenfunktionen auf den Stellplatzflächen zumindest zum Teil erhalten bleibt, sollen diese wasserdurchlässig befestigt werden. Gegebenenfalls ist die zusätzliche Anlage von Wege begleitenden Muldensystemen für die ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.

### 5.4.3 Dachbegrünung

Die Dachfläche des Funktionsgebäudes der Verkehrsschule ist mit einer Extensivbegrünung oder einer einfachen Intensivbegrünung zu versehen.

## **5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Verkehrsschule soll an den Rändern mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzung aus überwiegend heimischen Arten versehen werden. Das dient der Eingrünung und optischen Abschirmung der neuen baulichen Anlagen (u.a. des Zauns) und bietet den Nutzern ein schönes Bild und im Sommer Schatten. Außerdem wird den im Plangebiet typischen Tierarten der aufgelockerten Gehölzbereiche neuer Lebensraum geboten.

In diese Pflanzung sollen 25 Bäume integriert werden. Diese sind bevorzugt an die Nord- und Westseite der Fläche zu setzen, damit die vorhandene Wohnbebauung nicht über Gebühr beschattet wird.

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

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

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie Dachdeckungsmaterial soll langfristig im Zuge genehmigungspflichtiger baulicher Änderungen des Gebäudebestandes ein möglichst einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Es werden als zulässige Dachform Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen 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 oder abstehend von den Dachflächen anzubringen, besteht daher nicht und ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

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

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

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

Straßenseitige Einfriedungen im gesamten Baugebiet werden in der Höhe begrenzt und im Wohngebiet auch auf nur offene Ausgestaltungslösungen beschränkt, da sie sonst zur Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden.

In den Grünflächen für den Verkehrsübungsplatz, die Hundeschule, die Vereinssportanlage sowie die Freizeitgärten sind offene Einfriedungen z.B. als Maschendraht- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig, um die jeweiligen Anlagen abzusichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## **7 Begründung der wasserrechtlichen Hinweise und Erläuterung der Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen**

### **7.1 Wasserrechtliche Hinweise**

Zur Schonung des Landschaftswasserhaushaltes und allgemeinen Trinkwasserverbrauches wird im Plangebiet angestrebt, dass das Niederschlagswasser neben der Verwendung für die Gartenbe-

wässerung auch zur Toilettenspülung und ggf. zum Wäschewaschen genutzt wird. Daher wird auf die ab 1.04.2013 wirksame, geänderte städtische Abwassersatzung hingewiesen, wonach gemäß § 3 Abs. 5 von Dachflächen > 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln sind. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Die Vorgabe **einer Nutzung** des gesammelten Regenwassers ist nicht von dieser Ermächtigungsgrundlage gedeckt. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass gesammeltes Niederschlagswasser auch regelmäßig genutzt wird.

Außerdem 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.

Der wasserwirtschaftliche Hinweis, dass wegen des nach dem Deichbau verbliebenen Status der Weststadt als Hochwasserrisikogebiet (im Falle eines Deichversagens) die Fußboden-Oberkante von Aufenthaltsräumen oder die Anbringung haustechnischer Anlagen ab bzw. oberhalb einer Höhe von 158,98 m ü.NN. erfolgen sollte, wurde mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben abgestimmt und berücksichtigt auch städtebauliche und wirtschaftliche Gründe (Einschränkung des Höhenunterschiedes zum natürlichen Gelände). Die ohne Deich bei einer maximalen Hochwassersituation ermittelte Pegelhöhe liegt bei 159,60 m ü.NN.

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.

## 7.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die für das engere Stadtgebiet üblichen Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen zu Bodendenkmalschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden Empfehlungen zur Grundstücksfreiflächen-Begrünung abgegeben.

Aufgrund der Mitteilung eines Flächen deckenden „vermutlich kampfmittelbelasteten“ Bereiches in der gesamten Gießener Weststadt in der Kampfmittelbelastungskarte (1995) durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Baulanderschließung wird demzufolge eine fachgerechte Sondierung und Abstimmung der ggf. erforderlichen Maßnahmen mit dem RP Darmstadt erforderlich.

Aufgrund einer Eintragung in das Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen erfolgt für die Baugrundstücke Krofdorfer Straße 119-123 sowie das noch unbebaute Grundstück zwischen den Baugrundstücken Krofdorfer Straße 121A und 123 eine altlastenrechtliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind..Es handelt sich um einen Altstandort einer Gärtnerei, der bisher noch nicht näher untersucht wurde. Der Anregung der oberen Altlastenbehörde, eine fachliche Begutachtung mittels einer historischen Nutzungsrecherche durchzuführen, wird aufgrund der Einschätzung des städtischen Amtes für Umwelt und Natur, dass aufgrund des Baubestandes und der ausgewiesenen Baugebietsarten kein weiterer Handlungsbedarf besteht, nicht gefolgt. Ein Warnhinweis zur früh-

zeitigen Beteiligung der Altlastenbehörde im Zuge von baulichen Veränderungen oder Aushubarbeiten wird als ausreichend erachtet.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind im räumlichen Plangeltungsbereich zu den vorhandenen Fernversorgungsleitungen erforderlich. Die von den Leitungsbetreibern Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke/ZWM sowie PLEdoc (Open Grid Europe GmbH) im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragene Anforderungen zum Schutz der Leitungstrassen vor Einwirkungen, zur Abstimmungspflicht von Veränderungen innerhalb der Schutzstreifen sowie zur Zugänglichkeit im Rahmen eines Geh- und Leitungsrechtes wurden berücksichtigt.

Die Auflistung der Pflanzenarten hat empfehlenden Charakter.

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

### **8.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Im Rahmen der Landesgartenschau 2014 ist der Rückbau der am Rand der Wieseckau vorhandenen Verkehrsschule erforderlich, um in diesem Bereich Planungsziele des Gartenschau-Konzeptes zu verwirklichen. Als Ersatzstandort wurde der Bereich im Weststadt-Grünzug entlang der B 429 nördlich des Gleiberger Weges ausgewählt.

Im Rahmen der Prüfung der konkreten Standortbedingungen sowie Festlegung des Plangeltungsbereiches wurde auch ein planungsrechtlicher Sicherungs- und Steuerungsbedarf für die benachbart vorhandene Vereinssportanlage (ASV-Rasenplatz), für zwei Gartenparzellen sowie für eine vom Betreiber einer Hundeschule angekündigte Erweiterung seines Betriebes erkannt.

Die Bebauungsplanung GI 05/20 „Gleiberger Weg“ soll insgesamt eine geordnete Entwicklung der Weststadt-Grünrandzone unter Berücksichtigung der übergeordneten und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sicherstellen und mit den Schutzanforderungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Krofdorfer Straße in Einklang bringen.

### **8.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die allgemeinen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes, wie sie in den Fachgesetzen (HeNatG, HWG, BBodSchG) in den jeweils ersten Paragraphen festgelegt sind, werden durch den Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) konkretisiert. Die große Grünlandfläche gehört demnach zum Biotopkomplex „Lahnau zwischen Hardt und Westtangente“; als Entwicklungsmaßnahme wird die extensive Nutzung von Grünlandflächen (zweimalige Mahd jährlich) vorgeschlagen. Für Baugebiete und innerstädtische Grünflächen, zu denen der Rest des Plangebiets zu zählen ist, schlägt der Landschaftsplan folgende Maßnahmen vor:

- Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit Großbäumen im Straßenbereich
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Grünflächenpflege
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern sowie Fassadenbegrünung auf privaten Baugrundstücken



- ein- oder zweimalige Mahd von Grünlandflächen

### 8.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

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

Im Anhang befindet sich eine Karte der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen. (REGIOPLAN 2012). Demnach sind folgende Biotoptypen im Gebiet vorhanden:

Biotop- und Nutzungstyp	Kennzeichen, Vorkommen	Bedeutung als Lebensraum
Baumgruppe, Hecke einheimischer Arten, Saum	Hecke entlang des Zaunes zwischen Hundeschule, Garten und Grünfläche, Baumschicht aus Birken, Bergahorn, Pflaumen und Weiden	hoch
Heckenpflanzung, nicht einheimisch	rückwärtige Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	gering
Straßenbegleitgehölze, standortgerecht	Schutzpflanzung auf dem Lärmschutzwall entlang der Westtangente	mittel
Baumgruppe einheimischer Arten	häufig aus Weiden bestehende Gehölzgruppen in den öffentlichen Grünfläche	mittel
intensiv genutzte Frischwiese	größte Fläche im Untersuchungsgebiet, relativ artenarm, typische Wiesenvegetation durch Unternutzung/Ruderalisierung und Freizeitnutzung (Hunde) beeinträchtigt	mittel
Wegrand	intensiv gepflegt, entlang des Fuß-/Radwegs und am Ende des mittleren Erschließungsweges	gering
nitrophytische Staudenflur	im Randbereich der zentralen Grünlandfläche entlang der Baugrundstücke, Brennnesseln, Brombeeren und Begleiter	mittel
Asphalt	Straßen und Wege	sehr gering
Pflaster	Fußwege, einige Baugrundstücke, vorhandene Wendeschleife	sehr gering
Schotter, wasserdurchlässig	Bolzplatz, vorhandene Wendeschleife	sehr gering
Gebäude, Dachfläche	entlang der Krofdorfer Straße	sehr gering
Dachfläche mit Regenwasserversickerung	Nebengebäude, Gartenhütten	sehr gering
Grabgarten	ein Grundstück an der Krofdorfer Straße	gering
strukturarme Grünanlage, Ziergarten	Rasenflächen um die Sportfelder, Verkehrsgrün, die meisten Hausgärten	gering
struktureicher Hausgarten	ein Grundstück an der Krofdorfer Straße und ein Grundstück neben der Hundeschule	mittel
Kleingarten mit überwiegendem Ziergartenanteil	ein Grundstück neben der Hundeschule sowie die Hundeschule selbst	mittel
Intensivrasen Sportplatz	ASV-Sportanlage	gering

2012 konnten ebenfalls von REGIOPLAN die im Kästchen aufgeführten 33 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Bei den Brutvögeln handelt sich um typische Bewohner von Ortsrandbereichen, die menschlichen Störungen gegenüber relativ unempfindlich sind; die Vögel nisten in den vorhandenen Gehölzen oder an den Häusern. Die Grünlandfläche und die Rasenflächen werden zur Nahrungssuche aufgesucht. Weitere Informationen können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden.

Alle Vogelarten sind durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Von den im Plangebiet vorgefundenen Vogelarten haben 5 Arten (Girlitz, Haussperling, Bluthänfling, Stieglitz, Wacholderdrossel) einen unzureichenden Erhaltungszustand und stehen auf der Vorwarnstufe der Roten Listen Hessen oder BRD, der Gartenrotschwanz hat sogar einen schlechten Erhaltungszustand und ist bundes- und auch hessenweit als gefährdet einzustufen.

**Brutvögel und Nahrungsgäste im Plangebiet:**

Amsel, Bachstelze, Blaumeise, **Bluthänfling**, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, **Gartenrotschwanz**, Gimpel, **Girlitz**, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, **Haussperling**, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nilgans, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, **Stieglitz**, Sumpfmeise, Turmfalke, **Wacholderdrossel**, Zaunkönig, Zilpzalp

### 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 hohem Schluff- und Tongehalten. Aus diesen Ablagerungen hat sich eine Gley-Vega entwickelt, ein Brauner Auenboden mit dauerhafter Grundwasserbeeinflussung. Vegen sind wegen der unterschiedlichen Sedimentation Böden mit sehr kleinräumigem Eigenschaftswechsel, meist aber mit mittlerer natürlicher Nährstoffversorgung und mittlerer nutzbarer Feldkapazität, die Vergleyung zeigt den Grundwasseranschluss. 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 verändert worden. Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte gelten Auenböden als besonderer Bodentyp mit hohem wissenschaftlichen Wert (Archivfunktion).

Vegen sind für Grünland sehr gut geeignet und nach Drainage auch gute Ackerstandorte. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung scheint allerdings momentan eher gering zu sein; der derzeitige Pächter benutzt die Fläche hauptsächlich für Übungen mit Hunden.

Altlasten sind nicht bekannt.

### 8.3.3 Schutzgut Wasser

Auenstandorte weisen von Natur aus stark wechselnde, aber prinzipiell eher hohe Grundwasserstände auf. Daraus folgen über weite Teile des Jahres feuchte Bodenverhältnisse. 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.

Durch das Plangebiet verläuft der Weststädter Flutgraben, ein kleines Nebengewässer der Lahn, welches die Vorflut für die gesamte Weststadt bildet. Es leitet das Wasser nach Süden ab, um auf Höhe Margarethenhütte in die Lahn zu münden. Im Plangebiet ist es verrohrt, nördlich und südlich naturfern ausgebaut.

#### 8.3.4 Schutzgut Luft/Klima

Gemäß Klimagutachten der Stadt Gießen gehört die Lahnaue zu den wichtigsten lokalklimatisch wirksamen Flächen in der Stadt. Durch die Bebauung der Weststadt hat sich das Lokalklima stark verändert und ist in den Baugebieten als belastet einzustufen – insbesondere in den nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen mit Supermärkten und Hochhausbauten. Der Weststadt-Grünzug - lokalklimatisch ein kleiner „Ableger“ des Lahntals – hat durch die Vegetation sowie die eher feuchten Bodenverhältnisse und die damit einhergehende Verdunstung eine klimausgleichende Wirkung für diese angrenzende Bebauung.

Kontraproduktiv zu dieser klimausgleichenden Wirkung ist die Belastung durch Staub und Abgase durch den Verkehr an der Westtangente. Die Belastung wird aber durch den bewachsenen Lärmschutzwall minimiert.

#### 8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet gehört eigentlich zum Landschaftstyp der Flussniederung des Flachlandes. Die ursprüngliche Landschaft ist allerdings durch die bauliche und gärtnerische Nutzung komplett überformt. Der vorhandene Lärmschutzwall verhindert zudem die in Auenlandschaften üblichen weiten Blickbeziehungen. Die öffentlichen Grünanlagen sind eher monoton gestaltet. Dafür ist der Großparkplatz durch die großen Platanen gut eingegrünt.

#### 8.3.6 Schutzgebiete

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

#### 8.3.7 Schutzgut Mensch

Der durch den Grünzug führende Rad- und Fußweg ist eine sehr wichtige Alltagsroute für die ansässige Bevölkerung, u.a. für Einkäufer der angrenzenden Supermärkte und als Schulweg für die Grundschüler. Auch zum Spiel und zur Naherholung wird der Weg genutzt, allerdings ist die Attraktivität durch die monotone Gestaltung der verrohrten Grabenfläche eher gering. Der Sportplatz und die Hundeschule werden durch Vereinsmitglieder intensiv genutzt, der kleine Bolzplatz ist auch für die Allgemeinheit zugänglich. Der Parkplatz, tagsüber hauptsächlich von Schülern und Lehrern der angrenzenden Schulen genutzt, ist abends ein Treffpunkt für motorisierte Jugendliche.

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Westtangente und auf der Krofdorfer Straße wie auch durch den Spielbetrieb auf dem Sportplatz verlärmert. Ein entsprechendes Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. auch Kap. 4.2):

- Der Verkehrslärm von der Westtangente liegt gerade noch im Rahmen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).
- Bei der Beurteilung eines Sportplatzbetriebs liegen die Richtwerte niedriger als die Orientierungswerte. Daher werden im vorliegenden Fall bei Spielen mit Zuschauern die Orientierungswerte eingehalten, die Richtwerte der Ruhezeiten (sonntags, Mittagszeit) aber an zwei Immissionsorten leicht überschritten. Der Trainingsbetrieb ist unproblematisch.

- Die Hundeschule führt bei den Gartenparzellen bei stark frequentierten Trainingszeiten am Wochenende und bei Turnieren zu Lärmbelastungen; der Wochentags-Betrieb liegt unterhalb der Richt- und Orientierungswerte. Für die Häuser an der Krofdorfer Straße stellt die Hundeschule auch im erweiterten Umfang kein Lärmproblem dar.

#### 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

Durch die Neuplanung wird ein 15.660 m<sup>2</sup> großer Teil der fetten Frischwiese umgestaltet. Außerdem entfallen 160 m<sup>2</sup> Gehölz, 190 m<sup>2</sup> artenarmer Wegrand, 10 m<sup>2</sup> Brennesselflur und 740 m<sup>2</sup> Grünanlage mit Vielschnittrasen. 3620 m<sup>2</sup> davon werden überbaut, versiegelt oder befestigt (Wegeausbau, Fahrspuren, Gebäude, Stellplätze) und gehen damit als Lebensraum verloren. Durch die geplanten Anpflanzungen von ca. 1000 m<sup>2</sup> werden für gehölzbewohnende Tierarten neue Lebensräume geschaffen, dabei können auch für die schon im Gebiet ansässigen gefährdeten Vogelarten neue Nistmöglichkeiten entstehen. Wie vorher werden sich aber nur unempfindliche Arten ansiedeln. Da keine typischen Freilandarten im Gebiet vorkommen, werden durch die zusätzlichen Strukturen auch keine verdrängt. Zur Nahrungsaufnahmen bleiben weiterhin ausreichend Freiflächen vorhanden (4720 m<sup>2</sup> begrünter Verkehrsübungsplatz, 7190 m<sup>2</sup> Rasenfläche in der Hundeschule und 230 m<sup>2</sup> neues Verkehrsgrün). Die Beeinträchtigung dieses Schutzgut ist daher nicht erheblich.

#### 8.4.2 Schutzgut Boden

Zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung entsteht

- durch zwei Gebäude mit je 50 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- durch 230 m<sup>2</sup> versiegelte Nebenflächen (Stellplätze und Lagerflächen) bei der Verkehrsschule,
- durch eine Stellplatzanlage von insgesamt 340 m<sup>2</sup> für die Hundeschule,

- durch die Möglichkeit, den zentralen Erschließungsweg und den östlichen Gehweg zu verbreitern (870 m<sup>2</sup>)
- sowie durch den Ausbau der Wendeschleife (230 m<sup>2</sup> zusätzlich zur dort vorhandenen Befestigung).

Auf den versiegelten Flächen gehen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (Lebensraum, Wasserspeicherung und -versickerung, Standort für landwirtschaftliche Produktion) komplett verloren. Durch die Vorgabe einer wasserdurchlässigen Befestigung für Stellplätze und einer Dachbegrünung für das Verkehrsschulen-Seminargebäude können die Beeinträchtigungen abgemildert werden.

Auf den späteren Freiflächen kann nach der Bauphase eine Regeneration des Bodens beginnen.

Bodenverlust kann nicht ausgeglichen werden. Da es sich aber um relativ kleine Flächen handelt, wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingeschätzt.

#### 8.4.3 Schutzgut Wasser

Die überbaute Fläche wird der Grundwasserneubildung nicht entzogen, da das Wasser voraussichtlich seitlich versickert wird. Die weiteren versiegelten Flächen (Wege der Verkehrsschule) entwässern ebenfalls in die nebenliegenden Grünflächen. Daher wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingeschätzt.

Der Weststadt-Flutgraben wird durch die Planung nicht verändert.

#### 8.4.4 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird die lokalklimatische Funktion des Gebiets nicht eingeschränkt, da der begrünte Charakter der Flächen überwiegt.

#### 8.4.5 Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht übermäßig verändert, da die umgestaltete Fläche derzeit weder für die Naherholung noch als Blickbeziehung von irgendeiner Relevanz ist. Durch 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

Die geplanten neuen Nutzungen vergrößern die Nutzbarkeit der Flächen für Freizeitwecke.

Hinsichtlich des Lärms gehen von der Verkehrsschule keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen aus. Der Sportplatzbetrieb bleibt in der jetzigen Nutzung und somit nur bei seltenen Ereignissen (< 10 pro Jahr) oberhalb der Richtwerte. Die Ausdehnung der Hundeschule führt zur Ausbreitung der Lärmbelastungen nach Norden, wodurch es an den Wochenenden (gut besuchtes Training oder Turnier) zur Überschreitung von Richtwerten an der Wohnbebauung nur bei seltenen Ereignissen (< 10 pro Jahr) kommen kann. Lediglich die zwei Freizeigärten werden stärker beeinträchtigt.

Wegen der vorhandenen starken Vorbelastung wird diese zusätzliche Belastung als insgesamt nicht erheblich eingeschätzt.

#### 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 so genutzt werden wie bisher. Eine Verbrachung der Grünlandfläche ist wahrscheinlich, da eine landwirtschaftliche Nutzung derzeit nicht vorliegt.

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

#### 8.6.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt unter folgenden Prämissen:

- Die Bebauung der zwei Baulücken an der Krofdorfer Straße wäre über den § 34 BauGB genehmigungsfähig und ist daher nicht ausgleichspflichtig.
- Die vorhandenen anderen Nutzung (Hundeschule, Sport- und Bolzplatz, Freizeitgärten) verfügen entweder über Einzelgenehmigungen oder sind älter als die 1973 eingeführte Eingriffsregelung. Daher werden auch diese Nutzungen nicht bilanziert.
- Als Eingriff wird demnach die Erweiterung der Hundeschulflächen, die Verkehrsschule, der mögliche Ausbau des Feldweges und des östlichen Gehwegs sowie der Ausbau der Buswendeschleife bilanziert.
- Für die Verkehrsschule wird eine mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grenzen festgesetzt. Die durch Fahrwege versiegelte Fläche beträgt ca. 1.850 m<sup>2</sup>. Die Fläche innerhalb der Baugrenze wird als dachbegrüntes 50 m<sup>2</sup>-Gebäude und als wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze und Zugänge bilanziert.

Gemäß KV ist dann das Defizit gemäß folgender Tabelle für den Bereich der Verkehrsschule und der Erschließung 130.630 Punkte, für den Bereich der Hundeschule 51.330 Punkte.

Biotoptyp	Bestand			Planung		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Pkte. pro m <sup>2</sup> gem. KV	Wert gem. KV	Fläche in m <sup>2</sup>	Pkte. pro m <sup>2</sup> gem. KV	Wert gem. KV
<b>Eingriff durch Verkehrsübungsplatz und Erschließung</b>						
Baumgruppe einheimischer Arten	04.210	160	33	5.280		
Intensiv genutzte Frischwiese	06.320	8.080	27	218.160		
Wegrand, intensiv gepflegt, artenarm	09.160	190	13	2.470		
nitrophytische Staudenflur	09.211	10	34	340		
Pflaster	10.520	260	6	1.560		
Schotter	10.530	240	6	1.440		
strukturarme Grünlage mit Vielschnittrasen	11.221	740	14	10.360		
Verkehrsübungsplatz						
- randliche Eingrünung, naturnah	02.400			1.000	25	25.000
- Rasenflächen, Staudenflächen, Bodendecker	11.221			4.720	14	66.080
- Asphalt	10.510			1.850	3	5.550
- Pflaster	10.520			230	6	1.380
- Schulungsgebäude, Dachbegrünung	10.720			50	19	950
Erweiterung der Wege, Wendeplatz Bus	10.510			1.600	3	4.800
neues Verkehrsgrün	11.221			230	14	3.220
Summe		9.680		239.610	9.680	106.980
Defizit						132.630
<b>Eingriff durch Hundeschule</b>						
Intensiv genutzte Frischwiese	06.320	7.580	27	204.660		
Stellplätze, versickerungsfähig	10.530			340	6	2.040
Hundeschule-Übungsplatz, extensiver Rasen	11.225			7.190	21	150.990
Nebengebäude, Versickerung vor Ort	10.715			50	6	300
Summe		7.580		204.660	7.580	153.330
Defizit						51.330

Die Eingriffe für die Verkehrsschule und die Erschließung erfolgen durch die Stadt Gießen. Der Ausgleich wird über eine Belastung des Ökokontos erbracht.

Auch der Eingriff durch die Hundeschule wird durch das Ökokonto ausgeglichen. Allerdings erfolgt dieser Eingriff auf Flächen, die zu 43 % der Stadt Gießen und zu 57 % dem Land Hessen gehören. Insofern sollen 29.259 Punkte ( $\approx$  57 % von 51.330) über eine entsprechende Vereinbarung mit dem Land Hessen refinanziert werden.

### 8.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Um die Bodenversiegelung zu minimieren bzw. auszugleichen, wird für die Stellplätze der Hundeschule eine wasserdurchlässige Bauweise, für das Schulungsgebäude der Verkehrsschule eine Dachbegrünung und für die Baugrundstücke an der Krofdorfer Straße ein zu begrünender Grundstücksanteil festgesetzt.

## 8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Verkehrsschule wurden mehrere Standortalternativen im Stadtgebiet geprüft. Der Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aber bei allen Standorten ähnlich.

Für die Erweiterung der Hundeschule ist keine Alternative vorhanden, da die Hundeschule an diesem Standort etabliert ist. Außerdem wäre an einem Alternativstandort kaum ein geringer Eingriff denkbar.

## 8.8 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung

Die Kartierung der Vogelwelt und der Grünlandvegetation ist nach dem derzeitigen Stand der Technik unter günstigen Bedingungen (optimaler Kartierzeitraum) durchgeführt worden. Bessere Ergebnisse sind daher nicht zu erzielen.

Bezüglich der Prognose der Umweltauswirkungen erschwert die Komplexität der Umwelt generell die Genauigkeit. Da die zukünftige Gestaltung der Flächen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aber in ausreichendem Umfang beschrieben und bewertet werden kann, ist eine sachgerechte Abwägung möglich.

## 8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Durchführung bzw. die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen obliegt der Stadt Gießen. Weitere Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt der Kürze wegen in Tabellenform:

Schutzgut	Eingriff	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgestaltung bzw. Verlust von 170 m<sup>2</sup> Lebensräumen hoher Bedeutung, 15.660 m<sup>2</sup> Lebensraum mittlerer Bedeutung und 750 m<sup>2</sup> Lebensraum geringer Bedeutung</li> <li>keine Beeinträchtigung geschützter oder seltener Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung durch Begrünungsvorschriften, Dachbegrünung</li> <li>Neuanlage von 1000 m<sup>2</sup> naturnahe Gehölzpflanzung</li> <li>Neuanlage von Grünflächen (Lebensraum geringer Bedeutung) auf 12.140 m<sup>2</sup></li> </ul>	nicht erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>dauerhafter Verlust von 3.440 m<sup>2</sup> Boden durch Überbauung, Versiegelung oder Befestigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung durch vorgeschriebene versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze</li> <li>Dachbegrünung auf Schulungsgebäude</li> </ul>	nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung des Wasserrückhalts, da keine Ableitung von Dachwasser in den Kanal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>versickerungsfähige Oberflächenbeläge bei Stellplätzen</li> </ul>	nicht erheblich
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>nur geringe Versiegelungs- und Überbauungsraten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzpflanzungen</li> </ul>	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch Ortsrand, Westtangente und Ballfangzäune vorbelastete Landschaftssituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzpflanzungen</li> </ul>	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausdehnung des Hundeschullärms nach Norden</li> <li>starke Vorbelastung</li> </ul>		nicht erheblich
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



## **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 Standortalternativen wird auf die Ausführungen in der Anlage 1 verwiesen.

Ohne Durchführung bzw. Umsetzung der Bebauungsplanung müsste die gesetzlich vorgeschriebene Verkehrserziehung von Grundschulern und sonstigen Personengruppen auf suboptimalen Standorten wie beispielsweise Schulhöfen mit einher gehenden Nutzungseinschränkungen oder in anderen Gemeinden mit eingeschränkter Erreichbarkeit durchgeführt werden.

Eine insbesondere immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung bezüglich der bereits im Plangebiet vorhandenen sonstigen Nutzungen (Sportanlage, Hundeschule) kann auch nur über die Bebauungsplanung herbei geführt werden.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll der Bebauungsplan zudem insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Baurecht zur Errichtung einer Jugendverkehrsschule geschaffen. Zudem werden die im Grünzug vorhandene Vereinssportanlage in ihrem Bestand sowie die Hundeschule mit ihren Erweiterungsabsichten planungsrechtlich gesichert. Das Bebauungsplanverfahren dient mit seinen Beteiligungsverfahren und der Abwägung zum Satzungsbeschluss zur insbesondere immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im Verhältnis der Sport- und Freizeitnutzungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.

Das Bebauungsplanverfahren dient auch der Sicherung von im Plangeltungsbereich vorhandenen Fernleitungen (Gas, Wasser) sowie der Klärung der baurechtlichen Situation und Perspektive bezüglich eines zu Wohnzwecken genutzten Freizeitgartens.

Die lärmbezogenen Auswirkungen der Planung wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

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 Einleitungsbeschluss in 2011 wurde der Bebauungsplanvorentwurf mit (vorläufigem) Umweltbericht und Lärmgutachten zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB erarbeitet, die im Juni/Juli 2012 durchgeführt wurde.

Anschließend, nach Vervollständigung des Umweltberichtes durch Bewertung der bis Sommer 2012 durchzuführenden Artenerfassung im Plangebiet, wurde der Stadtverordnetenversammlung ein Bebauungsplanentwurf am 6.09.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.09. bis einschließlich 19.10.2012 durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss:	6.10.2011
Bekanntmachung	26.05.2012
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Planvorentwurf:	4.06 – 21.06.2012 6.06. – 12.07.2012
Entwurfsbeschluss:	6.09.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	13.09. – 19.10.2012
Bekanntmachung und Offenlegung:	8.09.2012
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

## 11 Abwägung – Konfliktbewältigung

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren haben sich im wesentlichen zwei Konfliktbereiche ergeben, die über eine sach- und formgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einer Lösung zugeführt werden sollen.

Die auf einer Gartenparzelle vorhandene sowie von den Eigentümern der anderen Parzelle als Lösungsvariante bezüglich des u.g. Lärmkonfliktes angeregte Wohnnutzung ist planungsrechtlich unzulässig und kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche sowie aufgrund der fehlenden ordnungsgemäßen Erschließung und folgender planungsrechtlicher Voraussetzungen auch nicht legalisiert werden. Die Festsetzung eines Baugebietes oder Genehmigung eines Wohngebäudes innerhalb eines im Raumordnungsplan ausgewiesenen regionalen Grünzuges widerspricht den Grundzügen der übergeordneten Planung (Landesplanung, Flächennutzungsplan). Zudem werden die allgemeinen städtebaulichen Grundsätze zur Vermeidung einer Splittersiedlung und einer Präzedenzsituation für gleich geartete Fälle missachtet.

Hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung auf der Gartenparzelle Krofdorfer Straße 107 wurde im Februar 2013 zwischen Stadt und der Eigentümergemeinschaft ein Vertrag mit einer verbindlichen Regelung über eine Herbeiführung einer planungsrechtlich legalen Nutzung abgeschlossen. Hierzu wurde auch der Rückbau des Wohngebäudes auf das für die Gartennutzung erforderliche Maß vereinbart.

Für den im Kapitel 4.1 beschriebenen Lärmkonflikt insbesondere zwischen den Eigentümern und Nutzern der Gartenparzellen und drei Wohngebäuden an der Krofdorfer Straße und der Hundeschule sowie der Vereinssportanlage wurden durch eine ergänzende Begutachtung Lösungsansätze gefunden.

Die Anregungen der Oberen Immissionsschutzbehörde zum Lärm der Hundeschule wurden mit dem Gutachter geprüft. Hierzu und zu den vorgetragenen Anregungen der Unteren Wasserbehörde sowie der Abteilung für den Ländlichen Raum siehe oben.

## 12 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) i.d.F 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. Nr. I, S. 466).

### **Planzeichenverordnung 1990**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **Hessische Bauordnung**

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, 629), gültig ab 29.12.2010.

### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010.

### **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

### **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

### **Städtische Abwassersatzung 2013.**

## 13 Umsetzung des Bebauungsplanes

### 13.1 Flächenbilanz

Flächenarten	Wohngebiets-Flächen (WA)	Mischgebiets-Fläche (MI)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Gesamt
m <sup>2</sup>	5.235	4.265	3.251	33.966	22.160	<b>68.877</b>
%	7,6	6,2	4,7	49,3	32,2	<b>100</b>

## **13.2 Bodenordnung**

Es wird davon ausgegangen, dass zur Realisierung des Verkehrsübungsplatzes sowie für sonstige grundstücksrechtliche Veränderungen im Plangeltungsbereich keine Maßnahmen der Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich werden.

## **13.3 Städtebauliche Kosten**

Neben dem auf rd. 700 T€ geschätzten Investitionsaufwand für den Verkehrsübungsplatz und den Ankaufkosten entstehen noch weitere städtebauliche Kosten durch den erforderlichen Ausbau der Buswendeschleife. Zudem entstehen mittelbar weitere Kosten zur Realisierung einer Übergangslösung für die Verkehrsschule bis zur für Mitte 2013 geplanten Inbetriebnahme des im Plangebiet vorgesehenen Standortes.

Die Planungskosten werden durch die verwaltungsinterne Ausarbeitung des Bebauungsplanes minimiert.

## **14 Anhänge**

- Anlage 1: Alternativenprüfung Verkehrsübungsplatz
- Anlage 2: Vorplanung Verkehrsübungsplatz (Gartenamt/Büro Hendrikx, 7/2012)
- Anlage 3: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und -bewertung (Fachbeitrag Büro Regioplan, 7/2012)

## Anlage 1

### **Alternativstandortsuche für Jugendverkehrsschule in der Ringallee**

**hier: Stellungnahme des Stadtplanungsamtes (25.02.2011, Auszug)**

Aufgrund des Entwicklungsplanes der Landesgartenschau 2014 für die Wieseckau wird ein dauerhafter Alternativstandort für den Verkehrsübungsplatz gesucht. Nach einer Voruntersuchung durch das Büro Landesgartenschau unter Einbindung des Liegenschafts-, Garten- und Schulverwaltungsamtes wurden drei Standorte diskutiert. Da es sich empfiehlt bei einer späteren Umsetzung aufgrund von möglichen Anwohnerprotesten bzw. Kostenauswirkungen eine Alternativenbetrachtung durchgeführt zu haben, wurde durch das Stadtplanungsamt eine systematische gesamtstädtische Betrachtung durchgeführt und die drei vorausgewählten Standorte detailliert betrachtet. Die Ergebnisse sind in der Tabelle und den Luftbildern im Anhang dargestellt.

Da uns die bestehenden vertraglichen Bedingungen zwischen der Stadt und dem Land zur Bereitstellung und die genauen Größen und Qualitäten nicht bekannt sind, wird von einer Übertragung der derzeitigen Verhältnisse am Standort in der Ringallee mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Flächenbedarf und einem ca. 100 m<sup>2</sup> großen Gebäude mit Schulungsraum und Fahrradschuppen ausgegangen.

Aufgrund der Waldinanspruchnahme und der Ersatzaufforstungsnotwendigkeit kann das Waldstück an der Albert-Schweitzer-Schule nicht empfohlen werden. Mit der Variante am Krofdorfer Weg besteht eine nach den Kriterien Lage, Planungsrecht, Ökologie, Erschließung, Naherholungsbeeinträchtigung und Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten optimal geeignete Fläche. Das Gelände gehört allerdings dem Land Hessen. Wenn es keine Möglichkeit zur vertraglichen Sicherung des Grundstücks in anderer Form geben sollte (Pacht oder Übernahme anderer Leistungen für die Anlage), ist die Fläche anzukaufen. Als Alternative ohne Ankaufskosten ist die Fläche an der Hardtallee annähernd gleich geeignet. Die Einschränkungen durch die Hochspannungsmasten und das Brunnenhäuschen müssten mit der Freiflächenplanung lösbar sein.



Universitätsstadt Gießen  
Jugendverkehrsschule - Neuer Standort: Wald Albert-Schweitzer-Schule

Datum: 10.02.2011  
Bearbeiter: Wiemer



M 1 : 1000



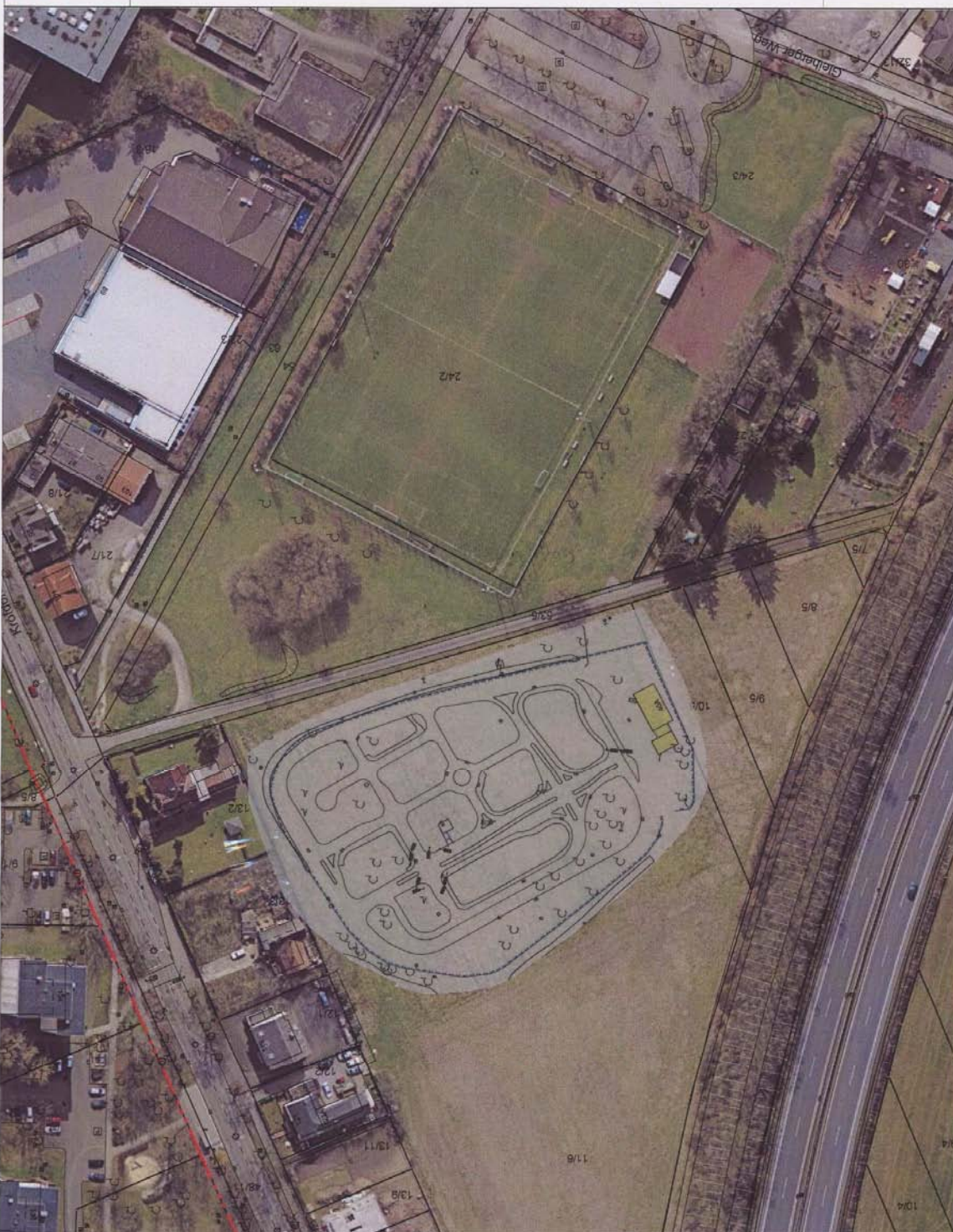
\*\*\*\*NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH\*\*\*\*





Universitätsstadt Gießen  
Jugendverkehrsschule - Neuer Standort: Wiese Krofdorfer Straße

Datum: 10.02.2011  
Bearbeiter:Werner



M 1 : 1000



\*\*\*\*\*NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH\*\*\*\*\*











**Untersuchung der Alternativstandorte der Jugendverkehrsschule an der Ringallee**

Suchkriterien: 6.000 m<sup>2</sup>, eben, hoher städt. Eigentumsanteil, wenig ökol. Beeinträchtigungen, gute ÖPNV-Anbindung, sichere Erreichbarkeit, Erschließung für Gebäude (100 m<sup>2</sup>)

Alternativstandort	Lage					Planungsrecht			Ökologie	Erschließung			Naherholungsbeeinträchtigung	Ver- und Entsorgung für Gebäude	Bemerkungen
	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Topographie	Eigentümer	Ankaufreich (m <sup>2</sup> )	Stadräumliche Integration	FNP-Ausweisung	B-Plan vorhanden + Festsetzungen	aufzugebende Nutzung	Beeinträchtigungen	Verk. Erschließung	Parkmöglichkeiten	Sichere Erreichbarkeit (Kinder)			
<b>Waldstück bei Albert-Schweitzer-Schule (Gem. Gi, Flur 52, Flst.Nr. 406/1)</b>	7.500	eben	Stadt Studentenwerk	700 m <sup>2</sup> zu 20 € (geschätzt)	existiert, kaum soziale Kontrolle	SO Studentendorf Gemeinbedarf Sonderschulen	G 15 "Kuhstallgelände" Walderhalt + Sonderschule (Änderung notwendig)	Laubholzforst komplexe Brachflächenstruktur	Waldrodung, Ersatzaufforstung notwendig, evtl. Grundstücksankauf	ausreichend, Buschleife vorhanden	sind zu schaffen	Bushaltestelle vorhanden, Radweg fehlt	gering	ausreichend Abwasserkanal durchschneidet Grundstück	keine Empfehlung, da Waldersatz und Flächeneinschränkung
<b>Krofdorfer Straße Gem. Gießen, Flur 33, Flst. 11/6</b>	21.765	eben	Land Hessen	mind. 6.000 m <sup>2</sup> zu 8 € (geschätzt)	existiert, soziale Kontrolle besteht	Grünfläche bes. Zweckbestimmung Sportanlage/ Sportplatz	Außenbereich B-Plan erforderlich	Ansaatgrasland	gering	ausreichend, vorhandene Buschleife ist auszubauen	sind zu schaffen	Bushaltestelle und Rad-/Fußweg vorhanden	keine	Hausanschluss zu Krofdorfer Str. (mind. 60 m)	gut geeignet Ankaufmehrkosten
<b>Hardtallee Gem. Gießen, Flur 36, Flst. 154/11</b>	20.009	eben	Stadt	-	existiert, geringe soziale Kontrolle	Parkanlage, öffentl. Grünfläche	Außenbereich, B-Plan erforderlich	Frischwiesen; Brunnenhäuschen ist an SWG vermietet und muss erhalten bleiben	gering	ausreichend über Hardtallee, Buschleife einrichten	sind zu schaffen	Bushaltestelle "Hochhäuser" vorhanden (100 bzw. 200 m), Radweganbindung	keine	Stromleitung Fußweg begleitend Hausanschluss zu Hardtallee (mind. 60 m)	gut unterhalb Hochspannungsleitung, aber ohne Auswirkungen

**Alternativstandorte in Überschwemmungsgebieten, FFH- oder Vogelschutzgebieten wurden nicht weiter geprüft. Ebenfalls ausgeschlossen sind die Standorte:**

Westlich Hessenhallen: höherwertigere Nutzungsabsichten

Europaviertel: höherwertigere Nutzungsabsichten, abseitige Lage

Westlich Marburger Straße (MI-Gebiet): höherwertigere Nutzungsabsichten

Lahnstraße/Bachweg: Ü-Gebiet, abseitige Lage, fehlende soziale Kontrolle, höherwertigere Nutzungsabsichten

US-Depot: fehlende Verfügbarkeit, höherwertigere Nutzungsabsichten, fehlende soziale Kontrolle, abseitige Lage, eingeschränkte ÖPNV-Anbindung

Rödgener Str./Kappellenstr.: Aufgabe Baseballplatz, langfristig höherwertigere Nutzung vorgesehen, abseitige Lage

Erweiterung Krebsacker: höherwertigere Nutzungsabsichten, fehlende soziale Kontrolle, abseitige Lage

Fa. Coil Südwest: höherwertigere Nutzungsabsichten, fehlende soziale Kontrolle, abseitige Lage, fehlende ÖPNV-

Anlage 2: Vorplanung Verkehrsübungsplatz 7/2012



Legende

- Grundstücksgrenze
- Gebäude, Planung
- Asphalt
- Zaun, H<sup>o</sup> ca. 1,70m
- Entwässerungsrinne
- sonst. Ausstattung
- Baum, Planung
- Pflanzung, intensiv
- Rasen
- Höhen, Bestand
- Höhen, Planung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	BEARB.	GEZ.

FREIGABE:	FREIGABE:
-----------	-----------

DATUM	UNTERSCHRIFT BAUHERR	DATUM	UNTERSCHRIFT LANDSCHAFTSARCHITECTEN
-------	----------------------	-------	-------------------------------------

PLANGRUNDLAGE	TITEL + DATUM ARCHITEXTEMPLAN
---------------	-------------------------------

**VERKEHRSÜBUNGSPLATZ**

Krofdorfer Straße  
35398 Gießen

**Magistrat der Universitätsstadt Gießen**

- Gartenamt -  
Heuchelheimer Str. 102      Telefon 0641 306-1781  
35398 Gießen                      Telefax 0641 306-1780

**FREIANLAGEN  
-VORENTWURF-**

PLANNHALT	PROJEKT NR.	11-11	PLANNR.	2-1-1	INDEX	--
-----------	-------------	-------	---------	-------	-------	----

GEZ	Ho/ef	DATUM	26.07.2012	FORMAT	DIN A1	MASSSTAB	1 : 250
-----	-------	-------	------------	--------	--------	----------	---------

ARCHITECT

FACHPLANER **HENDRIKX**      LANDSCHAFTSARCHITECTEN

GIESSENER STR. 22-24      TEL.: 0641 986200  
35452 HEUCHELHEIM      FAX: 0641 986300

ALLE RECHTRESERVIEREN. DIESE PLÄNE SIND KEINE VERBUNDENEN ARCHITEXTEMPLANE. SIE SIND KEINE VERBUNDENEN ARCHITEXTEMPLANE. SIE SIND KEINE VERBUNDENEN ARCHITEXTEMPLANE. SIE SIND KEINE VERBUNDENEN ARCHITEXTEMPLANE.

# Anlage 3: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

