



Aufstellung
des Bebauungsplanes KL 09/07
"Theodor-Storm-Weg", 1. Teilbereich

BEGRÜNDUNG

Dezember 2025

Stadtplanungsamt Giessen

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
4	Verfahrensart	8
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	9
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	9
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen	9
5.1.2	Flächennutzungsplan	9
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.1.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
5.1.5	Vergnügungsstättenkonzept	11
5.1.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
5.1.7	Klimaneutrales Gießen 2035	12
5.1.8	Landschaftsplan	12
5.1.9	Humanbioklimatische Situation	12
5.1.10	Schutzgebiete	15
5.1.11	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	15
5.2	Städtebaulicher Bestand	16
5.3	Naturräumlicher Bestand und Bewertung	16
5.4	Verkehrliche Erschließung	18
5.5	Ver- und Entsorgung	19
5.6	Immissionsschutz	24
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption.....	24
6.1	Städtebaukonzept	24
6.2	Grünordnungskonzept.....	25
7	Erläuterung der Planfestsetzungen.....	25
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	29
7.5	Grünflächen	29
7.6	Aufschüttungen und abgrabungen, stützmauern	29
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
7.8	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
7.9	Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Schäden durch Starkregen.....	31

8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	32
8.1	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden	32
8.2	Einfriedungen und Stützmauern	33
8.3	Abfall- und Wertstoffbehältnisse	34
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
9.1	Denkmalschutz	34
9.2	Wasserwirtschaft/Entwässerungsanlagen	34
9.3	Starkregenvorsorge	35
9.4	Bodenschutz	36
9.5	Kampfmittelbelastung	37
9.6	Brandschutz	37
9.7	Abfallsatzung und Abfallentsorgung	37
9.8	Gehölzschutz	38
10	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
10.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	38
10.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	40
11	Berücksichtigung von Umweltbelangen	41
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	42
12.1	Chronologie des Bebauungsplanverfahrens	42
12.2	Ergebnis der Beteiligungsverfahren	43
12.2.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	43
12.2.2	Offenlage des Bebauungsplanentwurfs	43
13	Umsetzung des Bebauungsplanes	46
13.1	Umsetzungsperspektive	46
13.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	46
13.3	Kosten	46
14	Rechtsgrundlagen	47

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Bereits 2012 wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung das Bebauungsplanverfahren Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch 3. Änderung" zur Änderung der noch aus den 1970er Jahren stammenden Bebauungsplänen für die Ortserweiterung Kleinlinden eingeleitet. Dieses bezog sich auf drei, auch nach über 30 Jahren noch nicht baulich genutzte Flächen oberhalb der Wetzlarer Straße im Birkenstrauch, im Holunderweg und am Theodor-Storm-Weg.

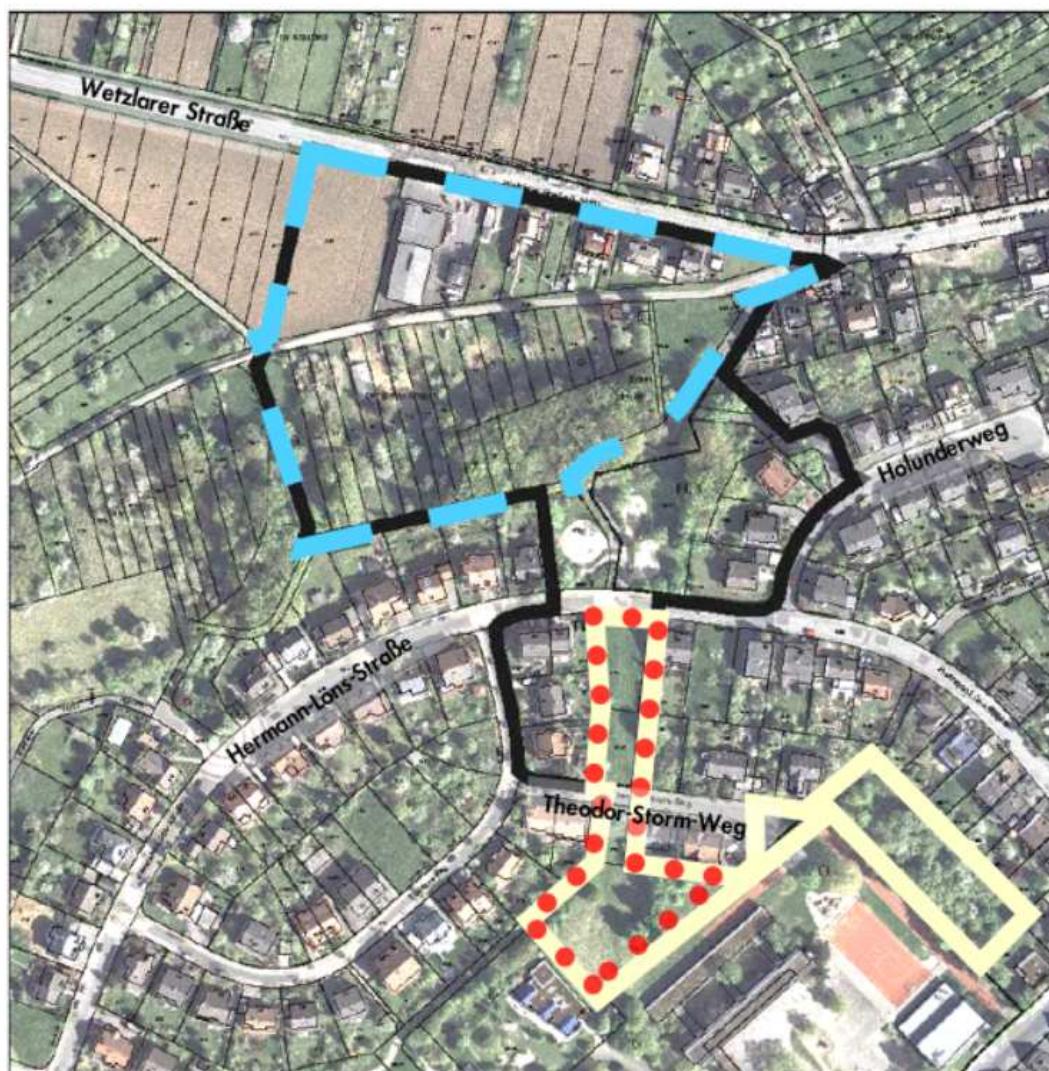


Abb. 1: Luftbild 2010 mit Geltungsbereichen der Einleitungsbeschlüsse für die Bebauungsplanänderungen in 2012 (schwarze Linie) und 2015 (blau gestrichelte Linie), Vorschlag von 2018 (gelbe Linie) und aktuelle Beschlussvorlage (rot gestrichelte Linie)

Da der vorhandene Nordhang oberhalb der Wetzlarer Straße nur eine schlechte Wohnlage bietet, wurde 2012 vorgeschlagen, diese Flächen durch eine Bebauungsplanänderung in Kleingartenflächen umzuwandeln. Dieser Zielsetzung widersprach der Ortsbeirat Kleinlinden. Deswegen wurde 2015 ein erneuter Einleitungsbeschluss für den Teilbereich Birkenstrauch gefasst, der den Erhalt der Wohngebietsflächen, aber mit alternativen Konzeptionen vorsah. Nach Durchführung erster Beteiligungsverfahren wird das Änderungsverfahren für den Bereich an der Wetzlarer Straße seit

2017 aufgrund planungsrechtlicher Hindernisse, schwieriger Konfliktlagen und fehlender Umsetzungsperspektiven nicht weitergeführt. Für die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebietes und dem damit verbundenen Ausbau des Feldweges zu einer Anliegerstraße wäre eine Umlegung erforderlich, die aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen und der Eigentümerstruktur im Plangebiet nach Einschätzung unserer Umlegungsbehörde als undurchführbar erscheint.

Hingegen konnten für den Bereich Holunderweg einvernehmliche Baulösungen ohne Bebauungsplanänderungen gefunden werden.

2018 schlug der Magistrat der Stadt Gießen vor, dass für den dritten Teilbereich am Theodor-Storm-Weg ein selbständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden könnte, um für diesen Teilbereich die Planung voranzubringen. Das Plangebiet sollte über die 2012 umfassten Freiflächen hinaus auch die nördlich an die Schule angrenzende Freifläche einbeziehen (siehe vorherige Abbildung).

Gegen diese Planungsüberlegungen regte sich Protest, sowohl aus der Schulgemeinde der Brüder-Grimm-Schule, der Anwohnerschaft des Theodor-Storm-Weges als auch dem Kleinlindener Ortsbeirat.

Kritisiert wurde vor allem, dass trotz wachsender Bevölkerung in Kleinlinden Erweiterungsflächen für Kindergarten und Schule aufgegeben und privatisiert werden sollten. Befürchtet wurde zudem, dass mit neuen und mehr Anwohnern zu viel Verkehr in den Theodor-Storm-Weg gezogen würde und sich damit die Umweltbelastung der angestammten Bewohnerschaft (Kleinklima und Lebensqualität) verschlechtern würde.

In einem fraktionsübergreifenden Beschlussantrag forderte der Ortsbeirat, dass im Plangebiet höchstens 9 Einfamilienhäuser und, wegen möglicher Verschattung der vorhandenen Bebauung im Theodor-Storm-Weg, keine Reihenhäuser errichtet werden sollten. Das Verkehrskonzept müsse überarbeitet und die Parkplätze an der Kindertagesstätte Märchenland reduziert werden, da sonst der Mittagsschlaf der Kinder gestört werden könnte. Zudem sollten die von der Brüder-Grimm-Schule genutzten Sportanlagen und der angelegte Schulgarten weiter nutzbar und in voller Größe erhalten bleiben. Unmut wurde auch geäußert wegen der Überplanung der damals frisch gepflanzten Maronenbäume auf dem Schulgrundstück.

Aufgrund dieser massiven Bedenken wurde der Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu Beginn der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2018 in der Beratung zurückgestellt und das Verfahren seitdem nicht weitergeführt.

Angesichts der weiterhin anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Kleinlinden, der kaum vorhandenen Entwicklungspotentiale im Stadtteil und der durch gesetzliche Vorgaben bedingten Prämisse einer Innen- statt Außenentwicklung, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erneut geprüft werden, ob nicht doch, unter weitmöglichster Berücksichtigung der Kritiken aus 2018, in einem kleineren Geltungsbereich städtische Flächen im Bereich des Theodor-Storm-

Weges einer reduzierten Wohnbebauung zugeführt und die örtliche Anbindung von Schule und Kindertagesstätte verbessert werden können.

Laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen vom 06.06.2024 soll aber die Planung für den an Schule und Kindertagesstätte angrenzenden Teilbereich, der südlich des Theodor-Storm-Weges liegt, zurückgestellt werden. Über diesen Bereich soll erst entschieden werden, wenn die mit dem Neubau der Brüder-Grimm-Schule einhergehende neue Frei- und Grünflächenplanung der Schule abgeschlossen ist. Somit beschränkt sich die Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens hier nur auf den 1. Teilbereich zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg.



Abb. 2: Geltungsbereich des aktuellen Planverfahrens für den 1. Teilbereich nördlich des Theodor-Storm-Weges (rot gestrichelt), ohne den zurückgestellten Bereich nördlich der Schule und der Kindertagesstätte (rot hinterlegt)

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gesamtplangebiet erstreckt sich von den Grundstücksgrenzen des Kindergartens und der Brüder-Grimm-Schule im Süden bis zur Hermann-Löns-Straße im Norden (siehe Anlage und folgende Abbildung) und umfasst die noch unbebauten städtischen Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg sowie die Freifläche nördlich der Kindertagesstätte und Brüder-Grimm-Schule. Der Bereich südlich des Theodor-Storm-Weges wird jedoch zurückgestellt, so dass sich die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens hier nur auf den 1. Teilbereich zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm Weg bezieht.

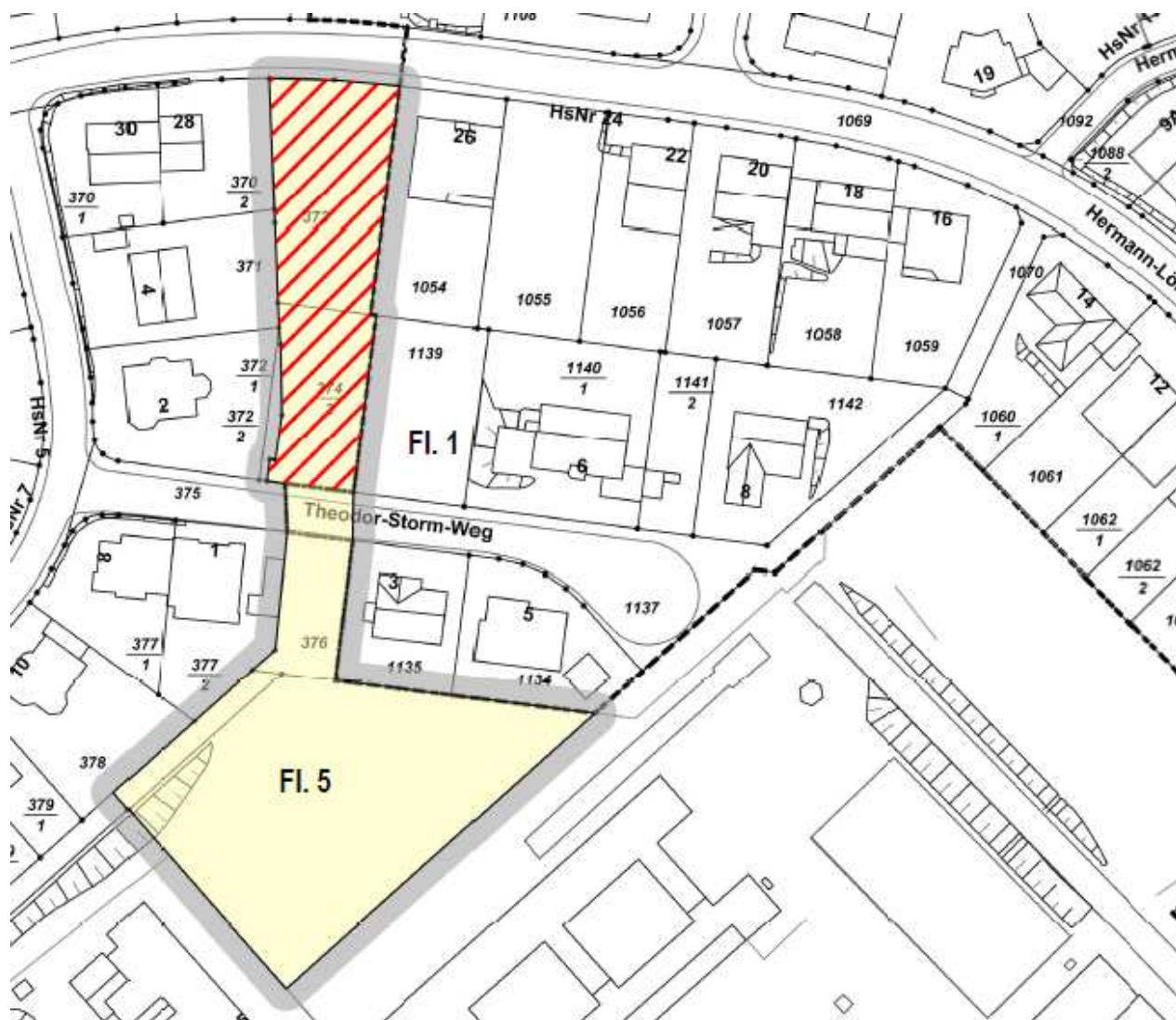


Abb. 3: Geltungsbereich nach Einleitungsbeschluss vom 6. Juni 2024 (ohne Maßstab, genordet)

Das Gesamtplangebiet hat eine Größe von rund 0,4 ha und befindet sich vollständig im städtischen Eigentum. Es umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kleinlinden, Flur 1 Nr. 1137 teilweise, Flur 5 Nr. 373, 374/2, 376, 394/2 teilweise und 395/8 teilweise (Stand März 2024).

Der 1. Teilbereich umfasst mit den beiden Grundstücken Nr. 373 und 374/2 nur noch ein Gebiet von 1.312m².

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Trotz der seit 50 Jahren bestehenden Festsetzung als Grünfläche bzw. Parkanlage wurde der Bereich zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg bis heute nicht als solche gestaltet und auch nie als Fußwegeverbindung ausgebaut. Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Gießen und der bereits vorhandenen Erschließung dieser Fläche könnten hier, an Stelle der derzeitigen Wiesenfläche, zwei Baugrundstücke gebildet werden.

Um den Zugang zu den am östlichen Grundstücksrand verlaufenden Leitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanälen zu sichern, soll im Aufstellungsverfahren die Anlage eines Fußweges über den Leitungslagen zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung zwischen Hermann-Löns-Straße und Theodor-Storm-Weg geprüft werden.

Die Bebauung ist kleinteilig mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Am Theodor-Storm-Weg ergäbe sich ein sehr schmaler Grundstückszuschnitt. Fertighäuser werden heutzutage jedoch schon regelmäßig als zweigeschossige Einfamilienhäuser mit nur 6,5 m Hausbreite und rund 130 m² bis 150 m² Wohnfläche angeboten, die angesichts der gestiegenen Bau- und Immobilienpreise insbesondere für junge Familien attraktiv sein können.

4 VERFAHRENSART

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 06.06.2024 die Aufstellung für den 1. Teilbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die geringe Größe des Plangebietes und damit die zulässige Grundfläche der im Plangebiet zu verwirklichenden Bebauung liegen deutlich weit unter 20.000 m². Daher soll dieser Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund der kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung der Flora und Fauna wurde daher 2024 vom Stadtplanungsamt beauftragt und durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wurde aber eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde dazu allgemein Gelegenheit zur

Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben.

5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die Planung ist diesem Ziel der Raumordnung angepasst.

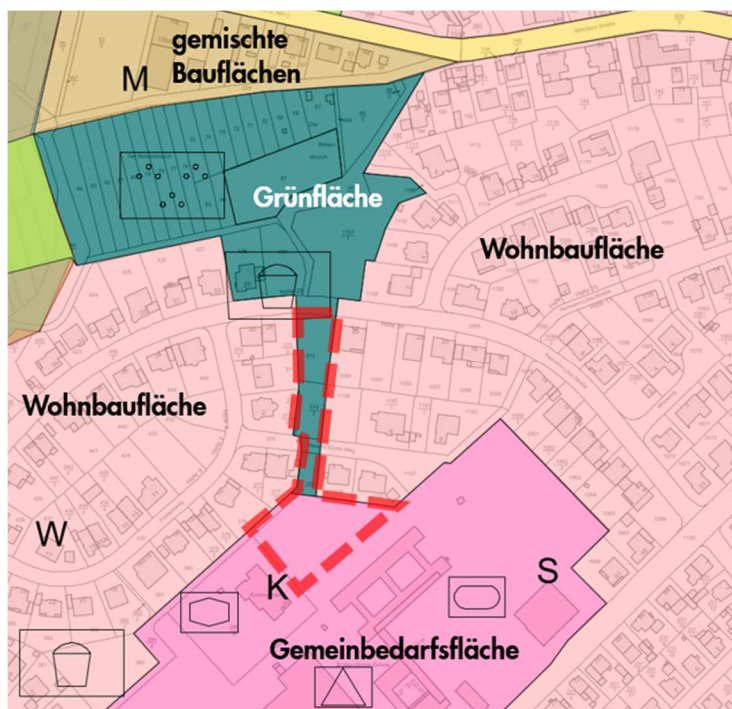
Auch im 2. Fortschreibungs-Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2025, dem keine bindende Wirkung zukommt und der sich noch in Aufstellung befindet, wurde diese Zielvorgabe übernommen und eine Bestands-Siedlungsfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung wird im Entwurf überlagert mit der Kennzeichnung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Vorbehaltsgebiete sollen raumbedeutsame Funktionen kennzeichnen, denen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll, aber vom Träger der Raumordnung noch nicht abschließend abgewogen worden sind. Zudem besitzen Vorbehaltsgebiete im Vergleich zu Vorranggebieten eine geringere Bindungswirkung.

5.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich der unbebauten Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Freifläche an der Brüder-Grimm-Schule als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Freifläche an der Schule südlich des Theodor-Storm-Weges wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil er im 1. Teilbereich eine weitgehende Umwandlung der dargestellten Grün- in Wohnbaufläche und im künftigen 2. Teilbereich eine Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsfläche vorsieht.

Da dieser Bereich der Abweichung vom Flächennutzungsplan im 1. Teilbereich nur eine kleine Fläche von ca. 1.300 m² und weiteren 2.700 m² im 2. Teilbereich betrifft, wird dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Gießen nicht beeinträchtigt werden.



Deswegen kann der Bebauungsplan, obwohl er in einem Teilbereich von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach in Kraft treten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 4: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und des Gesamtplangebietes (rot gestrichelt umrandet)

5.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Gesamtbebauungsplan ändert vorrangig Teilbereiche der seit 1977 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“. Nur das direkt an die Hermann-Löns-Straße anschließende, unbebaute Grundstück Nr. 373 liegt vollständig im Bereich des Bebauungsplanes G 12 „Hinter der Burg“, rechtskräftig seit 1974 und ein kleiner Teil der Fläche nördlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 12 „Am Allendorfer Weg“, rechtskräftig seit 1979.

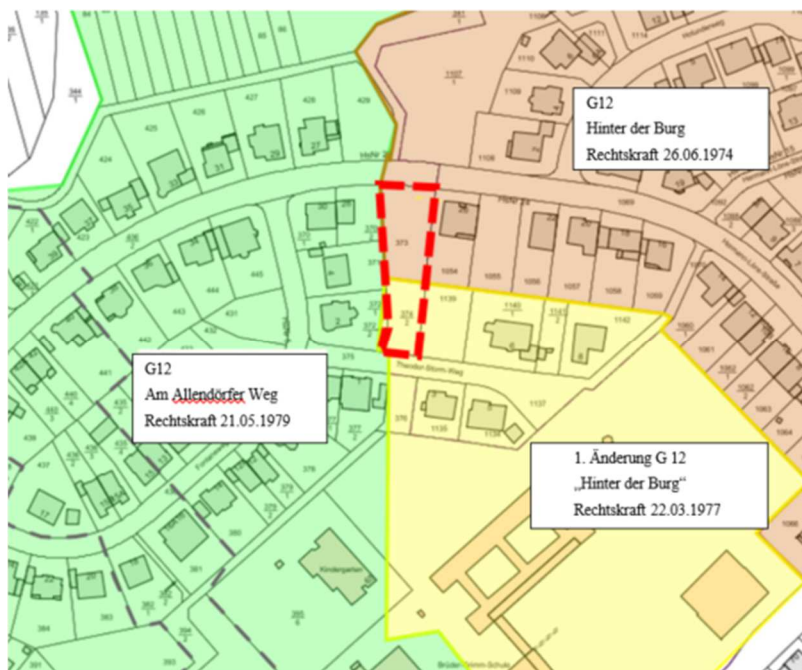


Abb.5: Geltungsbereiche der von dem 1. Teilbereich dieses Bebauungsplanverfahrens (rot gestrichelt umrandet) betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne



In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind die städtischen Grundstücke zwischen der Hermann-Löns-Straße und dem Theodor-Storm-Weg und deren Fortsetzung am südwestlichen Plangebietsrand bis zur Kindertagesstätte als öffentliche Grünfläche und der übrige Bereich nördlich der Kindertagesstätte und Schule als Gemeinbedarfsfläche für diese Einrichtungen festgesetzt.

Abb. 6: Auszüge aus der Plankarte der rechtskräftigen Bebauungspläne „Hinter der Burg“ und dessen 1. Änderung mit Markierung des 1. Teilbereichs dieses Planverfahrens (rot gestrichelt umrandet)

5.1.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die von der Stadtverordnetenversammlung 2023 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA, aus Köln im Juli 2023) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels. Nach diesem Konzept ist das Plangebiet kein für Einzelhandel geeigneter Standort.

5.1.5 Vergnügungsstättenkonzept

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Spielhallen oder Diskotheken, sollten demnach im Plangebiet ausgeschlossen werden, sind aber auch nicht vorgesehen.

5.1.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder Einzelkulturdenkmale, noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Generell sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.1.7 Klimaneutrales Gießen 2035

Die Gießener Stadtverordnetenversammlung hat 2019 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Gießen bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden soll. „Ein Ziel, für das – so der Beschluss – alle erforderlichen Mittel zu entwickeln und bereit zu stellen sind. Ergänzt wird dieser Beschluss durch einen Zusatzantrag aus dem Parlament, der einstimmig beschlossen wurde: aufzuzeigen, wie das Ziel erreicht werden kann. Damit hat der Klimabeschluss „2035null – klimaneutrales Gießen“ im Zusammenspiel von parlamentarischer und außerparlamentarischer Initiative seine Abrundung erfahren“ (Klimaneutrales Gießen – Analysen und Szenarien zur Entwicklung einer klimaneutralen Stadt 2035, Magistrat der Universitätsstadt Gießen, 2020).

Sämtliche Planungen sind hinsichtlich der Erreichung dieses Ziels bezüglich ihrer Auswirkungen zu prüfen und zu optimieren.

5.1.8 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wurde als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. In diesem Plan werden die Siedlungsgebiete nicht stark differenziert, und daher gehört das Plangebiet wie die umgebenden Baugebiete zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit. Es gilt als stark überformt. Der Grünflächenkorridor zwischen der Hermann-Löns-Straße und der Freifläche an der Brüder-Grimm-Schule wird unter dem Kapitel „Erholung“ als „Grünfläche/Park“ dargestellt. Zielaussagen zu dieser Grünfläche werden nicht getroffen. Daher gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- hoher Grünflächenanteil im öffentlichen Raum,
- Entsiegelung (bzw. Vermeidung) von Asphaltflächen,
- extensive Pflege öffentlicher Grünflächen sowie
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung auf Privatgrundstücken.

5.1.9 Humanbioklimatische Situation

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Klimaanalyse (GEO-NET 2014 und deren Fortschreibung in 2022) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der humanbioklimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszu-

sammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

Das städtische Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 19.07.2024 folgende Hinweise zum Stadtklima gegeben:

„Gesichtspunkt Stadtklima:

Der angestrebte Baubereich stellt einen Grünflächenkorridor mit Bezug zum Außenbereich und aus bioklimatischer Sicht ein Lüftungskorridor dar. Die derzeitige Wiesennutzung weist im unbebauten Bereich eine ungehinderte Durchströmbarkeit auf. Dies bedeutet für die unmittelbare Nachbarschaft eine positiv zu bewertende Reduzierung einer Hitzebelastung. In Falle einer sogenannten „offenen Bauweise“ mit hohem Grünanteil (Mindestgrünanteil 40 %) und Längsausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung ist aus bioklimatischer Sicht eine Verschlechterung im betroffenen Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

Bioklimatische Ausgangslage: Die Siedlung weist eine offene und durchströmbare (siehe Schraffur und Strömungspfeile) Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäuser auf. Kleinlinden ist gut durchgrünt und umgeben von Freiflächen mit Kaltluftentstehungspotential. Die Zuströmung mit Kaltluft kommt aus den südöstlich gelegen großen Waldflächen. Der Siedlungsbereich wird daher aus bioklimatischer Sicht als Siedlungsfläche mit geringer Belastung eingestuft. Der vom Bebauungsplan (rot gestrichelter Bereich) betroffene Grünbereich (hellblaue Kennzeichnung) wird als bioklimatisch dem Außenbereich zugeordnet.



Abb. 7+8: Auszüge aus den Detailkarten zur Kaltluftproduktion und nächtlicher Abkühlung, Klimanalyse 2024



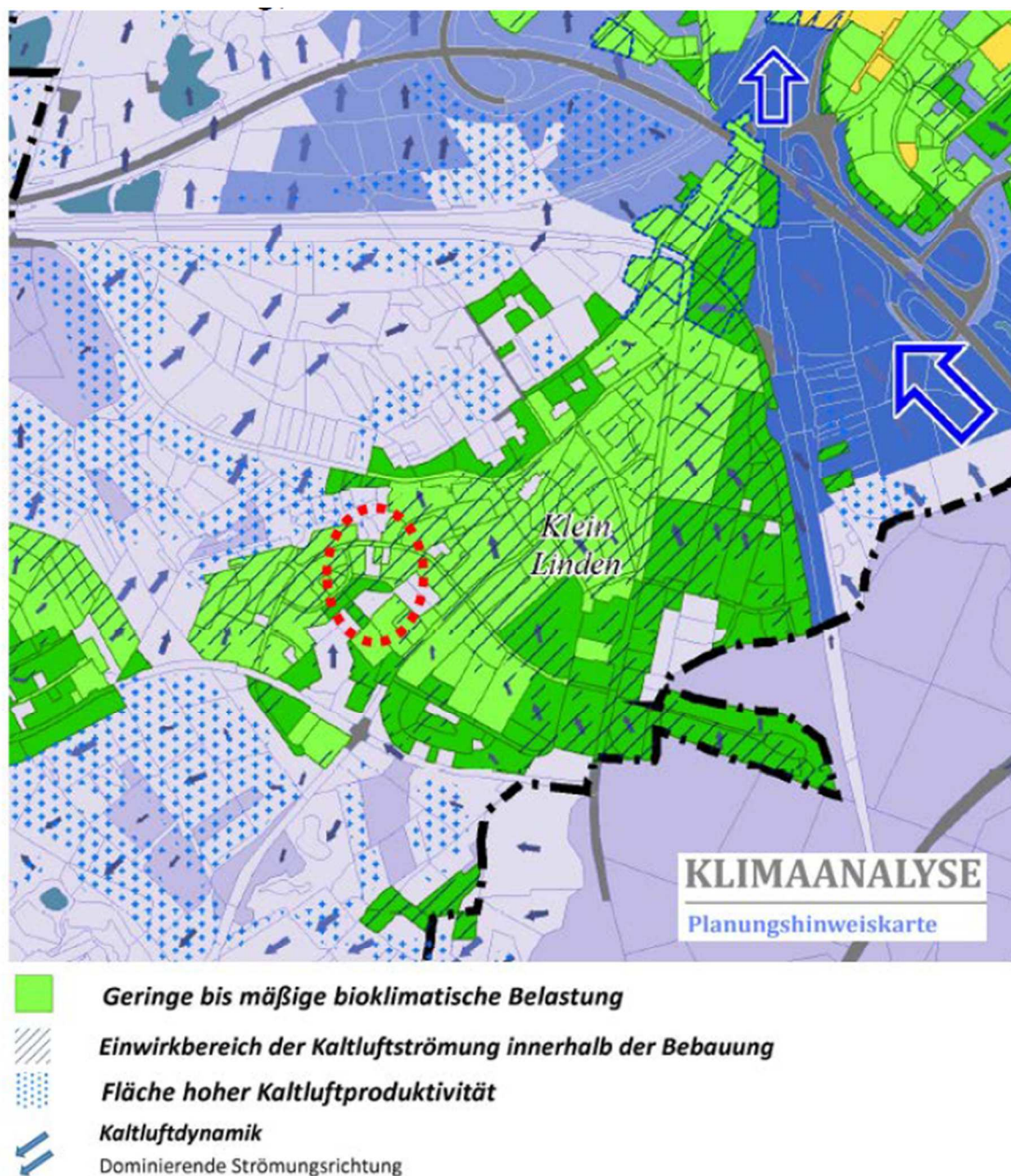


Abb. 9: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse 2024

Die Detailkarte zur Kaltluftproduktion zeigt die für die nächtliche Abkühlung wichtigen innerörtlich verteilten Grünbereiche. Dazu gehört neben dem betrachteten neu überplanten Wiesenbereich auch die um die Schule angeordneten Grün- und Freifläche. Die Temperaturfeldkarte zeigt deutlich die temperaturreduzierende Wirkung der rund um den Schulbereich angeordneten Grünbereiche.“



Abb. 10: Schrägluftbild nach Norden mit Darstellung der Kaltluftströmung (blaue Pfeile)

5.1.10 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

5.1.11 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte/Altablagerungen bekannt, im Plangebiet liegen keine im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfassten Flächen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder zeigt, dass der Plangebietsbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. Im Bebauungsplanentwurf ist deshalb ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer, den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden, systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine möglichst EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten

Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

Genauere Informationen, Hinweise und Vorschriften sind der Website des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt zu entnehmen ([Kampfmittelräumdienst | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.kampfmittelraumdienst.rp-darmstadt.hessen.de)).

5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Das Plangebiet ist unbebaut. Das Gelände steigt von der Hermann-Löns-Straße bis zum Theodor-Storm-Weg um rund 5 m an. Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, überwiegend mit ein oder zwei Wohneinheiten, in offener Bauweise als Einzel- oder als Doppelhäuser errichtet und eingebettet in große Gärten.

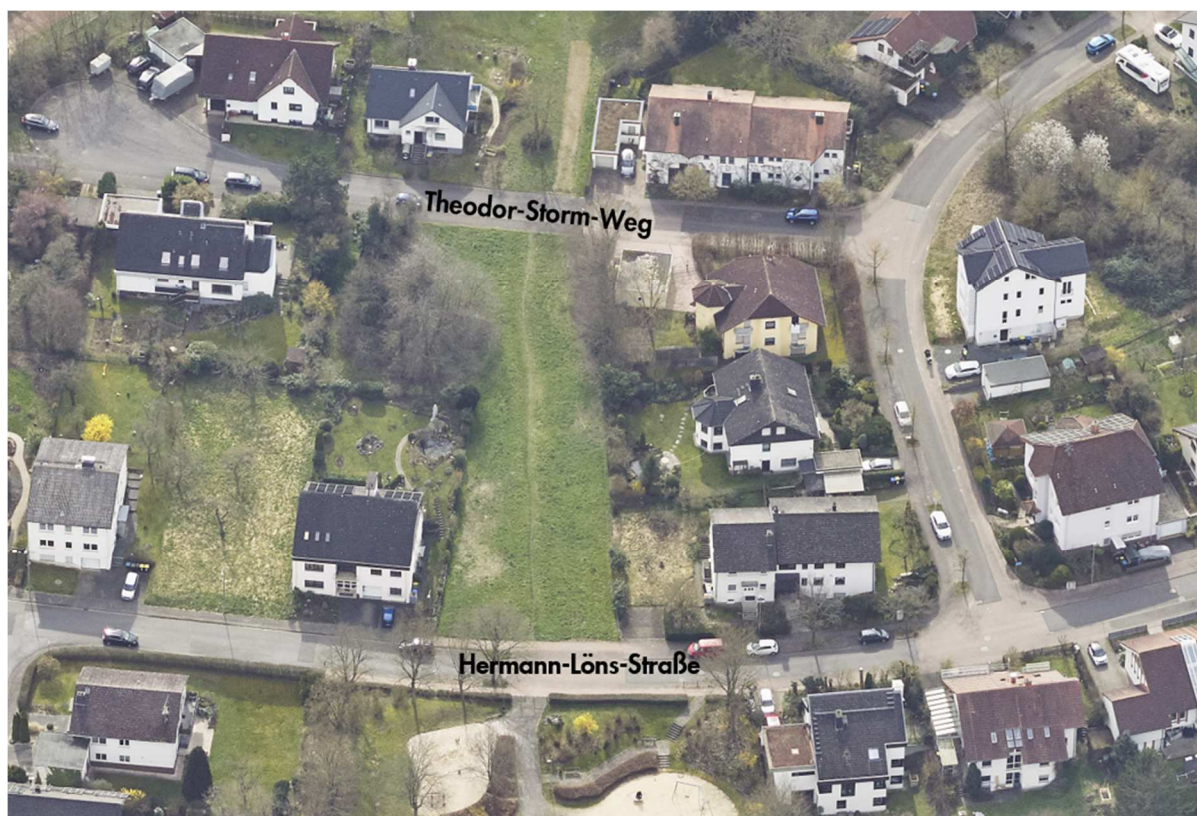


Abb. 12: Schrägluftbild auf das Plangebiet Richtung Süden, 2024

5.3 NATURRÄUMLICHER BESTAND UND BEWERTUNG

Flora

Das Plangebiet besteht in diesem 1. Teilbereich aus einer gehölzfreien Rasenfläche. Die westlich und östlich benachbarten Grundstücke verfügen größtenteils über eine hervorragende Gehölzeingrünung. Ein Teil dieser Gehölzeingrünung ist grenzständig und ragt in das Plangrundstück hinein.

Fauna

Die Fauna wurde in den Jahren 2018 und 2024 erfasst. Im 1. Teilbereich gibt es keine Brutvögel. In den benachbarten Gärten wurde eine reichhaltige typische Garten- und Vorstadt-Vogelfauna vorgefunden. Die Arten sind aber alle störungsunsensibel, haben allesamt günstigen Erhaltungszustand und keinen Schutzstatus. Die Rasenfläche des 1. Teilbereichs dienen einigen Vögeln als Nahrungsraum, was an dieser Stelle aber keine Planungsrelevanz hat.

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurden Zwergfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt. Sie nutzen den Bereich als Jagd- und Transferraum. Fledermausquartiere existieren auf der Rasenfläche nicht.

In diesem Teilbereich gibt es weder Haselmäuse oder sonstige Bilche noch Reptilien.

Relief, Geologie, Boden

Der 1. Teilbereich befindet sich im Übergang von einer höhergelegenen Flussterrasse hin zur Lahn-*au*e. Daher ist er nach Norden hin abschüssig und neigt sich um rund 5 m zwischen dem Theodor-Storm-Weg und der Hermann-Löns-Straße. Zudem bildet es mit dem östlich benachbarten, derzeit noch unbebauten Grundstück am Theodor-Storm-Weg eine leichte Mulde.



Abb. 13: Höhenlinien im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der quartären Terrassenablagerungen der Lahn, die sich in lehmig-tonige sowie sandig-kiesige Gemische gliedern. Unter dem bindigen Oberboden folgen rollige Terrassenkiese bzw. -sande, die durch wechselnde Ton- und Schluffteile gekennzeichnet sind. Darunter folgt Grauwacke bzw. Massenkalk. Eine zusätzliche anthropogene Beeinflussung durch die Bautätigkeiten auf den Nachbargrundstücken (Stoffeintrag, Verdichtung) ist zu vermuten. Echtes Grundwasser steht vermutlich erst in mehr als 10 m Tiefe an; auf temporäres Schichtwasser ist aber zu achten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Weil das Plangebiet derzeit nicht bebaut ist, weil es abschüssig ist und eine leichte Muldenform hat, bildet es einen Fließpfad für Starkregenereignisse (ausführlich S. 20).

Lokalklima

Im Kapitel 5.1.9 wurde vorhergehend bereits die humanbioklimatische Situation im Plangebiet dargestellt.

Lufthygiene

Es liegt weder eine besondere Schutzwürdigkeit noch eine besondere Belastungssituation hinsichtlich der Luftqualität vor.

Ortsbild und Erholung

Die Rasenfläche ist Teil eines Grünzugs, der sich von den Freiflächen um Brüder-Grimm-Schule und Kita über den Spielplatz bis in die freie Landschaft (Birkenstrauch, Grillhütte) zieht. Er ist im Plangebiet nicht als solcher ausgebaut worden, wird aber – wie der Trampelpfad zeigt – als solcher von der Bevölkerung genutzt.

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Straßenführung

Das Plangebiet ist Teil eines von Verkehrswegen umschlossenen Quartiers. Es grenzt im Norden an die Hermann-Löns-Straße und im Süden an den Theodor-Storm-Weg. Neue Erschließungswege oder Straßen sind auf den Privatgrundstücken nicht erforderlich. Eine Planung neuer Straßen sieht der Bebauungsplan daher nicht vor.

Im Rahmen der Bauanträge für die Neubebauung im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass für Grundstückszufahrten gegebenenfalls Absenkungen der vorhandenen Bordsteine erforderlich werden können, die auf Kosten der Bauherrschaft herzustellen und als bauliche Maßnahme beim Tiefbauamt anzuzeigen bzw. zu beantragen sind.

Fahrrad- und Fußwege

Eine äußere Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist ausreichend vorhanden. Durch das Plangebiet selbst führt kein angelegter Weg. Das Plangebiet ist aber ein Teil der vor 50 Jahren geplanten, von der Wetzlarer Straße in Norden bis zur Allendorfer Straße im Süden führenden, Grünverbindung der südwestlichen Siedlungserweiterung Kleinlindens, mit integrierten Spielplätzen, die an Schule und Kindertagesstätte heranreicht. Dementsprechend zeugt deutlich sichtbar ein mittiger Trampelpfad durch das Plangebiet von dessen informeller Verbindungsfunktion für Fußgänger (siehe vorhergehende Abb. 12). Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll

durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, mit einer Wegführung für Fußgänger und Radfahrer, eine Durchquerung planungsrechtlich gesichert werden.

Öffentlicher Nahverkehr

In rund 350 m bis 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Brüder-Grimm-Schule“ der Stadtbuslinie 1 in der Lützellindener Straße. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz oder wesentliche neue Bedarfe hervorgerufen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für eine Neubebauung im Plangebiet müssen gemäß der Gießener Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichendem Maß nachgewiesen werden. Die Anlage von Grundstückszufahrten wird keinerlei Stellplätze im öffentlichen Straßenraum betreffen.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Für die Neubauten sind Erweiterungen des Versorgungsnetzes nach Bedarf herzustellen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist die öffentliche Trinkwasserversorgung entsprechend auszubilden (s. Arbeitsblatt DVGW Nr. W 405). Als Grundsatz ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 ltr./Min erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen. Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes oder eines entsprechenden raumordnerisch zu beachtenden Bereiches.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Bebauungsplanung hat grundsätzlich keine entscheidenden Auswirkungen auf die Situation der Abwasserentsorgung. Für Neubauten sind Erweiterungen des Entsorgungsnetzes nach Bedarf herzustellen. Bei einer Bebauung der Grünflächen, für die bisher in den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine Bebauung vorgesehen war, wird vermutlich Abwasserbeitrag fällig.

Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Im Bereich der am östlichen Gebietsrand verlaufenden Leitungen und vorhandenen öffentlichen Kanälen ist die Ausweisung einer öffentlichen Grün- und Wegeparzelle vorgesehen. Die hier befindlichen Schachtbauwerke der Mittelhessischen Wasserbetrieb MWB müssen nicht von LKWs angefahren werden, da eine evtl. später erforderliche Sanierung von den Schachtbauwerken im Theodor-Storm-Weg bzw. Hermann-Löns-Straße durchgeführt werden kann. Eine Begehbarkeit dieser beiden öffentlichen Schachtbauwerke muss aber weiterhin gegeben sein.

Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) auch die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Es ist allgemein zu erwarten, dass mit dem Klimawandel auch die lokalen Starkniederschläge an Intensität und Häufigkeit zunehmen werden. Damit müssen auch die Risiken und Folgen der Starkregenereignisse verstärkt

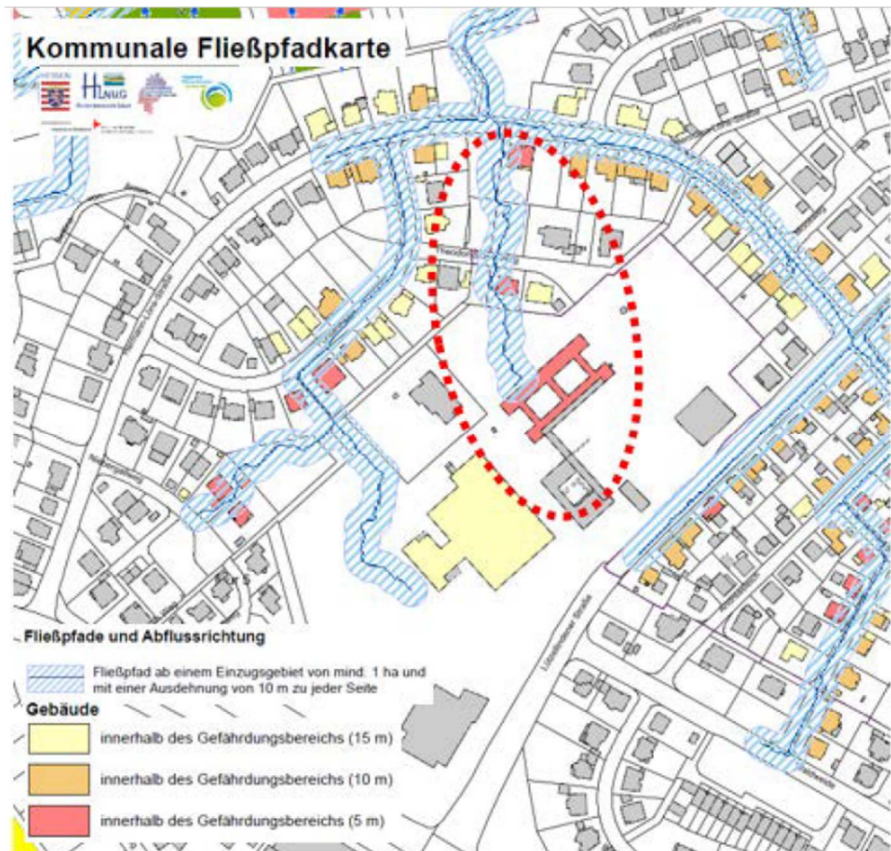


Abb. 11: Auszug aus der Fließpfadkarte des Landes Hessen, HLNUG) betrachtet und minimiert werden. Insbesondere sind Geländetiefpunkte, Tiefgaragen und offensichtliche Fließwege hier zu beachten und ggf. auch bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

In seiner Stellungnahme vom 19.07.2024 hat das städtische Amt für Umwelt und Natur bereits folgende Hinweise zu den Fließpfaden im Plangebiet gegeben:

„Gesichtspunkt - Starkregen:

Die dargestellten Abflusspfade der Fließpfadkarte (siehe Karte HLNUG) stellen eine Potenzialbeurteilung dar und beschreiben, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Die Fließpfadkarte zeigt eine Gefährdungslage des derzeitigen Gebäudebestandes auf.

Wir empfehlen, aufgrund der Ergebnisse der Fließpfadkarte das Starkregenrisiko mit anstehenden Fließhöhen im Falle einer urbanen Sturzflut (100jährliches Starkregenereignis) berechnen zu lassen. Die Berechnungsmöglichkeiten der Mittelhessischen Wasserbetriebe zur detaillierten Einschätzung

der Gefährdungslage sollten genutzt werden. Die MWB kann mit dem Modell Hystem-Extran 2D „Urbane Sturzfluten“ (Oberflächenabflussmodell) eine detaillierte Wassersenken-Analyse bei verschiedenen Starkregenereignissen durchführen. Die überplanten Wiesenbereiche stellen topografisch gesehen einen Abflussbereich dar. Die direkt gefährdeten Bestandsgebäude sind rot gekennzeichnet. Es handelt sich insbesondere um das Gebäude an der Hermann-Löns-Straße 26.

Eine Bebauung und eine Fußwegegestaltung wird das Abflussverhalten durch Versiegelung verschärfen. Der Niederschlags-Einzugsbereich wird von den oberhalb liegenden Flächen der Brüder-Grimm-Schule gebildet. Wir empfehlen, Maßnahmen zur Schadensvorbeugung in Form von Versickerungsmulden (evtl. schon auf dem Schulgelände) bzw. abflussverzögernder Gestaltung oder Lenkung in Form einer Festsetzung eines Notwasserwegs zur schadlosen Ableitung eines Starkregenereignisses.“

Auf Nachfrage wurde von den zuständigen Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) mit Schreiben vom 28.08.2024 die, vom Amt für Umwelt und Natur vorhergehend aufgezeigte, Starkregen-Problematik bestätigt:

„Risiken aus Starkregen

Die zu beplanende Baulücke liegt in einer natürlichen Geländemulde. Hier befindet sich ein Fließpfad, der bei Niederschlag das anfallende Wasser weiterleitet.

Die Fließpfadkarten des Hessischen Ministeriums sowie auch die hydraulische Simulation bestätigen diese Aussage eindeutig.

Die Topographie wird zudem deutlich bei der Auswertung der Straßenprofile. Durch die parallel zum Hang verlaufende Straßentrasse sammelt sich das Wasser der Straßenoberfläche von beiden Seiten zusätzlich im Geländetiefpunkt und tritt dort über den Fußweg in die senkrecht verlaufende Schneise.

Um eine kommunale Siedlungsfläche starkregenresilient zu machen sind die Erhaltung und die Neuanlage von oberflächigen Notwasserwegen unabdingbar.

Das öffentliche Entwässerungsnetz vermag den erhöhten Niederschlagswasserabfluss während einer urbanen Sturzflut nicht gänzlich aufzunehmen und abzuführen. So kommt es zu einem strömenden Oberflächenabfluss, der eventuell in anstehende Gebäude oder über anliegende Grundstücke läuft.

HYSTEM-EXTRAN 2D: Klein-Linden [100a]

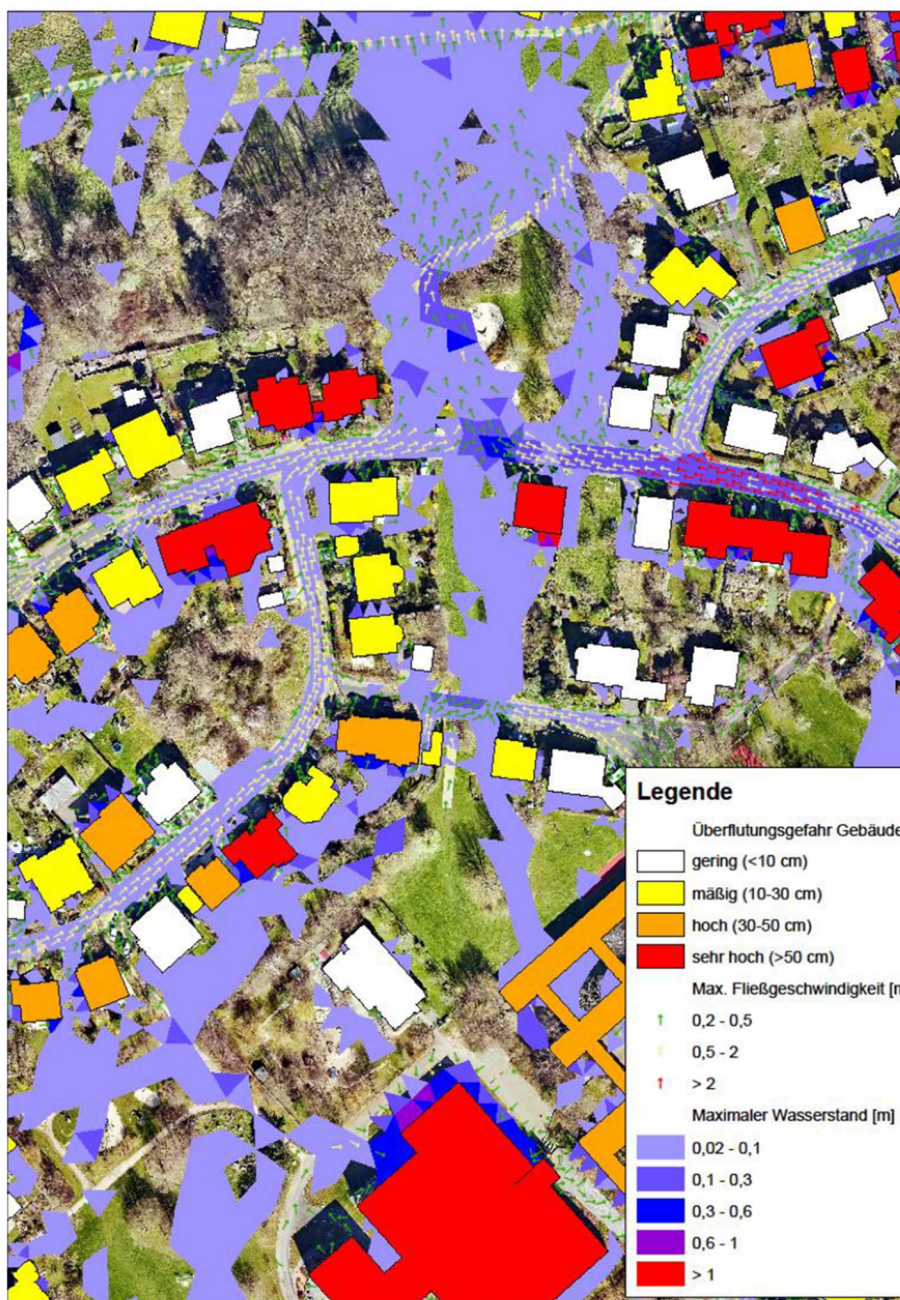


Abb. 12: Darstellung der Überflutungsgefahr und zu erwartender Wasserstände nach HYSTEM-EXTRAN 2D-Berechnung

flächlichen Abflüssen, die sich in Fließwegen zu größeren Wassermengen sammeln, selbst dort, wo im Normalfall keine Wasserläufe existieren.

Ein großer Teil der Risiken und Schäden kann durch frühzeitige Vorsorge minimiert werden, indem schon bei der Erstellung des Bebauungsplans und bei Planung der Infrastruktur ein gesteigertes Augenmerk auf einen zukunftsorientierten, interdisziplinären und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser gelegt wird.

Die bauliche Vorsorge ist besonders effektiv, wenn sie jederzeit automatisch funktioniert und nicht erst im Ereignisfall in Eile montiert werden muss.

Werden solche Notwasserwege bebaut, befinden sich die Bauwerke in einer permanenten Überflutungsgefahr. Schützt man hingegen die Flächen baulich gegen Überflutung weicht das Wasser auf die Nachbargrundstücke aus, die eventuell bisher nicht oder zumindest weniger gefährdet waren.

...

Mit dem Klimawandel nehmen auch die lokalen Starkniederschläge an Intensität und Häufigkeit zu.

Damit müssen auch die Risiken und Folgen der Starkregenereignisse verstärkt und möglichst frühzeitig betrachtet und berücksichtigt werden.

Für Starkregenereignisse lässt sich die kommunale Kanalisation nicht auslegen und sie stößt zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Es kommt in Überlastungsfällen zwangsläufig zu ober-

Grundsätzlich ist es unumgänglich über die Forderung nach Elementen für den dezentralen Niederschlagsrückhalt, wie z.B. einer abflusssensiblen Oberflächengestaltung (Mulden und Fließwege), Dimensionierung von Rückhalteflächen, Dachbegrünungen, Zisternen oder Versickerungsanlagen in den Festlegungen des Bebauungsplans nachzudenken.

Zudem muss innerhalb der Genehmigungsverfahren eine verstärkte Kommunikation für die Aufforderung zu mehr Eigenvorsorge der Objekteigentümer stattfinden.“

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben (WHG, HWG, städtische Abwassersatzung) erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern. Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. So sind wirksame Maßnahmen für den dezentralen Niederschlagsrückhalt, z.B. eine abflusssensible Oberflächengestaltung, Minimierung von Abflusshindernissen, Dachbegrünungen und durchfließbare, offene Einfriedungen; letztere werden in den textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Im Bebauungsplan muss jedoch ausgeschlossen werden, dass es bei einem Starkregenereignis zu einer Abflussproblematik in diesem Bereich – entweder auf den neuen Baugrundstücken oder (falls dort aufgeschüttet wird, um dem zu entgehen), auf den benachbarten Grundstücken kommen wird.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits in ausreichender Weise an die Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden. Es wird davon ausgegangen, dass für Neubauten erforderliche Hausanschlüsse problemlos hergestellt werden können.

Fernwärmeleitungen der Stadtwerke verlaufen in den angrenzenden Straßen noch nicht. Laut dem in 2025 beschlossenen kommunalen Wärmeplan liegt das Gebiet in einem Wärmenetzausbaugebiet bis 2024.

Telekommunikationslinien

Die den Plangeltungsbereich versorgenden Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Abfallentsorgung und Straßenreinigung

Das Plangebiet ist im Bestand über die umgebenden Straßen an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen und ist daher für die städtischen Müllfahrzeuge erreichbar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Straßenflächen.

In den Planungen für etwaige Neubauprojekte sind die Belange der Müllentsorgung ausreichend zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist die städtische Abfallsatzung in ihrer jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebieten. Das überplante Gebiet liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich. Es gibt keine Lärmbelastung.

Mit diesem Bebauungsplan soll auch im Plangebiet diese umgebende Nutzungsstruktur übernommen und planungsrechtlich abgesichert werden. Es werden dadurch keine neuen Schallemissionen begründet, noch sind beeinträchtigende Schallimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Deswegen besteht kein Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung und es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Immissionsprognose erstellt.

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

6.1 STÄDTEBAUKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne einer gewünschten Innenentwicklung im Plangebiet eine städtebaulich angemessene und geordnete Wohnbebauung zu ermöglichen. Die noch bebauungsfreie Fläche soll, unter besonderer Berücksichtigung umweltbezogener Belange wie Grünordnung und Klima, in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Damit sich künftige Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung harmonisch eingliedern wird, wird nur eine sehr kleinteilige Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern, mit Ausnahme von Nebengebäuden, zugelassen. Innerhalb von zwei festgesetzten Baufenstern ist nur jeweils der Bau eines Wohngebäudes an dem Theodor-Storm-Weg und der Hermann-Löns-Straße vorgesehen. Zur Sicherung des Erhalts der im Südwesten des Plangebietes angrenzenden Grünstrukturen wird hier ein ausreichender Abstand mit dem Baufenster gehalten.

Im Osten des Plangebietes wird weiterhin eine durchgehende Grünfläche erhalten bleiben, die auch zukünftig eine Wegeverbindung von der Hermann-Löns-Straße zum Theodor-Storm-Weg ermöglichen wird. Zudem verlaufen unter dieser städtischen Fläche Leitungen und Kanäle, deren Zugänglichkeit im Bedarfsfall so gesichert werden kann. Es ist zu erwarten, dass bei einer Bebauung der Grundstücke sich hier der Ablauf des Regenwassers stärker als bisher konzentrieren wird.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird mit der Neubebauung ein Mindestabstand von 3 m zu dieser Grünfläche einzuhalten sein. Zudem dürfen die Einfriedungen zu der Grünfläche hin nur als sichtbare Hecken oder offen ausgeführt werden, um eine stadtbildprägend erdrückende Wirkung auf den öffentlichen Grünkorridor auszuschließen; vielmehr soll dieser optisch in die privaten Grünflächen übergehen. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist es aufgrund der Schmale des Plangebietes nicht mehr möglich, einen 3 m-Abstand der künftigen Bebauung von dem öffentlichen Grünkorridor einzuhalten, so dass diese hier bis auf 1 m an die Grünfläche heranreichen darf. Stadtgestalterisch maßgebend ist, dass jeweils im Bereich der Zugänge zu der Grünfläche an beiden Straßen in einer Tiefe von 5 m keine Bebauung an den Grünzug herantreten wird.

Mit der Festsetzung von Grundflächen, die einer Grundflächenzahl von rund 0,3 entsprechen, wird die Überbauung der Flächen eingeschränkt, um weiterhin eine Durchgrünung zu erreichen, u.a. um ein dörfliches Ortsbild zu erreichen und den Oberflächenabfluss im Starkregenfall wesentlich zu reduzieren und damit die Verlagerung der Abflüsse auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Trotz der hier geplanten Nachverdichtung soll das Wohngebiet insgesamt in seiner bisherigen Qualität erhalten bleiben, um auch weiterhin einer hohen Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für das Klima, die Tierwelt und für andere Schutzgüter gerecht zu werden.

6.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Grünkonzeption orientiert sich an den Zielvorgaben der „Doppelten Innenentwicklung“, die neben der baulichen Nachverdichtung auch den Blick auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des Grüns auf den Baugrundstücken richtet. Ziel der Festsetzungen ist es, dass sich die Gestaltung der Außenanlagen der Neubaugrundstücke an die vorhandene, vorstädtisch-dörfliche Grünstruktur anpasst und einen eigenen Beitrag zu Klimaanpassung und Biodiversität leistet.

Insofern ist die vorhandene Gehölzstruktur zu erhalten. Grundstücksbezogen sind mind. 40% der Grundstücksfläche für eine Begrünung vorzusehen. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Stellplätze sind offenporig und begrünbar herzustellen. Eine verpflichtende Baumpflanzung pro Grundstück dient dazu, das Grün auch in die Vertikale zu bringen.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den östlich an das Plangebiet anschließenden Baugrundstücken wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung könnten somit auch nicht störende Arbeitsplätze angesiedelt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um das Bedürfnis nach Wohnruhe im Baugebiet selbst sowie in den umgebenden Wohngebieten sicherzustellen. Für Tankstellen mit ihrer starken verkehrlichen Frequentierung und hoher Emissionsbelastung ist das Plangebiet nach seiner Baustruktur und Lage nicht geeignet. Flächenextensive Gartenbaubetriebe stehen dem Ziel, hier Wohnraum zu schaffen, entgegen.

Für freie Berufe gilt uneingeschränkt §13 Baunutzungsverordnung, d.h. dass innerhalb der Gebäude untergeordnet auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden können.

Die in WA-Gebieten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden hier, in unmittelbarer Nähe zur Schule und Kindertagesstätte sowie zu reinen Wohngebieten, aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Durch Festsetzung der Größe der Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse wird in diesem Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert.

Auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da mit der detaillierten Festsetzung der Baufelder, der Anzahl der Vollgeschosse und der Größe der überbaubaren Grundflächen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird.

Anzahl der Vollgeschosse

In § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO 2018, zuletzt geändert 2024) werden Vollgeschosse wie folgt definiert:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die unmittelbar im Westen anschließenden Baugrundstücke und ermöglicht eine bodensparende Bebauung.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind regelmäßig Keller- und Dachgeschosse zulässig, die laut Definition der Hessischen Bauordnung (siehe oben) noch keine Vollgeschosse sind. Staffelgeschosse werden jedoch ausgeschlossen, weil sie sich von ihrer Kubatur und Form her nicht in die bauliche Umgebung einfügen würden, die durch geneigte Dächer geprägt ist.

Auch vollständig unterirdisch angelegte Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird allseitig auf maximal 1 m begrenzt, um das Herausragen von Tiefgeschossen bzw. Gebäudesockeln und damit die Gesamthöhe des Gebäudes zu regeln. Gemessen wird an der Außenwand des Gebäudes über dem Anschnitt des natürlichen Geländes. Eine Mittelung bei der Berechnung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist ausgeschlossen. Zum Schutz vor möglichen Schäden bei Starkregenabflüssen soll die Erdgeschossfußbodenhöhe jedoch mindestens 50 cm über Gelände betragen (siehe Kap. 7.9).

Auf eine Festsetzung der zulässigen Trauf- oder Firsthöhe wird verzichtet, weil über die Festsetzung der Vollgeschosse hinaus eine ausreichende Feinsteuerung durch die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie der Dachneigung erfolgt.

Größe der Grundfläche

Mit der Festsetzung der Größe der Grundfläche wird vorgegeben, wieviel Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO höchstens überbaut werden darf.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Bestimmung der Grundflächengröße miteinzurechnen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundfläche von jeweils 150 m² eine ausreichend große Wohnbebauung auch für Mehrpersonenhaushalte mit Kindern verwirklicht werden kann und dass trotzdem eine faktische GRZ von weniger als 0,4 im Baugebiet erreicht werden wird. Im Verbund mit weiteren Festsetzungen zur Verpflichtung zur Begrünung, zu erhaltenden Grünflächen sowie wasserdurchlässigen Gestaltungsvorschriften wird eine hochwertige Grüngestaltung der Freiräume gesichert und die Bodenversiegelung wirksam beschränkt.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da durch die Festsetzung der beiden kleinteiligen Baufenster die Gebäudelagen und -stellungen ausreichend bestimmt werden. Zudem sind bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften zu berücksichtigen.

Baulinie und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Es werden zwei Baufelder festgesetzt, welche, in einer der Umgebung maßstäblich angepassten Größe und unter Achtung der vorhandenen Grünstrukturen Möglichkeiten einer Neubebauung anbieten.

Um ausreichend Freiheiten zur Strukturierung und Auflockerung der Fassaden zu gewähren, werden Vor- und Rücksprünge von Baugrenzen zugelassen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu der öffentlichen Grünanlage im Osten des Plangebietes einhalten.

Es ergeben sich schmale Baufelder, die eine Gebäudeanordnung ausschließlich innerhalb der westlichen Hälfte des Plangebietes bedingen, was den Erhalt der humanbioklimatischen Situation stützt.

Des Weiteren sind bauordnungsrechtlich notwendige Abstände einzuhalten.

Nebenanlagen

Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um die Fortsetzung der im umgebenden Wohngebiet vorhandenen begrünten Vorgärten auch im Plangebiet fortzusetzen und hier den Einbau von Garagen innerhalb der Vorgartenzone auszuschließen, müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Um aber auch zu verhindern, dass die der Gartennutzung vorbehaltenen Blockinnenbereiche durch Garagen und Carports eingenommen werden, dürfen sie höchstens in einer Grundstückstiefe von 14,00 m errichtet werden. Der Abstand bemisst sich am jeweils kürzesten messbaren Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie eine Größe von insgesamt 30 m³ Bruttorauminhalt nicht überschreiten und es sind höchstens zwei sonstige Nebenanlagen pro Grundstück zulässig um zu verhindern, dass durch die Einstellung zu vieler und zu großer Nebenanlagen das Erscheinungsbild gestört, die angestrebte Attraktivität und Begrünung der Freiräume beeinträchtigt werden könnte.

Zudem sind Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen nur in einem Mindestabstand von 1 m zu der öffentlichen Grünanlage hin zulässig, um eine optisch bedrückende Wirkung auf die verbleibende schmale öffentliche Grünfläche zu vermeiden und stattdessen eine Eingrünung der privatisierten Teilflächen zu unterstützen.

7.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Aufgrund seiner Nähe zu Kindertagesstätte und Schule ist das Plangebiet besonders geeignet, um hier Wohnungsbau für Mehrpersonenhaushalte mit Kindern zu ermöglichen. Dies entspräche auch der Struktur der umgebenden Wohngebiete, in denen einst „Familienwohnheime“ festgesetzt wurden. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass Gebäude mit Appartementhauscharakter entstehen, in denen z.B. mehrere Ein- oder Zweizimmerappartements für Studenten entstehen, die dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

7.5 GRÜNFLÄCHEN

Um die ehemalige Funktion des Grünzugs wenigstens rudimentär sicherzustellen, soll eine 5-6 m breiter öffentlicher Grünzug mit einem Weg die ehemals geplante Verknüpfung der Freiflächen um die Brüder-Grimm-Schule mit dem Spielplatz und weiter mit dem Außenbereich Birkenstrauch sicherstellen.

7.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN

Die starke Abschüssigkeit des Geländes erfordert Bodenmodellierungen, um eine Bebaubarkeit und die Nutzbarkeit des Außengeländes herzustellen. Um die Nachbarn im Falle eines Starkregeneignisses nicht zu beeinträchtigen, müssen diese Bodenmodellierungen volumenneutral durchgeführt werden. Voraussichtlich sind zum Abfangen von Bodenmodellierungen Stützmauern nötig. Diese können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Daher werden grenzständige Stützmauern nur in geringem bis mäßigem Umfang zugelassen, nämlich bis zu einer Höhe von höchstens 1 m. Zudem müssen sie mindestens 1 m Abstand zu Grundstücksgrenzen einnehmen und bei Einsehbarkeit begrünt werden. Ggf. muss das Gelände dann mit mehreren Stufen terrassiert werden.

7.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Festsetzungen dienen vorwiegend dazu, dass die Freiflächengestaltung der neuen Baugrundstücke sich der stark durchgrünten vorstädtisch-dörflichen Struktur der Nachbarschaft anpasst und dass durch die Begrünung ein Betrag zu Klimaanpassung und Biodiversität erreicht wird.

Dachbegrünung

Im Bebauungsplangebiet sind die Dächer von Hochbauten, Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer extensiven Dachbegrünung in einer Aufbaustärke mit mindestens 10 cm vorzusehen. Aufbaustärke und Abflussbeiwert gewährleisten die Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung mit einer Rückhaltung des Niederschlagswassers insbesondere bei Starkregen. Begrünte Dächer bieten außerdem einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Vergleich zu herkömmlichen Dächern entstehen deutlich kühlere Dachflächen, die in Kombination mit Photovoltaik sich positiv auf jene auswirken.

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Substrate und Materialien sowie die Bestimmungen des maximal zulässigen Abflussbeiwertes müssen mindestens den Anforderungen der jeweils gültigen FLL-Richtlinie (einsehbar im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen) zu Dachbegrünungen entsprechen.

Stellplätze, Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege und Zufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Durch eine offenporige Oberflächengestaltung kann neben einer Versickerung auch über eine hohe kühlende Verdunstungskapazität eine Temperaturreduzierung der Bodenoberfläche erreicht werden.

Dies gelingt besonders gut bei begrünten Oberflächenbefestigungssystemen. Daher werden für die Stellplätze begrünungsfähige Befestigungen mit mindestens 50% begrünbarem Flächenanteil festgesetzt. Dies ist möglich durch Rasengittersteine, Rasenwaben, Pflasterstreifen, Schotterrasen oder eine Kombination davon. Rasengittersteine aus wärmespeichernden Beton trocknen schnell aus und erreichen daher meistens nur einen Grünanteil von 20%. In den textlichen Festsetzungen wird trotzdem die Möglichkeit geboten, Rasengittersteine zu verwenden, um ggf. einen ausreichenden Nutzungskomfort - insbesondere für barrierefreie und gehbehindertengerechte Bewegungsflächen - erreichen zu können. Allerdings können nur Systeme mit deutlich höherem Begrünungsanteil, z.B. Rasenwaben, bei entsprechender fachlicher Gestaltung dauerhaft einen hohen Grünanteil erreichen und damit einen oberflächlichen Kühlungseffekt (Verdunstungskälte) fördern. Daher können auch nur diese auf den Grünflächenanteil (s.u.) angerechnet werden.

Mindestgrünanteil

Die Baugrundstücke befinden sich in vorstädtisch-dörflicher Umgebung. Daher ist eine ausreichende Begrünung der Außenanlagen obligatorisch, um das Ortsbild zu erhalten. Darüber hinaus dient der Grünanteil der Klimaanpassung (Verdunstungsleistung, Wasserrückhalt) und der Biodiversität. Außerdem ist nur dann sichergestellt, dass es keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima gibt. Daher wird der Grünanteil auf 40% der Grundstücksfläche festgesetzt. Dachbegrünung und Stellplatzbegrünung ist an dieser Stelle nicht auf den Grünflächenanteil anrechenbar, weil wir hier keine hochverdichtete Innenstadtlage haben. Eine Ausnahme stellt ein über die Festsetzung hinausgehendes, stark begrüntes Stellplatzsystem dar, um hier einen Anreiz zur Verwendung innovativer Systeme zu setzen.

Vorgartenzone

5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße ist als Vorgartenzone festgesetzt. Sie soll zu mindestens 50% begrünt werden, damit die Baugrundstücke sich in das vorhandene Ortsbild integrieren. Zufahrten und Stellplätze sind dementsprechend auf 50% der Fläche zu beschränken.

7.8 ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Es existiert eine grenzständige Gehölzstruktur zum benachbarten Grundstück 372/2. Diese soll erhalten bleiben und wird somit im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Außerdem soll auf jedem Baugrundstück ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Auch dies dient dem Ortsbild, der Klimaanpassung (Schatten, Verdunstung) und der Biodiversität (Lebensraum für Tiere).

7.9 MAßNAHMEN ZUR VERRINGERUNG UND VERMEIDUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

Wie in Kapitel 5.5 zum Niederschlagswasser beschrieben, könnten durch das Plangebiet bei Starkregen Abflusspfade des Niederschlagswassers verlaufen. Um gegebenenfalls bei Starkregen und dadurch anstehenden und womöglich anstauenden Niederschlagswasser Schäden für die Wohnungsneubauten zu verhindern bzw. zu verringern, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses allseitig, an der Außenwand des Gebäudes gemessen, mindestens 0,50 m über dem Anschnitt des anstehenden Geländes liegen muss. Zudem sind Aufenthaltsräume unterhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

In Kapitel 7.6 wurde bereits dargestellt, dass Bodenmodellierungen auf den Baugrundstücken volumenneutral ausgeführt werden müssen, um zu verhindern, dass der Starkregenabfluss aus dem Plangebiet verdrängt und die Nachbarn im Falle eines Starkregenereignisses dadurch beeinträchtigt werden.

Um dies zu verhindern kommt auch der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets im Starkregenfall die Funktion eines Notwasserweges zu. Dies muss durch geeignete Maßnahmen bei der Herstellung der hier geplanten Wegeverbindung und bei der Anlage der Begrünungsflächen berücksichtigt werden.

Die weiteren Festsetzungen zur Einschränkung der Bebauung und Versiegelung des Bodens dienen ebenfalls auch u.a. dazu, die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend zu erhalten und Regenwasserabflüsse zu verzögern.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus, soll durch weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen gesichert werden, dass sich die Neubebauung gut in die umgebende Bebauung einfügen wird. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses sind Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassaden, Einfriedungen und Stützmauern sowie Abfall- und Wertstoffbehältern.

8.1 GESTALTUNG VON DÄCHERN, DACHAUFBAUTEN UND FASSADEN

Die umgebende Dachlandschaft des Plangebietes wird durch Satteldächer geprägt. Um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung zu sichern sollen auch im Plangebiet, mit Ausnahme von Nebengebäuden, ausschließlich auf allen Dachseiten gleichgeneigte Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 40 Grad (alter Teilung) zugelassen werden.

Staffelgeschosse kommen in der näheren Umgebung noch nicht vor und würden von ihrer Kubatur her zu stark in der dritten Geschosebene hervortreten und sich auch nach ihrer Form nicht in die umgebende Dachlandschaft einfügen. Deswegen werden sie ausgeschlossen.

Die Dächer von untergeordneten Nebengebäuden, welche nicht dominant in Erscheinung treten sollen, sind als Flachdächer bis zu 5 Grad (alter Teilung) auszuführen.

In den Festsetzungen der angrenzenden, ca. 50 Jahre alten Bebauungspläne werden Dachaufbauten und teilweise auch der Ausbau von Dachgeschossen ausgeschlossen. Dies ist sowohl angesichts des Klimawandels hinsichtlich einer bodensparenden und CO²-verantwortlichen als auch wirtschaftlichen Bauweise heutzutage nicht mehr angemessen. Daher werden Dachaufbauten in einem gewissen Maß zugelassen. So darf der Anteil von Dachgauben, sonstigen Aufbauten sowie Dach einschnitten bzw. die Breite von Zwerchhäusern maximal die Hälfte der anstehenden Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite eines Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

Zur Dachgestaltung wird ferner festgesetzt, dass haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig sind. Zu den haustechnischen Aufbauten gehören beispielsweise Aufzugsüberfahrten oder solare Strahlungsanlagen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachflächen liegen. Bei geneigten Dächern müssen die Solarpaneele auf dem Dach liegen, also die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunterliegenden Dachflächen aufweisen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind damit, unter Einhaltung der ebenda genannten Größen und Abstandsbestimmungen, nur auf Flachdächern zulässig.

Entsprechend der Vorgaben für die umgebende Bebauung, soll auch im Plangebiet die Dacheindeckung bei geeigneten Dächern in den Farbtönen Anthrazit, Rot und Rotbraun mit einem Hellbezugswert unter 50 % ausgeführt werden.

Durch die eingeschränkte Anordnung der Dachaufbauten und die vorhergehenden Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen wird gesichert, dass eine potentielle Störung durch glänzende Materialien auf ein verträgliches Maß beschränkt wird, die Paneele im Straßenbild nicht prägend in Erscheinung treten und die Traufe als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar ist.

Doppelhäuser sind jeweils nur in einheitlicher Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform und -neigung zulässig, um angesichts der Kleinteiligkeit der Baufenster, Gebäude mit einer einheitlichen Kubatur und damit der baulichen Umgebung entsprechenden Körnigkeit entstehen zu lassen.

Da mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um eine ehemals festgesetzte Grünfläche teilweise zu überbauen, sind besonders hohe Anforderungen an die Begrünung der Gebäude gerechtfertigt. Außenwände von Carports und Garagen sind daher zu mindestens 50% flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist ein wasserdurchlässiger Pflanzstreifen vom mindestens 50 cm Breite anzulegen. Grenzständige Außenwände zu nicht städtischen Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

8.2 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Einfriedungen und grenzständige Stützmauern dienen dem Schutz von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Bedingt durch die vielen Grenzen zum öffentlichen Raum (Straße und Grünfläche) werden daher sehr differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die ortsübliche Einfriedung der **Vorgartenzone** sind Hecken; der benachbarte Bebauungsplan setzt dies auch so fest. An diese Ortsüblichkeit sollen sich die neuen Baugrundstücke anpassen. Zusätzlich erlaubt werden aber auch offene Holz- oder Stabgitterzäune ohne Flechtbänder, die ebenfalls in der baulichen Umgebung schon anzutreffen sind und, wie Hecken, keine Barriere für Kleintiere bilden. Die zulässige Höhe von 1,2 m für straßenseitige Einfriedungen orientiert sich an den festgesetzten Höhen von 80 cm bzw. 90 cm in den benachbarten Altbebauungsplänen, berücksichtigt aber auch inzwischen gestiegene Schutz-Ansprüche. Eine erlaubte niedrige Stützmauer von 30 cm kann insbesondere Hundebesitzern die Gehweg bzw. Grundstücksgrenze verdeutlichen.

Zur öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes ist eine stärkere Abgrenzung mittels höherer Einfriedungen erlaubt, die mit 1,6 m hier höher als zur Straße hin zulässig sind. Dies entspricht dem Altbebauungsplan „Hinter der Burg 1“, der bereits seitliche Einfriedungen aus Heckenpflanzungen bis 1,6 m Höhe an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Grünfläche erlaubt. Begründet ist dies darin, dass den Anrainern in ihren rückwärtigen Gärten mehr Privatsphäre zugestanden werden soll als im Vorgarten.

Die Einfriedung **zu den westlichen Grundstücksnachbarn** ist nicht öffentlich wirksam und wird daher dem privaten Nachbarrecht überlassen.

8.3 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTNISSE

Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sollen so angeordnet oder abgeschirmt werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Ein Mindestabstand von 1 m muss jeweils zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Neben einer Beeinträchtigung des Straßenbildes soll damit zum Schutz der Bewohner- und Nachbarschaft auch verhindert werden, dass die Flächen missbraucht werden, um Abfälle unsachgemäß abzustellen oder dass diese Opfer von Vandalismus werden.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 DENKMALSCHUTZ

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9.2 WASSERWIRTSCHAFT/ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Nach § 3a Abs. 2 der städtischen Abwassersatzung ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten. Die „Erklärung zur Regenwasserbewirtschaftung“ (online Formular unter www.giessen.de/Regenwasser-Nutzung-und-Versickerung) ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

Auf notwendige Erlaubnisse und vorhandene Anzeigepflichten gem. Wasserhaushaltsgesetz hinsichtlich Eingriffen ins Grundwasser in der Bauphase wird hingewiesen:

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

9.3 STARKREGENVORSORGE

Wie an anderer Stelle bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einen Bereich mit einem hohen Starkregenhinweis-Index. Überflutungen, verursacht durch Sturzfluten (außergewöhnlich große Regenmengen in kurzer Zeit), sind lokal begrenzte Ereignisse, die bedingt durch den Klimawandel zukünftig häufiger auftreten werden. Für Bauvorhaben sollten besondere bauliche und technische Vorkehrungen (z.B. Aufstellung, Aufsockelung, Abschottungseinrichtungen, Verlegung von Tanks und Notstromaggregaten in die oberen Geschosse, etc.) zum Schutz gegen Überflutungen vorgesehen werden.

Es wird empfohlen, die Bauantragsplanung im Vorfeld der Entwässerungsplanung frühzeitig mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) abzustimmen.

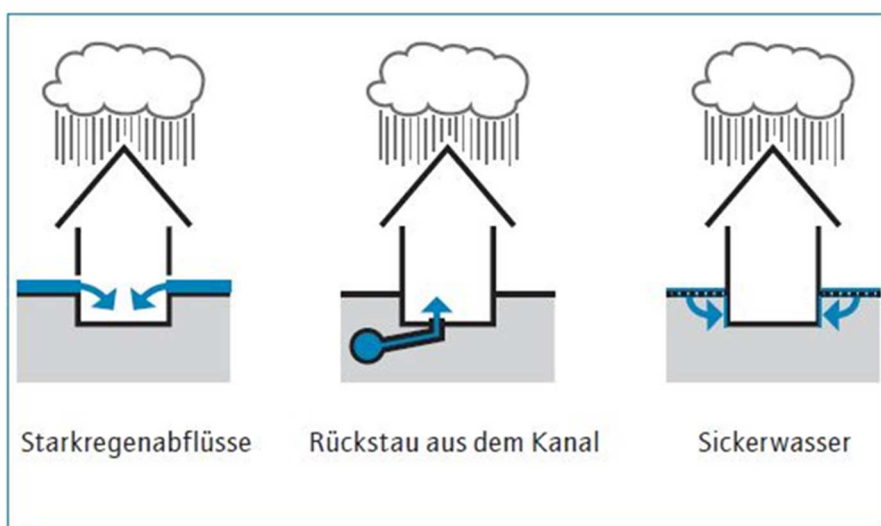


Abb. 13: Überflutungsgefahren bei Starkregen (Quelle: StEB Köln | Wassersensibel planen und bauen in Köln)

Der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets kommt im Starkregenfall auch die Funktion eines Notwasserweges zu. Dies ist durch geeignete Maßnahmen beim Ausbau der hier geplanten Wegeverbindung und bei der Anlage der Begrünungsflächen zu berücksichtigen und frühzeitig mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben abzustimmen.

9.4 BODENSCHUTZ

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist der Boden zu schonen und schädliche Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden und Bodenaushub sowie die Verhinderung von Erosion und Schadstoffeinfluss.

Das Regierungspräsidium Gießen erläutert in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf, „dass Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Für alle Verfahrensarten gilt die Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzgut Boden nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB.“

Folgende bauzeitlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Abtrag des Oberbodens - Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen – keine Vermischung der Bodenhorizonte).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen vor allem durch die Lage der Baustelleneinrichtung und Lagerflächen in Bereichen bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen in Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Gärten)
- Vermeiden von Schadstoffeinträgen und Vermeiden von Fremdzufuss (z. B. zufließendes Niederschlagswasser von höhergelegenen Grundstücken, Wegen) während der Bauphase

Zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen wird empfohlen, die Seite <https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung> des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aufzurufen und die dort zur Verfügung gestellten Informationen und Arbeitshilfen heranzuziehen.

9.5 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation der Räumdaten soll das beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen entwickelte Datenmodul KMIS-R verwendet werden, welches kostenlos von der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden kann unter: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

9.6 BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist eine Mindestlöschwasserversorgung gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

9.7 ABFALLSATZUNG UND ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

Grundsätzlich sind zu Abfällen die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG) zu beachten. Informationen zum Umgang mit bei Bau-, Abriss- und Erdbauarbeiten anfallender Abfälle in Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung bzw. Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten) finden sich auf der Website des Regierungspräsidiums Gießen unter: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall>

9.8 GEHÖLZSCHUTZ

Gehölze sind bei Baumaßnahmen gefährdet, denn häufig wird nicht beachtet, dass nicht nur der Stamm und die Krone, sondern auch der Wurzelraum vor Beeinträchtigungen geschützt werden müssen. Gefahr droht durch direkten Wurzelverlust durch Abgrabungen (Bodenmodellierung, Baugrube, Verlegung von Leitungen), aber auch durch Verdichtungen oder Aufschüttungen und die damit unterbrochene Wurzeldurchlüftung und Bewässerung. Nach dem Bau sind Gehölze durch unsachgemäße Pflege gefährdet. Insofern wird auf folgende fachtechnische Richtlinien zum Gehölzschutz hingewiesen:

- „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)
- „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (kurz FGSV)
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL).

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

10 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet ist Bestandteil einer in den rechtswirksamen B-Plänen festgesetzten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung, die auch im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt und ein stadtplanerisch bedeutendes strukturelles Element der Ortserweiterung Kleinlinden ist. Das Planungskonzept zur Ortserweiterung Kleinlinden sieht eine klare Zonierung der Wohngebiete durch öffentliches Grün und Gemeinbedarfsflächen vor, in welchem dieser Grünstreifen Teil einer straßenunabhängigen gebietsinternen Fußwegeerschließung ist, die Kinderspielflächen, Schulen und Kindergärten getrennt vom motorisierten Verkehr im Grünen verbindet.

Diese außerordentliche städtebauliche Grundidee wird mit diesem Bebauungsplan in Teilen aufgegeben werden. Es verbleibt zwar weiterhin eine öffentliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die aber nicht mehr in eine Parkanlage eingebettet sein wird, welche eigentlich nach dem seit 50 Jahre rechtskräftigen Bebauungsplan hier vorgesehen war, aber als solche nie angelegt wurde. Angesichts der kaum vorhandenen Entwicklungsflächen für den Stadtteil Kleinlinden und der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien, sowie der Prämisse einer Innen- statt Außenentwicklung in Zeiten des Klimawandels, soll diese im Bestand

bereits erschlossene und in das Siedlungsgefüge gut integrierte Fläche nun einer Bebauung zugeführt werden.

Wie eingangs im Kapitel 1 beschrieben, wurde bereits 2012 von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch 3. Änderung" beschlossen, mit der die noch aus den 1970er Jahren stammenden Bebauungspläne für die Ortserweiterung Kleinlinden in drei Teilflächen, die auch nach über 30 Jahren noch nicht baulich genutzt wurden, geändert werden sollten. In dem zum Beschluss zugehörigen Rahmenkonzept wurde schon eine Bebauung im Plangebiet dargestellt. Allerdings sah diese noch die Einbeziehung des bereits privatisierten Flurstückes 372/2 im Südwesten des Plangebietes und eine Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücks- und Plangebietsgrenze im Westen vor. Zwischenzeitlich ist der hier gewachsene Gehölzbestand jedoch erhaltungswürdig, so dass sein Bestand entsprechend geschützt werden soll und die Bebauung abgerückt wird.



Abb. 14: Ausschnitt aus dem Beiplan „Rahmenkonzept“ der Stadtverordnetenvorlage STV/0908/2012 vom 24.05.2012 (Anlage 4)

Nach wie vor wird angestrebt, hier das Planungsrecht für eine Bebauung zu schaffen, die sich in das bestehende Wohnumfeld harmonisch einfügt und dieses baulich ergänzt. Das bedeutet, dass hier vorrangig Wohnnutzungen verwirklicht werden sollen, so dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gewissermaßen alternativlos ist.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken und inmitten gut eingegrünter Gärten. Dementsprechend wird auch im Plangebiet eine offene Bauweise und zu jeder Straße hin jeweils nur ein kleinteiliges Baufenster festgesetzt, das den Bau eines zweigeschossigen Wohngebäudes zulässt.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird durch unterirdische Leitungen und eine Kanal durchzogen, so dass hier keine Bebauung wirtschaftlich und sinnvoll möglich ist. Daher verbleibt dieser

Streifen, samt den zur Sicherung und Betrieb der Leitungen notwendigen Abstandsflächen, im städtischen Eigentum. Er wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt, die auch zukünftig eine durchgehende Fuß- und Radwegführung ermöglichen wird.

Aufgrund der vorgenannten Prämissen gibt es keine grundsätzlichen bauleitplanerischen Gestaltungsräume. Es ist ein ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die freien Flächen in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar zu machen. Damit gibt es keine Alternativen zu den angestrebten Planinhalten.

10.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Bebauungsplan keine wesentlichen städtebaulichen und Umwelt-Auswirkungen haben wird.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt: Das Plangebiet hat nur geringe Wertigkeit für Fauna und Flora. Die randliche Gehölzstruktur soll erhalten bleiben. Daher gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Lufthygiene: Aufgrund der geringen Fläche sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft nicht erheblich. Allerdings kann sich durch die neue Bebauung eine Veränderung der Starkregen-Fließpfade einstellen. Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschließen, dürfen Bodenmodellierungen auf den Grundstücken nur volumenneutral ausgeführt werden.

Klimaanpassung: Nach Einschätzung des Amtes für Natur und Umwelt hat das Plangebiet derzeit eine Funktion als Grünflächen- und Lüftungskorridor für die unmittelbare Nachbarschaft und bewirkt eine Reduzierung einer - immer häufiger in den Sommern auftretenden - Hitzebelastung. Bei Umsetzung der geplanten „offenen Bauweise“ mit hohem Grünanteil von mindestens 40% und Längsausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung wird aber aus bioklimatischer Sicht keine Verschlechterung im betroffenen Siedlungsbereich erwartet.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes: Nicht gegeben.

Auswirkungen auf das Ortsbild und die Erholung: Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch detaillierte Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern minimiert. Die Erholungsfunktion (Grünzug) wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung zumindest rudimentär erhalten.

Lärm/Immissionen: Durch zwei weitere Baugrundstücke wird es zu keiner wahrnehmbaren zusätzlichen Lärmbelastung in der Umgebung kommen.

Städtebauliche Auswirkungen

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Keine.

Auswirkung Verkehr

Durch bauliche Nachverdichtungen können mit der Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsräume immer auch motorisierte Verkehrsströme verstärkt werden, jedoch ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes dieser Verkehrsanteil als äußerst geringfügig einzuschätzen, so dass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilen wird. Die vorhandene Erschließungssituation wird unverändert beibehalten.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen. Das Plangebiet ist auch durch Immissionen vorbelastet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und werden durch die Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits Bestand und entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

11 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN

In einem Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist alles gegeben.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1. ist u.a. die lokalklimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen behandelt, Kap. 6.2. stellt das geplante Grünordnungskonzept dar, und Kap. 10.2 prognostiziert die Umweltauswirkungen durch die Planung. Durch folgende Festsetzungen werden Umwelt und Natur bei der Planung berücksichtigt:

- das Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume und Gehölze,
- das Anpflanzgebot für mittelkronige Bäume,
- die Festlegung wasserdurchlässiger Befestigungssysteme für Wege und Zufahrten,
- die Festlegung begrünter Befestigungssysteme für Stellplätze,
- extensive Dachbegrünung auf Flachdachflächen,
- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- Erhalt der humanbioklimatischen Situation durch Gebäudeanordnung und Durchgrünung.

Insgesamt sind gegenüber der ursprünglichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt und Natur zu erwarten.

Eingriffsregelung

Da, wie in Kapitel 4 ausgeführt, der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich. Damit entfällt auch eine Ausgleichspflicht für den Eingriff in den Boden.

12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

12.1 CHRONOLOGIE DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	06.06.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Stadt Gießen	19.06.2024

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Stellungnahme	21.06. -19.07.2024
Entwurfsbeschluss	03.07.2025
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der -offenlegung in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Stadt Gießen	23.08.2025
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	26.08. - 02.10.2025
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	26.08. - 02.10.2025
Satzungsbeschluss:	11.12.2025
Ausfertigung des Bebauungsplanes:	12.12.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	16.12.2025
Rechtskraft:	16.12.2025

12.2 ERGEBNIS DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

12.2.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Gleichwertig zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren, wurde aber die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Änderungsverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt, in der allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben wurde.

Während zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet zahlreich Bedenken aus der Nachbarschaft des Plangebietes und der Schulöffentlichkeit der Brüder-Grimm-Schule gegen die Planung, insbesondere gegen die Überplanung der Schulfreiflächen im 2. Teilbereich, erhoben wurden, so gingen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Bebauungsplanung im 1. Teilbereich keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Lediglich das städtische Amt für Umwelt und Natur gab eine Stellungnahme ab. Dieser wurde dahingehend gefolgt, dass das südliche Baufenster im Bebauungsplanentwurf nach Osten verschoben wurde, um die vorhandene Eingrünung auf dem Nachbargrundstück nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Hinweise in der Stellungnahme zu das Gebiet querenden Fließpfaden bei Starkregenereignissen, wurden in Abstimmung mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben geeignete Festsetzungen aufgenommen, um Schäden durch Starkregenabflüsse zumindest zu verringern und möglichst zu vermeiden.

12.2.2 Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Auch zur Entwurfs-offenlage des Bebauungsplanes ging aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein.

Insgesamt 44 Behörden, Träger öffentlicher Belange, Verbände und interne städtische Ämter wurden angeschrieben mit der Bitte um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan-Entwurf. 28 Stellen antworteten nicht. Während der Offenlage gingen Stellungnahmen von 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) ein. Davon teilten 7 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder keine fachlichen Stellungnahmen vorzubringen hätten.

Hinweise und Anregungen wurden von 3 Stellen geäußert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise beinhalteten keinerlei grundsätzlichen Bedenken, sondern überwiegend informative Hinweise, die bei der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung zum Satzungsbeschluss in der Begründung und den Hinweisen redaktionell ergänzt wurden. Die daraus resultierenden Änderungen gegenüber dem offengelegten Entwurf betreffen nicht die planungsrechtlichen Normen des Offenlegungsentwurfs. Sie sind lediglich redaktioneller Art und dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Nicht in Gänze berücksichtigt werden konnten jedoch die Anregungen des städtischen Amtes für Umwelt und Natur und des Regierungspräsidiums Gießen sowie der Mittelhessischen Wasserbetriebe:

Die Mittelhessischen Wasserbetriebe sind kein Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB und damit nicht abwägungspflichtig. Nichtsdestotrotz werden Planungen fachlich mit ihnen frühzeitig abgestimmt und ihre fachliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf eingeholt. Auch für dieses kleine Plangebiet fanden diverse Gespräche statt, insbesondere da Fließpfade über bzw. bestehende Kanäle durch das Plangebiet führen.

Die Kanäle, welche am Ostrand des Plangebietes von der Hermann-Löns-Straße zum Theodor-Storm-Weg verlaufen, werden wie bisher auch zukünftig, mitsamt der zugehörigen Schutzstreifen, innerhalb der öffentlichen Grünfläche und im städtischen Grundstück verbleiben. Dieser Status quo besteht seit rund 50 Jahren. Daher ist eine planungsrechtliche Sicherung durch ein Leitungsrecht, wie von MWB angefragt, im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bei einer Kanaluntersuchung im Oktober 2025 wurde an dem Schmutzwasserkanal allerdings ein Anschlussstutzen gefunden, der eine nicht genehmigte Leitung zum Fontaneweg anbindet, die im Süden des städtischen Flurstücks Nr. 373 verläuft. Das betreffende Gebäude im Fontaneweg ist jedoch laut Baugenehmigung ordnungsgemäß an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Fontaneweg angebunden. Der weitere Umgang mit dieser Leitung und die Kostenübernahme des Rückbaus ist vor Verkauf der Baugrundstücke abschließend zu klären. Diese ungenehmigte Leitung liegt außerhalb der festgesetzten Baufenster. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Leitung durch die Festsetzung eines Leitungsrechts ist nicht vorgesehen und würde die Nutzung der künftigen Baugrundstücke unverhältnismäßig einschränken.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Mulde, durch die ein Fließpfad bei Niederschlag anfallendes Wasser weiterleitet. Mit einer Teilbebauung dieser bisher unbebauten Grünfläche besteht die Gefahr, dass bei einer urbanen Sturzflut in Folge von Starkregen abfließendes Wasser, das nicht gänzlich vom Kanalnetz aufgenommen werden kann, sich zum einem an den Neubauten anstaut und zum anderen durch diese auf benachbarte Flächen verdrängt wird und dort eventuell vermehrt über anstehende Grundstücke oder in anstehende Gebäude läuft. Diese Starkregenproblematik ist bekannt und wird in der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen des Bebauungsplanes behandelt.

Im Bebauungsplan wurde entsprechende Festsetzungen und Hinweise für die bauliche Starkregenvorsorge im Plangebiet aufgenommen, insbesondere zur Beschränkung der Versiegelung, sowie zur Reduzierung/Verlangsamung des Starkregenabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen, wie z.B. Regelungen zur Höheneinstellung der Neubauten.

Des Weiteren kann die von MWB als notwendig erachtete Erhaltung und Schaffung von oberflächigen Notwasserwegen insbesondere im Rahmen der zukünftigen Gestaltung der durchgehenden öffentlichen Grünfläche am Rande des Plangebietes berücksichtigt werden. Der Wegeausbau und die Grünanlage dieser Fläche wird durch die zuständigen Fachämter in Abstimmung mit MWB erfolgen. Gegebenenfalls weitere notwendige bauliche Maßnahmen, wie eventuell eine Anpassung der Höhe der Bordsteinkanten, können in den Verträgen zum Verkauf der städtischen Grundstücke aufgenommen werden.

Das städtische Amt für Umwelt und Natur, welches auch die Funktion der Unteren Naturschutzbehörde einnimmt, hat überwiegend redaktionelle Vorschläge zur Ergänzung der Begründung oder Formulierung von Festsetzungen und Hinweisen gemacht, denen weitgehend entsprochen werden konnte.

Der Empfehlung, statt der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebietes eine Verkehrsfläche festzusetzen wurde nicht entsprochen. Das gesamte Plangebiet war bisher Teil einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche und als solche auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es soll dementsprechend weiterhin möglichst viel Grün in die verbleibenden Freiflächen eingebracht werden, wozu sich insbesondere öffentliche Flächen eignen. Inwieweit der künftige Weg wirklich durchgehend 3 m breit ausgebaut sein muss oder vielleicht schmaler gebaut werden kann, so dass mehr Begrünungsflächen entstehen können, wird im Rahmen der Ausführung bestimmt.

Auch der Empfehlung, die öffentliche Grünfläche als Notwasserweg festzusetzen, wird nicht gefolgt. Der Empfehlung wird aber dahingehend entsprochen, dass in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen noch einmal explizit auf die Funktion der öffentlichen Grünfläche auch als Notwasserweg im Starkregenfall hingewiesen wird. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich, weil diese Grünfläche im städtischen Eigentum bleiben wird und der geplante Wegeausbau und die Gestaltung der Grünfläche in Abstimmung der betroffenen Fachämter und mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben erfolgen wird, um geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

Den Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen zum Grundwasser- und Bodenschutz wurde durch die Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung entsprochen.

Nicht entsprochen wurde der Empfehlung, für die Kanäle in der öffentlichen Grünfläche ein Leitungsrecht festzusetzen. Wie bereits vorhergehend zur Stellungnahme der MWB ausgeführt, befinden sich die Kanäle ausschließlich unter Grundstücksteilen, die auch künftig im städtischen Eigentum verbleiben und weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der bereits seit rund 50 Jahren währende Status quo wird also nicht verändert. Eine Festsetzung von Leitungsrechten ist daher nicht notwendig; private Baumaßnahmen sind hier nicht zulässig.

Nach dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen der Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen zur Rechtskraft gebracht werden.

13 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

13.1 UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglichten Neubaupotentiale sind Angebote auf städtischen Grundstücken und können nach deren Verkauf an private Bauherrschaften durch diese umgesetzt werden. Eine gesetzliche Umsetzungspflicht besteht nicht.

13.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1.312 m². Rund 30% (397 m²) des Plangebietes bleiben als öffentliche Grünfläche erhalten und 70 % (915 m²) werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit einer kleinen Teilfläche mit der Verpflichtung zum Erhalt der Bepflanzung.

Für die Umsetzung der Planung sind innerhalb der städtischen Grundstücke neue Grundstückszerschnitte erforderlich. Da die betroffenen Grundstücke im städtischen Eigentum sind, können die neuen Baugrundstücke durch eine Zerlegungsmessung gebildet werden.

13.3 KOSTEN

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen voraussichtlich keine städtebaulichen und auch keine zwingenden öffentlichen Erschließungskosten an. Allerdings wäre es wünschenswert, wenn innerhalb der verbleibenden Grünzone nach über 50 Jahren ein durchgehender Fuß- und Radweg hergestellt werden würde. Gegebenenfalls werden im öffentlichen Raum geringfügige Anpassungen der Bodenmodulierungen zur Führung des Regenwassers und zum Schutz vor Starkregenabflüssen notwendig.

Verwaltungsinterne Planungskosten entstehen durch die Führung des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundene etwaige Untersuchungen sowie durch amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen.

Für die Stadt werden Einnahmen durch den Verkauf der neu entstehenden Baugrundstücke rekrutiert.

14 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden, in der zum Zeitpunkt der O bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es gilt jeweils die aktuelle Fassung zum Zeitpunkt der Offenlage unter Berücksichtigung der jeweils einschlägigen Überleitungsvorschriften (Stand Oktober 2025):

BAUGESETZBUCH (BauGB)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)

BUNDES-KLIMAAANPASSUNGSGESETZ (KAnG)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO)

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG