



**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. GI 02/10 „Schottstraße / Schwarzlachweg“**

Planstand:

- Entwurf -

26.05.2026

Stadtplanungsamt Gießen

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren	6
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	8
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	8
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	8
5.1.2	Flächennutzungsplan	8
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.1.4	Soziale Stadterneuerung	9
5.1.5	Testplanung	11
5.1.6	Vergnügungsstättenkonzept	13
5.1.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
5.1.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
5.1.9	Landschaftsplan	14
5.1.10	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte	14
5.1.11	Schutzgebiete	17
5.1.12	Altlastenverdacht und Kampfmittelvorbelastung	17
5.2	Städtebaulicher Bestand	17
5.3	Natur- und freiräumlicher Bestand	18
5.3.1	Biotope, Flora und Fauna	18
5.3.2	Freiräumliche Nutzung	20
5.4	Verkehrliche Erschließung	21
5.5	Ver- und Entsorgung	23
5.6	Immissionsschutz	23
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	25
7	Erläuterung der Planfestsetzungen	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen, Abstellplätze	29
7.5	Verkehrsflächen und Geh-/Fahrrechte	29
7.6	Öffentliche und Private Grünflächen	30
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
7.8	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
7.9	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	32

8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	32
8.1	Dachgestaltung	32
8.2	Einfriedungen	33
8.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	33
8.4	Werbeanlagen	34
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
9.1	Denkmalschutz.....	34
9.2	Kampfmittelbelastung.....	34
9.3	Altlasten.....	35
9.4	Artenschutz	36
9.5	Verwertung von Niederschlagswasser.....	36
9.6	Entwässerungsanlagen.....	36
9.7	Abfallentsorgung	36
9.8	Brandschutz	36
9.9	Baumschutz	36
9.10	Empfehlungen für Baumarten	37
10	Grünordnungskonzept, Umweltinformationen	37
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	38
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	40
13	Rechtsgrundlagen	40
14	Umsetzung des Bebauungsplanes	41
14.1	Umsetzungsperspektive.....	41
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	42
14.3	Kosten	42

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Flussstraßenviertel, ein Wohngebiet im Norden der Gießener Kernstadt mit sozialem Wohnungsbau, unterliegt einem sehr hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Die vorwiegende Eigentümerin, die Wohnbau Gießen GmbH (im Folgenden auch ‚Wohnbau‘ genannt), beabsichtigt das Viertel in den nächsten Jahren zu einem attraktiven Quartier zu entwickeln.

In enger Abstimmung mit dem Magistrat wird eine abschnittsweise Entwicklung durch Abriss-/Neubau-Vorhaben oder auch Sanierungen und Ausbauvorhaben (z.B. in Form einer Aufstockung) auf der Grundlage eines in 2018 beschlossenen Rahmenplanes sowie eines ersten in 2020 für den östlichen Teilbereich zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplans ab 2026 angegangen.

Zur Umsetzung der nächstgeplanten Sanierungs-, Aufstockungs- und Neubaumaßnahmen ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes erforderlich.

Anlass zur Aufstellung des zweiten Bebauungsplanes im Flussstraßenviertel Nr. GI 02/10 „Schottstraße/Schwarzlachweg“ im zum Planentwurf hin reduzierten räumlichen Geltungsbereich ist die anstehende Sanierung und – wenn sich ein entsprechendes Pilotprojekt bewährt – auch Aufstockung der Bestandsgebäude zur Modernisierung der vorhandenen sowie die Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Zudem wird im Blockinnenbereich eine verträgliche Nachverdichtung mit Anbauten oder Punkthäusern in Orientierung an den Vorschlägen der Rahmenplanung planungsrechtlich vorbereitet. Als Pilotprojekt für eine serielle Sanierung des gesamten Wohnblocks zwischen Werra- und Schottstraße dient das Bestandsgebäude in der Werrastraße 17/19.

Dabei sollen Ansprüche an die Freiraumqualität ebenso einfließen wie die Herstellung zusätzlicher notwendiger Parkmöglichkeiten. Die Straßenraumplanung v.a. der Schottstraße hat die optimale Vereinbarkeit unterschiedlicher zeitgemäßer Anforderungen an den Fuß-, Rad- und ruhenden Verkehr zum Ziel.

Unter dem weitestmöglichen Einbezug der Ergebnisse der beschlossenen Rahmenplanung soll mit der Bebauungsplanung eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht und eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung planungsrechtlich gesichert sowie Baurecht geschaffen werden.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst einen Teil des Flussstraßenviertels zwischen Werrastraße im Osten und Schottstraße im Westen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Sudetenlandstraße und im Süden durch den Schwarzlachweg begrenzt. Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich in Abstimmung mit der Wohnbau zum Entwurf hin um die Grundstücke Asterweg 63-72, Schwarzlachweg 34-40 sowie Schottstraße 22 verkleinert.

Im Asterweg lässt der derzeitige Planungsstand der Wohnbau noch keine verbindlichen Festsetzungen zu. Für den Wohnbau-Komplex südlich des Schwarzlachweges haben sich Magistrat und

Wohnbau auf eine Realisierung der dort geplanten Aufstockung auf der Grundlage des § 34 BauGB (also ohne Bebauungsplan) verständigt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nr. 211/1, 211/5, 211/6, 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6, 213/7, 214, 215 und 319/2. Teilweise werden die Flurstücke 169/1, 169/2, 169/3, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 206/2, 206/3, 207/1, 207/3, 318/1, 324/4 und 325/7 umfasst (Stand: April 2026). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,5 ha.

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Umsetzung der Ziele der Sozialen Stadterneuerung planungsrechtlich vorbereitet und eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich des Plangebiets gesichert werden.

Eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sollen die Schaffung von günstigem Wohnraum ermöglichen sowie auch die Wohnqualität im Bestand erhöhen. Angesichts des Mangels von günstigem Wohnraum innerhalb der Stadt Gießen kommt der Erhaltung, Modernisierung und Neuschaffung von sozialem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Hierbei ist die Sicherung einer hohen Wohnqualität, einschließlich der Freiflächen- und Grünqualität im Wohnumfeld, zu berücksichtigen. Nach Umsetzung aller Maßnahmen, Aufstockung des Bestandes mit jeweils zwei Vollgeschossen und Flachdach, Anbauten mit Verbindungsbaukörpern, sind hier rund 100 neue Wohneinheiten möglich.

Die Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen erfolgt durch versetzt angeordnete Solitäre mit Flachdach. Dadurch entstehen auf der einen Seite größere Blickachsen durch den Blockinnenraum, auf der anderen Seite kann ein einheitliches Gesamtbild generiert werden. Diese Ziele sind in der in 2018 beschlossenen Rahmenplanung von Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt konkretisiert und dargestellt. Bis zum Planentwurf wurde mit der Wohnbau eine Variante dieser Nachverdichtung in Form von näher zum Blockrand verorteten Neubauten mit einem Verbindungstrakt zur Bestandsbebauung für eine barrierearme dortige Anbindung der Geschosse abgestimmt. Durch geeignete Festsetzungen werden beide Varianten ermöglicht, ohne den grünen und ruhigen Charakter des Blockinnenbereiches übermäßig zu beeinträchtigen.

Angesichts der starken Nachfrage breiter Bevölkerungsschichten nach Wohnungen in Gießen, soll entsprechend den Zielen der Sozialen Stadterneuerung, an Stelle schon teilweise leergezogener, nicht mehr erhaltungswürdiger Häuser, auf den Flächen der Wohnbau Gießen GmbH neu und nachhaltig geförderter Wohnraum in einer bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen geschaffen werden.

Die geplante Neugestaltung der Schottstraße soll mit Orientierung an die Rahmenplanung analog der Werrastraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Senkrechtparkern für en Wohnbau-Eigenbedarf erfolgen und so dem hohen Parkdruck im Gebiet begegnen. Im Kreuzungsbereich Asterweg/Schwarzlachweg könnte ein Quartiersplatz ggf. mit entsprechender Infrastruktur entstehen.

Durch die Orientierung der grünordnerischen Festsetzungen an der 2018 beschlossenen Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger wird trotz der angestrebten Nachverdichtung und der mit ihr verbundenen Verringerung der Grünfläche eine Erhöhung des Grünvolumens erreicht werden. Damit wird auch eine Anpassung des Quartiers an die infolge des Klimawandels zu erwartenden

Änderungen des Lokalklimas erzielt.

Im weiteren zur Sanierung und baulichen Entwicklung anstehenden Block des Flussstraßenviertels zwischen Werrastraße und Schottstraße, Sudetenlandstraße und Schwarzlachweg werden also perspektivisch alle Bestandswohnungen energetisch, baulich und ausstattungsmäßig saniert und vstl. auch barrierearm modernisiert sowie zusätzliche Wohneinheiten durch eine kostengünstige und bestandsorientierte Aufstockung um zwei Vollgeschosse sowie auch Neubauten im Blockinnenbereich geschaffen. Dabei sollen die vorhandene Bewohnerschaft durch ein wie üblich von der Wohnbau angewandtes Umzugs-Management im Quartier verbleiben und die zusätzlichen geförderten oder kostengünstigen Wohneinheiten so belegt werden, dass eine geeignete soziale Durchmischung zur Aufwertung und Stabilisierung des Quartieres beiträgt. Der Magistrat und die Wohnbau schließen eine Verdrängung vorhandener Bewohner/-innen und dadurch Gentrifizierung in diesem Block bzw. dem gesamten Flussstraßen-Quartier aus, weil die Eigentums-Situation und andere Steuerungs-Instrumente dies verhindern werden.

4 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 22.05.2025 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Bei einem beschleunigten Aufstellungsverfahren müssen verschiedene formelle Voraussetzungen vorhanden sein und nachgewiesen werden.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung eines innerstädtischen Baugebietes und daher um ein Planvorhaben der Innentwicklung.

In der Fallgruppe 1 des beschleunigten Verfahrens dürfen nur maximal 20.000 m² zulässige Grundfläche (neu hinzukommende Bebauung, ohne Straßen oder sonstige versiegelte Flächen) festgesetzt werden. Bei der Berechnung dieser zulässigen Grundfläche müssen auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Allerdings kann diese Kumulations-Regel entfallen, wenn es sich wie hier auch um eine abschnittsweise Planung auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme handelt.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 25.000 m². Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes nur auf Flächen von insgesamt rund 7.350 m² Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können. Damit liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen auch bei (nicht nötiger) Hinzunahme der rund 10.600 m² zulässigen Grundfläche aus dem benachbarten Bebauungsplan „Werrastraße / Schwarzlachweg“ (2020) unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Gebiet des benachbarten Bebauungsplans „Werrastraße/Schwarzlachweg“, plant die Wohnbau Gießen GmbH nun die Umsetzung der Ziele der sozialen Stadt für einen weiteren Block des Viertels anzugehen. Die Gesamtentwicklungszeit zur Umsetzung des Förderprogramms der Sozialen Stadt ist auf einen Zeitraum von 30 Jahren ausgerichtet. Daher ist davon auszugehen, dass auch weitere Bebauungsplanverfahren zur Lenkung der baulichen Entwicklung des Flussstraßenviertels nicht in

einem engen zeitlichen Zusammenhang mit diesem beschleunigten Bebauungsplanverfahren stehen werden.

Auch landschaftsplanerische Voruntersuchungen stehen einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen. Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, weil aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und dem geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. 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 wurde durchgeführt und in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Analog zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren sieht das beschleunigte Verfahren die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vor. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 18.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde vom 19.11. bis einschließlich 12.12.2025 durchgeführt. Hierzu ging keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Vorfeld der Entwurfserstellung bzw. innerhalb der o.g. ersten Öffentlichkeitsbeteiligung ging lediglich eine Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen ein.

Nachdem am 30.10.2025 durch eine Änderung des Baugesetzbuches auch der sogenannte „Bau-turbo“ eingeführt worden ist, wurde seine Anwendung an Stelle dieses Planverfahrens zwischen Wohnbau und Magistrat erörtert.

Einerseits könnte auf der Grundlage des geänderten § 34 Abs. 3a Nr. 1b) im Einzelfall von der Einfügungs-Regel abgewichen werden, wenn ein zulässigerweise errichtetes (Wohn-)Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (z.B. in Form einer Aufstockung) erweitert wird. Andererseits könnte der gesamte Bebauungsplan durch einen Beschluss der Gemeinde (Stadtverordnetenversammlung) auf der Grundlage des § 246e BauGB ersetzt werden.

Im vorliegenden Fall vertritt der Magistrat die Auffassung, dass die Nicht-Anwendung dieser neuen Instrumente und der Verbleib beim herkömmlichen Verfahren keine zeitlichen Nachteile für die Wohnbau, die erst in 2027 mit dem Pilotvorhaben beginnen will, bringt, aber folgende Vorteile bietet:

- Rechtssicherheit für das neue Baurecht, da insbesondere der § 246e als diesbezüglich kritisch angesehen wird,

- Erhaltung der hohen Beteiligungsqualität durch mehrfache Erörterungs-Möglichkeit des Bebauungsplans, auch im Quartier,
- Erhöhung der Akzeptanz der baulichen oder auch verkehrlichen Änderungen in der Nachbarschaft und bei sonstigen Betroffenen durch transparentes Vorgehen und Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahmen und sachgerechte Abwägung,
- Beibehaltung der Nachhaltigkeits-Grundsätze, indem alle, auch die unrentierlichen aber z.B. auf die Sicherung/Verbesserung der Umweltqualität abzielenden Festsetzungen berücksichtigt werden müssen.

Zudem fehlt noch der zur Anwendung des Bauturbos in Gießen erforderliche Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, in dem dessen Anwendungsrahmen definiert, Zuständigkeiten geregelt und Kriterien bestimmt werden.

5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1.1 REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die in der Fortschreibung befindliche und in diesem Jahr (2026) zum Abschluss vorgesehene RPM-Fassung enthält keine abweichenden Ausweisungen.

5.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt das Gebiet vollständig als Wohnbaufläche Bestand dar. Die Sudetenlandstraße wird als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Östlich angrenzend liegt der der Plangeltungsbereich des seit 2020 rechtswirksamen Bebauungsplans GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“. Nördlich der Sudetenlandstraße grenzt der in 1966 rechtswirksam gewordene, mittlerweile in 2 Teilbereichen geänderte Bebauungsplan G 33a „Rottberg“ an.

5.1.4 SOZIALE STADTERNEUERUNG



Abb. 1: Fördergebiet Flussstraßenviertel, Abgrenzung gelbe Linie (Quelle: Stadtplanungsamt)

2013 wurde das „Flussstraßenviertel“ mit einer Größe von ca. 16 ha in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Fördergebiet geht über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus. Es umfasst das Wohnquartier zwischen Schwarzlachweg, Sudetenlandstraße, Marburger Straße und Bahnlinie der Main-Weser Bahn, die Fuldastraße, die Werrastraße, sowie die nördlichen Teile der Schottstraße, der Ederstraße und des Asterwegs.

Bestandteil dieses Förderprogrammes ist u.a. auch ein intensives Quartiersmanagement.

Soziale Stadt: Gießen - Flussstraßenviertel



Mit dem „PlanWagen“ ist das Quartiersmanagement an zentralen Orten im Quartier präsent
(Foto: Reinhard Berg, Wiesbaden)

Es handelt sich um ein zentrumsnahes Wohngebiet der 30er bis 50er Jahre mit überwiegend offener Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. In den Blockinnenbereichen herrschen großzügige Freiräume. Das Mietniveau im gesamten Viertel ist günstig, ca. 85 % der Wohnungen sind im Eigentum der Wohnbau Gießen GmbH.

Zentrale Anliegen der Bewohnerschaft sind die Erhaltung und Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und die Sicherung von kostengünstigem Wohnraum. Erste Maßnahmen sind die Aufwertung und Nutzbarmachung von Freiflächen. Durch eine bessere Straßenbeleuchtung und die Schließung von Baulücken sollen sich die Menschen im Stadtteil sicherer fühlen. Größere Investitionsprojekte sind noch in Planung. Ergänzend zum Programm steht im nicht-investiven Bereich die Verbesserung der Zugänge zu Bildung und Qualifizierung im Fokus.

Ergänzend zu dem Stadtteilbüro und den Angeboten des Stadtteilzentrums ist das Quartiersmanagement mit einem mobilen, beheizbaren „PlanWagen“ an wechselnden Standorten im Quartier präsent und direkt ansprechbar. Im Stadtteilzentrum finden regelmäßig Bewohnertreffen statt und die Sitzungen des Beteiligungsgremiums „Runder Tisch“. Die Mitglieder des „Runden Tisches“ nutzen den „PlanWagen“, um mit Interessierten die Beteiligungsprozesse zu vertiefen.

Ausbau Wegeverbindung am Bahndamm

Der Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Weg hat eine neue wassergebundene Decke erhalten, es wurde zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Sicherheit eine Beleuchtung installiert und die beiden Eingangsbereiche an den Eingängen im Schwarzlachweg und der Sudetenlandstraße wurden neu gestaltet. Während an der Sudetenlandstraße der Einmündungsbereich befestigt wurde, erfolgte am Schwarzlachweg eine größere Neugestaltung. Dort wurde der Bürgersteig neu gebaut, damit Fußweg und Fahrbahn klar getrennt und nicht mehr zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann, zudem wurde eine kleine Grünfläche zur deutlichen Abgrenzung angelegt. Drei neu gesetzte Poller verhindern, dass Autos in den Zugang zum Weg einfahren können.

Abriss Garagenhof und Errichtung von Sozialwohnungen

Als eine der größeren Baumaßnahmen steht im Flussstraßenviertel der Abriss eines Garagenhofs an der Fuldastraße und die Errichtung von 24 Sozialwohnungen an.

Abb. 2: Website des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, 2019 Nachhaltige Stadtentwicklung Hessen (<https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/kurzprofile/soz-stadt-giessen-flussstrassenviertel.html>)

Am 25. Februar 2016 wurde das »Integrierte Handlungskonzept« von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Erste Umsetzungsmaßnahmen wurden bereits in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement initiiert.

Mit diesem Förderprogramm sollen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens ermöglicht werden. Vorrangige Ziele sind den sozialen Zusammenhalt, die Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Zentrales Ziel ist auch die Erarbeitung von effizienten kommunalen Handlungsstrategien im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse und infrastrukturelle Versorgung der im Quartier lebenden Menschen.

In dem Integrierte Handlungskonzept "Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel" werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:

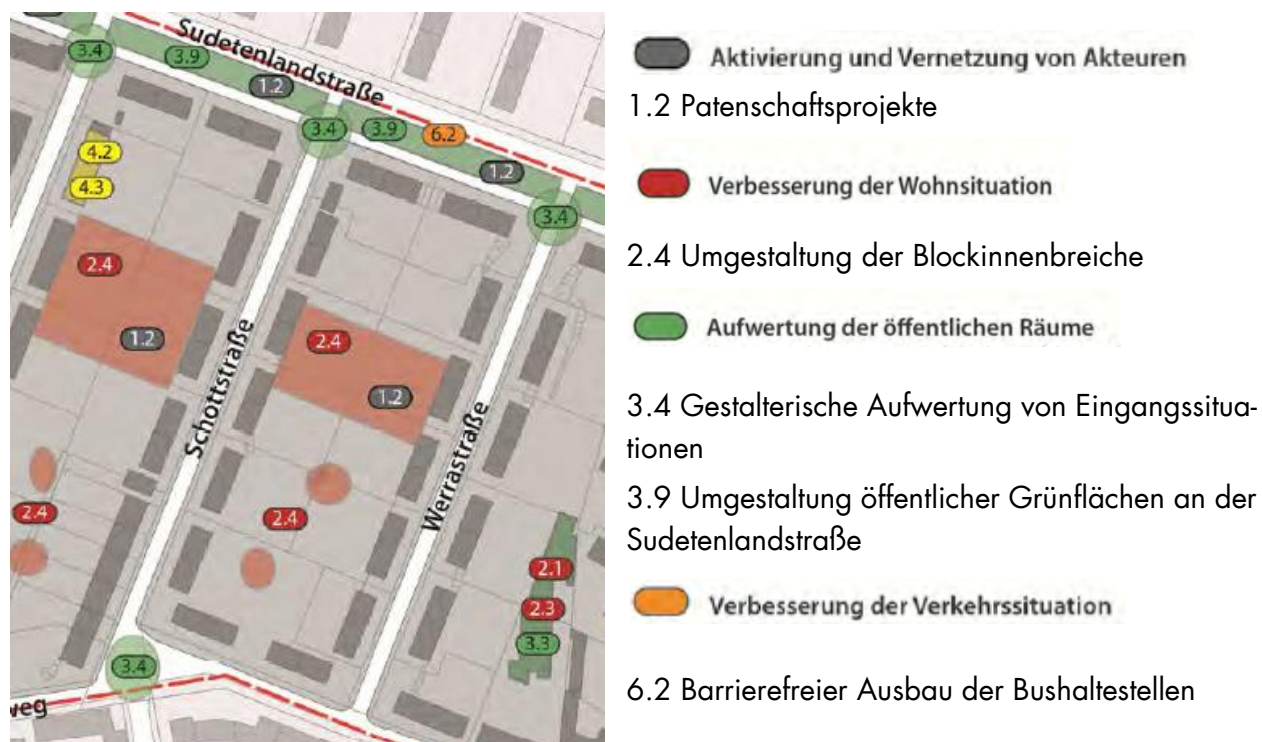


Abb. 3: Ausschnitt aus der Maßnahmenübersicht für das Flussstraßenviertel (Soziale Stadt Gießen – Flussstraßenviertel, Abschlussbericht Integriertes Handlungskonzept, S.47, steg NRW GmbH, Dortmund, 2015)

5.1.5 TESTPLANUNG

Entsprechend den Empfehlungen des Integrierten Handlungskonzepts wurden im Zeitraum 2017/2018 vertiefende Planungskonzepte erstellt.

Für eine Variantenplanung wurden drei leistungsfähige Büros für die Erstellung von Entwürfen aufgefordert (Rittmannsperger Architekten GmbH/Darmstadt, GTL Michael Triebswetter/Kassel und BAS Büro für Architektur Stadtplanung/Kassel), um neue Ideen und Gesamtkonzepte zu entwickeln. Der Entwurf sollte auch die Entwicklung von Szenarien für Ersatzneubauten mit langfristiger sinnvoller Perspektive, auch unter energieoptimierten Gesichtspunkten umfassen.

Die Berücksichtigung einer sozialverträglichen Nachverdichtung ist ebenso ein wesentliches Ziel für eine zukunftsfähige Entwicklung. Die Neugestaltung der Außenräume mit Schaffung attraktiver Freiflächen und der Unterbringung von Stellplätzen waren weitere Anforderungen.

Für die Gebäudeplanung bestand folgende Vorgabe im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus: Schwerpunkt-Ausrichtung für Alleinerziehende und Familien, mittelfristige Nachfrage mit einem Wohnungsmix von 35 % 2 Zimmer/Küche/Bad (ZKB), 50 % 3 ZKB und 15 % 4-5 ZKB.

Die drei erarbeiteten Entwurfsvarianten wurden gemeinsam mit den Fachämtern Tiefbauamt, Gartenamt, Umweltamt, Straßenverkehrsbehörde, Amt für Soziales sowie mit der Wohnbau Gießen GmbH und dem Nordstadtverein vorgeprüft und anschließend in der Lenkungs- und Steuerungsgruppe vorgestellt.

Der Entwurf des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla wurde mit deutlichen Vorteilen einstimmig ausgewählt und für die vertiefende Planung empfohlen. Das nachfolgend noch optimierte Endergebnis wurde zuletzt mit den Mitgliedern des ‚Runden Tisch‘ vorgestellt und abgestimmt. 2018 wurde es von der Gießener Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informeller Rahmenplan bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



Abb. 4: Auszug aus dem Rahmenplan Flusstraßenviertel für das Plangebiet,, Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla, S. 21, 2018

5.1.6 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es zeigt auf, dass von Vergnügungstätten im Bereich des Flusstraßenviertels Belästigungen und Störungen ausgehen könnten, die i.S. des § 15 BauNVO der Zweckbestimmung und der Eigenart sowohl des Allgemeinen Wohn- als auch des Urbanen Baugebietes widersprechen.

5.1.7 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Auch das ebenfalls am 15.12.2011 beschlossene und 2023 fortgeschriebene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA, 2023) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11

BauGB 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. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Nahversorgungszentrums.

5.1.8 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Angrenzend befindet sich das Flächendenkmal „Gesamtanlage XIX Schwarzlachweg“.

5.1.9 LANDSCHAFTSPLAN

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen charakterisiert das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit mit einer überwiegenden ‚Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten‘. Das gesamte Nordstadtquartier wird als Bereich zur landschaftstypischen Eingrünung und ‚Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten‘ gekennzeichnet. Entlang der Sudetenlandstraße wird der Erhalt bzw. die Ergänzung linearer Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen empfohlen.

Der Landschaftsplan sieht innerhalb des Plangebietes keine weiteren konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

5.1.10 KLIMAFUNKTIONSKARTE UND PLANUNGSHINWEISKARTE

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und 2022 aktualisierten Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der lokalklimatischen Situation der Stadt und der angrenzenden Bereiche vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer Wirkungen auf das Lokalklima zu berücksichtigen.

Das gesamte Gebiet des Flussstraßenviertels, zu dem auch das Plangebiet gehört, stellt ein stadtkernnahes humanbioklimatisch begünstigtes Siedlungsgebiet dar. Der nächtliche Kühleffekt ist durch die flächigen Grünachsen zwischen den Bauzeilen im Bereich vom Bahndamm bis zur Marburger Straße bedingt.

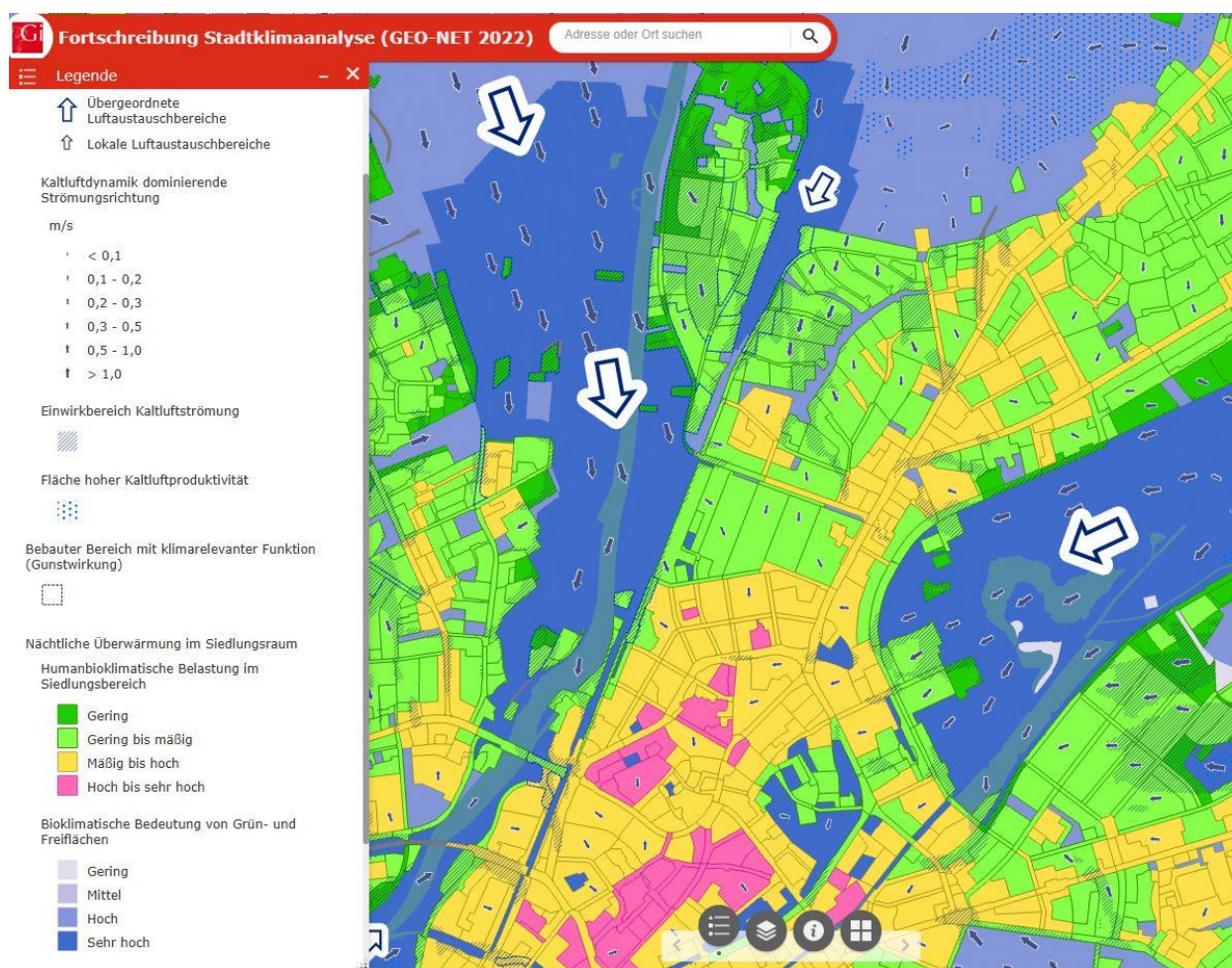


Abb. 5.: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse (GEO-NET 2022)

Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird als günstig bewertet, da die ‚Humanbioklimatische Belastung im Siedlungsbereich‘ im Ergebnis der Stadtklimaanalyse als ‚gering bis mäßig‘ eingestuft wurde. Die großen Grünflächen in den Blockinnenbereichen begünstigen die Kaltluftentstehung und sind daher von mikroklimatisch hoher Bedeutung für das Quartier. Die zusammenhängenden Grünbereiche haben ein hohes Kaltluftentstehungs- und damit Kühl- und Durchlüftungspotential. Die vorhandenen großkronigen Bäume wirken insbesondere tagsüber durch Beschattung und die Verdunstungskälte erzeugende Transpiration in den Sommermonaten einer drohenden Überhitzung entgegen. Aufgrund der Lage im erweiterten Auenbereich der Lahn liegen hier ganzjährig vergleichsweise geringe Grundwasserflurabstände vor. Dadurch besitzen die Bäume auch in sommerlichen Trockenperioden noch eine vergleichsweise günstige Wasserversorgung, so dass Bäume die Kühlungsfunktion der Transpiration auch in den Zeiten der potenziell stärksten Hitzebelastung noch gut erfüllen können. Die verkehrsbedingt höhere Luftbelastung, die von der Sudetenlandstraße ausgeht, wird durch einen mit großkronigen Laubbäumen bestockten, großzügigen Verkehrsgrünstreifen deutlich abgemildert. Die Großzügigkeit des Verkehrsgrünstreifens (frühere Vorhaltefläche für den vierstreifigen Straßenausbau) besitzt für die Klimaresilienz der dort wachsenden großkronigen Laubbäume eine sehr positive Wirkung, als den Bäumen dadurch ein Wurzelraum mit Wasserspeicherpotenzial zur Verfügung steht, der über das fachlich definierte Mindestmaß (FLL) für Neuanpflanzungen weit hinausgeht.

Von der Lahnaue her strömt nur in den westlichen Randbereichen des Flussstraßenviertels kalte Luft in das Flussstraßenviertel ein, wird aber den eigentlichen Planbereich nicht mehr in erheblichem Umfange erreichen. Die aus nördlicher Richtung, aus einem Gebiet höherer Kaltluftproduktivität kommende Restluftströmung wird durch die Querbauten an der Sudetenlandstraße weitgehend blockiert. Die vorhandenen Grünflächen an der Sudetenlandstraße werden aufgrund ihrer Filter- und Kühlwirkung als hoch bewertet.

Die Klimaanalyse (GEO-NET 2022) gibt folgende allgemeinen Hinweise:

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
Sehr geringe und geringe Belastung 	Siedlungsraum mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Bedingungen. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und meist guter Durchlüftung.	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters.	• Günstiges Bioklima erhalten • Klimaaktivität der Fläche für angrenzende Siedlungsräume beachten • Bebauungsränder offenhalten oder öffnen • Bauhöhen gering halten oder reduzieren • Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen beachten • Grünflächenvernetzung zum Freiland schaffen • Hausbrandemissionen reduzieren
Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung 	Siedlungsstruktur mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Areale mit höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung.	Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.	• Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege • Keine weitere Verdichtung • Grünflächen sichern, optimieren und erweitern • Grün- und Freiflächen vernetzen • Versiegelung reduzieren (Richtwert < 60 %) • Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe • Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung • Stadtbaumbestand sichern und erweitern • Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen • Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren

Abb. 6: Auszug Tab. 7.03 Allgemeine stadtklimatische Hinweise für Planungsentscheidungen (Siedlungsräume), Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET 2022, S.52)

Bewertung aus bioklimatischer Sicht:

Die großzügigen grünen Innenbereiche mit ihrem alten Baumbestand begründen die wesentliche humanbioklimatische Qualität des gesamten Flussstraßenviertels und auch des Plangebiets. Der Zufluss von kühlerer Frischluft besitzt für das Quartier nur eine untergeordnete Bedeutung. Deshalb muss die Grüngestaltung auf den Erhalt des Transpirationsvermögens der Grünflächen und Grünvolumina ausgerichtet sein, um das Potenzial für die autochthone Kaltluftentstehung soweit wie möglich zu erhalten bzw. zu stärken.

Die mit der Bebauung einhergehenden weiteren Versiegelungsmaßnahmen (Wege, Parkplätze) bewirken eine bioklimatische Verschlechterung. Ein offenes begrünbares Oberflächenbefestigungssystem für die Stellplatzbereiche (keine Betonrasengittersteine, sondern Rasenwaben) kann das Ausmaß dieser Verschlechterung deutlich verringern.

Maßnahmen aus humanbioklimatischer Sicht

Die Klimaanalyse benennt zur Erhaltung der günstigen Siedlungsstruktur einen einzuhaltenden Grünflächenanteil von mindestens 50% (offene Bebauungsstruktur).

Folgende Maßnahmen werden dazu benannt:

- Grünflächen sichern (Festsetzung mindestens 50%) bzw. optimieren,
- Versiegelung reduzieren (Festsetzung „Gestaltung von Stellplätzen oder Platzbereichen mit offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen“, z.B. Rasenwaben, auch für Feuerwehruzufahrtsbereiche,
- Baumbestand sichern (Festsetzung Bestandsbäume) und erweitern, so dass die Grünvolumina trotz baulicher Nachverdichtung insgesamt zunehmen,
- Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht erhalten und ergänzen (Schattenspendend und hochstämmig mit großen transpirationsfähigen Blattoberflächen),
- Bebauungsränder des Quartiers offenhalten und grün gestalten, Begrenzung der Nachverdichtung durch Festlegung Baugrenzen,
- Förderung von Fassadenbegrünung,
- Förderung kleinräumiger „blauer Klimaoasen“.

5.1.11 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, Trinkwasser-schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

5.1.12 ALTLASTENVERDACHT UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG

Im Plangebiet befinden sich keine Altstandorte und daher auch keine Altlastenverdachtsflächen. Das gesamte Plangebiet ist seit seiner Bebauung in der 1950er Jahren ausschließlich zum „Wohnen“ genutzt worden.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bebauungsplan-Entwurf ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flussstraßenviertel wird ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt, liegt aber in der Nähe der „Haupteinfallstraße“ Marburger Straße mit ihren diversen Dienstleistungsangeboten. Das Flussstraßenviertel wird durch ein orthogonales Straßennetz erschlossen, demzufolge große rechteckige Innenstadtblöcke mit großen Frei- und Grünflächen in den Blockinnenräumen gebildet werden. Eine offene, weitestgehend homogene Blockrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbauten (unter 50 m Breite) prägt mit ihren Walmdächern die Baustruktur des Viertels.

Die Quartiers-Analyse des Büros steg/NRW zur Rahmenplanung in 2015 führt hierzu aus:

„Das Image des Flussstraßenviertels steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der zum Teil desolaten Bausubstanz im Viertel. Von den Bürgern der Nordstadt wird die schlechte Bausubstanz als größter Negativfaktor des Quartiers wahrgenommen.

Die Gebäude sind überwiegend in Einfachbauweise gebaut. In den 1950er Jahre Beständen sind vielfach Leichtbetonwände vorhanden. Die Geschossdecken sind in den 1930er und 1950er Gebäuden als Holzbalkendecken (verfüllt mit Schutt) konstruiert. Zahlreiche Gebäude befinden sich in keinem guten baulichen Zustand.



Abb. 7: Schrägluftbild vom Plangebiet mit Blick nach Westen, 2024 (Quelle: Stadt Gießen)

Die Gebäudefassaden sind vielfach einfach gestaltete Putzfassaden. Ihr Erscheinungsbild ist zum überwiegenden Teil in die Jahre gekommen und es besteht deutlicher gestalterischer Handlungsbedarf. Zudem gibt es bei vielen Fassaden deutlich erkennbare Setzrisse und Putzabplatzungen. Die Erschließung der meisten Häuser ist einfach gehalten. Die Gebäude verfügen größtenteils über eine kleine Vorgartenzone, die häufig durch niedrige Betonmauern, Zäune oder vereinzelt auch Hecken vom Straßenraum abgegrenzt wird. Die Hecken und Zäune werden von vielen Mietern als Abgrenzung zum Straßenraum geschätzt. Im Bereich der Gebäudezugänge stehen oft Mülltonnen ohne entsprechende Einhausungen.“ (Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, S.14, 2015)

5.3 NATUR- UND FREIRÄUMLICHER BESTAND

5.3.1 BIOTOPE, FLORA UND FAUNA

In 2019 erfolgten im Zeitraum von März bis Oktober die flächendeckende Erfassung von Biototypen sowie die faunistische und floristische Untersuchung des ca. 11 Hektar großen Untersuchungsgebietes zwischen Marburger Straße und Ederstraße sowie zwischen Sudetenlandstraße und

Schwarzlachweg (Faunistische und floristische Untersuchung im Flussstraßenviertel Gießen, PLÖN und Büro für faunistische Fachfragen, 2019). Während der Vegetationsperiode 2025 wurde die Untersuchungen für den Teilbereich gemäß Plangebiet des Einleitungsbeschlusses aktualisiert und im Flora-Faunagutachten (PLÖN, vom 21.11.2025, s. Anlage) dokumentiert und bewertet.

Insgesamt wurden in dem aktuell zu beplanenden Teil des Untersuchungsgebiets 9 Nutzungstypen gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) erfasst. Dabei handelt es sich ausschließlich um typische Biotoptypen des Siedlungsbereichs. Den weit überwiegenden Teil nehmen „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten“ (Biotoptyp 11.221 nach KV-Hessen 2018) in den Blockinnenbereichen ein. Diese Frei- und Grünflächen besitzen einen Anteil von ca. 50 % an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die im Innenblock noch vorhandenen parkähnlich anmutenden Freiflächen mit Scherrasenvegetation sind durch einige alte und erhaltenswerte Einzelbäume geprägt.

Weitere erhaltenswerte Einzelbäume befinden sich im Bereich der Werrastraße. Besonders erhaltenswert sind auch die - wenn auch im o.g. Gutachten nicht erfassten - großkronigen heimischen Laubbäume, die im öffentlichen Straßenraum entlang der Sudetenlandstraße eine stadtbildprägende Baumreihe bilden.

Gefährdete sowie gesetzlich besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen, sind aufgrund der stark anthropogen überprägten Habitatausstattung des Areals aber auch kaum zu erwarten. Charakteristisch für solche innerstädtischen Biotopkomplexe ist zudem ein hoher Anteil an Neophyten, der auch hier festzustellen ist. Darunter befinden sich zahlreiche nicht einheimische Gehölzarten sowie Zuchtformen einheimischer Baum- und Straucharten, die bei der Anlage der parkähnlich gestalteten Grünflächen sowie entlang der Straßenränder gepflanzt wurden.

Die Untersuchungen zur Tierwelt wurden in der Zeit von April bis September 2019 durchgeführt und in der Zeit von März bis August 2025 aktualisiert (s. PLÖN & BFF 2025). Als relevante Tiergruppen und -arten wurde 2019 die Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Haselmaus und Siebenschläfer beauftragt. Wie diese Untersuchung zeigte, hat die faunistische Ausstattung des Plangebietes ihren Schwerpunkt eindeutig auf dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, weitere Tiergruppen wurden nicht festgestellt. Da sich auch die Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets insgesamt zwischenzeitlich nur unwesentlich verändert hatte, wurde bei der Aktualisierung des faunistischen Untersuchungen 2026 die Erfassung auf die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse begrenzt.

Für die Avifauna lassen sich im Planungsraum drei verschiedene Funktions- und Bewertungsräume abgrenzen; hier besonders die beiden Biotopkomplexe ‚Gehölze‘ und ‚Gebäude‘. Die Freiflächen (zumeist Rasenflächen) dienen den vorkommenden Arten wie Gastvögeln der Umgebung zur Nahrungssuche (Buchfink, Grünfink und Klappergrasmücke).

Gemessen an der Größe des gesamten Untersuchungsgebiets und seiner insgesamt geringen Ausstattung mit natürlichen Biotopen ist es noch relativ artenreich. Insbesondere bei Betrachtung der gefährdeten Vogelarten, die alle auch einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, besitzt das Untersuchungsgebiet eine hohe lokale Bedeutung innerhalb der Stadt Gießen für die Arten Girlitz, Gartenrotschwanz, Haussperling, Bluthänfling, Mauersegler, Star und Stieglitz. Besonders hervorzuheben sind die insgesamt rückläufigen Brutbestände von Gartenrotschwanz, Mauersegler und Haussperling innerhalb der Grenzen der Stadt Gießen. Alle sieben Brutvogelarten mit schlechtem

Erhaltungszustand sollten auch zukünftig unbedingt noch ausreichend Lebensraum innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes vorfinden.

Innerhalb des Plangebietes selbst wurden an artenschutzrelevanten Brutvogelarten jedoch nur Haussperling (Vorwarnliste, ungünstiger bis unzureichender Erhaltungszustand) und Mauersegler (ungünstiger bis unzureichender Erhaltungszustand) nachgewiesen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Erhebung die Fledermausarten Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Mückenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Breitflügelfledermaus festgestellt werden.

Im Plangebiet war die häufigste Art die Zwergfledermaus, die geringste Aktivität wurde an der Hauptverkehrsstraße „Marburger Straße“ erreicht, weit häufiger kommt sie im westlichen Innenblock und in der Werrastraße (beleuchtete Bereiche) vor. Der Gebäudebestand weist eine sehr hohe Anzahl an Strukturen auf, die ein hochwertiges Quartierpotenzial für Fledermäuse (Attikaüberhänge, Fassadenbereiche mit Hohlräumen, offene Fugen an Fenstern und Regenrinnen, Rollladenkästen und auch Baumhöhlen, dauerhafte Öffnungen zum Inneren von Gebäuden wie Dachfenster) darstellen.

Die zweithäufigste Fledermausart war die Wasserfledermaus, die Kontakte konzentrieren sich in der südlichen Hälfte des Plangebietes im Bereich des Schwarzlachwegs. Hier liegt möglicherweise eine Transferroute der Art, auf der sie zwischen Jagdgebieten in der Lahnaue im Westen und an den Seen im Stadtpark Wieseckau wechselt. Es könnte aber auch ein Quartier im Bereich des alten Baumbestandes nicht ausgeschlossen werden. Der Abendsegler, eine Art, die überwiegend im freien Luftraum jagt, war in geringer Häufigkeit (1 Kontakt) im Plangebiet anzutreffen. Somit sind im Plangebiet 3 artenschutzrelevante Fledermausarten vorhanden.

5.3.2 FREIRÄUMLICHE NUTZUNG

Die Freiraumstruktur des Flussstraßenviertels wird durch die großen, unbebauten Frei- und Grünräume in den Blockinnenbereichen geprägt, welche sich aber überwiegend im privaten Eigentum befinden und damit nur der Mieterschaft zur Verfügung stehen. Als öffentliche Grünflächen sind im gesamten Viertel nur zwei Spielplätze und die Grünzone an der Sudetenlandstraße vorhanden.

„Die Aufenthaltsqualität in einigen Bereichen der Flächen ist auf Grund fehlender Gestaltung und fehlender Aufenthaltsbereiche/Sitzmöglichkeiten relativ gering. Ein weiteres Problem, welches die Nutzung der Grünflächen erschwert, ist die starke Verschmutzung durch Hundekot. Der Nutzungsgrad der Grünflächen ist sehr unterschiedlich. Dort wo bspw. Sitzmöglichkeiten bestehen, werden diese auch genutzt. Außerdem werden die Bereiche hinter den Wohngebäuden insbesondere abends des Öfteren für Feiern genutzt, was teilweise schon zu Konflikten wegen der Lärmbelastung geführt hat.“

Freiraumstruktur	▶ Großzügige Freiraumflächen zwischen den Gebäuden, damit insgesamt hoher Anteil an Grün- und Freiflächen ▶ Vorhandene Spielflächen ▶ Mietergärten in Form von angelegten Nutzgärten ▶ (Gestalteter) Grünstreifen entlang der Sudetenlandstraße ▶ Nähe zu Naherholungsgebieten	▶ Die großzügigen Freiraumflächen zwischen den Gebäuden werden nur unzureichend genutzt/sind unzureichend gestaltet ▶ Verschmutzung der Freiflächen insbesondere durch Hundekot ▶ Kaum straßenbegleitendes, öffentliches Grün (außer Sudetenlandstraße) ▶ Nutzergruppen und Zustand der angelegten Gärten (in den Innenbereichen) ▶ Nur vereinzelter Baumbestand ▶ Sauberkeit und Gestaltung der Spielflächen ▶ Tlw. Nutzungskonflikte auf den Freiflächen ▶ Straßenräume größtenteils nicht barrierefrei gestaltet ▶ Angsträume durch fehlende Beleuchtung
-------------------------	--	---

Abb. 8: Übersicht SWOT-Analyse Stärken/Schwächen (Quelle: Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, Tab. 3, S.40, 2015)

Die Vorgärten der Wohngebäude wurden punktuell durch die Wohnbau Gießen GmbH gestalterisch aufgewertet. In Einzelfällen haben auch Mieter selbst die Vorgärten aufwendig neugestaltet. Einige der Vorgartenbereiche werden von Hecken eingefasst, welche mit ihrem privaten Charakter eine wichtige Abgrenzungsfunktion nach außen für die Bewohner erfüllen und in ihrer Form erhalten bleiben sollten.“ (Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept, steg NRW GmbH, S.31, 2015)

Im Plangebiet selbst ist die im Blockinnenbereich befindliche Frei- und Grünfläche durch Gebäude, rückwärtig zur Marburger Straße gelegene Garagen und Stellplatzflächen gestört.

Trotzdem ist die Überbauung des gesamten Blocks mit einem Gebäudebestand, der nur rund ein Drittel der Fläche einnimmt, für diese zentrale Innenstadtlage als gering und damit der verbleibende Freiraumanteil als hoch zu werten.

5.4 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Mit der Sudetenlandstraße grenzt im Norden eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße an das Plangebiet. Der Schwarzlachweg nimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße ein. Schott- und Werrastraße werden auch nach der vorgesehenen Umgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich zur Sudetenlandstraße hin abgehängt und ohne Veränderung des geringfügigen Anlieger-Verkehrsaufkommens Wohnstraßen bleiben.

Ein lokal und regional gut angebundener Radweg findet sich entlang der Sudetenlandstraße. Dieser ist u.a. Teil der hessischen „Apfelwein- und Obstwiesenroute“ und der Radweg entlang der Marburger Straße ist Teil der „Radroute 1“. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gewährleisten Bushaltestellen in der Sudetenlandstraße, dem Asterweg und der Marburger Straße eine gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes über den Stadtbus- und überörtlichen Verkehr an die Innenstadt und den Gießener Bahnhof. Zudem ist der Bahnhofstempel Gießen-Oswaldsgarten in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Der Fußverkehr verläuft straßenbegleitend und im oben beschriebenen orthogonalen Block-System. Die Test-/Rahmenplanung aus 2018 hatte hierfür die teilweise Öffnung der Blockinnenbereiche für attraktivere und eigenständige Fußwegeverbindungen zwischen dem Bereich Stadtpark Wieseck-*au*/Marburger Straße – Lahnufer/Weststadt vorgeschlagen.

Die Situation des ruhenden Verkehrs wurde im Rahmen der Planungen zum Förderprogramm Soziale Stadt durch eine Untersuchung der Wohnbau (*steg NRW GmbH*, 2016) ausführlich und mit folgendem Ergebnis untersucht: „Insgesamt stehen im Quartier ca. 500 Stellplätze zur Verfügung. Im Verhältnis zu den 1.018 Wohneinheiten im Flussstraßenviertel ergeben sich demnach nur 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, was einen hohen Parkdruck im Viertel suggeriert. Dem steht jedoch der mit 248 Kfz/1000 EW (Stand März 2013) im statistischen Bezirk Schwarzlachweg auch im Vergleich zur Gesamtstadt (354 Kfz/1000 EW, Stand 04/2014) relativ geringe Anteil von Kfz-Besitzer/-innen gegenüber. Die PKW-Verfügbarkeit ist somit etwa 30% niedriger als im städtischen Durchschnitt.“

Weiterhin berichten Anwohner/-innen, dass die angespannte Parksituation vor allem tagsüber zu beobachten ist, während sich diese in den Abend- und Nachtstunden entspannt. Dies deutet darauf hin, dass der Parkdruck vor allem durch Pendler/-innen erzeugt wird, welche ihr Fahrzeug tagsüber im Gebiet des Flussstraßenviertels abstellen. Durch die angespannte Stellplatzsituation ergeben sich teilweise auch andere Probleme: So führen die zugeparkten Straßen zusammen mit der relativ schmalen (Rest-)Fahrbahn zu Schwierigkeiten zum Beispiel für die Fahrzeuge der städtischen Entsorgungsbetriebe, aber auch von Notdiensten und der Feuerwehr.“ (*Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept*, *steg NRW GmbH*, S.34-35, 2016).

„Lässt man in der Parkraummatrix auch die Analyse privater Stellplätze miteinfließen, lassen sich daraus Aussagen über die Notwendigkeit der Einrichtung von Bewohnerparkplätzen und/oder die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung ableiten. Des Weiteren können aus den Ergebnissen des Parkraumkonzeptes z.B. Maßnahmen für eine Umgestaltung der Straßenräume entwickelt werden. Auf Grund der Brisanz des Themas Parkplätze in der öffentlichen Diskussion ist eine umfangreiche und frühzeitige Beteiligung der Quartiersbewohner bei der Erstellung des Parkraumkonzeptes von großer Bedeutung. Diese kann bspw. Über den Runden Tisch Flusstraßenviertel erfolgen.“ (*Soziale Stadt Gießen - Flussstraßenviertel Integriertes Handlungskonzept*, *steg NRW GmbH*, S. 102, 2016).

Das Wohnumfeld weist eine gute Fahrradinfrastruktur sowie ergänzende Mobilitätsangebote wie Sharing-Systeme oder sichere Fahrradabstellmöglichkeiten auf. Durch diese Angebote wird eine alltagstaugliche Mobilität ohne eigenen Pkw ermöglicht. Im direkten Wohnumfeld ist ein Car-Sharing-Angebot mit drei Stellplätzen vorgesehen. Ein Car-Sharing-Auto ersetzt in vielen Fällen mehrere private Pkw. Im sozialen Mietwohnungsbau liegt der Pkw-Besitz nachweislich unter dem Durchschnitt, da einkommensschwächere Haushalte seltener über ein eigenes Auto verfügen. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist angedacht, um dieser Zielgruppe gerecht zu werden und gleichzeitig die Bau- und Betriebskosten zu senken. Dies gilt für neu geschaffene geförderte Wohnungen sowie für sanierte Bestandswohnungen, die über eine mittelbare Belegung wieder eine Bindung bekommen. (*Weeber+Partner Stuttgart/Berlin*, 2025).

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz i.V.m. der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern. Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (Wassereinsparung) ist eine Erklärung zur Verwertung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen erforderlich.

Durch eine Kombination aus Regenwasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) und –nutzung (Regenwassernutzungsanlage) mit Brauchwassernutzung (z.B. WC-Anschluss), kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. 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. Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet bereits zu rd. 1/3 versiegelt. Die geplante Nachverdichtung mit neuen Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich sowie auch die Neuordnung des Verkehrsraumes wird zur Zunahme der Gesamtversiegelung in Richtung 50% führen.

Daher ist davon auszugehen, dass neben Maßnahmen der Rückhaltung bei Bauvorhaben (z.B. Gründächer mit Rückhaltefunktion) und der Minimierung der Versiegelung von Freiflächen (z.B. Verwendung von Rasenwaben) auch Drosselungsvorgaben bei der Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal zu erwarten sind.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Strom- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden. Zudem befindet sich eine Gasleitung in der Schottstraße.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Überträgt man die lärmgutachterlich in 2019 im Rahmen des Nachbar-Bebauungsplanes ermittelten Lärmpegel in der Sudetenlandstraße auf die benachbarten Gebäude Nr. 13-19, dann ergibt sich ein nächtlicher Lärmpegel von rund 56 dB(A). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Verkehr westlich der Troppauer Straße (LIDL-Markt, großes Wohngebiet) geringer ausfällt. Zudem befinden sich die meisten Aufenthaltsräume der betroffenen Bestandsgebäude auf der Südseite und somit zum Blockinnenbereich gewandt. Durch den vorhandenen Gebäudebestand ergeben sich dort zudem Abschirmwirkungen.

Auf eine eigene Lärmbegutachtung im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde verzichtet, weil eine Konfliktlösung aufgrund der nicht veränderbaren Gemengelage mit der Hauptverkehrsstraße und der angrenzend verbleibenden Wohnnutzung nicht anders erkennbar ist als in Form der Übertragung der Erkenntnisse aus dem benachbart durchgeführten Planverfahren mit Lärmbegutachtung.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den vom Verkehr ausgehenden Lärm. Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese Maßnahmen werden aber erst im Zuge tatsächlicher und genehmigungspflichtiger Veränderungen und insbesondere bei der Schaffung neuer Wohnungen greifen. Daher werden schallrechtliche Hinweise in die Planfestsetzungen aufgenommen, wonach innerhalb der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren für neuen Wohnraum im Lärmeinwirkungsbereich der Sudetenlandstraße auf der Grundlage der einschlägigen DIN 4109 Lösungen beispielsweise durch eine Grundrissgestaltung und passiven Schallschutz gefunden werden müssen, die der Norm entsprechen und für eine ausreichende Wohnruhe, insbesondere nachts, sorgen.

Aufenthaltsbereiche im Freien sind im Lärmschatten der Gebäude auf der Sudetenlandstraße abgewandten Seiten vorhanden bzw. herstellbar. Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden.

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Ausgangspunkt dieser Bebauungsplanung ist die städtebauliche Konzeption des Büros Rittmannsperger Architekten (siehe Abbildung 4, Seite 11), welche 2018 von der Gießener Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen wurde.

Der Rittmannsperger Entwurf sieht für das Flussstraßenviertel insgesamt die Erhaltung der vorhandenen offenen Blockrandstruktur mit den für das Viertel typischen Walmdächern als wichtigen Identifikationsmerkmalen für die angestammten Bewohner vor. Nachverdichtungen sollen behutsam in die bestehende Baustruktur eingefügt und semiprivate (halböffentliche) Innenhöfe geschaffen werden. Vorgeschlagen wird, in den zu erhaltenden Bestandsgebäuden die vorhandenen Wohnungen durch Zusammenlegen von Grundrissen zu vergrößern und durch den Anbau von Balkonen zum Innenhof hin aufzuwerten.

Zudem ist die Schaffung von barrierefreien bzw. -armen Wohnraums unerlässlich für die Sicherung der Multifunktionalität von Wohnraum und um älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung

ein möglichst lang eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. In den Bestandsgebäuden ist die Herstellung von Barrierefreiheit jedoch auf Grund der baulichen Voraussetzungen (Wohnungen in Hochparterre) schwierig bis unmöglich. Deshalb kann barrierefreier/-armer Wohnraum weitgehend nur über den Neubau von Gebäuden bereitgestellt werden.

Es werden für die offene Blockrandbebauung im Plangebiet viergeschossige Wohnungsneubauten vorgesehen, die so durch ein (Sudetenlandstraße) bis zwei (Werrastraße, Schottstraße, Schwarzlachweg) zusätzliche Regelgeschosse mehr Wohnfläche als im Bestand ermöglichen werden. Die Typologie der vorhandenen Gebäudestruktur des Flussstraßenviertels wird aufgenommen.

PLANUNGSZIELE

Rahmenplan

Zentrale Aufgabenstellung der Rahmenplanung ist es die Balance zwischen einer wohnungswirtschaftlich und stadtplanerisch sinnvollen Nachverdichtung und dem möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Freiräume zu finden. Dabei spielen neben den quantitativen Aspekten der Fläche oder der Anzahl der erhaltenen Bäume insbesondere Qualitative Aspekte wie die Erreichbarkeit, die Nutzungsangebote und die Aufenthaltsqualitäten im Freiraum eine zentrale und entscheidende Rolle.

Grundidee

Die Quartiersidee baut auf dem Bestand auf, interpretiert ihn aber durch den Freiraum und die Transformation der Baustruktur neu. Die Grundstruktur und somit auch die Geschichte des Flussstraßenviertels bleibt noch erlebbar.

Städtebau

Der städtebauliche Rahmenplan greift die offene Blockrandbebauung des Bestandes auf. Die vorhandene typische Bebauungsform der dreigeschossigen Zeilbauten mit Satteldach und schmalen Giebel wird beibehalten. Lediglich der östliche Block mit der Kirche im Zentrum bekommt eine viergeschossige Flachdach Bebauung.

Die Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen erfolgt durch Solitäre (maximal 3 Geschosse). Die Solitäre sind versetzt angeordnet, dadurch entsteht auf der einen Seite größere Blickachsen durch den Blockinnenraum, auf der anderen Seite kann ein einheitliches Gesamtbild generiert werden.

In den bestehenden Gebäuden wird, wenn wirtschaftlich vertretbar moderner Geschosswohnungsbau geschaffen, andernfalls wird das Bestandsgebäude rückgebaut und

durch einen Neubau ersetzt (revolvierender Prozess).

Landschaftsplanerisches Gesamtkonzept

Das landschaftsplanerische Gesamtkonzept untersucht den öffentlichen Straßenraum, die Blockinnenbereiche sowie die Quartierseingänge und die Vernetzung in die gesamte Stadt.

Es lassen sich drei Grundprinzipien ableiten:

- Bezugsachsen stärken
- Quartierseingänge betonen
- Blockinnenhöfe für private und halböffentliche Nutzungen ausbilden

Verkehr

Die Eingriffe in die vorhandene Straßeninfrastruktur sollen möglichst gering sein. Das typische monotone Straßenraster soll durch eine Hierarchisierung der Straßen aufgehoben werden. Der Asterweg wird in seiner Funktion als Quartierstraße durch die Schaffung eines Quartiersplatzes mit Bushaltestelle weiter gestärkt. Die provisorische Schließung für den Autoverkehr von der Schott- und Werrastraße zur Sudetenlandstraße wird baulich verfestigt. An der ehemaligen Bundesstraße wird der Weg unterhalb der Baumallee als Fahrradstraße ausgebaut.

Die Schott- und Werrastraße erfahren neuen Straßenquerschnitte und nehmen einen Großteil der nachzuweisenden Stellplätze auf. Die Transformation des Straßenraums erfolgt durch einen niveaugleichen Ausbau und einen gestalteten Oberflächenausbau. Der ehemalige Straßenraum wird als multifunktionaler Raum ausgestal-

tet. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt durch die Versetzung der Gebäude entlang einer Baulinie um 7-8,00 Meter in die Hoffläche. Der dadurch gewonnen Bereich dient den Senkrechtparkern und dem Gehweg. Die Vorgartenzone wird in geringerer Tiefe erhalten.

Abb. 10: Auszug aus dem Rahmenplan Flussstraßenvierte, Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bdla, S. 20, 2018

7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Flussstraßenviertel wurde 2013 als städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadtteil in das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen. Ziel war die Stabilisierung und Aufwertung des Viertels für eine zukunftsfähige Entwicklung. Das Wohnen sollte dabei sozialverträglich nachverdichtet werden. Auszuschließen sind bauliche Nutzungen, die sich in dieser strukturschwachen Umgebung negativ auf eine zukunftsfähige Entwicklung auswirken könnten.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Für den Gebäudebestand im Plangebiet wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung und zumeist ruhigeren, verkehrsabgewandten Lage Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll die vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt werden.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Für Freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO Räume im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, nicht aber ganze Gebäude.

Ausschlüsse baulicher Nutzungen

Alle ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da für sie im (reduzierten) Geltungsbereich weder ausreichend Platz noch ein Bedarf erkannt wird. Zudem würden von ihnen auch relevante Störungen der Wohnruhe sowie auch der städtebaulichen Qualität des Quartiers ausgehen.

Im gesamten Plangebiet sollen zudem alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden. Es ist zu befürchten, dass sich gerade im strukturschwachen Quartier mit seiner überproportional sozial benachteiligten Bewohnerschaft Nutzungen mit erotischem Charakter negativ auf die Nachbarschaft auswirken könnten. Zudem soll einer Verstärkung des damit verbundenen, bereits schon jetzt im Plangebiet sichtbaren strukturellen Abwertungsprozesses entgegengewirkt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ist aufgrund der ebenda angeführten Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die hier im Flussstraßenviertel angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der als Grundlage dieses Bebauungsplanes beschlossenen Rahmenplanung von dem Büro Rittmannsperger soll die vorhandene Wohnbebauung auf vier Vollgeschossen mit Flachdach in Werrastraße, Schottstraße, Schwarzlachweg und Sudetenlandstraße aufgestockt werden. Neubauten gibt es im Blockinnenbereich. Hier sind maximal drei Vollgeschosse mit Flachdach und ohne Staffelgeschoss zulässig. Für die Kita in der Schottstraße 50 und 52 sind zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss geplant.

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.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird verzichtet, weil durch die Festsetzung der Vollgeschosse eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ziele gewährleistet ist.

Anzahl der Vollgeschosse

In der Hessische Bauordnung (HBO 2025) 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 darunterliegenden 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.“

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 17 BauNVO soll im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ 0,4 nicht überschreiten. Dementsprechend wird im Allgemeinen Wohngebiet die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Mit diesem Maß können unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,6 sowohl unterirdische Anlagen als auch oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze ausgeführt werden. Das bedeutet, dass zumindest 40% der jeweiligen Grundstücksfläche von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Um eine ausreichende Freiraum- und Grünqualität an diesem innerstädtischen Standort zu sichern, werden einzelne private Grünflächen festgesetzt. Um zu vermeiden, dass einer der Flächeneigentümer benachteiligt wird, sind diese privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ zu der maßgeblichen Fläche des jeweiligen Baugrundstückes hinzuzurechnen.

Die relative Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche erfolgt für den Teilbereich des bereits bebauten Blockrandes und geht von einer entsprechenden Neuordnung der Baugrundstücke im Zuge der Nachverdichtung aus.

Um die mit der Nachverdichtung im Blockinnenbereich verbundene zusätzliche Versiegelung in einem unter Berücksichtigung der o.g. Grünplanungs-Ziele angemessenem Umfang zu halten und gleichzeitig die oben beschriebenen beiden Nachverdichtungs-Varianten (Rittmannsperger und Wohnbau) zu ermöglichen, wird für den dortigen Bereich mit festgesetzter überbaubaren Grundstücksfläche eine jeweilige maximal 250 m² umfassende absolute zulässige Grundfläche festgesetzt.

Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird wegen fehlenden Erfordernisses aufgrund der Festsetzungs-Kombination Grundfläche-Anzahl zulässiger Vollgeschosse verzichtet.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, um die vorhandenen Strukturen der Bestandsbebauung aufzugreifen und bestehende Zugänge zum Blockinnenbereich beizubehalten.

Baulinie und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und –grenzen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Um eine Fortsetzung der für die Baustruktur des Flussstraßenviertels typische Orthogonalität mit klaren durchgehenden Baufluchten im Straßenraum auch bei Neubauten zu sichern, wird zu den Quartiersstraßen hin eine Baulinie festgesetzt. Damit wird die Gebäudestellung entlang der Raumkanten, die den Straßenraum räumlich fassen, bestimmt.

Um die notwendigen Sanierungen der Bestandsgebäude vollumfänglich durchführen zu können, dürfen Konstruktionen, die der Aufstockung oder energetischen Sanierung dienen, im notwendigen Umfang von Baulinien und Baugrenzen abweichen.

Im Blockinnenbereich werden Baugrenzen festgesetzt. Diese umfassen den Gebäudebestand und geben zusätzlichen Spielraum für bauliche Erweiterungen.

Um eine maßstäbliche Gliederung der Bauzeilen und Variationsmöglichkeiten für die architektonische Gestaltung, wie z.B. das Vortreten von Balkonen, zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass höchstens zweimal je Gebäude ein Vor- oder Zurücktreten von den Baulinien und den Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Länge von jeweils höchstens 4,00 m und zulässig ist.

7.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, ABSTELLPLÄTZE

In der Schottstraße schließen nach Umbau und Neuordnung – analog zur Planung in der Werrastraße – senkrecht zur Straße angeordnete private Stellplätze unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Zudem sind größere Parkflächen im Blockinnenbereich vorgesehen. Diese privaten Stellplatzanlagen sollen den Stellplatzbedarf der Bewohner der anliegenden Wohnhäuser decken.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche als auch auf denen als Stellplatzfläche (St) festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch wird gesichert, dass Vorgärten und Wohnhöfe den Bewohnern dauerhaft als grüne Frei- und Lebensräume zur Verfügung stehen und nicht in Stellplatzflächen umgewandelt werden können.

Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Außerhalb sind sie zulässig, sofern sie nicht überdacht sind. Somit soll auch diesbezüglich ein Mindestmaß einer städtebaulichen Ordnung erreicht werden.

7.5 VERKEHRSFLÄCHEN UND GEH-/FAHRRECHTE

Das Plangebiet ist an vier Seiten von Straßen umgeben und damit mehr als ausreichend erschlossen. Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, auch als

solche wieder festgesetzt. In der Sudetenlandstraße werden die vorhandenen Verkehrsgrünflächen durch Festsetzung im Erhalt gesichert.

Die im Westen des Plangebiets verlaufende Schottstraße wird entsprechend der Rahmenplanung neu als Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigter Gestaltung und mit kleinerem Querschnitt leicht versetzt festgesetzt. Die Dimensionierung und Vorgabe zur Ausgestaltung ist bereits mit dem zuständigen Tiefbauamt sowie der Straßenverkehrsbehörde vorabgestimmt worden. Nur auf dem Wege einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung (durch die Straßenverkehrsbehörde) kann eine verkehrsberuhigt gestaltete Straße auch zum Verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer/innen, Berücksichtigung der Aufenthaltsfunktion) ausgewiesen werden.

Über die Festsetzung von öffentlichen Gehrechten entlang der Schottstraße und der Sudetenlandstraße sowie innerhalb des Gebietes, wird ein Fußwegenetz im und durch das Quartier gesichert. Das neue Gehrecht zwischen Werra- und Schottstraße durch den Blockinnenbereich umfasst auch den Zufahrts-KFZ-Verkehr zu den dortigen neuen Stellplatzanlagen sowie den allgemeinen Radverkehr.

7.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Nach dem Rahmenplan Flussstraßenviertel (*Rittmannsperger Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit foundation 5+ landschaftsarchitekten*) bilden die großzügigen grünen Innenhöfe mit ihrem Baumbestand eine wesentliche Qualität des Flussstraßenviertels. Die bauliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich trägt zu einer besseren Zonierung der Grünflächen bei. Die dort vorhandenen gemeinschaftlichen Flächen werden durch Wegeverbindungen durchzogen.

Entlang der Werrastraße wird gemäß Rahmenplan eine 4,70 m breite Vorgartengrünzone geschaffen. Dies gewährleistet die Gestaltung attraktiver Hauseingangsbereiche mit einer identitätsstiftenden Wirkung für die Bewohner. Entlang der Schottstraße beträgt die Breite dieser Zone rund 1,80 m.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 50 % der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet Gebiet gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ können hierbei angerechnet werden. Kies- und Schotterflächen werden nicht als begrünte Fläche anerkannt. Die Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm je angefangene 200 m² Grünfläche dienen als Ersatz für die Fällung einzelner Großbäume im gesamten Gebiet. Baumpflanzungen übernehmen in urbanen Räumen wichtige Ausgleichswirkungen im Zusammenhang mit der Klimaveränderung. Durch ihre Schattenwirkung und Verdunstungsleistung reduzieren sie das lokale Temperaturniveau. Die Festsetzungen der zu erhaltenden und der neu zu pflanzenden Bäume sind so gewählt, dass es insgesamt trotz der baubedingten Zunahme der insgesamt versiegelten Grundfläche nicht zu einer Verringerung, sondern eher zu einer Erhöhung der für das Lokalklima relevanten Grünvolumina im Plangebiet kommt.

Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen, das Verbot von Kies- und Schotterflächen, das Gebot zur Anwendung der insektenfördernden Begrünungssatzung sowie die Festsetzung zu Baumanpflanzungen dienen der Sicherung einer wertigen Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken und gewährleisten somit den Erhalt der ökologischen Funktionen und einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems. Die offenporige und begrünbare Oberflächengestaltung (z.B. Rasenwaben) tragen den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung, indem sie die bodennahen Erwärmungen reduzieren.

Die Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Dachbegrünungen wirken durch Verdunstung einer Aufheizung der Dachflächen im Sommer entgegen und verbessern das Mikroklima im innerstädtischen Raum. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit ebenfalls eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange.

7.8 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die zwischen dem Straßenkörper der Schottstraße und der Vorgartenzone liegenden Stellplätze werden intensiv begrünt, indem entlang einer ‚Achse zur Anpflanzung von Bäumen‘ pro 4 Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die dadurch entstehende Baumreihe dient der Eingrünung und Gliederung des breiten Straßenraumes. Neben der gestalterischen Wirkung werden dadurch das Lokalklima und die Lufthygiene verbessert und eine Vernetzung vorhandener und neuer Grünstrukturen geschaffen.

Die das Plangebiet prägenden Baumbestände wurden bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung als zentrale Freiraumelemente erkannt und werden dementsprechend festgesetzt.

Die Festsetzung der Anpflanzung von Hecken zur Einfassung der Stellplatzflächen innerhalb der Blockinnenbereiche dienen ebenfalls der gestalterischen Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans. Sie lassen die optische Wirkung parkender Autos in den Hintergrund treten und dienen gleichzeitig zusammen mit den zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäumen der Schaffung bioklimatisch wirksamer Verdunstungsflächen, die im Innenblockbereich Ausgleichswirkungen entfalten. Sie erfüllen ferner Habitataufwertungs-Funktionen für die hier vorkommenden Vogelarten.

Die jeweils vorgegebenen Pflanzqualitäten sowie Größen anzulegender Wurzelräume, Baumscheiben oder Pflanzstreifen gewährleisten die erforderlichen Anwuchsbedingungen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Baumpflanzungen sind nach Stand der Technik auszuführen und zwar nach DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1

und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

Bäume sind langfristig als freiwachsende Bäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen gem. ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

7.9 ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Da im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens – wie auch bereits zum Bebauungsplan „Werrastraße-Schwarzlachweg“ erfolgt – kein Städtebaulicher Vertrag zwischen Magistrat und Wohnbau abgeschlossen wird, wurde zum Planentwurf hin eine Festsetzung zur (so weit wie möglich) verpflichtenden Ausstattung geeigneter Dachflächen von Neubauvorhaben mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV- oder Solaranlagen oder Kombinationen beider) aufgenommen. Als Neubauvorhaben werden auch die geplanten Aufstockungen um zwei Geschosse eingeordnet.

Eine Kombination mit der ebenfalls für solche Vorhaben festgesetzten Dachbegrünung ist möglich und verpflichtend.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Ziel der Sozialen Stadterneuerung ist es, das Flussstraßenviertel zu stärken und einer positiven städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die auch stadtgestalterische Qualitäten einschließt.

Um diese zu erreichen und zu sichern sind über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen notwendig. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

8.1 DACHGESTALTUNG

Die Baustruktur im Geltungsbereich ist geprägt von den zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten mit geneigten Walmdächern. Die Rahmenplanung sieht geneigte Dächer in der Blockrandbebauung und Flachdächer im Blockinnenbereich vor. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer fest.

Die vorhandene typische Bebauungsform wird beibehalten. Im Rahmen der Nachverdichtung der Blockinnenbereiche werden freistehende Baukörper mit Flachdächern realisiert. Durch die versetzte Anordnung dieser Solitäre entstehen zum einen weitläufige Sichtachsen durch den Innenbereich des Blocks, zum anderen lässt sich ein zusammenhängendes und harmonisches Gesamterscheinungsbild erzeugen.

Nebengebäude und Anbauten bestimmen das Ortsbild maßgeblich mit. Um ein harmonisches Einfügen der Nebengebäude und Anbauten in die umgebende Bebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass sich diese entweder mit ihrer Dachneigung dem jeweiligen Hauptgebäude anpassen müssen oder nur Flachdächer (bis höchstens 5° alte Teilung) erhalten dürfen.

Durch die Einschränkung und die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten sowie durch die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen soll verhindert werden, dass diese im Straßenbild prägend in Erscheinung treten. Die äußere obere Gebäudekante bleibt als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar.

So sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume oder Lüftungsanlagen nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig. Sie müssen zudem jeweils um mindestens 2,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachhaut zulässig. Diese Höhenbegrenzung führt nicht zu einer übermäßigen Wahrnehmbarkeit derartiger Anlagen auf dann viergeschossigen Gebäuden und vermeidet somit eine gestalterische Unruhe im Dachbereich.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung, welche auf die Dachlandschaft und für die Bewohnerschaft störend wirken würden, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind, aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen der Verdeutlichung von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum öffentlichen Straßenraum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind.

Die Rahmenplanung sieht vor, dass in der Schott- und Werrastraße Wohnstraßen mit offenem Charakter und Vorgärten entstehen soll. Daher werden dort keine Mauern oder Zäune zugelassen, sondern ausschließlich Hecken als Grundstückseinfriedungen zur Straße hin erlaubt.

8.3 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter so angeordnet oder abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind. Offene Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

8.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen können das Erscheinungsbild eines Quartieres stark prägen, ihre Häufung kann zu einer Verunstaltung führen. Zudem erfordert die Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, dass die Ausgestaltung der Werbeanlagen beschränkt werden muss, um eine Störung der Bewohnerschaft auszuschließen. Insbesondere dürfen Anwohner nicht durchleuchtende oder blinkende Werbeanlagen in ihrer Nachtruhe gestört werden.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten im Erdgeschoss angebracht werden, nicht zum Blockinnenbereich hin. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.

Um das Wohnen nicht zu stören, sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen und -pylonen ist nicht zulässig, weil diese eine starke optische Präsenz entfalten und im öffentlichen Raum auch den Fußgängerverkehr einschränken.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 DENKMALSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

9.2 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen

magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

9.3 ALTLASTEN

Im Plangebiet gab es keine früheren Nutzungen, aus denen ein Altlastenverdacht abzuleiten wäre. Daher sind keine diesbezüglichen Hinweise erforderlich.

Dennoch ist unabhängig davon im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet und bei sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen, in deren Rahmen zu entsorgender Erdaushub anfällt, das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Deshalb wird ein entsprechender Hinweis gegeben.

9.3.1 VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Die Umnutzung bebauter Flächen im Innenbereich stellt in Bezug auf das Bodenschutzziel zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden den höchsten Erfüllungsgrad dar.

Nach dem Bodenviwer (HLNUG, 2017) liegt das Plangebiet in einem Bodenbereich anthropogener Überprägung, die im Bereich der Bestandsgebäude als Auffüllungen und Bereich der Grünfläche als Auffüllungen/Gartenböden definiert werden können. Das Plangebiet liegt naturräumlich im Lahntal. Der geologische Untergrund wird als Auensediment, ungegliedert mit Lehm, Sand, Kies im Geologie Viwer (HLNUG 2017) angegeben. Da für das Plangebiet kein Bodenprofil vorliegt, kann über die Mächtigkeit der unterschiedlichen Bodenschichten nur eine Annahme getroffen werden. Ein typisches Bodenprofil der Lahnaue weist sandige Kiese von rd. 2 bis 6 m Mächtigkeit und darüber 1 bis 2 m mächtige Auenlehme aus. Die anthropogenen Auffüllungen können eine Mächtigkeit von 1 bis 2 m im Stadtgebiet aufweisen.

Eine Bewertung der ökologischen Bodenfunktionen ist ohne Kenntnis der Bodenverhältnisse und der anthropogenen Einflüsse vor Ort nur bedingt möglich. Die Nutzung der Grünfläche für gartenbauliche Aktivitäten deutet jedoch auf einen Boden mit einer gewissen Produktivität (eventuelle Braune Vega) hin. Außerdem besitzen Auenlehme typischerweise einen hohen Wassergehalt und Wasserspeicherfähigkeit, was der Wasserversorgung der Bepflanzung insbesondere in längeren Sommerlichen Trockenperioden zugutekommt und damit den Erhalt guter bioklimatischer Bedingungen stützt.

In mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (Marburger Str. 22) liegen Messungen zum Grundwasserstand vor (mündl. Auskunft Amt für Umwelt und Natur 22.05.2020). Dieser wird mit 2,3 m - 2,5 m unter Geländeoberkante angegeben.

Im Bereich der Grünflächen ist das über die Jahre entstandene humose Oberbodenmaterial sachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen außerhalb der NeuBaumaßnahmen im Grünflächenbereich ist das Befahren von nassen

Böden zu unterlassen und die Errichtung von Baustellen und Lagerflächen nur im Bereich bereits versiegelter oder verdichteter Böden vorzunehmen.

9.4 ARTENSCHUTZ

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Tötung, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) werden Regelungen zu Bau- und Rodungszeiten aufgenommen.

9.5 VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

9.6 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

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', April 2005, 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 zu beachten.

9.7 ABFALLENTSORGUNG

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

9.8 BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen. Weitere brandschutztechnische Anforderungen, wie ausreichende Feuerwehrezufahrten, -zugänge und -bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanungen zu berücksichtigen.

Gebäude sind mit Hausnummern zu versehen.

9.9 BAUMSCHUTZ

Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

Zudem ist hinsichtlich der Baumpflanzungen die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deut-

schen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

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

9.10 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur wurden geeignete Baumarten für unterschiedliche Standorte ausgewählt und als Empfehlungen in die Hinweise übernommen.

10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT, UMWELTINFORMATIONEN

Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes regelmäßig 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. 5.1.10 ist 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 ausführlich behandelt. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen bereits deutlich vorbelasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es aber zu keiner zusätzlichen Verschlechterung der Umweltsituation. Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben verbessert:

- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- das Erhaltungs- und Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern,
- die Festlegung versickerungsfähiger Befestigungssysteme für Stellplätze,
- Begrünung von Flachdächern,
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden.

Insofern ist der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht auch fachlich gerechtfertigt.

Eingriffsregelung

Da 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 bereits 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.

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES

Alternative Standorte für die Planung wurden nicht untersucht, da es Ziel der Bebauungsplanung ist - den Zielen der sozialen Stadterneuerung entsprechend - eine positive Entwicklung des Plangebietes bauordnungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen sollen sowohl die Schaffung von günstigem Wohnraum ermöglichen als auch die Wohnqualität erhöhen. Diese Ziele wurden in dem 2016 beschlossenen Integrierten Handlungskonzept für die Entwicklung des Flussstraßenviertels im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ formuliert und in der 2018 beschlossenen Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger konkretisiert und dargestellt.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende Rahmenplanung des Büros Rittmannsperger wurde zuvor nach intensiver Vorbeteiligung, beispielsweise auch im Nordstadtbeirat, aus drei alternativ vorliegenden Testplanungen verschiedener Autoren ausgewählt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Deswegen waren im Rahmen der Bebauungsplanerstellung keine weiteren Alternativen zur städtebaulichen Konzeption zu prüfen.

11.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Es sind durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch bezüglich des Immissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Status-quo-Situation zu erwarten.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Umweltsituation. Durch einige Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben sogar verbessert.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Nahversorgungszentrums Marburger Straße. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im Plangebiet nicht zulässig; im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Daher ist eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder der benachbarten Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird weiterer Verkehr im Plangebiet aufgrund der zusätzlich möglichen bis zu rd. 150 Wohneinheiten verursacht. Es wird aber, wie zum Thema Stellplätze und Mobilitätsverhalten bereits beschrieben, nicht von einem relevanten Anstieg des Gesamtverkehrsaufkommens ausgegangen, zumal durch die Neuordnung des Parkens ein erheblicher Anteil an Pendler-Parksuchverkehr aus dem Quartier verdrängt wird.

Die vorhandene äußere Erschließungssituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Es soll aber durch die Umgestaltung der Schott- und Werrastraße zu einer verkehrsberuhigten Straße u.a. erreicht werden, dass künftig externer Parksuchverkehr aus dem Gebiet herausgehalten wird.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, da die bisherigen Baugebietscharakteristika beibehalten werden. Rechtliche Schallschutzanforderungen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

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 Bebauungszusammenhangs 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 festgesetzten Überschwemmungsgebiet, kann bei Extremhochwasser jedoch potenziell betroffen sein. Mit dem Klimawandel werden auch die lokalen Starkniederschläge an Intensität und Häufigkeit zunehmen, weshalb im südlichen Plangebiet möglicherweise Fließpfade entstehen könnten.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet liegen keine Altstandorte aus denen sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ergeben könnte.

Bei Anwendung der in den Hinweisen beschriebenen Maßnahmen zum Bodenschutz können auch im Zuge der zulässigen Baumaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen, auf die relevanten Bodenfunktionen vermieden werden.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete.

12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

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

Aufstellungsbeschluss:	22.05.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	18.11.2025
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	18.11.2025
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	19.11.2025 bis 12.12.2025
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden eine Stellungnahme des Umweltamtes und keine seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen wurden geprüft und z.T. aufgenommen.

13 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BUNDES-KLIMASCHUTZGESETZ (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I Nr. 48, S. 2513).

BUNDES-KLIMAANPASSUNGSGESETZ (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84).

BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211ff).

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

STÄDTISCHE INSEKTENFÖRDERSATZUNG 2024

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

14 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

14.1 UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Bestandsschutzes betrifft der Bebauungsplan keine genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, sondern ausschließlich künftige Umbauten, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten an Stelle bestehender Gebäude oder auf Baulücken. Für die Umsetzung der Bebauungsplanung mit der geplanten seriellen Sanierung der Bestandsgebäude im Bereich der Flächen der Wohnbau Gießen GmbH wurde von dieser ein Zeitraum von ca. 10 Jahre anvisiert.

14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 2,5 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet	17.303
Private Grünflächen	2.282
Öffentliche Grünfläche	817
Verkehrsfläche	4.324
Gesamtfläche	24.726

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Eine formelle Bodenordnung wird insbesondere im Zuge der Neuordnung der Verkehrsflächen von der zuständigen Umlegungsbehörde geprüft.

14.3 KOSTEN

Durch das Planverfahren entstehen für die Stadt Gießen in der Umsetzung Kosten durch den Umbau der Schottstraße zu einer verkehrsberuhigten Wohnstraße und der angestrebten Aufwertung der Verkehrsgrünflächen. Zu den für den Straßenumbau anfallenden Kosten kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Eine Förderung durch das Programm „Soziale Stadterneuerung“ wird geprüft.