

1. Vorbemerkungen und Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für den Bereich der sog. „Rinn’schen Grube“ nordwestlich der Marburger Straße bestanden bereits in der Vergangenheit verschiedene Überlegungen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung und Planungsabsichten für eine entsprechende Neuordnung des näheren Umfeldes. Der baulich bislang nicht genutzte Bereich der sog. „Rinn’schen Grube“ schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang der Marburger Straße in Richtung der Lahnaue an und umfasst die Flächen einer ehemaligen Sandgrube, in der bis Ende der 1960er Jahre Feinsand insbesondere zu Bauzwecken abgebaut wurde und die ab Mitte der 1970er Jahre wieder verfüllt und rekultiviert wurde. Südlich dieses Bereiches befinden sich die Liegenschaften eines ehemaligen BMW-Autohauses, die zuletzt an einen Gebrauchtwagenhändler vermietet wurden sowie im Hangbereich ein von der umliegenden Wohnbebauung abgesetztes und von einem parkähnlichen Hausgarten umgebenes Wohngebäude. Nach Südwesten hin schließen sich gewerbliche Nutzungen an das Gebiet an, wobei das nähere Umfeld insgesamt durch gemischte Nutzungsstrukturen mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung vorwiegend aus den 1950er Jahren sowie durch nicht störende Gewerbebetriebe und im weiteren Umfeld auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. So waren letztlich auch die nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen entsprechenden Absichten zur Ansiedlung von weiterem Lebensmitteleinzelhandel die Veranlassung dafür, dass von der Stadtverordnetenversammlung bereits 2006 der Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den bislang unbeplanten Innenbereich entlang der Marburger Straße und der Ludwig-Richter-Straße gefasst und eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen wurde. Die damaligen städtischen Planungsziele umfassten eine städtebaulich verträgliche Neuordnung des zu diesem Zeitraum bereits aufgegebenen BMW-Autohauses mit kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen, die Ausweisung eines Neubaugebietes im Bereich der sog. „Rinn’schen Grube“ angrenzend an den Autohaus-Standort als Allgemeines Wohngebiet sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen über die Ausweisung eines Mischgebietes im übrigen Plangebiet. Als Ergebnis darauffolgender Planungs- und Abstimmungsprozesse mit dem Eigentümer wurde das Autohaus jedoch als Nutzung erhalten und entsprechend vermietet.

Nachdem wenige Jahre später erneut ein Baugesuch für einen Lebensmittelmarkt in Verbindung mit einem Abrissantrag für die Liegenschaften des Autohauses eingereicht wurde, wurde das Bauleitplanverfahren mit einem verkleinerten räumlichen Geltungsbereich fortgeführt und zur Sicherung der Bauleitplanung wiederum eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die konkretisierten städtischen Planungsziele zielten nunmehr darauf ab, das gewerblich geprägte Mischgebiet in seinem Bestand zu sichern und zur Gewährleistung einer damit verträglichen weiteren gewerblichen Entwicklung entlang der Marburger Straße Festsetzungen zu treffen, die den Bereich des Plangebietes als Standort vorrangig für kraftfahrzeug-orientierte Nutzungen sichern und

Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Lebensmittelsortiment ausschließen. Neben der bestandsorientierten Überplanung sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit Planungs- und Rechtssicherheit für mögliche Folgenutzungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Dabei traten die ursprünglichen Planungsziele zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung für den angrenzenden Bereich der sog. „Rinn’schen Grube“ zunächst in den Hintergrund. Der Bebauungsplan wurde als sog. einfacher Bebauungsplan ausgestaltet, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen umfasst und sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergab.

Im Zuge einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse hat ein privater Vorhabenträger die bislang mit dem Autohaus bebaute Liegenschaft Marburger Straße 193 sowie den angrenzenden Bereich der „Rinn’schen Grube“ erworben und beabsichtigt das Areal in Anlehnung an die früheren Planungsziele größtenteils wohnbaulich sowie mit gewerblichen Einheiten entlang der Marburger Straße zu entwickeln. Hierfür wurde als Grundlage ein Baukonzept erarbeitet und im Rahmen eines Abstimmungsprozesses mit den zuständigen Ämtern der Stadt Gießen und dem bisherigen Eigentümer sowie auch im Kontext der aktuellen Planung auf dem südwestlich gelegenen Grundstück ein größeres Hotel zu errichten konkretisiert und weiter ausgearbeitet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Baukonzeptes und somit für die weitere Gebietsentwicklung geschaffen. Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht dabei die Entwicklung eines geplanten Wohngebietes in Ortsrandlage unter Einbezug und Weiterentwicklung des durch den rechtswirksamen einfachen Bebauungsplan Nr. GI 02/05 „Marburger Straße / Ludwig-Richter-Straße“ von 2010 abgedeckten Teilbereiches. Die Planungsziele umfassen darüber hinaus die Sicherung der Erschließung über eine Stichstraße, die ausgehend von der Marburger Straße in das neue Quartier einmündet und gleichzeitig das angrenzend geplante Hotel erschließen soll, die Sicherung unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypologien unter anderem auch mit einem Anteil für sozialen Wohnungsbau, die Zulässigkeit von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Einmündung an der Marburger Straße, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der geplanten Mehrfamilienhäuser größtenteils in Tiefgaragen, die Sicherung eines für den Ortsrandbereich angemessenen Grünanteils im Plangebiet mit Gebietseingrünung und Erhaltung des Grabens zum Wohnquartier „Hunfeld“ sowie die Erhaltung größerer Teilflächen der in Richtung der Lahnaue an die „Rinn’sche Grube“ angrenzenden gehölzbestandenen Flächen. Hinzu kommt die bauleitplanerische Sicherung der geplanten Errichtung eines Quartierspielplatzes sowie eines offenen Erdbeckens zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Die Stadt Gießen ist seit vielen Jahren bestrebt, bislang baulich ungenutzte oder brachliegende Flächen im Innenbereich mittels Bauleitplanung einer Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Die Stadt Gießen steht allerdings auch einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen auf zumeist kleineren Baugrundstücken sowie auch im Zuge der erfolgten Konversionen größerer, ehemals militärisch genutzter Flächen nicht entsprochen werden kann. So wird auch im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen von 2016 ausgeführt, dass die wachsende Bevölkerungszahl Giessens und die Pluralisierung der Lebensstile und Bedarfe sowohl eine

Bestandsqualifizierung als auch Neubautätigkeiten erfordern. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung im Bereich „Rinn'sche Grube“ sollen neben den bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen im Bereich des ehemaligen Autohauses auch die hieran unmittelbar anschließenden Freiflächen der ehemaligen und seit vielen Jahren verfüllten Sandgruben bis in den Hangbereich städtebaulich entwickelt werden. Dieser Bereich ist bauplanungsrechtlich bislang dem Außenbereich zuzuordnen, wobei die hier vorhandenen Gehölzbestände überwiegend als Wald im forstrechtlichen Sinne zu bewerten sind. Insofern soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs und von Waldflächen ein neues Wohnquartier entwickelt werden, dieses fügt sich aber in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung ein, da ein baulicher Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und gewerblichen Nutzung im Südwesten sowie dem Baugebiet „Hunfeld“ im Nordosten des Plangebietes geschaffen wird. Hinzu kommt, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen bereits für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Da es sich bei den überplanten und für eine bauliche Nutzung vorgesehenen, gehölzbestandenen Flächen, die Wald im forstrechtlichen Sinne darstellen, letztlich um Sukzessionsflächen handelt, die keiner forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sollen die Grundstücke innerhalb des Plangebietes nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gießen nunmehr insbesondere als Wohnquartier städtebaulich entwickelt werden. Hierfür sprechen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Geeignete Alternativflächen für das geplante Vorhaben stehen in der Nordstadt nicht zur Verfügung, da hier derzeit lediglich für Einzelobjekte und kleinere Bauvorhaben Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung gesehen werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies wie folgt dar:

- Biotop- und Nutzungstypen: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der direkte Eingriff in Bezug auf die Tier- und Pflanzengemeinschaft als gering (überbaute teil- und vollversiegelte Flächen) bis mittel (ruderaler Wiese, Ruderalfluren, Laubgehölze frischer Standorte) einzustufen. Mit der Rauhen Nelke (*Dianthus armeria*) kommt zudem eine gesetzlich geschützte Art im Plangebiet vor.
- Fauna und Artenschutzrechtliche Belange: Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Haussperling und Stieglitz, als

Fledermausarten Breitflügelfledermaus, „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus hervorgegangen. Die festgestellten Reviere von Haussperling und Stieglitz befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden somit durch die aktuell geplante Veränderung nicht direkt betroffen. Für die betroffenen Arten Girlitz, Breitflügelfledermaus, „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

- Boden und Wasser: Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformte Böden ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert. Natürliche Bodenfunktionen sind größtenteils nicht mehr anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wurde festgestellt, dass sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Feuerwehrumfahrten, Rückhaltung bzw. Dämpfung des überschüssigen Niederschlagswassers durch eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung, Vorgaben zur Begrünung der Freiflächen) bzw. beziehungsweise enthält Hinweise auf gesetzliche Regelungen.
- Orts- und Landschaftsbild: Der südliche Teil des Plangebietes zeigt sich anthropogen überformt und wird von einer bebauten Gewerbefläche mit wenig Begrünung eingenommen, der nördliche Teil wird von einer Grünfläche und umfangreichen Gehölzbeständen eingenommen. Weitreichende Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben sich lediglich aus der offenen Landschaft in nördlicher und westlicher Richtung. Ein Teil der Gehölzbestände wird im Rahmen des Bebauungsplans als Waldfläche erhalten und bindet das neue Baugebiet in die Landschaft ein.
- Kultur- und Bodendenkmale: Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich zwar vorgeschichtliche Gräber sowie eine historische Gerichtsstätte, jedoch haben Bodenuntersuchungen gezeigt, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes in jüngerer Zeit bereits tiefgreifend verändert worden ist und auf diesen Flächen davon auszugehen ist, dass keinerlei Bodendenkmäler erhalten sind. Jedoch sind in allen bisher nicht durch den Sandabbau gestörten Bereichen alle Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen oder Prospektionen) zu begleiten.
- Klima und Luft: Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.
- Lufthygiene, Geruch, Lärm: Der Bebauungsplan bereit keine Nutzung vor, die mit einer erheblichen Auswirkung auf die Luftqualität sowie mit Geruchs- und Lärmbelastung verbunden sind. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass der bebaute, südliche Bereich des Plangebietes auch weiterhin

gewerblich genutzt wird. Die ruderalisierte Wiese im Norden des Plangebietes würde bei weiterhin ausbleibender Pflege mittel- bis langfristig weiter verbuschen. Die Gehölze blieben in ihrem aktuellen Bestand erhalten und würden sich weiter ausbreiten.

- Eingriffsregelung: Das entstehende Biotopwertdefizit wird durch die Zuweisung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, den erforderlichen forstrechtlichen Ausgleich sowie durch die Durchführung von fünf weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Umsetzung und langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Projektträger/Bauherren und der Stadt Gießen. Nach Sicherstellung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben somit keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts.

Aufgrund der räumlichen Lage und der gegebenen Habitatstrukturen wurden 2018 und 2020 faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und der Schmetterlingsgattung *Maculinea* durchgeführt. Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Haussperling und Stieglitz, als Fledermausarten Breitflügelfledermaus, „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus hervorgegangen. Die festgestellten Reviere von Haussperling und Stieglitz befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden somit durch die aktuell geplante Veränderung nicht direkt betroffen. Für die betroffenen Arten Girlitz, Breitflügelfledermaus, „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen aus Verkehrslärm wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes schalltechnische Berechnungen auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes durchgeführt und die Ergebnisse in einer schalltechnischen Stellungnahme dargelegt. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen werden an den zu den Verkehrswegen hin orientierten Gebädefassaden der Marburger Straße die maßgeblichen Orientierungswerte im Mischgebiet überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Planungsempfehlungen von tags 55 dB(A) in Höhe der dort ausgewiesenen Bebauung hingegen weitestgehend eingehalten und auf den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenbereichen unterschritten. Für den Nachtzeitraum können in Höhe der Gebäuderückseiten im Allgemeinen Wohngebiet die Planungsempfehlungen der DIN 18005 von 45 dB(A) eingehalten und unterschritten werden. Für diese Gebäudestandorte lassen sich keine Verminderungen der Verkehrsgeräuschmissionen durch aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen (innerstädtische Lage) erzielen. Der erforderliche Schallschutz für die Gebäude ist daher durch passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu enthält die schalltechnische Untersuchung die Angaben des „maßgeblichen Außenlärmpegels“, anhand dessen die mindestens zu berücksichtigenden Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile, nach der hierfür vorgesehenen Norm der DIN 4109 ermittelt werden können. Zudem erfolgte die gutachterliche Empfehlung, für Schlafräume/Kinderzimmer im Lärmpegelbereich \geq IV schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, sodass die Fensteranlagen im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierdurch eine ungenügende raumluft-hygienische Situation entsteht. Sind alternative

Lüftungskonzepte im Zuge der Planung (Passivhausstandard) vorgesehen, können diese die beschriebene Funktion übernehmen.

Bei Verkehrslärmbelastungen oberhalb eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) werden ferner bauliche Schallschutzmaßnahmen auch an den Außenwohnbereichen erforderlich, sofern solche an den belasteten Gebädefassaden vorgesehen sind. Für diese Fassaden-Belastungsbereiche wird auch eine auf die Geräuschbelastung hin optimierte Wohnungsgrundrissgestaltung empfohlen. Zu den passiven Schallschutzvorkehrungen an Balkonen, Loggien oder Terrassen können Glaswände, gegebenenfalls offenbar, zur Balkonverkleidung oder auch vorgehängte Glasfassaden vorgesehen werden. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen wurde ein Überschreitungsbereich von $L_r > 64$ dB(A) im Tageszeitraum berechnet. Werden im Zuge der Objektplanung hier „Außenwohnbereiche“ eingerichtet, sind angemessene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, durch die die Geräuschbelastung unterhalb dieses Grenzwertes abgesenkt werden kann.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt, auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm an der Marburger Straße, eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich bzw. unmittelbar hieran angrenzend, der angestrebten städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Plangebietesbereiches sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur verstärkten Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Zum Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des im Zuge der geplanten Bebauung und Nutzung zu erwartenden Mehrverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Dabei wurde gutachterlich geprüft, ob die geplante Anbindung den Mehrverkehr durch die angedachte neue Bebauung leistungsfähig abwickeln kann. Im Prognosefall in der vormittäglichen Spitzenstunde weist die Anbindung eine gute Leistungsfähigkeit mit der Qualitätsstufe B auf. Für die nachmittägliche Spitzenstunde konnte die Qualitätsstufe C nachgewiesen werden. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung ist demnach sichergestellt; die ermittelten Prognosebelastungen sind mit einer einfachen Einmündung mit Mischfahrstreifen in der nachgeordneten Zufahrt der Anbindung aus Sicht des Gutachters gut abwickelbar.

Die Flurstücke 101/7, 101/9, 101/10 und 101/11 im Bereich der ehemaligen Sandgrube Sier (Würtele) sowie der Altstandort „Autohaus Würtele“ auf dem Flurstück 101/11 sind als Altablagerung unter dem Az. 531.005.000-000.023 und als Altstandorte unter den Az. 531.005.022-001.032, 531.005.022-001.011 und 531.005.060-000.027 in der

Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Während über den Bereich der „Rinn'sche Grube“ im Osten des Plangebietes bereits umfangreiche Voruntersuchungen vorliegen, lagen für den Westteil der Fläche keine Informationen über die Vornutzung vor. Daher wurde zunächst eine Historische Recherche als Teil der Einzelfallrecherche für die o.g. Altstandorte durchgeführt. Dabei sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festgestellt oder aufgrund der durchgeführten Recherchen das Vorliegen einer Altlast ausgeschlossen werden. Bestandteil war ferner eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit gutachterlichen Handlungsempfehlungen. Daraufhin erfolgten ergänzende umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der o.g. Altstandorte und es wurde ein Untersuchungskonzept erstellt. Das Untersuchungskonzept beschreibt die vorgesehenen Untersuchungsschritte als Grundlage für eine Neubewertung der Flächen. Im Rahmen der daraufhin durchgeführten Geländearbeiten wurden die ergänzenden Untersuchungen auf der Fläche der ehemaligen „Rinn'schen Sandgrube“ durchgeführt und für die Fläche des ehemaligen Autohauses Würtele das Untersuchungskonzept umgesetzt.

Für die Teilfläche der ehemaligen „Rinn'schen Grube“ ist auf Basis der vorliegenden Daten und der vorgesehenen Planungen keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze oder Boden-Grundwasser zu besorgen. Durch die vorgesehene Auffüllung des Geländes und die weitgehende Versiegelung gibt es gegen eine Umnutzung zur Wohnfläche gutachterlich keine Vorbehalte.

Auf der Teilfläche des ehemaligen Autohauses Würtele ist nach dem Bau einer Tiefgarage eine großflächige Versiegelung vorgesehen. Die anfallenden Aushubmassen sollen für die lagenweise Auffüllung im Bereich der ehemaligen „Rinn'schen Grube“ unterhalb versiegelter Flächen genutzt werden. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die aufstehende Bausubstanz fachgerecht zurückzubauen und es ist eine gutachterliche Bemusterung der freigelegten Auffüllungen im Bereich der Lager- und Werkstattflächen, eine Sanierung des ehemaligen Tankstellenstandorts und ein Rückbau der Abscheideranlage durchzuführen. Bei fachgerechter Umsetzung der Vorarbeiten und durch die nachfolgende weitgehende Versiegelung der Teilfläche gibt es auch gegen eine Umnutzung zur Wohnfläche gutachterlich keine Vorbehalte. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen erfolgen im Zuge der Erschließung und konkreter Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes und wurden als Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen.

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche Gräber sowie eine historische Gerichtsstätte, sodass nicht auszuschließen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden. Zwar haben Bodenuntersuchungen gezeigt, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes in jüngerer Zeit bereits tiefgreifend verändert worden ist und auf diesen Flächen davon auszugehen ist, dass keinerlei Bodendenkmäler erhalten sind. Jedoch sind in allen bisher nicht durch den Sandabbau gestörten Bereichen alle Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen oder Prospektionen) zu begleiten. Auch eine erstellte gutachtliche Stellungnahme zum möglichen Vorkommen von Bodendenkmälern im Bereich des Plangebietes kommt zu dem Schluss, dass bei der Erschließung des Baugebietes keine archäologisch oder historisch relevanten Schichten beeinträchtigt werden. Die aktuelle Modellierung der Oberfläche wird beibehalten, liegt im gestörten Bereich oder das Gelände wird mit Material weiter angefüllt.

Mit archäologischen Befunden und Funden kann jedoch bei Leitungsverlegungen und bei der Errichtung der Gebäude mit der Anlegung von Kellern oder Tiefgaragen gerechnet werden, ausgenommen der mittlere Bereich des Plangebietes, wo sich die Sandgrube befand und in Teilbereichen des Autohauses, wo Tanks oder Arbeitsgruben angelegt worden sind.

Die gehölzbestandenen Flächen innerhalb des Plangebietes stellen größtenteils Wald im forstrechtlichen Sinne dar. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet im überwiegenden Teil des Plangebietes die dauerhafte Umwandlung der Waldflächen in baulich nutzbare Grundstücksflächen vor. Für die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedurfte es daher einer entsprechenden forstrechtlichen Genehmigung. Die entsprechende Genehmigung zur Rodung und Umwandlung von Wald wurde vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen mit Bescheid vom 14.02.2022 erteilt.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht sowie den einzelnen Fachgutachten und Untersuchungen entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, im Zuge derer die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr, die Anbindung an Bushaltepunkte, die Inhalte und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Marburger Straße, die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches, die Herstellung und öffentliche Zugänglichkeit der Spielplätze, die Klimaschutzziele sowie Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angesprochen wurden. Im Ergebnis wird im Bebauungsplan im Bereich städtischer Grundstücke im Norden des Plangebietes eine Wegeverbindung in Form einer Treppenanlage bauplanungsrechtlich gesichert. Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge der Errichtung eines zusätzlichen Bushaltepunktes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum geplanten Neubaugebiet werden derzeit geprüft und insbesondere in dem in Aufstellung befindlichen Nahverkehrsplan in Abhängigkeit zur künftigen Linienführung der Stadtbusse räumlich verortet. Den vorgebrachten Hinweisen zur Verkehrsuntersuchung war entgegenzuhalten, dass die für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Verkehrsuntersuchung keine Ausführungsplanung ist und gutachterlich in diesem Zusammenhang ausschließlich die Möglichkeiten zur leistungsfähigen verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Neubaugebietes darstellt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde jedoch der Querschnitt der Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Marburger Straße verbreitert, während die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im weiteren Verlauf der geplanten Stichstraße bereits ab der Höhe der Hinterkante der ersten Bauzeile an der Marburger Straße in den als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ übergeht.

Die Größe des geplanten Quartiersspielplatzes sowie die konkrete Ausgestaltung mit Spielmöglichkeiten und die Qualität der Freiflächen ist Gegenstand einer diesbezüglichen und mit

den zuständigen städtischen Ämtern abgestimmte Freiraumplanung, deren Ergebnisse im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen und somit vertraglich gesichert werden. Zudem werden im städtebaulichen Vertrag auch entsprechende Regelungen zur öffentlichen Nutzung getroffen. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im Bebauungsplan über Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, bauplanungsrechtlich gesichert. Der Anregung zur Errichtung eines zentralen Parkhauses wird nicht entsprochen; im Zuge der Vorhabenplanung sind zur Verkehrsvermeidung jedoch oberirdische Carsharing-Stellplätze vorgesehen. Die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen) auf den nutzbaren Dachflächen der geplanten Gebäude wird schließlich vertraglich gesichert und in den entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Gießen aufgenommen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die entweder im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, wurde als vorbereitende Untersuchung eine geophysikalische Prospektion gefordert. Zwar haben Bodenuntersuchungen gezeigt, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes in jüngerer Zeit bereits tiefgreifend verändert worden ist und auf diesen Flächen davon auszugehen ist, dass keinerlei Bodendenkmäler erhalten sind. Jedoch sind in allen bisher nicht durch den Sandabbau gestörten Bereichen alle Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Dieser bislang nicht gestörte Bereich wurde in der Planzeichnung entsprechend zeichnerisch abgegrenzt und dargestellt.

Das Erfordernis zur Durchführung einer geophysikalischen Prospektion auf den maßgeblichen Flächen wurde als Auflage in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Bauherrn aufgenommen und den Anregungen somit im Ergebnis entsprochen.

Vom Ortslandwirt wurde hinsichtlich der Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Lahn darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gräben bereits derzeit bei starkem Regen überlastet sind und es zu Überflutungen von Äckern und Wiesen kommt. Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, vorgebrachten Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend entsprochen, dass die für die geplante Regenrückhaltung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen auf der Grundlage der entsprechenden Vorplanung zur Erschließung als solche festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert wurden. Hingegen wurde auf eine bauleitplanerische Sicherung der Trassen für die weitergehende Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers außerhalb des gewählten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht und die rechtlichen Voraussetzungen für die Trassenführung sachgerecht auch über eine entsprechende naturschutzrechtliche Genehmigung geschaffen werden können.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes überwiegend entsprochen. Im Rahmen einer durchgeführten Historischen Recherche erfolgte eine Zusammenstellung geographisch, geologisch und hydrogeologisch relevanter Daten, eine Sichtung und Auswertung der Aktenbestände sowie von Karten und Altgutachten, eine Zusammenstellung relevanter historischer Daten und Nutzungsdaten in Verbindung mit einer Geländebegehung und gutachterlichen Bewertung.

Zudem erfolgten daraufhin ergänzende umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der jeweiligen Altstandorte und es wurde ein Untersuchungskonzept erstellt. Das Untersuchungskonzept beschreibt die vorgesehenen Untersuchungsschritte als Grundlage für eine Neubewertung der Flächen. Im Rahmen der daraufhin durchgeführten Geländearbeiten wurden die ergänzenden Untersuchungen auf der Fläche der ehemaligen Sandgrube durchgeführt und für die Fläche des ehemaligen Autohauses das Untersuchungskonzept umgesetzt. Darüber hinaus erforderliche Untersuchungen und Maßnahmen erfolgen im Zuge der Erschließung und konkreter Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes und werden als Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II, vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurde dahingehend entsprochen, dass im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen aus Verkehrslärm schalltechnische Berechnungen auf der Grundlage des konkreten Bebauungskonzeptes durchgeführt und die Ergebnisse in einer schalltechnischen Stellungnahme dargelegt wurden. Anhand der Höhe der ermittelten Geräuschbelastungen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die Gebäudefassaden festgelegt.

Der seitens der Oberen Forstbehörde beim Regierungspräsidium Gießen vorgebrachten Anregung zur Rücknahme der Baugrenze in Richtung der angrenzenden Waldflächen wurde teilweise entsprochen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Abstand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu den Grundstücksgrenzen hin in diesem Bereich auf ein Maß von bis zu 15 m vergrößert, sodass mögliche Gefahren von den angrenzenden Waldbeständen für Gebäude und Anlagen im Planbereich auch angesichts der topografischen Gegebenheiten reduziert werden können. Im Übrigen erfolgt durch Pflegemaßnahmen eine Stufung des Waldrandes, ohne dass hierdurch die Gehölzbestände den Charakter von Wald im forstrechtlichen Sinne verlieren. Die diesbezüglichen Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft übernommen.

Den vom Regierungspräsidium Gießen darüber hinaus vorgebrachten Hinweisen und Anregungen wurde unter anderem durch ergänzende Ausführungen zur Begründung der Planung sowie zum Entwicklungsgebot weitgehend entsprochen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 08.07.2021 beschlossen. Nach Bekanntmachung am 17.07.2021 wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten in der Zeit vom 27.07.2021 bis einschließlich 17.09.2021 offengelegt. Die

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 19.07.2021 bis einschließlich 10.09.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Entwurfs offenlegung sind von der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingegangen, wovon eine Stellungnahme inhaltlich der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung entspricht, im Zuge derer insbesondere die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr, die Anbindung an Bushaltestellen, die Inhalte und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Marburger Straße, die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches, die Herstellung und öffentliche Zugänglichkeit der Spielplätze, die Klimaschutzziele sowie Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angesprochen wurden. Die zweite Stellungnahme umfasst Hinweise und Anregungen zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Menschen. Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung sind in zwei Gebäuden insgesamt 31 Wohnungen für soziales Zielgruppenwohnen vorgesehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist geplant, dass die Lebenshilfe Gießen e.V. in Kooperation mit dem Projektträger die Wohnungen als Ankermieter bewirtschaftet und an einkommensschwache Menschen mit und ohne Behinderung vermietet und die Menschen mit Behinderung zusätzlich nachhaltig im Alltag unterstützt. Entsprechende Regelungen, unter anderem auch zur Schaffung eines Gemeinschaftsraumes für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier, werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Entwurfs offenlegung verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die inhaltlich zum Teil den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechen und entweder im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, vorgebrachten Anregungen wird dahingehend entsprochen, dass die aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Erschließung im Bereich des Plangebietes erfolgen und als Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen wurden.

Den vom Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz, vorgebrachten Anregungen zur redaktionellen Anpassung des Schallimmissionsgutachtens sowie der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wurde entsprochen. Im Übrigen wurde den Anregungen nicht vollumfänglich entsprochen, zumal hinsichtlich der Berücksichtigung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone und Terrassen oder Freiflächen, eine sachgerechte Vorgehensweise gewählt wurde, die auch der innerstädtischen Lage des Plangebietes Rechnung trägt. Die Stadt Gießen differenziert und definiert für die Tageszeit die Schutzanforderungen für Außenbereiche im Mischgebiet demnach auf einen Wert von maximal 61 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet auf einen Wert von maximal 58 dB(A). Diese Schutzanforderungen müssen an den tatsächlich nutzbaren Flächen und Anlagen der Außenwohnbereiche, also z.B. der Balkone, Dach-/Terrassen und Flächen/Anlagen, die zum längeren Aufenthalt und zur Kommunikation ausgestaltet werden, wie z.B. Kinderspielplatz, Grillplatz, Sitzgruppen oder Liegewiese, eingehalten werden. Der Bauherr wird im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf der Grundlage konkreter Lärmberechnungen für die maßgeblichen Immissionsorte im Falle

nachgewiesener Überschreitungen der definierten Schutzanforderungen geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung dieser Werte sichern.

Das Amt für ländlichen Raum regt an, Ausgleichsflächen und –maßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verorten, was sich aber nicht vollständig vermeiden lässt. Von den gesamten Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden aber nur rund ein Drittel komplett aus der Nutzung genommen. Somit wurde im Zuge der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Kompensation in ihrem Umfang möglichst begrenzt und eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur ausgeschlossen.

Das Amt für Umwelt und Natur bzw. die Untere Naturschutzbehörde hat Anregungen zu naturschutzrechtlichen Festsetzungen, zum Schutz von Biotopen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, zur Eingriffskompensation und dem Monitoring vorgetragen. Diesen Anregungen konnte gefolgt werden durch Ergänzungen im Umweltbericht, Regelungen im städtebaulichen Vertrag und Klarstellungen. Eine geforderte Nachbewertung zweier Flächen erfolgt saisonbedingt im Frühsommer. Der Anregung zur Grenzzaugestaltung wird nicht gefolgt, da diese nicht öffentlich einsehbar und somit keine Außenwirkung in den öffentlichen Raum hat. Die freie Gestaltung unter Berücksichtigung des Nachbarrechts ist hierbei ausreichend. Dem Vorschlag einer neuen Festsetzung zu Notwasserwegen wird nicht gefolgt. Die Berücksichtigung entsprechender Notwasserwege zur oberirdischen Führung und Ableitung von insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassermengen erfolgt im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung, die entsprechende Daten und Berechnungsgrundlagen liefern kann. Die erst seit kurzem zugängliche Fließpfadkarte lässt keine besondere Gefährdung im Bereich, der für die Bebauung vorbereitet wird, erkennen.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben demnach Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind darüber hinaus im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2022 als Satzung beschlossen wurde.

Gießen, den 15.07.2022