



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. G 5/02

„SCHÜTZENSTRASSE/ KROFDORFER STRASSE/“

1. ÄNDERUNG

Planungsstand

Satzung

04.09.2015

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziel, Anlass und Zweck der Planung	3
3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3.1. Planungsgrundlagen	5
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.1.2. Flächennutzungsplanung	5
3.1.3. Landschaftsplanung	6
3.1.4. Bestehende Bebauungspläne	7
3.1.5. Angrenzende Planungen	9
3.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung	9
3.2.1. Lage im Stadtgebiet	9
3.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung	9
3.2.3. Städtebauliche Situation und Nutzung	10
3.2.4. Lärm	12
3.2.5. Naturräumliche Situation	12
3.2.6. Wasserwirtschaftliche Belange	12
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	13
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	13
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4. Grünordnerische Festsetzungen	16
4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.5.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden	17
4.5.2. Grundstückseinfriedungen	17
4.5.3. Abfall- und Wertstoffbehälter	18
4.6. Verkehrskonzept	18
4.6.1. Erschließung	18
4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr	19
4.6.3. Ruhender Verkehr	20
4.7. Ver- und Entsorgung	20
4.7.1. Wasserversorgung	20
4.7.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser	21
5. Immissionsschutz	21
6. Umweltbelange	22
6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt	22
6.2. Altlasten	23
6.3. Klima und Lufthygiene	24
6.4. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen	27

6.5.	Stadtbild und Erholungseignung	27
6.6.	Eingriffsregelung und Artenschutz	27
7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	28
7.1.	Überschwemmungsgebiet	28
7.2.	Wasserwirtschaftlicher Hinweis	28
7.3.	Denkmalschutz	28
7.4.	Kampfmittelbelastung	29
7.5.	Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung	29
8.	Bodenordnung	30
9.	Städtebauliche Kennwerte und Kosten	30
10.	Rechtsgrundlagen	31
11.	Verfahren	32
11.1.	Verfahrensart	32
11.2.	Verfahrensstand	33
11.3.	Konfliktbewältigung	34

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gießener Stadtteil „Weststadt“ westlich der Lahn. Es umfasst drei nebeneinander liegende Flurstücke entlang der Krofdorfer Straße, die sich direkt südlich der in die Krofdorfer Straße einmündenden Dünsbergstraße befinden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße, 1. Änderung“, beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 28 die Flurstücke 215, 217 und 518 (Katasterstand: 04/2015).

Die Flurstücke sind bebaut und als Krofdorfer Straße 46/46a (Flurstück 215), Krofdorfer Straße 47/47a (Flurstück 217) und Krofdorfer Straße 50 (Flurstück 518) adressiert.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 0,45 ha.

2. Ziel, Anlass und Zweck der Planung

Für das Plangebiet westlich der Krofdorfer Straße Höhe ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ erforderlich, da sich die Planungsziele hinsichtlich der ursprünglich festgesetzten Mischgebietsnutzung und der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entlang der Krofdorfer Straße verändert haben.

Zum Einen soll durch die 1. Änderung eine stadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung in der Gießener Weststadt gewährleistet werden. Zu diesem Zweck sind die Ziele des von den Stadtverordneten Ende 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Universitätsstadt Gießen bauplanungsrechtlich umzusetzen. Es sollen Festsetzungen für diesen Standort getroffen werden, die einer Schwächung der angrenzenden Nahversorgungslage Weststadt entgegen wirken und die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umsetzen, da das 3.400 m² große Grundstück der Krofdorfer Straße 50, das zur Zeit durch eine Autowerkstatt genutzt wird, aufgrund seines Zuschnitts und seiner Größe im Falle einer Umnutzung eine potenzielle Ansiedlungsfläche für weiteren, potenziell auch großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in der Weststadt bietet.

Zum Anderen soll die städtebauliche Zielsetzung gesichert werden, angesichts der mittlerweile im Umfeld des Geltungsbereiches realisierten Bebauung entlang der Krofdorfer Straße eine einheitliche städtebauliche Gestaltung der Randbebauung der Ostseite der Krofdorfer Straße zu erreichen. Die bestehenden bauplanerischen Festsetzungen sollen durch solche ersetzt werden, die diese städtebauliche Gestaltung mit dem Ziel eines einheitlichen Stadtbildes definieren. Die vorhandene städtebauliche Lücke durch die zweigeschossige, zurückgesetzte Autowerkstatt mit den sie

umgebenden, asphaltierten Freiflächen soll solch durch eine geschlossene Randbebauung an der Krofdorfer Straße geschlossen werden.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ ermöglichten bisher eine Bebauung und eine Nutzung, die weder der mittlerweile entstandenen städtebaulichen Situation gerecht wird, noch dem Einzelhandelskonzept mit dem dort definierten Zentrenkonzept zur zielgerichteten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung entspricht. Konkreter Anlass zur 1. Planänderung ist dabei eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittel-Discounters mit rd. 800 m² Verkaufsfläche auf einem bisher gewerblich genutzten Baugrundstück im Plangeltungsbereich.

Außerdem zeigt sich, dass die mittlerweile in der direkten Umgebung des Plangebietes entstandene Bebauung mit 4-geschossigem Wohnungsbau im Norden und 2-geschossigen Wohngebäuden im Osten des Plangebietes einen städtebaulichen Rahmen bietet, dessen Ergänzung und Einhaltung durch die aktuellen Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht planungsrechtlich abgesichert ist. Um die Einfügung der zukünftigen Bebauung in den entstandenen städtebaulichen Rahmen zu gewährleisten, ist hier eine Anpassung der Festsetzungen notwendig.

Aufgrund der genannten Gründe für die Bebauungsplanänderung sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Änderung der Baugebietsart in ein Allgemeines Wohngebiet
- Gemäß der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Ergänzung zum Einleitungsbeschluss vom 18.12.2014“ die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes auf der Grundlage des dort beigefügten städtebaulichen Vorentwurfes
- Auf Grundlage dieses Vorentwurfes Festsetzungen für eine Tiefgarage und 3 Wohngebäude auf dem Grundstück der jetzigen Autowerkstatt,
 - mit einem 4-geschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss an der Grenze zur Krofdorfer Straße,
 - mit einem 2-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss an der Grenze zur Dünsbergstraße und
 - mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss an der südöstlichen Ecke des Grundstücks.
- Dementsprechend Festsetzung differenzierter Geschosshöhen zur Einpassung der Neubebauung in die Bebauung entlang der Krofdorfer Straße und zur Anpassung an das östlich angrenzende Wohngebiet durch entsprechend niedrigere Geschosshöhen für die in diese Richtung liegenden Gebäude.
- Ausschluss von gemäß § 4 (2) Nr. 2. BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zum Schutz des unweit gelegenen Nahversorgungszentrums und damit zur Umsetzung des von den Stadtverordneten 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

- Ausschluss von gemäß § 4 (3) Nr. 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen zur Umsetzung des Ziels der Schließung der städtebaulichen Lücke an der Krofdorfer Straße
- Sicherung der beiden historischen Wohn- und Geschäftshäuser im südlichen Teil des Planungsgebietes (Krofdorfer Straße 46 und 48)
- Untersuchung und ggf. Sanierung der Altlastenverdachtsflächen

3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1. Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Gleichzeitig werden diese Flächen als ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ klassifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, womit das Entwicklungsgebot gemäß § 1(4) BauGB erfüllt ist.

3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) stellt für das Plangebiet eine „Gemischte Baufläche“ dar. Überlagernd ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine „Abt Lagerungsfläche/ Fläche mit Altlastenverdacht“ dargestellt.

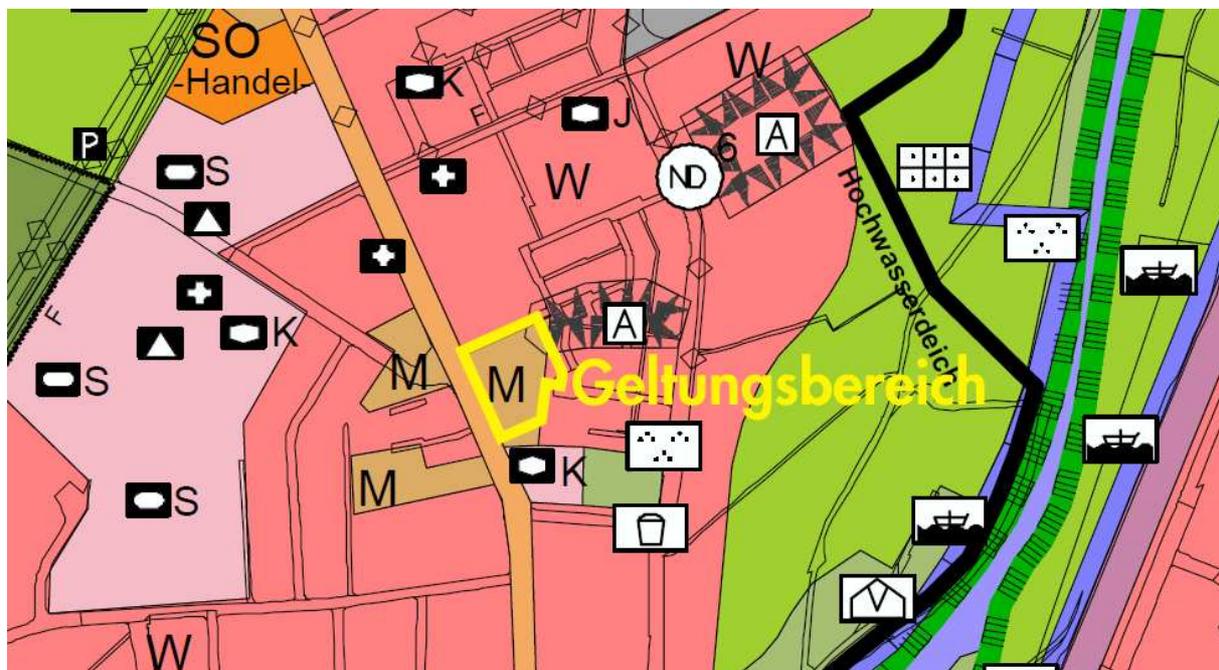


Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

Die sich ergebende Änderung der Nutzung in „Wohnbaufläche“ für den Bereich der derzeitigen Werkstatt im Rahmen der Änderung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ ausdrücklich auch möglich, bevor die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert oder ergänzt wurde. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung ist durch die geplante Nutzungsfestlegung nicht gegeben, da sie der mittlerweile tatsächlich erfolgten Nutzung in den östlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten vollständig entspricht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.1.3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wurde als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsplan zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit und gilt als stark überformt. Aussagen zum konkreten Plangebiet werden nicht getroffen. Daher gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils im öffentlichen Raum (z.B. Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum)
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlichen Grünflächen
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung auf Privatgrundstücken

3.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 09.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 5/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“.



Abb. 2 : Bebauungsplan G 5/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ (rechtskräftig seit 9.4.1983)

Dort heißt es unter Punkt 4.1 der Begründung, „Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise“ : „Die vorhandene Bebauung an der Krofdorfer Straße wird wegen eines darin befindlichen Autoelektrik-Betriebes als Mischgebiet, die geplante Bebauung als allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf eingestuft.“ Dabei handelt es sich bei dem benannten Autoelektrik-Betrieb um den größten Teil der Fläche des Geltungsbereiches der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes, die Autowerkstatt in der Krofdorfer Str. 50. Der hier als Begründung für die Festsetzung eines Mischgebietes an der Krofdorfer Straße angeführte Autoelektrik-Betrieb bzw. Werkstattbetrieb ist mittlerweile auf der Suche nach einem anderen Standort, so dass die Gründe für die Ausweisung des Mischgebietes an dieser Stelle entfallen werden. Die Absicht der aktuellen 1. Bebauungsplanänderung, diese Mischgebietsfestsetzung aufzugeben, findet mit dem potentiellen Wegfall des Autoelektrik-Betriebes also bereits in der Begründung des

bestehenden Bebauungsplanes Rückhalt, da die Ausweisung des Mischgebietes laut Begründung ausschließlich durch diesen Betrieb veranlasst war.

Neben der angegebenen Nutzungsart als Mischgebiet umfassen die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der jetzt durchgeführten 1. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschosflächenzahl von 1,0, eine Vollgeschosszahl von 4 Vollgeschossen und eine offene Bauweise. In den textlichen Festsetzungen wurden Tankstellen für das Mischgebiet ausgeschlossen. Zudem wurde die Höhe der Erdgeschoß-Fertigfußböden auf den Bereich zwischen 159,00 m und 159,50 m über N.N. festgesetzt und bestimmt, dass alle tiefer liegenden Baukörper gegen Hochwasser zu sichern sind.

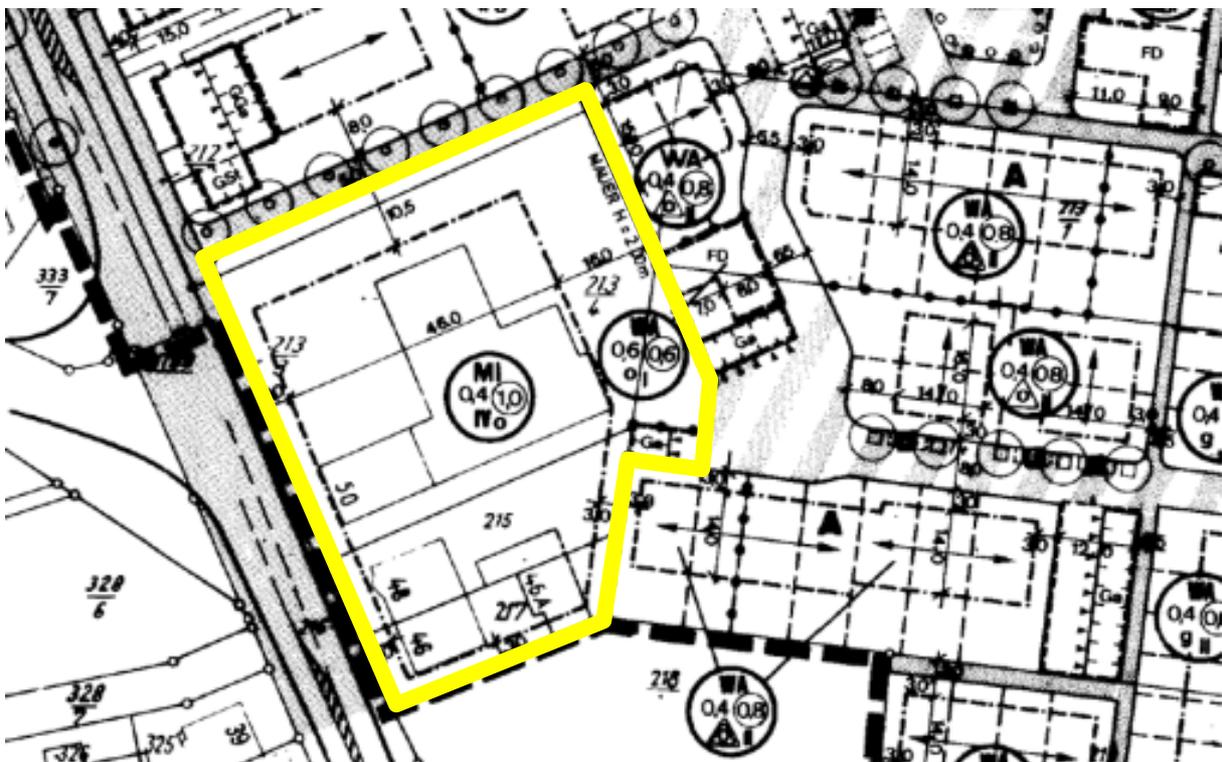


Abb. 3 : Bebauungsplan G 5/02 „Schützenstr./ Krofdorfer Str.“ (Ausschnitt Bereich 1. Änderung)

Für einen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. G 5/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ wurde 2006 der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Krofdorfer Straße/ Leimenkauter Weg" rechtskräftig. Das zugrundeliegende und später umgesetzte Baukonzept realisierte eine städtebaulich verträgliche und an die Umgebung angepasste Nutzung und Bebauung des Eckgrundstückes Krofdorfer Straße/ Leimenkauter Weg mit einem zweigeschossigen Gebäudekomplexes mit einem Getränkemarkt, einer Apotheke und einer Sparkassen-Filiale sowie, in den oberen Geschossen, Büros oder Wohnen mit zugehörigem Stellplatzangebot. Mit dem Bau wurden die beiden angrenzenden Areale eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittel-Vollsortimenters zu einer Nahversorgungslage für die Weststadt komplettiert, die die Versorgung der Weststadt bis heute gewährleistet

3.1.5. Angrenzende Planungen

Das benachbarte Stadtgebiet westlich der Krofdorfer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans G10 „Hardtallee“, der an der Krofdorfer Straße gegenüber dem in dieser Bebauungsplanänderung betrachteten Plangebiet die Verkehrsfläche der Einmündung des Gleiberger Weges in die Krofdorfer Straße und ein Allgemeines Wohngebiete in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen südlich davon festsetzt. Entgegen dieser Festsetzung lässt sich feststellen, dass im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Plangebiet eine 4-geschossiges Wohnhaus mit Bäckerei im Erdgeschoss (Krofdorfer Straße 47) genehmigt und errichtet wurde. Die viergeschossige Bebauung entspricht der vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse der Neubebauung an der Krofdorfer Straße im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ und der Vollgeschosshöhe der vorhandenen Bebauung Krofdorfer Straße 46 und 48.

3.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung

3.2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet hat aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Krofdorfer Straße und der relativen Nähe zum Stadtzentrum eine sehr gut erreichbare Lage und liegt, auf dem Weg über Krofdorfer Straße und Sachsenhäuser Brücke über die Lahn, nur knapp 0,8 km Wegstrecke vom westlichen Rand der Innenstadt entfernt. Seit Mai 2014 ist eine zusätzliche Verbindung über die Lahn für Fußgänger und Radfahrer zwischen Gießener Weststadt und Nordstadt entstanden. Diese neue, ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Brücke, der Christoph-Rübsamen-Steg, liegt ebenfalls knapp 0,8 km Wegstrecke über Krofdorfer Straße und Leimenkauter Weg entfernt und erschließt die Freizeit-, Schul- und Einkaufsmöglichkeiten der Gießener Nordstadt nun auch für die Bewohner der Weststadt und damit der Weststadt. Die Attraktivität der Weststadt als Wohnstandort ist dadurch gestiegen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die unweit gelegene Nahversorgungslage Weststadt mit Getränkemarkt, Sparkassenfiliale, Lebensmittelmarkt und Discoter. Direkt gegenüber dem Plangebiet an der Krofdorfer Straße befindet sich die Einmündung des Gleiberger Weges, der die hier befindlichen schulischen, sportlichen und kirchlichen Einrichtungen erschließt. Neben der Herderschule (Gymnasium) und der Alexander-von-Humboldt-Schule (Mittelstufenschule) befindet sich hier die Alicenschule (Berufsfachschule) und ein evangelischer Kindergarten sowie das städtische Hallenbad „Westbad“ und weitere Sportstätten.

3.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße "Krofdorfer Straße" und wird rückwärtig sowie an der nördlichen Seite des Plangebietes durch

die Dünsbergstraße erschlossen. Die Erschließung der derzeitigen Nutzungen, einer Autowerkstatt und zweier Wohn- und Geschäftshäuser, erfolgt über die Krofdorfer Straße. Die Krofdorfer Straße, die auch eine überörtliche Verkehrsfunktionen als Kreisstraße K28 übernimmt, weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 8.200 bis 13.400 Kfz/24h (Verkehrsentwicklungsplan Gießen – Analysefortschreibung 2009) auf. Für das Jahr 2015 wird eine Verkehrsmenge von ca. 10.100 bis 16.500 Kfz/24h mit einem LKW/ Bus-Anteil von 4 % prognostiziert. Nördlich und östlich umschließt die Dünsbergstraße als Erschließungs- und Wohnweg das Plangebiet. An der östlichen Grenze des Plangebietes ist dieser Weg zu einem Wendehammer aufgeweitet, der auf 9 m Breite nur durch einen Zaun von der Fläche der Autowerkstatt getrennt ist. Die Dünsbergstraße übernimmt im Wesentlichen die Erschließungsfunktion für das sich hier anschließende Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in Reihenbauweise, das seit 1983 auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen hier entstanden ist. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Zwei Stadtbuslinien (801/802) halten an der Bushaltestelle „Gleiberger Weg“ 50 m südlich des Plangebiets an der Krofdorfer Straße.

3.2.3. Städtebauliche Situation und Nutzung

Das 0,45 ha große Plangebiet umfasst in seinem weitaus größten Teil auf 3.400 m² eine Autowerkstatt (Krofdorfer Straße 50) mit zweigeschossigen Werkstattgebäuden, wovon knapp 1.000 m² überbaute Fläche sind, und 2.400 m² durch asphaltierte Freiflächen belegt werden, die das Grundstück vollständig versiegeln. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch zwei viergeschossige Wohnhäuser mit teilweise gewerblicher Nutzung (Krofdorfer Straße 46 und 48) bestimmt, die direkt aneinandergebaut sind und wie ein Baukörper wirken.



Abb. 4 Blick von Norden aus der Krofdorfer Straße auf Plangebiet u. Einmündung Dünsbergstraße

Weitere zweigeschossige Quergebäude mit Wohnnutzung befinden sich hinter diesen Gebäuden (Krofdorfer Straße 46a und 48a). Die Freiflächen der beiden Grundstücke sind, bis auf kleinere Restrasenflächen hinter den Gebäuden Krofdorfer Straße 46/46 a und schmale Beete davor vollständig versiegelt. Die beiden Grundstücke sind 460 m² (Krofdorfer Str. 46/46 a) und 640 m² (Krofdorfer Str. 48/ 48 a) groß. Die engere städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet ...

- im Westen durch die Krofdorfer Straße, an der das Plangebiet gegenüber der Einmündung des Gleiberger Weges liegt. Dieser dient als Erschließung vornehmlich den hier angeschlossenen Schulgebäuden, Sportanlagen und kirchlichen Einrichtungen. Dominiert wird die Gegenlage des Plangebietes an der Krofdorfer Straße aber durch ein breites 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus direkt neben der Einmündung.
- im Norden durch eine mehr als 70 m breite, 4-geschossige, geschlossene Wohnbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen und dahinter liegenden Parkdecks entlang der Krofdorfer Straße auf einer ca. 0,5 ha großen Fläche.
- im Osten durch ein ca. 2,8 ha großes Wohngebiet mit einheitlich gestaltetem, meist 2-geschossigem Geschosswohnungsbau in Reihenuweise und mit durchgängig ausgebauten Dachgeschossen sowie einer Erschließung durch Wohnwege.
- im Süden durch ein ca. 0,2 ha großes Gartengrundstück an der Krofdorfer Straße.



Abb. 5 Autowerkstatt im Plangebiet, Blick von Osten aus bestehendem Wohngebiet



Abb. 6 Blick von Osten aus bestehendem Wohngebiet auf die rückwärtigen Werkstatt-Freiflächen

3.2.4. Lärm

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Zuge der Krofdorfer Straße unterliegt das Plangebiet Lärmimmissionen. Im Plangebiet soll eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Krofdorfer Straße errichtet werden, die für die beiden dahinter liegenden, ebenfalls geplanten Wohngebäude sowie das östlich gelegene Wohngebiet eine abschirmende Wirkung entfaltet. Aufgrund der geringen Anzahl der neu zu errichtenden Gebäude und der Errichtung aller neuen Gebäude auf einem Grundstück sind Schalluntersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung hier nicht sinnvoll. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante Wohnnutzung sind statt dessen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung anhand der konkret vorgesehenen Baukörper zu klären.

3.2.5. Naturräumliche Situation

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“ und ist durch Bebauung und Versiegelung vollständig überprägt. Es gibt mit Ausnahme eines kleinen Beetes vor einem der Wohnhäuser und zwei kleineren Rasenflächen im Innenhofbereich keine Vegetation.

3.2.6. Wasserwirtschaftliche Belange

Mit Fertigstellung des Hochwasserschutzdeiches in der Gießener Weststadt 2009 und der 2014 erfolgten Inbetriebnahme der letzten beiden der notwendigen Pumpstationen an der Sachsenhäuser Brücke und am Stadtreinigungs- und Fuhramt ist der Hochwasserschutz für die westlich des Deichs gelegenen Stadtteile stark verbessert worden, so dass das Plangebiet nun nicht mehr als im Überschwemmungsgebiet der Lahn liegender Bereich klassifiziert, sondern nur noch als

überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft wird. Der potenziellen Einstaugefährdung ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben künftig ausreichend Rechnung zu tragen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der seit dem 09.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 5/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ war die Planungsgrundlage für die seit dessen Rechtskraft in seinem Geltungsbereich zwischen Krofdorfer Straße im Westen, Leimenkauter Weg im Norden und Schützenstraße im Osten entstandene Bebauung. Mit Ausnahmen eines Getränkemarktes mit angeschlossener Gastronomie und Sparkassenfiliale handelt es sich dabei ausschließlich um Wohnbebauung. Dies entspricht der im Bebauungsplan durchgängig festgesetzten Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet. Einzige Ausnahme ist der Geltungsbereich der jetzigen 1. Änderung mit der Autowerkstatt und den Wohnhäusern Schützenstraße 46 und 48. Hierzu heißt es im oben genannten Bebauungsplan unter Punkt 4.1 der Begründung, „Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise“ : „Die vorhandene Bebauung an der Krofdorfer Straße wird wegen eines darin befindlichen Autoelektrik-Betriebes als Mischgebiet ... eingestuft.“ Die hier genannte Begründung der Mischgebietsausweisung zur Sicherung des Standortes der Autowerkstatt wird nun, rund 32 Jahre später, absehbar durch den Umzug der Werkstatt entfallen. Gleichzeitig legt die inzwischen im Umfeld entstandene Wohnbebauung nahe, hier nun ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet zu realisieren, denn eine solche, der in der Umgebung entstandenen Wohnbebauung angepasste Nutzung schließt Nutzungskonflikte durch eine Mischnutzung aus, die in Nachfolge der Werkstattnutzung hier entstehen könnte. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit der Schließung der städtebaulichen Lücke zwischen der Wohnanlage Krofdorfer Straße 60 und 62 im Norden und den Gebäuden Krofdorfer Straße 46 und 48 mit jeweils 4 Vollgeschossen durch eine der Lage angepasste Wohnbebauung. Eine Schließung der städtebaulichen Lücke mit ebenfalls 4 Vollgeschossen bedeutet gleichzeitig eine Abschirmung für die westlich gelegene Bebauung in den Wohngebieten vor Störungen durch den Verkehr auf der Krofdorfer Straße.

Daher soll eine viergeschossige Wohnbebauung an der Krofdorfer Straße entstehen, die in einer Flucht mit den nördlich (Krofdorfer Straße 60 und 62) und südlich (Krofdorfer Straße 46 und 48) angrenzenden Wohngebäuden errichtet werden soll. Die Tiefe dieses Wohngebäudes soll sich ebenfalls an den bestehenden Nachbargebäuden orientieren. Dahinter sollen 2 weitere Wohngebäude an den Rändern des Grundstücks der Schützenstraße 50 in zweigeschossiger Höhe errichtet werden, um so mit der gestaffelten Höhenentwicklung der Gebäude auf dem Grundstück einen Anschluss an die durchgängig zweigeschossige Wohnbebauung im Osten des Plangebietes zu schaffen. Die 3 Gebäude gruppieren sich dabei auf einer

Tiefgarage, die die nötigen Stellplätze für die ca. 50 – 60 neuen Wohnungen bieten und die als Sockel maximal 1,40 m aus der Geländeoberfläche heraus ragen soll. Um diesen Sockel herum sind mehrere Meter breite Freiflächenstreifen vorgesehen, die als Puffer zwischen öffentlichem Straßenraum und den Wohnungen im Erdgeschoss dienen, und die so gemeinsam mit der leichten Erhöhung durch den Sockel der Tiefgarage dafür sorgen, dass auch im Erdgeschoss Schutz vor direkten Einblicken von der Straße aus gegeben ist.

Zusätzlich wird der Innenhof zwischen den Gebäuden auf dem Dach der Tiefgarage als Grünfläche angelegt, um die Wohnqualität in den Erdgeschossen weiter zu steigern und eine Durchgrünung der Anlage zu erreichen.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit soll der Entwicklung der Wohngebiete in der Umgebung des Plangebietes Rechnung getragen werden und jede Art störende Mischnutzungen im Bereich der derzeit noch bestehenden Autowerkstatt ausgeschlossen werden. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da die Versorgung des Gebietes durch das nahe gelegene Versorgungszentrum Weststadt bereits sehr gut gesichert ist und Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Störungen für die angestrebte Wohnnutzung verbunden wären. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus diesem Grunde und aus dem städtebaulichen Grund der angestrebten Schließung der städtebaulichen Lücke an der Krofdorfer Straße ebenfalls ausgeschlossen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2 und 3 sowie §§ 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Baufeld an der Krofdorfer Straße mit mindestens 3 bis höchstens 4 Vollgeschossen festgesetzt und entspricht damit der Zahl der Vollgeschosse im Bestand im südlichen Teil des Plangebietes (Krofdorfer Straße 46 und 48) sowie nördlich des Plangebietes, und entspricht auch der Zahl der Vollgeschosse des Wohn- und Geschäftshauses auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Krofdorfer Straße. Eine städtebauliche Integration der neuen Bebauung in den Straßenraum der Krofdorfer Straße wird somit hinsichtlich der Gebäudehöhe gewährleistet.

Für die Baufelder in den hinteren Teilen des Plangebietes werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, um eine Höhenstaffelung zwischen dem geplanten Gebäude an der Krofdorfer Straße und den Gebäuden im östlich angrenzenden Wohngebiet mit ausschließlich zweigeschossiger Bebauung zu erreichen. Eine städtebauliche Integration der gesamten Neubebauung wird somit auch in Richtung Osten zum bestehenden Wohngebiet realisiert.

Im gesamten Wohngebiet wird die nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die überbaute Grundflächen durch die geplante Tiefgarage, die mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm bedeckt und begrünt ist, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Der Tiefgaragensockel darf maximal 1,4 m aus der Geländeoberfläche ragen. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch die Maßgabe, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen und 60 % der Dachflächen von Flachdächern gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen sind, wird dem Ziel der Durchgrünung des Areals trotz der großflächigen Bebauung durch die Tiefgarage entsprochen.

Die Festsetzungen tragen der Situation Rechnung, dass hier ein seit Jahrzehnten komplett versiegeltes Areal beplant wird und durch die verbleibenden Freiflächen neben der geplanten Tiefgarage immerhin fast 25 Prozent der Grundstücksfläche als versickerungsfähig entsiegelte und begrünte Freifläche neu entstehen. Der auch städtebaulich erwünschte Sockel des Tiefgaragengeschosses, der die Wohnqualität in den Erdgeschosszonen entlang der vielbefahrenen Krofdorfer Straße verbessert, soll durch die Begrünung zusätzlich aufgewertet werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Damit werden die zulässigen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planänderungsgebiet an wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch das 40 m breite Baufeld an der Krofdorfer Straße soll ein breiter Neubau mit abschirmender Wirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung garantiert werden. Die offene Bauweise dient ebenso wie die Höhenstaffelung im östlichen Bereich des Plangebietes der Einfügung der neuen Wohnbebauung in das sich östlich anschließende Wohngebiet.

Da im Rahmen der Ergänzung zum Einleitungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 5/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“ beschlossen wurde, ein dort beigefügtes Bebauungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung des

Bebauungsplan-Entwurfes heranzuziehen, werden die dort vorgesehen Baukörper als Baufelder in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Durch diese Baukörperausweisung soll die Umsetzung des Entwurfes möglichst eng am geplanten Städtebau erfolgen, um die in dieser Planung erkannten Vorteile realisieren zu können, denn durch diese Planung wird eine zentrale, bisher gewerblich genutzte Fläche einer höherwertigen Wohnnutzung zugeführt.

Für die Bestandsbebauung Krofdorfer Straße 46/ 46 a und 48/ 48a werden die Baugrenzen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, um den durch die historisch entstandene Bebauung geschuldeten Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Über die Gewährung eines Bestandsschutzes hinaus soll diesem Areal eine Entwicklung im Rahmen der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht werden.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt einen Mindestgrünanteil auf dem Grundstück, Tiefgaragen- und Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen fest. Diese Begrüpfungspflichten dienen dazu,

- dass die neuen Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Wohnumfeld vorfinden,
- dass das neue Wohngebiet zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt,
- dass sich das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung aus unversiegelten bzw. begrünten Flächen sowie durch die Schattwirkung von Bäumen verbessert oder zumindest nicht verschlechtert und
- dass an städtische Lebensräume angepasste wildlebende Tiere eine rudementäre Lebensgrundlage finden.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Begrüpfungsvorschriften sind üblicher Qualitätsstandard für Wohnbauvorhaben in Gießen.

Die Festsetzung von Mauersegler-Brutkästen erfolgt aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben. In den vorhandenen Wohngebäuden nisten Mauersegler. Da diese ihre Lebensstätten immer wieder aufsuchen und eine Zerstörung derselben durch das Naturschutzrecht verboten ist, wird im Falle baulicher Veränderungen an den Häusern, die zum Verlust dieser Nistplätze führen, ein Ersatz notwendig.

4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung der Dächer, der Geländer von Dachterrassen, Balkonen und Loggien, der Grundstückseinfriedungen und die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Staffelgeschossen.

4.5.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Die geplanten Wohngebäude können mit Staffelgeschossen errichtet werden, die jeweils mehrere Wohnungen mit zugehöriger Dachterrasse ermöglichen. Um auszuschließen, dass bei Dachterrassen, Loggien und Balkonen die zugehörigen Brüstungen, Geländer und trennenden Bauelemente als geschlossene Mauern, Wände oder Wandfortsätze gestaltet werden, sind alle Dachterrassen, Balkone und Loggien ausschließlich mit einheitlichen, vertikal gegliederten, offenen Geländern zu versehen. Der Eindruck einer überwiegend geschlossenen Fassade oder gar eines weiteren Vollgeschosses (im Falle von Dachterrassen) soll so verhindert werden.

Bei Dachterrassen sind hiervon Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer Höhe von 40 cm ausgenommen, auf die ein Geländer aufgesetzt wird. Bei Balkonen sind hiervon ausgenommen Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer Höhe von 70 cm ausgenommen, auf die ein Geländer aufgesetzt wird. Hiermit soll den konstruktiven Anforderungen für die Anbringung von Geländern bei Dachterrassen und größeren Gestaltungsmöglichkeiten bei Balkonen und Loggien Rechnung getragen werden, ohne dass das Ziel der Verhinderung einer sich nach außen stark abschottenden Fassade gefährdet wird.

Innerhalb der Dachterrassen, Loggien und Balkone angebrachte Bauelemente zum Sichtschutz oder zur Abtrennung verschiedener Bereiche einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia sind von der Festsetzung nicht betroffen, da sie nicht als Teil der Fassade wirken und von ihnen keine abschottende Wirkung wie von einer weitgehend geschlossenen Fassade ausgehen kann.

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen an allen Seiten mindestens 1 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurück gesetzt errichtet werden, um den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses bei der Ansicht aus beliebigen Richtungen zu vermeiden.

Als Dachformen werden auf Grundlage der Ergänzung zum Einleitungsbeschluss Flachdächer zur Umsetzung des dort beschlossenen Bebauungskonzeptes festgesetzt.

4.5.2. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bei der vorliegenden Planung erforderlich und an allen Seiten bei der Neubebauung des Grundstücks Schützenstraße 50 zu errichten. Bei auf Nachbargrundstücken vorhandener Grenzbebauung oder Einfriedung kann auf die zusätzliche Einfriedung verzichtet werden. Die Einfriedung dient zur klaren Trennung zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgrundstück. Zusätzlich sollen durch sie die verbleibenden, schmalen Grünstreifen zwischen dem Sockel der geplanten Tiefgarage und der Grundstücksgrenze vor dem Betreten und Befahren und einer damit erfolgenden Verdichtung des Bodens geschützt werden. Der zu begrünende Streifen soll dadurch eine größtmögliche Versickerungsfähigkeit behalten, und nur durch Zuwege zu den Hauseingängen, an diese Zugänge angegliederte Fahrradstellplätze und die Tiefgarageneinfahrt unterbrochen werden.

Der so gegen Betreten und Überfahren gesicherte Streifen dient auch der Steigerung der Wohnqualität in den Erdeschosszonen, da Einblicke durch Passanten in diese Wohnungen erschwert werden. Einfriedungen sind als Hecken oder als Metall-Stabgitterzäune in dunkler Farbgebung bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Holz- oder Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

4.5.3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Abfallsammelplätze sind in die jeweiligen Gebäude bzw. die Tiefgarage oder ihren Sockel zu integrieren oder auf dem Tiefgaragensockel selbst zu errichten und hier durch Abpflanzungen zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen. Abfallsammelplätze sind ausdrücklich nicht in den Grünstreifen und -flächen vor dem Tiefgaragensockel zulässig.

4.6. Verkehrskonzept

4.6.1. Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße "Krofdorfer Straße", die auch überörtliche Verkehrsfunktionen als Kreisstraße K28 übernimmt, und wird rückwärtig sowie an der nördlichen Seite des Plangebietes durch die Dünsbergstraße erschlossen. Die Erschließung der neu geplanten Wohngebäude erfolgt über die Tiefgarage unterhalb der drei Gebäude, die über die nördlich verlaufende Dünsbergstraße erschlossen wird. Dieser Abschnitt der Dünsbergstraße ist in Richtung Osten durch Straßenpoller für KFZ vom angrenzenden Wohngebiet getrennt und dient teilweise der Erschließung des Parkdecks der Wohnanlage Krofdorfer Straße 60/62. Eine weitere Erschließung dieses Parkdecks besteht nördlich der Krofdorfer Str. 60/62. Dieser Abschnitt der Dünsbergstraße mündet an seinem westlichen Ende in die Krofdorfer Straße. Die Anbindung des Anwohnerverkehrs aus der Tiefgarage an die Krofdorfer Straße ist also analog zur Anbindung zum vorhandenen Parkdeck über die Dünsbergstraße möglich. Ein Abbiegen aus der Dünsbergstraße in die Krofdorfer Straße und umgekehrt ist aufgrund der

übersichtlichen Einmündung und einer bereits vorhandenen Linksabbieger-Spur in der Krofdorfer Straße problemlos möglich. Aus Richtung Osten ist durch die vorhandenen Straßenpoller ein Anfahren der Tiefgarage unmöglich, so dass keine zusätzliche Belastung des östlich gelegenen Wohngebiets zu erwarten ist. Die Suche nach einem oberirdischen Stellplatz in diesem Wohngebiet als Alternative zum direkten Anfahren der Tiefgarage über die Krofdorfer Straße und die Dünsbergstraße ist dadurch sehr unattraktiv, da die Tiefgarage von hier aus bei erfolgloser Parkplatzsuche nur über Umwege zu erreichen ist. Parksuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet ist daher durch das neue Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die weitere verkehrliche Anbindung an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Krofdorfer Straße an die Rodheimer Straße im Süden, und von hier aus über die Auffahrt an der Kreuzung Heuchelheimer Straße auf die Westtangente B 492. Der weitere Anschluss erfolgt von hier wahlweise in Nord- oder Südrichtung an den Gießener Ring und damit das Bundesautobahnnetz.

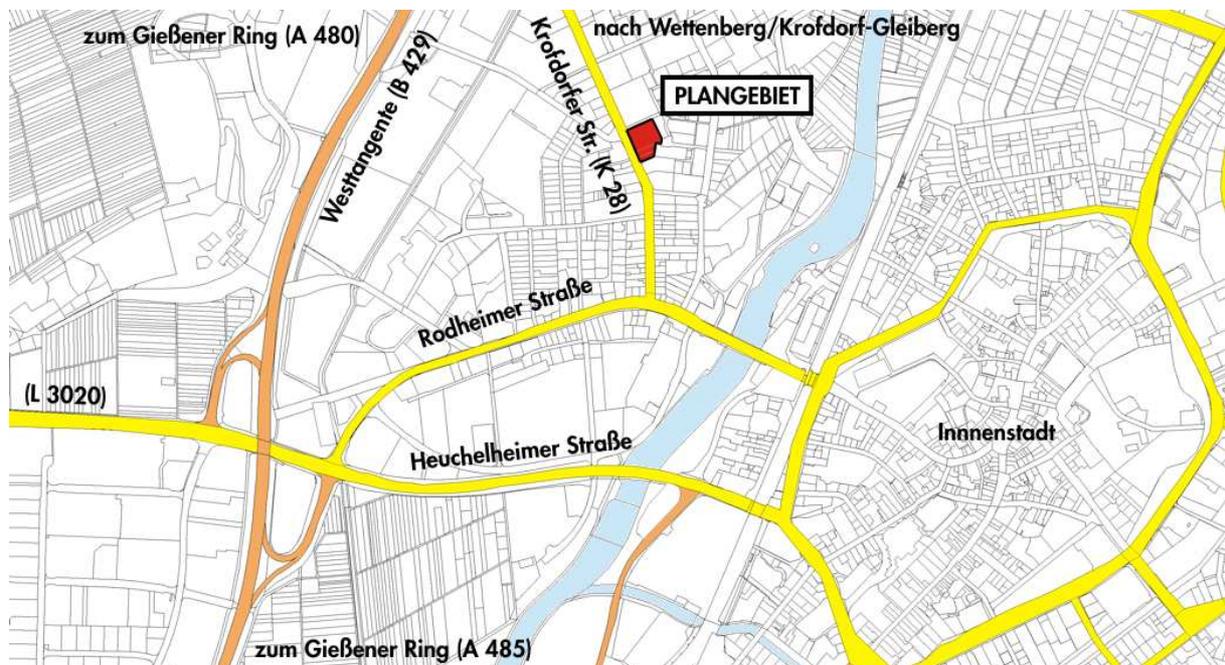


Abb. 7 Anbindung des Plangebietes an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz

4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die 60 m südlich des Plangebietes an der Krofdorfer Straße gelegene Bushaltestelle „Gleiburger Weg“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zwei Stadtbuslinien (801/802) halten hier. Diese schaffen eine direkte Verbindung an Krofdorf-Gleiberg sowie Launsbach und Wißmar im Norden und binden auf diesem Weg auch die Nahversorgungslage Weststadt direkt an das Plangebiet an. In südlicher Richtung binden beiden Linien das Plangebiet an den DB-

Haltepunkt „Oswaldsgarten“ und die Innenstadt an.

4.6.3. Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung sollen vollständig durch ca. 90 Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden, die einen großen Teil des Grundstücks Krofdorfer Straße 50 einnehmen soll. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen soweit wie möglich nahe der Eingänge zu den Gebäude untergebracht werden, der geforderte Anteil der überdachten Fahrradstellplätze in der Tiefgarage, um im Außenbereich die Zahl der Nebenanlagen, wie etwa die sonst nötigen Überdachungen für Fahrradstände, gering zu halten.

Für die bestehende Bebauung (Krofdorfer Straße 46/46 a und 48/48a) wird im Bebauungsplan keine Stellplatzfläche ausgewiesen. Die Stellplatznachweise müssen hier bei Nutzungsänderungen auf den Grundstücken geführt werden.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Fernwärme und Strom kann aufgrund der Bestandssituation durch die entsprechend vorhandenen oder nahe liegenden Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) sicher gestellt werden.

Eine Anbindung an das örtliche Telekommunikationsnetz ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls gewährleistet.

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt über das bestehende Verkehrsnetz stattfinden.

4.7.1. Wasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die vorgesehene Neubebauung kann nach dem aktuellen Stand der Informationen ebenfalls angeschlossen werden.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zur Gestaltung der Freiflächen zu beachten.

4.7.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung ist das Plangebiet an drei seiner vier Seiten von Straßen mit Abwasserkanalisation im Trennsystem umgeben. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation und an die Schmutzwasserkanalisation der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) ist daher sicher gestellt.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlichen noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). 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. Eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Zudem ist aus ökologischen Gründen eine Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll. Beispielsweise kann das Wasser gesammelt und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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. Mit der geplanten Umwidmung der Mischgebietsnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet wird der seit Rechtskraft des ursprünglichen

Bebauungsplanes eingetretenen Entwicklung Rechnung getragen, in deren Verlauf das Plangebiet der 1. Änderung zunehmen von Wohnnutzungen umgeben wurde. Dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann so auch im Kontext der im näheren Umfeld entstandenen Wohnnutzungen durch ein weiteres Wohngebiet an Stelle des Mischgebietes besonders gut entsprochen werden, von dem aufgrund des gleichartigen Gebietstypus keine störenden Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete zu erwarten sind.

Die geplante Bebauung entlang der Krofdorfer Straße wird im Gegenteil eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden geplanten und bestehenden Wohngebäude entfalten, so dass von einer Verbesserung der Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der Krofdorfer Straße auszugehen ist.

6. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Damit werden Pläne bezeichnet, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben. Es handelt sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung, eine aufgrund der bisherigen Werkstattnutzung mit weitläufigen Asphaltflächen versiegelte Mischgebietsfläche wird teilweise entsiegelt und als Allgemeines Wohngebiet einer für die Umgebung verträglicheren Nutzung zugeführt, und die Grundstücksfläche liegt mit 4.500 m² weiter unterhalb des vorgegebenen Grenzwerts von 20.000 m². Weiterhin findet keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) durch die Planung statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Erstellung eines Umweltberichts ebenfalls nicht notwendig.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“, einer ebenen, unter menschlichem Einfluss fast waldfreien Landschaft. Naturraum und Relief sind im Plangebiet durch die schon vorhandenen baulichen Anlagen vollständig überprägt. Durch die Überbauung

und Versiegelung sind natürliche Böden so gut wie nicht zu finden. Der tiefere Untergrund besteht aus 2 bis 3 Metern Auelehm und darunter folgenden Lahnkiesen oder –sanden. Bodenaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen sind im betrachteten Gebiet nicht bekannt. Das zum Teil unter den Auelehmen gespannte Grundwasser zirkuliert in den Lahnkiesen. Das Grundwasser wird erfahrungsgemäß stark vom Lahnwasserspiegel beeinflusst, die Höhenlage des Grundwasserspiegels weist dem zufolge starke Schwankungen auf. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten bis Südosten zur Lahn hin gerichtet. Es gibt keine Oberflächengewässer im Gebiet.

Fazit: In Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt ist das Gebiet als stark anthropogen überprägt einzustufen. Auetypische Merkmale liegen nicht mehr vor. Eine besondere Schutzbedürftigkeit besteht nicht.

6.2. Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind folgende Flurstücke mit bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen (Altflächen) bekannt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	28	217	Krofdorfer Straße 46 A	Weißbindergeschäft
Gießen	28	215	Krofdorfer Straße 48 A	Gas-, Wasserinstallation und Spenglerei
Gießen	28	518	Krofdorfer Straße 50	Auto-Elektro-Reparaturwerkstätte, Kraftfahrzeugmechanikerbetrieb

Gutachten mit Sondierungen oder allgemeinen Informationen über den Untergrund im Geltungsbereich des Plangebietes liegen derzeit nicht vor.

Unter der Anschrift **Krofdorfer Straße 46 A** wurde in den Jahren 1960 bis 1970 ein Weißbindergeschäft betrieben. Die Altfläche wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter dem Az. 531.005.051-001.023 geführt. Wegen der aus der Branchenklasse abgeleiteten geringen Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung und des großen zeitlichen Abstandes zu dieser gewerblichen Nutzung ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen“ nicht notwendig.

Auf der Fläche **Krofdorfer Straße 48 A** befand sich zwischen 1990 und 2009 ein Heizungsinstallationsbetrieb. Die Altfläche wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter dem Az. 531.005.051-001.079 geführt. Wegen der aus der Branchenklasse abgeleiteten geringen Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung und der augenscheinlich auch derzeit altlastenfachlich nicht relevanten Nutzung ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen“ nicht

notwendig.

Eine weitere Altfläche ist das Grundstück **Krofdorfer Straße 50**; sie ist unter dem Az.: 531.005.051-001.080 in der Altflächendatei des Landes Hessen gelistet. Seit 1970 befindet sich auf dem Grundstück eine Auto-Elektro-Reparaturwerkstätte bzw. ein Kraftfahrzeugmechanikerbetrieb. Seitens des HLUG wird die Nutzung „Kraftfahrzeuge (Reparatur)“ der Branchenklasse 4 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚hoch‘ eingeschätzt wird. Wegen der beschriebenen Art der Vornutzung auf diesem Altstandort besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 28, Flurstück-Nr. 518 um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten. Dies ist für den Bauherrn nicht unerheblich.

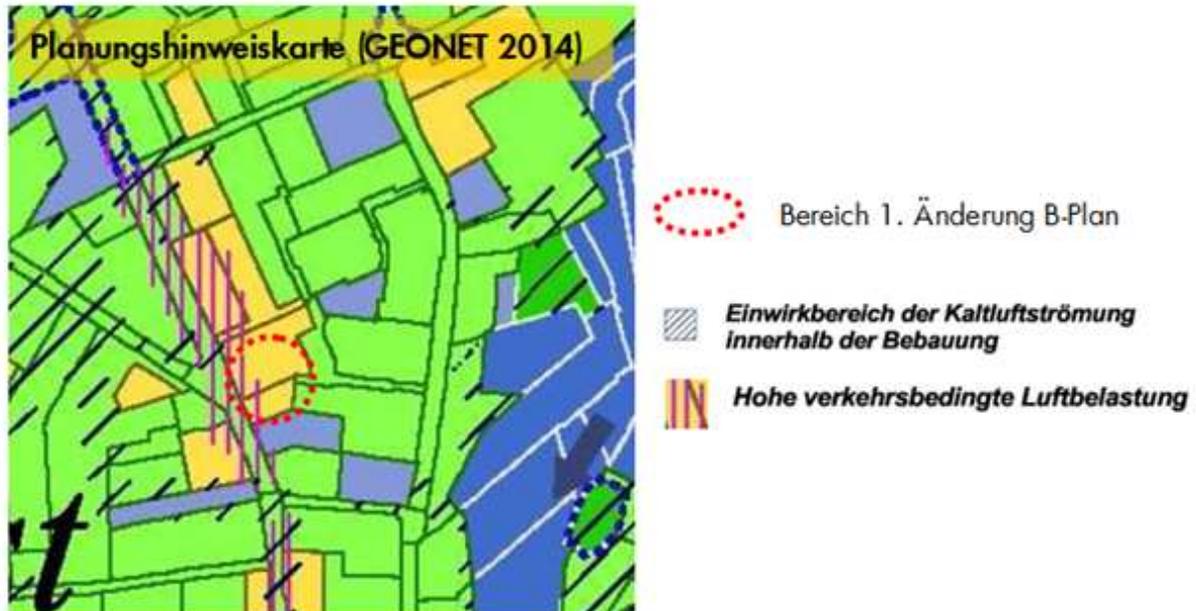
Das Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 28, Flurstück-Nr. 518 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

6.3. Klima und Luftthygiene

Der Bebauungsplanbereich umfasst - gemäß der Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet durch die GEO-NET Umweltconsulting GmbH -

bioklimatisch mäßig bis hoch belastete Siedlungsbereiche. Die Planungshinweiskarte empfiehlt eine Entsiegelung, Begrünung von Blockinnenhöfen, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Grünbereich mit hoher klimatischer Bedeutung.



Siedlungsräume

- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.

Grün- und Freiflächen

- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- Hohe bioklimatische Bedeutung**
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.

Abb. 8 Auszug Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Giessen

Lufthygiene: Aufgrund der derzeitigen offenen Lage gibt es in diesem Straßenbereich laut Modellberechnungen des Luftreinhalteplans (1. Fortschreibung) keine Überschreitung des Jahresmittelwertes von NO₂. Die Planungshinweiskarte weist aber auf eine Aufkonzentration von Luftschadstoffen bei ungünstigen lüftungsschwachen

Wetterlagen (Inversionswetterlage) hin.

Die **Kaltluftströmung** kommt von Nordwesten entlang des Gleiberger Weges und von Nordosten über das Lahntal.



Abb. 9 Auszug aus der Strömungsfeldkarte



Abb. 10 Kalt-/Frischlufstromung zum Plangebiet

Um die aus den Detailkarten ersichtliche Kalt- und Frischluftzuführung nutzen zu können, wäre aus stadtklimatischer Sicht eine durchlässige Frontgestaltung und eine Begrünung des Innenhofes (im Fall von Tiefgaragen mit ausreichender Überdeckung von mind. 60 cm) zu empfehlen.

6.4. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut oder versiegelt. Das südliche Flurstück verfügt über einen 4 m² großen „Vorgarten“ und zwei Rasenflächen mit 30 und 40 m² im rückwärtigen Teil – ansonsten gibt es keine Vegetation. Das Gebiet bietet daher nur gebäudebewohnenden wildlebenden Tierarten einen Lebensraum. Im Frühjahr und Sommer 2015 wurden diese kartiert. Dabei wurden ein Brutpaar Hausrotschwanz und am Werkstattgebäude zwei Brutpaare Mauersegler festgestellt. An den hohen Wohnhäusern sind 2014 Mauersegler beobachtet worden, dies konnte 2015 allerdings nicht bestätigt werden. Andere Vögel und Fledermäuse nutzen das Gebiet nur spärlich als Nahrungsrevier oder Singwarte.

6.5. Stadtbild und Erholungseignung

Die gründerzeitlichen Wohnhäuser bieten eine schöne Fassade, der Vorgartenbereich ist allerdings durch die Nutzung als Stellplätze unattraktiv. Auch der Rest des Plangebiets ist für Stadtbild und Erholung irrelevant.

6.6. Eingriffsregelung und Artenschutz

Der für das Plangebiet derzeit gültige, 1983 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan G 5/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“ erlaubt eine Bebauung mit ähnlichem Anteil an versiegelter Fläche und entsprechend hoher Eingriffsintensität an diesem Standort. Die nun erfolgte Neuplanung verschärft die Eingriffsintensität nicht. Nach § 1a (3) Satz 6 BauGB ist demnach kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Der Mauersegler gehört zu den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, da sich seine Population in einem ungünstigen Zustand befindet und die Nester jedes Jahr wieder genutzt werden. Für die demnächst anstehende Nachfolgebebauung der Autowerkstatt wird daher ein Hinweis auf zwei anzuhängende Mauerseglerkästen aufgenommen. Hinsichtlich der beiden Wohnhäuser mit Brutverdacht des Mauerseglers bereitet der Bebauungsplan zwar keine direkten Maßnahmen vor. Sollte sich an den Häusern eine bauliche Änderung durchgeführt werden, die zum Verlust der derzeitigen Nester führt (z.B. Dachneudeckung, Sanierung etc.), muss aber ebenfalls für Ersatz gesorgt werden. Daher wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies gilt gemäß § 9 (6a) BauGB auch für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (2) WHG, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (3) WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 (1) S.1 WHG.

7.1. Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

7.2. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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 sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

7.3. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im

unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

7.4. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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 4,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

7.5. Artenschutz

Die erst nach dem Entwurf vorliegenden Ergebnisse der Vogelkartierung ergaben, dass die Autowerkstatt zwei Brutpaare Mauerseglern beheimatet. Diese gehen durch den Abriss verloren, was nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 eigentlich verboten ist. Daher für den Abriss eine Befreiung zu beantragen und Ersatz zu leisten.

7.6. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

Eine ausreichende Begrünung sowohl neu entstehender als auch reaktivierter/umgenutzter Bauflächen ist aus stadtklimatischer, stadtoökologischer und stadtgestalterischer Sicht geboten. Um der heimischen Tierwelt einen Lebensraum zu bieten, werden zur Garten- und Freiraumgestaltung größtenteils heimische Pflanzenarten empfohlen, da sich die Tiere an diese angepasst haben.

Großkronige Bäume sind für das Stadtklima besonders wertvoll. Allerdings ist hier auf das Hessische Nachbarrecht (mind. 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze) und auf ausreichend Abstand zu Fassaden zu achten, damit der Baum später nicht ständig geschnitten werden muss. Ggf. sind Säulenformen eine Lösung. Die für den hiesigen Standort empfohlenen Straucharten sind auch rückschnittverträglich. Kleinkronige Bäume können Vorgärten und Innenhöfe aufwerten und in Strauchpflanzungen integriert werden – sie sind auch auf der Tiefgarage möglich.

8. Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Auf eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB kann aufgrund des als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossenen Bebauungskonzeptes von Kreiling Rosner Architekten / Gießen verzichtet werden, denn dieses sieht die Bebauung des Areals der Werkstatt (Krofdorfer Str. 50) durch eine Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage vor. Von einer Aufteilung des Grundstücks daher abgesehen werden. Zur angestrebten Bestandssicherung für die beiden südlichen Grundstücke des Plangebietes sind ebenfalls keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m ²	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.520	100
Wohnbaufläche Krofdorfer Straße 46-48	1.120	24,8
Wohnbaufläche Krofdorfer Straße 50	3.400	75,2
Aufteilung Krofdorfer Straße 50:	3.400	100
Versickerungsfähige Wohnbaufläche (%-Bezug nur Krfd. Str. 50)	838	24,6
Begrünte Wohnbaufl. auf Tiefgarage (%-Bezug nur Krfd. Str. 50)	1.130	33,2
Bebaubar (Baufenster) Krfd. Str. 50 (%-Bezug nur Krfd. Str. 50)	1.432	42,2

Der Stadt Gießen werden durch das Verfahren keine städtebaulichen Kosten entstehen.

Von der Notwendigkeit der Anpassung der Einmündung der Dünsbergstraße in die Krofdorfer Straße wird nicht ausgegangen, da die zusätzliche Belastung durch den Anschluss von ca. 90 zusätzlichen Tiefgaragenplätzen angesichts der bereits bestehenden teilweisen Anbindung von 120 Stellplätzen auf den Parkdecks der Wohnanlage Krofdorfer Straße 60/ 62 hinnehmbar ist. Die Dünsbergstraße hat hier die Ausbaucharakteristik eines Wohnweges, der gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2006 (RASt 06) durch eine Verkehrsstärke von bis zu 150 KFZ/h belastbar ist. Da die

Parkdecks der Wohnanlage Krofdorfer Straße 60/ 62 einen weiteren, gleichwertigen Anschluss an die Krofdorfer Straße nördlich der Wohnanlage besitzen, halbiert sich die Zahl der Nutzer für jede Zufahrt, und kann hier eingeschätzt werden, dass selbst bei einer kompletten Leerung der voll besetzten Parkdecks und der geplanten Tiefgarage also ca. 60 Fahrzeuge von den Parkdecks und 90 Fahrzeuge aus der geplanten Tiefgarage über die Dünsbergstraße das Gebiet verlassen würden. Hierbei würden also gerade die 150 Fahrzeuge erreicht, die die Dünsbergstraße als Wohnweg nach RASSt 06 pro Stunde auch aufnehmen kann. Da mit einem solchen Verkehrsfluss innerhalb einer Stunde in den seltensten Fällen zu rechnen ist, ist die Dünsbergstraße also voraussichtlich ausreichend dimensioniert, den hier anfallenden zusätzlichen Erschließungsverkehr durch die Tiefgarage aufzunehmen.

10.Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458),

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

Städtische Abwassersatzung 2013

11. Verfahren

11.1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Bebauungsplanverfahren erfüllt die in § 13a (1) BauGB genannten notwendigen Anwendungsvoraussetzung für diese Verfahrensart, da es sich aufgrund der Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zudem erreicht die Fläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht den vorgegebenen Grenzwert in der sogenannten Fallgruppe 1 (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB) des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m². Weiterhin findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht.

11.2. Verfahrensstand

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 1. Planänderung gleichzeitig mit dem Beschluss einer Veränderungssperre am 17.07.2014 (STV/2241/2014) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über Planerfordernis und Planungsziele gem. § 13a (3) Nr.2 und (4) BauGB zwischen dem 22. Juli und 29. August 2014 durchgeführt.

Am 18.12.2014 beschlossen die Stadtverordneten eine Ergänzung zum Einleitungsbeschluss vom 17.07.2014, nach der vom 19. Januar 2015 bis zum 30. Januar 2015 eine erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr.2 und (4) BauGB stattfand. Diese Ergänzung zum Einleitungsbeschluss bestimmte die Festsetzung eines Wohngebietes auf dem Grundstück der Autowerkstatt in der Krofdorfer Straße 50 (Flur 28, Flurstück 518), die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und die Zugrundelegung des Bebauungskonzeptes von Kreiling Rosner Architekten bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Zudem bestimmt der Beschluss die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplan-Entwurfes ohne gesonderten Beschluss. Die Offenlegung des Planentwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 18.05.2015 bis zum 22.06.2015 statt. Von den 39 beteiligten Ämtern und Trägern öffentlicher Belange gaben 20 eine Stellungnahme ab, von denen nur eine ablehnende Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt wurde (siehe Abschnitt 11.3.). Aus der Offenlage ergab sich eine Stellungnahme mit 2 Anregungen des Architekten, der die neue Bebauung des Werkstattgeländes mit Wohngebäuden plant, denen im Rahmen der Abwägung nur teilweise gefolgt wurde (siehe Abschnitt 11.3).

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einleitungsbeschluss mit Veränderungssperre:	17.07.2014
Bekanntmachung:	19.07.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	22.07. – 29.08.2014
Ergänzung zum Einleitungsbeschluss:	18.12.2014
Bekanntmachung Ergänzung:	14.01.2015
Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	19.01. – 30.01.2015
Bekanntmachung Offenlegung:	09.05.2015
Offenlegung:	18.05. - 22.06.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	18.05. - 22.06.2015

Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

11.3. Konfliktbewältigung

Aus der durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Offenlegung des Planentwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der verwaltungsinternen Abstimmung der Planfestsetzungen sind keine auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigenden Konflikte absehbar.

Die Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet für den nördlichen Teil des Plangebietes vermeidet bisher mögliche Konflikte von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Universitätsstadt Gießen.

Stadträumlich bedeuteten die zweigeschossigen Werkstattgebäude mit den zugehörigen asphaltierten Freiflächen eine städtebauliche Lücke in der Randbebauung der Krofdorfer Straße. Durch die Festsetzung einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise an der Krofdorfer Straße soll diese Lücke geschlossen werden und gleichzeitig eine abschirmende Wirkung für das östlich gelegene Wohngebiet vor dem Verkehrslärm der Krofdorfer Straße bewirkt werden. Diese Bebauung, wie auch der damit einher gehende Wegfall des Betriebes der Werkstatt mit Autoverkehr auf dem Grundstück rund um die Werkstattgebäude, bedeutet eine erhebliche Aufwertung der Wohnqualität für das östlich des Planbereiches liegende Wohngebiet.

Neben diesem städtebaulichen Konflikt, den der Erhalt der bestehenden Werkstatt bisher mit sich brachte, soll mit der 1. Planänderung auch ein Nutzungskonflikt bewältigt werden, der durch die mögliche Einzelhandelsnutzung in diesem bisherigen Mischgebiet zu entstehen drohte. Die Ansiedlung von weiterem Lebensmittel-Einzelhandel soll daher mit dieser 1. Bebauungsplanänderung im Sinne einer stadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung in der Gießener Weststadt nach den Zielen des von den Stadtverordneten 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Universitätsstadt Gießen bauplanungsrechtlich beschränkt werden. Die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes für diesen Standort soll daher auch einer Schwächung der angrenzenden Nahversorgungslage Weststadt entgegen wirken und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dadurch umsetzen.

Eine 2014 anhängige und mittlerweile zurückgezogene Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit rd. 800 m² Verkaufsfläche auf dem Areal der Autowerkstatt verdeutlicht, dass die Gefahr einer solchen, dem Einzelhandels- und

Zentrenkonzept zuwider laufenden Entwicklung aktuell gegeben ist und mit Hilfe der 1. Bebauungsplanänderung gebannt werden kann.

Zur Berücksichtigung der Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet durch die GEO-NET Umweltconsulting GmbH und der hieraus resultierenden Planungshinweiskarte sind die Möglichkeiten der Entsiegelung, der Begrünung von Blockinnenhöfen, der Verbesserung der Durchlüftung und der Erhöhung des Vegetationsanteils für das Plangebiet geprüft worden.

Um die aus der Planungshinweiskarte ersichtliche Kalt- und Frischluftzuführung nutzen zu können, wäre aus stadtklimatischer Sicht eine durchlässige Frontgestaltung des geplanten Gebäudes an der Krofdorfer Straße wünschenswert. Hier wird jedoch die abschirmende Wirkung für die östlich hiervon liegende, geplante und bestehende Wohnbebauung vor der stark befahrenen Krofdorfer Straße als höherwertiger Belang angesehen und dem entsprechend eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Dem Hinweis des Amtes für Natur und Umwelt zur Begrünung von Innenhöfen, im Fall der Tiefgaragen mit ausreichender Überdeckung von mind. 60 cm Substrat, und der Erhöhung des Vegetationsanteils wird durch die Festsetzung von zu bepflanzenden Grünstreifen zwischen Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und dem Sockel der Tiefgarage gefolgt. Der Schutz gegen Betreten und Überfahren der Grünstreifen durch diese Einfriedung verhindert eine Verdichtung und gewährleistet eine bessere Versickerungsfähigkeit.

Durch die Planung werden insgesamt ca. 25 % der bisher vollständig versiegelten und bebauten Fläche der Autowerkstatt versickerungsfähig entsiegelt. Weitere 33 % der bisher versiegelten und bebauten Flächen werden mit einer Tiefgarage überbaut und auf einer mindestens 60 cm hohen Substratschicht dauerhaft begrünt. Insgesamt kann also von einer erheblichen Verbesserung durch die vorliegende Planung ausgegangen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung informierte sich eine Anwohnerin aus dem östlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiet über die Planung und ließ sich die Planung erläutern. Bedenken gegen die Planung wurden hier weder mündlich noch schriftlich geäußert.

Im Rahmen der Offenlegung gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 erfolgte eine Anregung des vom mittlerweile neuen Eigentümer des Werkstattgeländes beauftragten Architekten, die Substratschicht auf der Tiefgarage aus 30 cm zu begrenzen. Im Hinblick auf die kleinklimatische Bedeutung einer intensiven Begrünung des Innenhofes und der dem neuen Eigentümer ermöglichten sehr hohen Ausnutzung des Grundstückes wurde dem nicht zugestimmt.

Die vom gleichen Architekten aus technischen und gestalterischen Gründen angeregte Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für Brüstungen und Brüstungsmauern bei Dachterrassen bzw. Balkonen wurde gefolgt, in dem bis zu 40 cm hohe Brüstungsmauern bei Dachterrassen bzw. 70 cm hohe Brüstungsmauern bei Balkonen und Loggien zugelassen werden, sofern hierauf Geländer aufgesetzt werden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.3 BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015 vorgebrachte ablehnende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Immissionsschutz, das eine Gefährdung des Werkstattbetriebes durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sah, stellte sich durch den mittlerweile erfolgten Umzug der Werkstatt an einen neuen Standort in Gießen und den Verkauf des Grundstücks an den Investor, mit dem die Stadt ein Bebauungskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt hat, als gegenstandslos heraus.

Die schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Anregung des Amtes für Umwelt und Natur zur faunistischen Untersuchung der Fledermaus- und Mauersegler-vorkommen im Plangebiet wurde durchgeführt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Nistkästen für Mauersegler berücksichtigt.

Stadtplanungsamt Gießen

7.09.2015