Gießen

Begründung zum

Bebauungsplan

Nr. GI 03/08, 2. Änderung

Gebiet „Marshall-Siedlung“

Stand: 06.05.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung 4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet 5
4.1 Planerische Rahmenbedingungen 5
4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand 6
4.3 Bisherige Entwicklung 6
5. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept 7
6. Erläuterung der Planfestsetzungen 8
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Grundflächenzahl 10
6.4 Geschossflächenzahl 11
6.5 Zahl der Vollgeschosse 11
6.6. Festsetzungen zur Höhenentwicklung 11
6.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11
6.8 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 12
6.9 Verkehrsflächen 12
6.10 Private Grünflächen 12
6.11 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13
6.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
7. Verkehrliche Erschließung und Anbindung 13
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange 15
8.1 Biotope, Flora und Fauna 15
8.2 Boden und Grundwasser 17
8.3 Klima und Lufthygiene 18
8.4 Stadtbild und Naherholung 19
8.5 Lärm 20
8.6 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung 21
9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 22
9.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten 22
9.2 Einfriedungen 22
9.3 Abfall- und Wertstoffbehälter 22
9.4 Werbeanlagen 22
10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 22
10.1 Wasserversorgung 22
10.2 Trinkwasserschutzgebiet 23
10.3 Bodenversiegelung 23
10.4 Oberirdische Gewässer 23
10.5 Überschwemmungsgebiete 23
10.6 Abwasser 23
10.7 Sonstige Infrastruktur 24

10.8 Altlasten und Altablagerungen 25
11. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen 25
11.1 Bodenordnung 25
11.2 Flächenbilanz 25
11.3 Städtebauliche und Erschließungskosten 25
12. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 25
13. Rechtsgrundlagen 27
14. Verfahrensart und -ablauf 28
15. Abwägung- - Konfliktbewältigung 30

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ in 2007/08 sowie der 1. Planänderung (Sophie-Scholl-Schule und Kletterhalle Alpenverein) in 2012 wurde im Zuge der Vermarktungsabsichten der Wohnbau Genossenschaft ein Planänderungserfordernis für das Teilgebiet der Marshall-Siedlung mit der ehemaligen amerikanischen Kapelle südlich der Rödgener Straße erkannt.

Die von der Wohnbau Genossenschaft beauftragte Firma Bauwerk hat im Sommer 2013 ein Bebauungskonzept unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes für die ca. 1 ha große Fläche vorgelegt, das reinen Wohnungsbau vorsieht.

Die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen von Baufenstern und Erschließungsanlagen wird für das Plangebiet der 2. Änderung erforderlich, da in dem rein bestandsorientierten rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mischgebiet rund um die ehemalige Kirche festgesetzt ist und ein am Kirchengebäude orientiertes Baufenster beinhaltet. Das Planänderungserfordernis entsteht auch im Zusammenhang mit der Neuordnung der Erschließung des Plangebietes.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche ist etwa 1,7 ha groß und umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 54 die Flurstücke 10 tlw., 37 tlw., 12/9 tlw., 36/9 tlw, 95 tlw. (Stand: 11/2013). Das Plangebiet wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch die Kapellenstraße und im Osten durch die Monroestraße begrenzt. Im Einmündungsbereich der Monroestraße / Rödgener Straße wurde das Plangebiet um die Straßenverkehrsfläche der Rödgener Straße erweitert, um einen ggf. erforderlichen Knotenumbau bei weiteren Gebietsentwicklungen planungsrechtlich zu sichern.
Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurde auch die Hereinnahme der Teilbereiche des ehemaligen Keller-Theater-Quartiers geprüft, wegen fehlenden Planerfordernisses jedoch verworfen. Bedingt durch eine geänderte Erschließungsplanung (Wegfall von Längsparkern) wurde der Geltungsbereich im Westen um ca. 2,0 m nach Osten verschoben, sodass für diese Fläche die Planfestsetzungen des B-Plans GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ weiterhin gelten.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes von 2008 sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für den Bau von sieben zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und des vorhandenen Baumbestandes geschaffen werden. Um

das Wohnquartier weitgehend vom motorisierten Verkehr freizuhalten und den Charakter eines „Wohnen im Park“ auszubilden, werden überwiegend an der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) sowie an der Kapellenstraße und in zwei Tiefgaragen unter den beiden nördlichen Gebäuden die erforderlichen Stellplätze für die ca. 66 Wohnungen angeordnet. Über die neu geplante private Erschließungsstraße wird zugleich die Anbindung an die Monroestraße hergestellt.
Im Plangebiet sind insbesondere Festlegungen zur Lage von überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Bebauung sowie zur Erhaltung des Baumbestandes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Der Bereich um die ehemalige Kirche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 als Mischgebiet festgesetzt, weitere Flächen als nicht überbaubare Bereiche eines allgemeinen Wohngebietes sowie private Grünflächen und zu erhaltende Bäume. Dies spiegelt die damalige Situation nachdem die Nutzung als amerikanische housing area aufgegeben wurde wider, bei der es vorrangig um die bestandsorientierte Sicherung der Strukturen ging. Um Teile des Siedlungskörpers der Marshall-Siedlung einer Nachverdichtung für Wohnungsbau zuzuführen, werden das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO geändert und die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und ergänzt. Für die Erschließung des Gebietes, die vorrangig von der Monroestraße erfolgen soll, wird zwischen Kapellenstraße und Monroestraße eine private Quartierserschließung geplant. Die private Grünfläche bleibt erhalten und wird unmittelbar südlich der Rödgener Straße bis zur Kapellenstraße ergänzt, um die Bebauung vom Straßenverkehr abzuschirmen und den erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand zu sichern.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im rechtswirksamen Gießener Flächennutzungsplan (2000) werden die Flächen des Planänderungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt.
Nach dem gesamtstädtischen Landschaftsplan 2004 der Universitätsstadt Gießen ist das Plangebiet Bestandteil eines Biotopverbundes „Grünzüge“ ausgehend von der Wieseckaue über den Philosophenwald, die Sportplätze am Waldstadion bis zum Stadtwald. Aufgrund starker Überformung bewertet der Landschaftsplan den Bereich als verarmten Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einem Umlegungsgebiet.

Im bisher geltenden Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ sind festgesetzt:

- Für die ehemaligen Kapelle ein Mischgebiet mit bestandsorientiertem Baufenster

- für weitere Flächen allgemeines Wohngebiet ohne überbaubaren Bereich und private Grünfläche bzw. für das Grundstück Monroestraße 5 allgemeines Wohngebiet mit bestandsorientiertem Baufenster und private Grünfläche sowie zum Erhalt festgesetzte Bäume.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“, 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand südlich der Rödgener Straße in einem Teilbereich einer nach erfolgtem Abzug der amerikanischen Streitkräfte entstandenen Konversionsfläche (ehemalige amerikanische Kapelle).
Das Untersuchungsgebiet umfasst eine parkartig ausgebildete Freifläche um die ehemalige Kapelle mit einem älteren Baumbestand, Heckenpflanzungen sowie ausdauernden Ruderalfluren auf nicht mehr gärtnerisch gepflegten Beeten. Der überwiegende Teil der Freifläche ist mit einem Intensivrasen bedeckt. Unter einem aufgelockerten Kiefernbestand konnte sich ein extensiver Parkrasen entwickeln. Infrastrukturell bedingte Freiflächen wie Parkplätze, befestigte Aufenthaltsflächen, Pavillonreste befinden sich ebenfalls im Gebiet. Im nordöstlichen Bereich liegt eine großflächig intensiv gepflegte private Parkanlage mit einem Wohnhaus. Dieses Grundstück mit der ehemaligen amerikanische Gouverneurssvilla mit Nebengebäude bebaut wird privat genutzt und zeichnet sich ebenfalls durch einen hohen Baumbestand und Wiesenflächen aus.

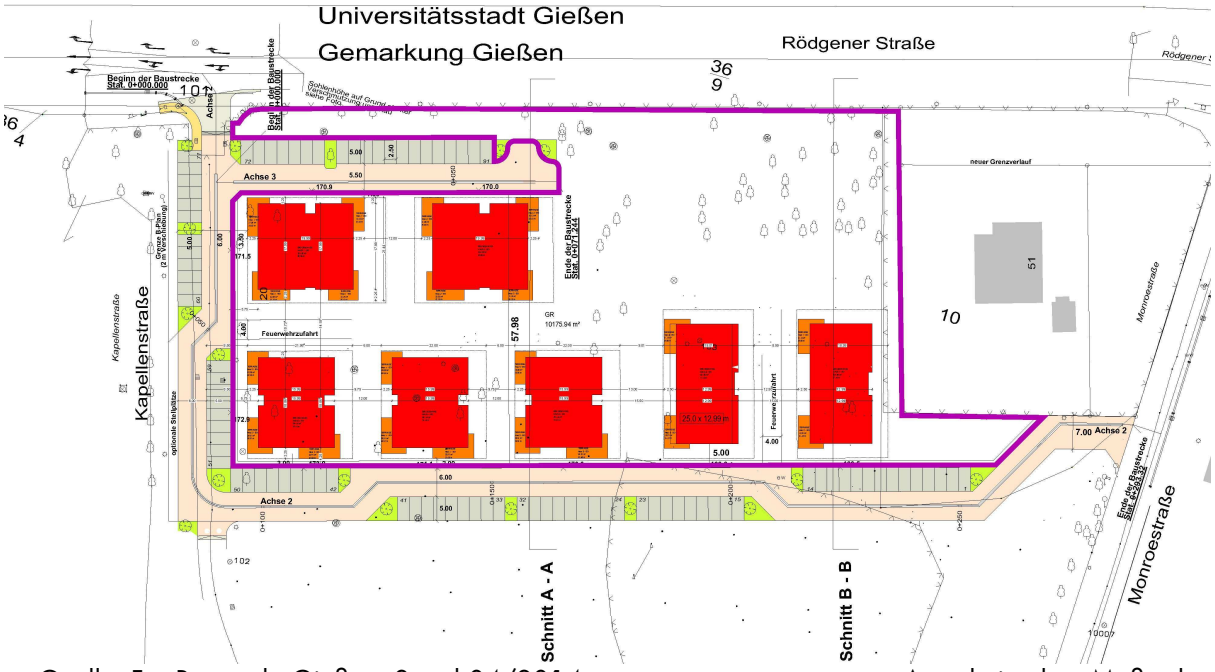
4.3 Bisherige Entwicklung

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung zum Bebauungskonzept wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Büro Pfeifer/Ehringshausen 9/13) erstellt, worin das vorgesehene Nutzungs- und Baukonzept an Hand der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Straßenverkehrsbelastungen Rödgener Straße sowie aufgrund der gewerblichen Nutzungen nördlich der Rödgener Straße geprüft wurde.
Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass aufgrund der Schallimmissionsberechnung des Straßenverkehrs für die geplante Wohnbebauung Überschreitungen der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 auftreten. Betroffen sind jeweils die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten sowie Teile der seitlichen Fassaden. Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt es bei den angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu keiner Überschreitung der geltenden Orientierungswerte. Der Gutachter empfiehlt zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume festzusetzen. Da sich für die Gebäude im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II und III ergeben, beträgt das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt damit höchstens erf. R`w,res= 35 dB.
Hinsichtlich der Erschließung wurde im Rahmen der Vorabstimmungen festgestellt, dass die Erschließung über die Monroestraße erfolgen soll, da die Kapellenstraße bereits

den Kreuzungsbereich der Rudolph-Diesel-Straße, Marshallstraße und Rödgener Straße tangiert und somit bei Öffnung der Straße insbesondere das Linksabbiegen zur Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der Rödgener Straße führt. Mit der Wohnbau Genossenschaft als Eigentümerin der Kapellenstraße und aller weiteren Straßen in der Marshall-Siedlung bis auf die Monroestraße wurde abgestimmt, dass die Kapellenstraße nur für den Rechtseinbiegenden Verkehr geöffnet wird und die Haupterschließung über die Monroestraße und eine neue Erschließungsstraße zwischen Monroestraße und Kapellenstraße erfolgt. Weitere Abstimmungen erfolgten zur zukünftigen Leitungslage der Regenwasser- und Abwasserkanäle sowie zur Fernwärmeleitung, die z.T. diagonal durch das Plangebiet verlaufen.
Eine Umverlegung der Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Kosten werden von der Wohnbau Genossenschaft bzw. dem Rechtsnachfolger übernommen.

5. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ basiert im Wesentlichen auf dem oben genannten Bau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept. Das Konzept der Fa. Bauwerk sieht in sieben zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern mit Staffelgeschoss etwa 66 Wohnungen mit ein-, zwei- und drei Zimmer-Wohnungen für verschiedene Zielgruppen vor. Die sieben Gebäude wurden überwiegend im südlichen Teil des Pangebietes platziert, um ein Wohnen im Park unter weitgehendem Erhalt der Baum- und Grünstrukturen zu realisieren. Die Parkanlage ist von den angrenzenden Wohnhäusern frei zugänglich, Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden weitgehend an der neuen Erschließungsstraße und entlang der Kapellenstraße entwickelt, um das Wohngebiet mit den Freiflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Stellplatzanlagen werden mit Einzelbaumpflanzungen unterbrochen und dadurch optisch aufgelockert. Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind unter den beiden nördlichen Gebäudekörpern vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von dem Erschließungsstich.



Quelle: Fa. Bauwerk, Gießen, Stand 04/2014 Ausschnitt ohne Maßstab

6. Erläuterung der Planfestsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere folgende konzeptionelle Ziele erreicht werden:

- Städtebauliche Nachverdichtung einer un- bzw. untergenutzten Siedlungsfläche im Sinne der Innenentwicklung
- Erhaltung und Sicherung der Freiflächenqualität mit dem erhaltenswerten Baumbestand
- Neuordnung der Erschließungssituation

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die im Folgenden aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen worden

Der Bebauungsplanentwurf zur 2. Änderung sieht die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung vor. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden zum Teil übernommen und darüber hinaus ergänzt. In Ergänzung zum bestehenden Straßennetz erfolgt eine weitere private Erschließung zur Bewältigung des mit der geplanten Neubebauung verursachten motorisierte Individualverkehrs bzw. des ruhenden Verkehrs.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA, WA1 und WA 2)
Im Bereich des bisher festgesetzten Mischgebietes sieht die Bebauungsplan-Änderung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO vor, wobei wie bereits im Ursprungsbebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Zulässigkeitsregelungen (Unzulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) ebenfalls für die vorliegende 2. Änderung übernommen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Plangebiet ist in insgesamt drei Teilbaugebiete (WA, WA 1, WA 2) gegliedert, so dass mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch den sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Höhenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

6.3 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 fest. Mit der Festsetzung wird hinter der Obergrenze der nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässigen GRZ von 0,4 zurückgeblieben. Mit der Festsetzung wird eine maßvolle Nachverdichtung im Verhältnis zu dem städtebaulichen Umfeld der Marshallsiedlung mit ihrer geringen Bebauungsdichte im Verhältnis zu den weitläufigen Grünflächen ermöglicht. Im WA wird entsprechend der besonderen Situation des Grundstücks als Einzelhausbebauung mit großen privaten Grünflächen eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die jeweils zulässigen Grundflächen im Wohngebiet WA 1 und WA 2 dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. der planungsrechtlichen Festsetzung A. 2 durch Stellplätze, Wege und Feuerwehrzufahrten bis zu einer Gesamt-GRZ[2] von 0,6 überschritten werden, wenn die Anlagen mit versickerungsfähigem Material hergestellt werden, ansonsten gilt die 50%-Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

6.4 Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 des räumlichen Geltungsbereiches eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,9
fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im WA 2 setzt der Bebauungsplan eine geringere Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 fest, um mit einer niedrigeren Bebauung in die von großen Wiesenflächen rund um das ehemalige Baseballfeld vereinzelt zweigeschossige Bebauung im Süden der Kapellenstraße überzuleiten.
Im WA wird auf die besondere Situation einer Einzelhausbebauung (ehemalige Gouverneursvilla) mit großem Baumbestand reagiert und eine am Bestand orientierte Erweiterungsmöglichkeit mit einer GFZ = 0,4 festgesetzt.

6.5 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für das Teilbaugebiet WA 1 insgesamt drei Vollgeschosse fest, da zur Rödgener Straße hin eine insgesamt höhere Bebauung orientiert am vorherrschenden dreigeschossigen städtebaulichen Bestand.
Im WA 2 begrenzt der Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von zwei Vollgeschossen.
Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung entlang der Kapellenstraße aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes entsprechend umgesetzt, sodass sich die geplante Bebauung einfügt und im Hinblick auf eine weitere Nachverdichtung auf bisher noch unbebauten Flächen rund um das ehemalige Baseballfeld den Maßstab setzt.

6.6. Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen ermöglichen Dach- bzw. Staffelgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen. Bei der im Plan „GH“ genannten maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut bzw. den obersten Gebäudeabschluss. Bei Satteldächern ist dies die Firsthöhe bei Flachdächern mit einer Neigung bis 5°(alte Teilung) ist das die Oberkante der Attika.(oberste Abschluss der Wand).

Als unterer Bezugspunkt wird die das jeweilige Grundstück erschließende Straße festgelegt.

6.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept des Stadthaustypus im Park, umgesetzt wird.
Mit dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen soll insbesondere gewährleistet werden, dass insbesondere Bereiche im Norden des Baugebietes von Bebauung freigehalten und der wertvolle Baumbestand erhalten wird.

6.8 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches angestrebte parkartige Charakter nicht durch die Errichtung von größeren Nebenanlagen gestört wird. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig, die entlang der Erschließungsstraßen angeordnet sind, so werden die nördlichen Freiflächen der Wohnanlage nicht zusätzlich vom ruhenden Verkehr beeinträchtigt.

6.9 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen für die Kapellenstraße im Einmündungsbereich zur Rödgener Straße und für die Monroestraße und den Einmündungsbereich Rödgener Straße fest. Für die gebietsinterne private Erschließung erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Süden des Plangebietes entsprechend des abgestimmten Straßenvorentwurfes. Die Kapellenstraße wird nach der Einmündung umgebaut und eingeengt, beiderseits der Straße sind Stellplatzflächen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt im Mischsystem und voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich, sodass keine separaten Fußwege getrennt von der Fahrbahn erforderlich sind. Die bisher als private Parkplatzfläche festgesetzte Teilfläche wird zur Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Monroestraße teilweise als Verkehrsfläche mit einer Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Monroestraße 51 festgesetzt.

6.10 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese dienen vorrangig dem Erhalt landschaftsprägender Biotopstrukturen mit erhaltenswerten Bäumen sowie der wohnungsnahen Erholungsnutzung.

Das Amt für Umwelt- und Natur stuft in seiner Stellungnahme zur Offenlage vom 12.02.2014 einige Bäume im Nordosten des Plangebietes anders als der Gutachter als erhaltenswert ein. Der Empfehlung, die drei Feld- und zwei Spitzahorne sowie eine Birke als zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt, da sie sich im Bereich der zu erneuernden Hauptversorgungsleitungen befinden. Ebenso ist der empfohlene „Venturi-Effekt“, eine keilförmige Anpflanzung von Bäumen zur Minimierung der negativen bio-

klimatischen Auswirkungen der Bebauung nicht im Plangebiet umsetzbar, da die empfohlene Pflanzfläche nicht im Plangebiet liegt.

Die im Anschlussbereich der südlichen Erschließungsstraße an die Monroestraße verbleibende Flächen wird als private Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen und einer Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel einen Ersatzlebensraum für die im Plangebiet gefundene Ödlandschrecke zu schaffen, festgesetzt.

6.11 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Ergänzungen zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden weitere Flächen zur Erhaltung wertgebender Baumgruppen und Biotopstrukturen sowie zur Anpflanzung von Hecken und Gehölzgruppen festgesetzt. Die Flächen sind im Gegensatz zur privaten Parkanlage als zu begrünende Grundstückfreifläche anzurechnen.

6.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

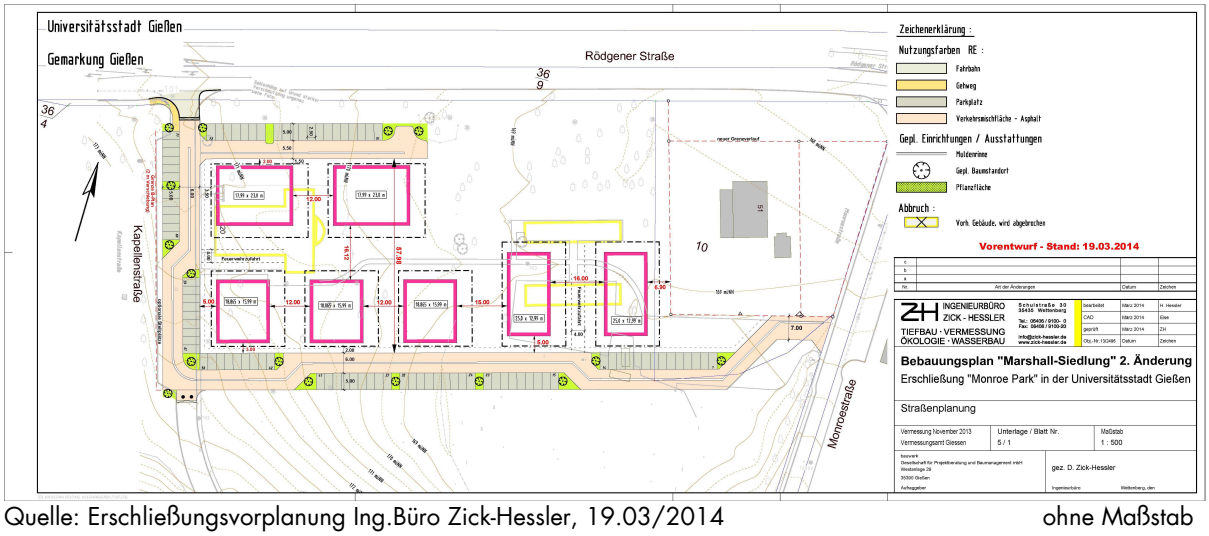
Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Somit wird bei Starkregenereignissen eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und durch einen Mindestsubstrataufbau der Dachbegrünung der Abfluss des Dachflächenwassers erheblich verzögert.

7. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Rödgener Straße, Kapellenstraße und Monroestraße sowie die geplante neue Erschließungsstraße und einen im nördlichen Plangebiet geplanten Erschließungsstich. Die Erschließungsplanung wurde gegenüber dem Entwurf hinsichtlich der Lage der Verkehrsfläche und Anordnung der Stellplätze sowie der Führung des Fußweges im Einmündungsbereich Rödgener Straße/ Kapellenstraße modifiziert. Die Stellplätze für Längsparker entfallen. Da die zusätzliche Erschließung der internen Erschließung des Wohngebietes dient und eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer angestrebt wird, erfolgt ein Ausbau im verkehrsberuhigt gestalteten Mischprinzip auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch den Bau der privaten Erschließungsanlage sind keine weiteren Zufahrten von der Rödgener Straße erforderlich und der Erhalt des Grünraums und der parkartigen Struktur bleibt bestehen. Da es sich um eine private Erschließungsanlage handelt, ist es erforderlich, die Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Wohnbaugenossenschaft e.G bzw. deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Entwurf des Bebauungsplans und in den textlichen Festsetzungen unter A 6 festgesetzt.

In der Offenlage wurden von einem Bürger Anregungen hinsichtlich der Führung des Fuß- und Radverkehrs entlang der Rödgener Straße, zur Qualität der Wartefläche der

Bushaltestelle „Rudolf-Diesel-Straße“ und zur mangelnden Aufenthaltsqualität der geplanten Mischverkehrsfläche vorgebracht. Weitere Anregungen zum Vorsehen von Fahrradstreifen bei Ausbau von Einmündungen der Rödgener Straße, zur Möglichkeit stadteinwärts von der Kapellenstraße in die Rödgener Straße einbiegen zu können sowie zur Ausstattung von Fahrradabstellanlagen für ein rahmenfestes Anschließen der Fahrräder betreffen die nachfolgenden Erschleißungsplanungen und Ausführungen nach Beschluss des Bebauungsplanes. Innerhalb einer 6,00 m breiten Mischverkehrsfläche, die vorrangig durch die geplante Durchfahrtsbeschränkung im Süden der Kapellenstraße von den Anwohnern befahren wird, lässt auch das Kinderspiel auf der Fläche zu. Die attraktiveren Flächen zum Ballspiel befinden sich unmittelbar auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen (ehemaliges Baseballfeld) bzw. innerhalb des Plangebietes auf den nördlichen Freiflächen.
Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Der Bushaltepunkt „“Rudolf-Diesel-Straße“ ist unmittelbar nordöstlich des Plangebietes fußläufig zu erreichen und wird gegenwärtig von der Stadtbuslinie 1 im Halbstundentakt in Richtung Innenstadt angefahren. Eine Einbindung des Plangebietes für den Fußgänger erfolgt von der Bushaltestelle vor der Kapellenstraße über einen separaten Fußweg im Einmündungsbereich Rödgener Straße/ Kapellenstraße und im weiteren Verlauf auf die geplante Mischverkehrsfläche der Kapellenstraße. Die Kosten für den Anschluss der Kapellenstraße an die Rödgener Straße mit der Verkehrsbeziehung Rechts rein/ Rechts raus sowie für den Anschluss der privaten Erschließungsstraße an die Monroestraße, die Herstellung der Wartefläche der Bushaltestelle und des Gehwegs von der Kapellenstraße zur Bushaltestelle bis zur Lichtsignalanlagen geregelten Fußgängerquerung wird der Investor übernehmen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag in dem auch die vom Ordnungsamt in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2014 angeregten Durchfahrtsbeschränkungen im weiteren Verlauf der Kapellenstraße aufgenommen werden. Der Hinweis des Ordnungsamtes den späteren Einbau eines Gehwegs entlang der Rödgener Straße auf der Südseite zu ermöglichen, ist außerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen umzusetzen, wenn sich ein entsprechender Bedarf etwa durch weitere Planungen im ehemaligen Kellertheaterquartier oder auch im ehemaligen US-Depot abzeichnet.



Quelle: Erschließungsvorplanung Ing.Büro Zick-Hessler, 19.03/2014 ohne Maßstab

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die nur einen Leistungsfähigkeitsnachweis zur Abwicklung des im Plangebiet zu erwartenden Verkehrs zum Ziel hatte. Die Verkehrsmengen auf der Rödgener Straße liegen nach aktueller Zählung vom 24.09.2013 bei 965 Kfz/h in der morgendlichen Spitzenstunde (7:15 – 8:15 Uhr) und bei rd. 900 Kfz/h in der abendlichen Spitzenstunde (15.30 – 16.30). da für den Knoten Monroestraße keine aktuellen Angaben über die Ein- bzw. Abbiegebeziehungen vorliegen, die aktuelle Gebäudenutzung nicht voll ausgenutzt wird, geht der Gutachter von 25 An- und Abfahrten pro Abbiegebeziehung in den Spitzenstunden im Bestand aus. Mit diesen Parametern ergibt sich für die Bestandsituation sowohl morgens als auch abends die Qualitätsstufe B nach HBS 2001 mit mittleren Wartezeiten von bis zu 17 sec. Für die Linkseinbieger in die Rödgener Straße. Der Knotenpunkt ist daher ausreichend leistungsfähig.
Für die geplanten Wohneinheiten wurden insgesamt 300 Kfz/24h ermittelt, 150 Kfz/ 24h im Ziel sowie im Quellverkehr. Im ungünstigen Fall werden alle Fahrten über den Knotenpunkt Monroestraße/ Rödgener Straße abgewickelt. Die räumliche Verteilung wird mit 90% in Richtung Westen (A485, Stadtmitte) und 10% in Richtung Osten (Rödgen, Europaviertel) angesetzt. Mit dem geplanten Neuverkehr und einem allgemeinen Verkehrszuwachs von 0,2% bis zum Prognosejahr 2025 errechnet sich morgens die Qualitätsstufe C mit Wartezeiten von bis zu 21 sec. Abends bleibt die Qualitätsstufe B bestehen. Daraus folgt, dass der bestehende Knotenpunkt Monroestraße/ Rödgener Straße in der heutigen Ausbausituation die geplanten Verkehrsmengen aufnehmen kann und auch weiterhin leistungsfähig ist. Die geplante Öffnung der Kapellenstraße für Rechtsabbieger wird vom Gutachter als unkritisch angesehen, dahierdurch keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden lichtsignalisierten Knotenpunkt Rödgener Straße/ Rudolf-Diesel-Straße zu erwarten sind.
Weitere Betrachtungen hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsentwicklung im östlich anschließenden Bereich zur Sophie-Scholl-Schule sowie dem nördlich der Rödgener Straße gelegenen ehemaligen US-Depot sowie weitere Nachverdichtungsbestrebungen innerhalb der Marshall-Siedlung bleiben für die getroffen Aussagen unberücksichtigt und müssen bei konkreten Planungsabsichten im größeren Umfeld betrachtet und im Zusammenhang beurteilt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die von einem Bürger in der Offenlage vorgebrachte Anregung, dass in der Verkehrsuntersuchung auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Fuß- und Radverkehrs beachtet werden sollte, zu prüfen.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Biotope, Flora und Fauna

Der größte Teil des Geltungsbereiches bis auf die private Parkanlage mit Wohnhaus wurde im Sommer 2013 floristisch und faunistisch kartiert.
Der überwiegende Teil der Freifläche des Geländes ist mit einem regelmäßiger Pflegemahd unterzogenen Intensivrasen mit geringer Artengarnitur bedeckt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes konnte sich unter einem aufgelockerten Kiefernbaumbestand

ein extensiver Parkrasen entwickeln, der aufgrund besonderer Untergrundverhältnisse einige Magerkeitszeiger wie das Mausohr-Habitskraut beherbergt.
Das gesamte Gelände erhält seinen parkartigen Charakter durch etliche freistehende, gut entwickelte Einzelbäume mittleren Alters. So wurden im Untersuchungsgebiet 86 Einzelbäume aus 19 Arten erfasst. Dazu gehören heimische Arten wie Rotbuche, Stieleiche, Sommer- und Winterlinde. 16 Laubbäume sind als erhaltenswert eingestuft. Hervorzuheben ist eine markante Stieleiche in der Mitte des Planungsgebietes, die eine mächtige Krone mit einem Durchmesser von rd. 14 m aufweist und als „unbedingt erhaltswert“ gewertet wird.

Von den 23 nachgewiesenen Vogelarten sind der Haussperling und Bluthänfling Arten, die einen ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen aufweisen. Der Haussperling trat im Untersuchungsgebiet lediglich als Nahrungsgast auf.
Zwei nach dem BNatschG streng geschützte Fledermausarten, die Zwergfledermaus und der große Abendsegler wurden im Gebiet nachgewiesen. Für den Großen Abendsegler konnte keine Wochenstube nachgewiesen werden. Es wurde auch keine Aktivität der Zwergfledermaus an Höhlen oder Spalten an Bäumen und der Kapelle festgestellt.
Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage im Siedlungsbestand sowie seiner Biotopausstattung keine Lebensraumqualitäten, die einen Hinweis auf das Vorkommen der Zauneidechse begründen (mündliche Aussage des Gutachters, 19.12.13).
Auf den befestigten/asphaltierten Flächen im Süden konnte die Blauflügelige Ödlandschrecke nachgewiesen werden.
Eine genauere Beschreibung ist der floristischen und faunistischen Bestandserfassung - (RegioPlan, 2013) zu entnehmen.

Insgesamt können aufgrund der verdichteten Neubebauung im Süd- und Westteil des Plangebietes die wertvollsten Biotopstrukturen wie der extensive Parkrasen unter Kiefernpflanzungen, die markante Stieleiche sowie die Ahornpflanzungen am nördlichen Rand des Parkgeländes erhalten bleiben. Von den 16 erhaltenswerten Laubbäumen werden jedoch vier südlich der Kapelle gefällt werden müssen. Zusätzliche Hecken- und Gehölzanpflanzungen dienen der Abschirmung von Stellplatzanlagen und der Eingrünung von Wohngebäuden. Im südöstlichen Plangebiet werden zwei vegetationsarme Flächen als Lebensraum für die Ödlandschrecke entwickelt.

Für den Bluthänfling, die Zwergfledermaus sowie den großen Abendsegler erfolgte eine Art-für-Artprüfung (Regioplan, Dezember 2013):

Bluthänfling *(Carduelis cannabina)*
Das geplante Projekt der Bebauung des Geländes sieht vor, den gesamten Bereich um die Kapelle umzugestalten, die Gehölze zu entfernen und hier Wohngebäude, Zufahrten, Parkplätze und frei zu haltende Abstandsflächen herzustellen. Das Bruthabitat eines Brutpaares wird demnach vollständig zerstört.
Da die Art nicht brutplatztreu ist und auch im Siedlungsraum in jungen Nadelbäumen und niedrigen Ziergehölzen geeignete Neststandorte findet, kann das betroffene Brut-

paar im räumlich-funktionalen Zusammenhang in der direkten Umgebung neue geeignete Standorte vorfinden und geeignete Nistmöglichkeiten nutzen.
Durch die im Plan festgesetzten Flächen zur Anlage von vegetationsarmen Ruderalflächen mit einzelnen Gräsern und Stauden für die Blauflügelige Ödlandschrecke kann zudem der Brutplatzverlust mittelfristig ersetzt werden.
Durch Festlegung einer Bauzeitenbeschränkung, hier Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, kann eine Tötung von Tieren, insbes. von Gelegen und Jungvögeln, vermieden werden.

Großer Abendsegler *(Nyctalus noctula)*
Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass einzelne Tiere in Baumhöhlen oder im Kapellengebäude übertagen. Diese Tiere würden beim Fällen der Bäume bzw. beim Abriss der Gebäude verletzt oder getötet.
Vor Beginn der Baumfällungen werden die Bäume auf Baumhöhlen abgesucht; sind geeignete Baumhöhlen, Spalten, Rindenablösungen u.ä. vorhanden, werden diese mittels Endoskop untersucht. Ebenso wird die Kapelle vor Abriss untersucht. Sollten sich Abendsegler darin befinden, werden die Maßnahmen entweder bis zum Ausfliegen der Tiere unterbrochen oder die Tiere von Fachleuten umgesiedelt nach Einholen und Vorliegen einer entsprechenden artenschutzrechtlichen Genehmigung.

Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipistrellus)*
Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass einzelne Tiere in Spalten des Kapellengebäudes übertagen. Diese Tiere würden beim Abriss der Gebäude verletzt oder getötet.
Aufgrund der Biologie der Art sollte ein Abriss der Kapelle im Winterhalbjahr erfolgen, da die Zwergfeldermaus meist in Höhlen und Stollen überwintert. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Kapelle untersucht, ob in Spalten, Höhlungen oder vorgehängten Holzverkleidungen Zwergfledermäuse vorhanden sind. Sollten sich Tiere darin befinden, werden die Maßnahmen entweder bis zum Ausfliegen der Tiere unterbrochen oder die Tiere von Fachleuten umgesiedelt nach Einholen und Vorliegen einer entsprechenden artenschutzrechtlichen Genehmigung.

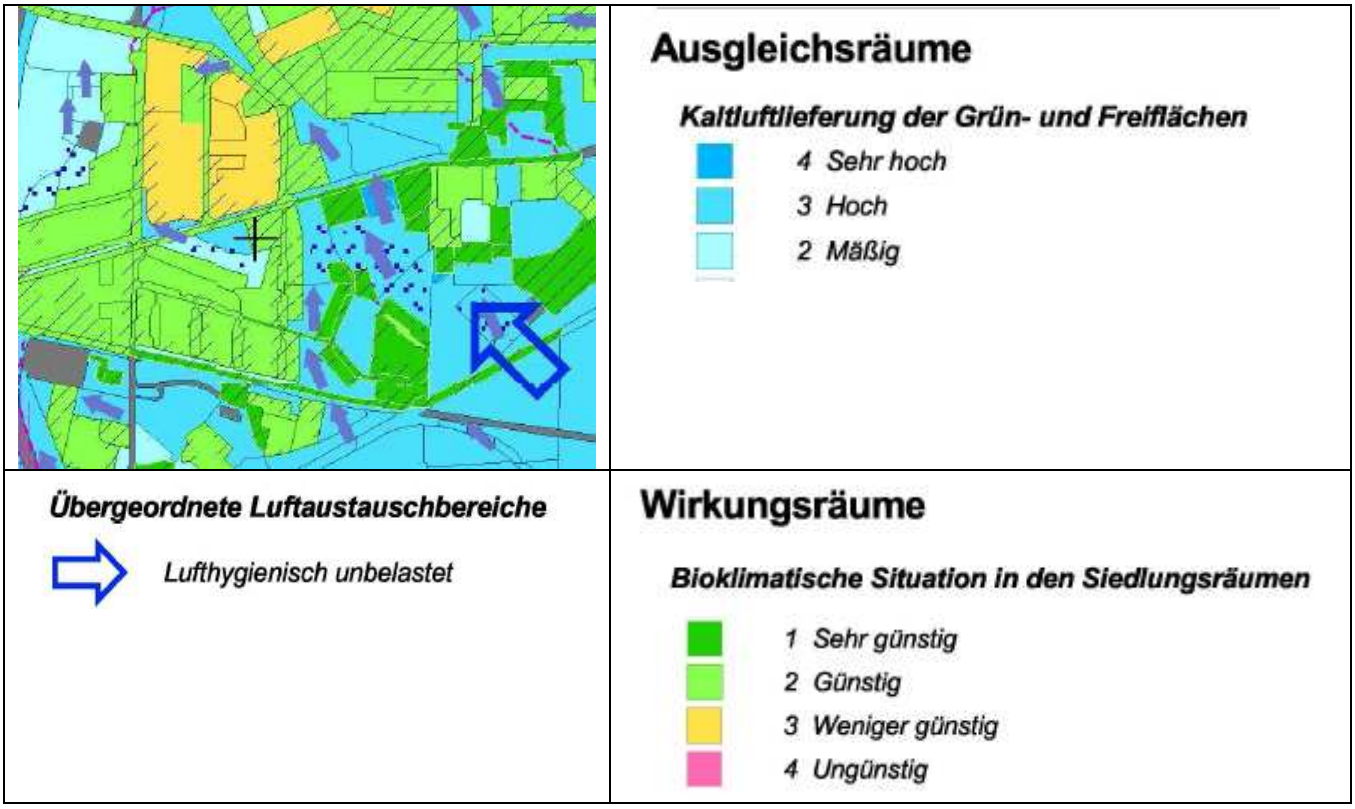
8.2 Boden und Grundwasser

Für die unbebaut gebliebenen Bereiche des Plangebietes ist gemäß der Bodenkarte von Hessen (Blatt L 5418 Gießen, Maßstab 1:50.000) vom Bodentyp Pseudogley auszugehen. Dieser stauwasserbeeinflusste Bodentyp weist nur eine geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität auf. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der schlechten Untergrunddurchlässigkeit gering, Puffervermögen und Retentionspotenzial sind jedoch mäßig hoch.
Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist die Planung aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastungen in Form der vorhandenen Bebauung (ehemalige Kapelle) und anderweitigen Versiegelungen (Parkplatz, Aufenthaltsbereiche) vorbelastet. Durch die Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes deutlich erhöhen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen. Zur Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird mit folgenden Festsetzungen entgegengewirkt:

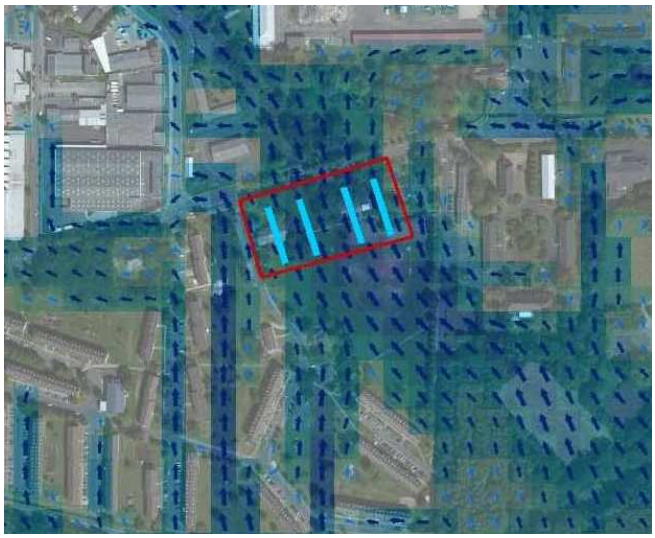
- Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstückes sind gärtnerisch zu begrünen.
- Dachbegrünung mit Mindestaufbaustärke von 10 cm zur Abflussverzögerung bei Starkniederschlägen

8.3 Klima und Lufthygiene

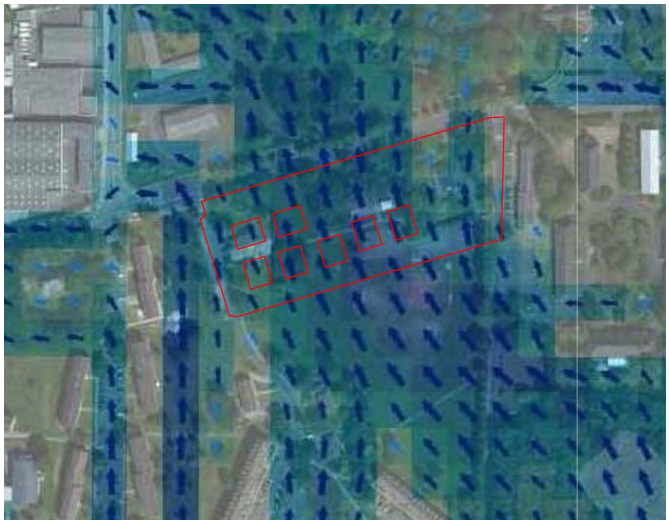
Nach dem aktuellen Klimagutachten der Stadt Gießen (Geonet, 2013) liegt das Plangebiet in einem lokalen Windfeld, welches Kaltluft aus den südöstlich liegenden großen Freiflächen der Marshallsiedlung nach Nordosten transportiert. Somit besitzt das Gebiet eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die benachbarten Siedlungskörper profitieren von der vorhandenen Kaltluftströmung, so dass sich die bioklimatische Situation sehr günstig bis günstig darstellt.



Nach den Empfehlungen des aktuellen Klimagutachtens sollten die geplanten Gebäude längs der Kaltluftströmung mit einem in der Mitte liegenden Durchlüftungskorridor von rd. 50 m ausgerichtet werden:



Die verdichtete Neubebauung wirkt zukünftig als Barriere, das am östlichen Rand mit der Villa bebaute Grundstück dient weiterhin als Durchlüftungskorridor. Die Kaltluftströmung nach Norden wird vermindert, so dass sich die bioklimatische Situation der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche (Gewerbegebiete) verschlechtern wird.



Nach den Empfehlungen des Klimagutachtens müssten schmale Gebäude mit einer nach Süden nur geringen Breite entstehen, die keine attraktiv ausgerichteten Wohnformen entstehen lassen. Zusätzlich würde erheblich mehr Parkgelände verloren gehen, da das östlich gelegene private Gründstück für eine Neubebauung mit einem dreigeschossigen Wohnblock nicht zur Verfügung steht. Die klimatischen Beeinträchtigungen werden zugunsten der verdichteten Bebauung mit großzügiger Parkanlage sowie der Tatsache, dass durch die Verschlechterung der bioklimatischen Situation keine angrenzenden Wohnnutzungen betroffen sind, untergeordnet.

8.4 Stadtbild und Naherholung

Das gesamte Gelände um die ehemalige Kapelle erhält seinen parkartigen Charakter aufgrund zahlreicher freistehender Einzelbäume mittleren Alters sowie des gepflegten Parkrasens. Besonders hervorzuheben ist eine markante Stieleiche mitten im Parkge-

lände, die als Solitär eine mächtige tiefe Krone ausgebildet hat. Ebenso ortsbildprägend sind die östlich aufgelockert stehenden Kiefernpflanzungen. Die nicht mehr gärtnerisch gepflegten Grünflächen um die Kapelle sind von Queckenrasen bedeckt und unterstreichen den verlassenen Zustand des Gebäudes. Pavillonreste und befestigte Flächen weisen auf ehemalige Aufenthaltsbereiche im Freien wie Grillplätze, Spielplätze und Sportstätten hin.

Entlang der Rödgener Straße prägen fünf straßenbegleitende Spitzahorne das Straßenbild. Die Umgebung des Plangebietes ist nach Westen, Süden und Osten durch dreigeschossige Gebäude mit großzügig dimensionierten Freiflächen und einer Vielzahl von Spiel- und Freizeitanlagen ausgestattet. Im Norden liegen die Konversionsflächen des US-Depots. Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist von Richtung Norden aus durch die gegebene Eingrünung mit Hecken, Baumreihen und Kiefernbeständen eingeschränkt.

Die ortsbildprägenden Strukturen „markante Stileiche, Ahornreihe entlang der Rödgender Straße sowie der aufgelockert Kiefernbestand“ bleiben erhalten. Zugunsten der erhaltenwerten Parkstrukturen wird die Bebauung auf größtenteils schon überbauten und versiegelten Flächen verdichtet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die neue Bebauung gut in das Parkgelände einfügt, so dass keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild anzunehmen sind.

8.5 Lärm

Durch die Lage des Plangebietes und die angestrebte Nutzung durch Wohnbebauung südlich der Rödgener Straße wurde aufgrund der Verkehrslärmbelastungen und der nördlich der Rödgener Straße bestehenden und auch zukünftig als Gewerbestandort einzustufende Gebietskategorie eine Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen durch eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen des Straßenverkehrs zur Tages- und Nachtzeit im Bereich der Wohnbebauung zu einer teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 führt. Die Überschreitungen liegen an einzelnen Immissionspunkten bei 1 – 3 db(A) und an vier bzw. fünf Immissionspunkten bei 5 – 6 dB(A). Betroffen sind die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten sowie Teile der seitlichen Fassaden. Für den Gewerbelärm gilt, dass weder zur Tages- noch zur Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von L = 55 dB(A) bzw. L = 40 dB(A) gemessen wurden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthält, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und werden in die Abwägung eingestellt. So enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen zum passiven Schallschutz für schutzbedürftige Räume.
Der Bebauungsplan setzt fest, dass für Aufenthaltsräume auf der der Rödgener Straße ganz oder teilweise zugewandten Seiten der Gebäude ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von R'w,res

= 35 dB herzustellen ist. Das Regierungspräsidinum Gießen, Abt. Immissionsschutz, hat in seiner Stellungnahme vom 18.02.2014 anhand der Überschreitungen der Werte in den Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit erhebliche Bedenken geäußert. Verglichen mit den Beurteilungspegeln an den Immissionspunkten ergibt sich ein differenzierteres Bild mit einzelnen Überschreitungen bis 5 bzw. 6 dB(A). Insofern werden die passiven Maßnahmen zum Schallschutz als geeignete Mittel der Konfliktbewältigung angesehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden hier aufgrund der Verhältnismäßigkeit der Kosten, der Höhe der Gebäude und der trennenden städtebaulichen Wirkung einer Lärmschutzwand, die den Charakter der Rödgener Straße als angebaute Stadtstraße zu einem reinen Verkehrsweg negativ prägen würde, aus.

8.6 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Hier gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Ebenso gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit den Änderungsbebauungsplänen „1. Änderung und 2. Änderung Marshall Siedlung“ wird eine zulässige Grundfläche (Neuüberbauung) von insgesamt rd. 9025 m² zugelassen, so dass der untere Schwellenwertes von 20.000 m² unterschritten bleibt. Folglich wird auf eine Umweltprüfung und auf einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierenden Eingriffs /Ausgleichsplanung verzichtet.

B´Plan Änderungen	Zulässige Grundfläche in m²
1. Änderung Sophie Scholl Schule (GRZ= 0,4) Kletterhalle (GRZ= 0,4)	 9268, davon 5900 Bestand (ehemalige High School) und 3368 Neuüberbauung 2407
2. Änderung WA (GRZ= 0,2) WA1 (GRZ=0,3) WA2 (GRZ=0,3)	 320 827 2103
Summe	9025 m²

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

9.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für die im Plangebiet neu zubauenden Bereiche WA 1 und WA 2 sind nur Flächdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 5° (alter Teilung) zulässig. Das Flachdach als wichtige Dachform moderner Architektur bietet zur Steigerung der Wohnqualität die Möglichkeit in den Wohnungen der oberen Geschosse Dachterrassen anzulegen oder eine Dachbegrünung für die ungenutzten Bereiche des Daches vorzusehen und damit den verzögerten Regenwasserabfluss zu unterstützen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen entsprechend ihrer Höhe von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
Damit treten die Anlagen zum Straßenraum hin nicht in Erscheinung.
Stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien die störend auf die Dachlandschaft der Stadt Gießen wirken, sind unzulässig. Ausgenommen davon sind die Solaranlagen.

9.2 Einfriedungen

Stadtbild und quartierswirksam sind Grundstückseinfriedungen. Daher sind Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen sind, um den parkartigen Gesamteindruck des Wohngebietes zu unterstützen. Um diesen parkartigen und offenen Charakter zu erhalten, sind Grundstückseinfriedungen zu den Grundstücksflächen, die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind, unzulässig.

9.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen von Abfallbehältnissen vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus, Festsetzungen zur Größe, Form und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

10.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

10.3 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Hofflächen.
Im Zuge der vorliegenden Planung werden durch die Neubebauung weitere Bebauungen planungsrechtlich vorbereitet. Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden jedoch auch vorhandene Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Der Anteil der privaten Grünflächen wird über die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan hinaus erweitert.

10.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Uferrandstreifen, Quellen oder quellige Bereiche sowie Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der bestehende straßenbegleitende Bachlauf südlich der Rödgener Straße befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht geändert.

10.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgestellenten Überschwemmungsgebiet.

10.6 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Abwassersatzung (§ 3 Abs. 5) der Stadt Gießen durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für das Plangebiet gilt, dass es sowohl für die Schmutzwasser-, als auch für die Regenwasserentsorgung Teil der gesamten Abwasserkonzeption der Marshallsiedlung ist. Aufgrund des diagonal über das Plangebiet verlaufenden Regenwasser- und Schmutzwasserkanals ist eine Verlegung in die Verkehrsflächen erforderlich. Über das im Plangebiet vorhandene Übergabebauwerk, das nicht verlegt werden kann, wird das Regen- und Schmutzwasser weiter nach Norden aus dem Plangebiet heraus und im Falle des Regenwassers an die Vorflut zur Oberlache angebunden. Eine genaue Dimensionierung und Detailabstimmung der Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung.

Zur Sicherstellung der Versorgung ist daher ein Leitungsrecht zugunsten der MWB bzw. seiner Rechtsnachfolger festgesetzt.
Da sich der Schmutzwasserkanal im Eigentum der Wohnbau Genossenschaft eG befindet und durch diese auch eine Wartung und ggf. Sanierung des Kanals sichergestellt werden muss, wird für die Wohnbau Genossenschaft eG ebenfalls ein Leitungsrecht im Plangebiet festgesetzt. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Kläranlage Gießen. Die Kosten für die Planung und den Bau der Kanalumverlegung wird vom Bauherrn vollumfänglich übernommen.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises Gießen weist in ihrer Stellungnahme vom 21.02.2014 daraufhin, dass eine Abstimmung des Gesamtentwässerungskonzeptes frühzeitig mit den zuständigen Wasserbehörden, hier der oberen Wasserbehörde aufgrund der Zuordnung des Plangebietes zur Kläranlage Gießen, erfolgen sollte.
Die Mittelhessischen Wasserbetriebe regen in Ihrer Stellungnahme vom 25.02.2014 aufgrund der Ergebnisse ihrer Starkregensimulation an durch geeignete Querschnitte und Längsneigungen der Erschließungsstraße, eine schadlose Ableitung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers sicherzustellen, da zwei Abflusslinien das Plangebiet von Süden nach Norden durchziehen. Eine geeignete Querschnitts- und Längsneigung der Straße ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

10.7 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet verläuft eine **Fernwärmeleitung** (Heißwasser DN 150), die die Liegenschaften Rödgener Straße 50, 58, 60, 62, 66, 68 sowie die Sophie-Scholl-Schule in der Rödgener Straße 72 versorgt. Die Trasse muss im Zuge der Neubebauung auf Kosten des Eigentümers umverlegt werden, um eine Überbauung zu vermeiden. Da am westlichen Rand des Plangebietes eine weitere Heißwasserleitung DN 200 verlegt wurde, ist eine Versorgung des Plangebietes durch eine von den Stadtwerken geplante Fernwärmeleitung im nördlichen Erschließungsstich möglich, sodass auf eine zusätzliche Gasversorgung verzichtet werden kann. Die Lage der Fernwärmeleitungen ist innerhalb der privaten Erschließungsflächen im Zuge der Erschließungsausführungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen, die Kosten werden vom Bauherrn vollumfänglich übernommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 27.01.2013 darauf hin, dass sich in den Randzonen des Plangebietes **Telekommunikationslinien** befinden. Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, baulichen Veränderungen bestehender Gebäude sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2014 daraufhin, dass zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet nach DVGW Merkblatt eine Löschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden bereitzustellen ist.
Hydranten sollen maximal 160 m auseinander liegen.
Bäume sind so anzupflanzen, dass das Atwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen (§ 13 HBO).

10.8 Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Gießen nicht bekannt. Nach dem Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind keine entsprechenden Flächen im Plangebiet erfasst.

11. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

11.1 Bodenordnung

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im Verfahrensgebiet des noch laufenden Baulandumlegungsverfahrens „Marshallsiedlung“.
Bis zum Abschluss des Verfahrens bedürfen beispielsweise Grundstücksteilungen oder –veränderungen der Genehmigung der Umlegungsstelle.

11.2 Flächenbilanz

	Wohnbaufläche	Private Grünfläche	Verkehrsfläche
Fläche m²	11.268	4.307	4.683
Fläche %	55	22	23
Gesamt			20.258 m²

11.3 Städtebauliche und Erschließungskosten

Der Stadt Gießen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen. Der Umbau der Kapellenstraße und der Bau der geplanten Erschließungsstraße erfolgt durch private Investoren, ebenso die Herstellung des Gehwegs inklusive der Wartefläche der Bushaltestelle bis zu lichtsignalgeregelten Anlage im Kreuzungsbereich Rudolf-Diesel-Straße.

12. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Mittels Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Darmstadt wurde auf dem Flurstück 95 (Flur 54) innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die Eigentümer der Flächen sind zur Überprüfung des Verdachtspunktes vor bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

Hinweise zum Schallschutz
Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 (Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt (Schalltechnische Untersuchung, schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 11.09.2013).

Die DIN 4109 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)
Das Plangebiet liegt auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem Kaiserzeitlichen Gräberfeld. Aufgrund einer konkreten Verdachtssituation mit einem Wirkungskreis von 500 m gilt das gesamte Plangebiet als Verdachtsgebiet. Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Oberbodensicherung
Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

Ehemaliger Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbau zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Niederschlagswasser
Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Be-

rücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah 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 Abs. 2 WHG).

Entwässerungsanlagen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten

Artenschutz
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Beginn der Baumfällung sind diese auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Der Abriss der ehemaligen Kapelle hat möglichst im Winterhalbjahr zu erfolgen. Vor dem Abriss ist die Kapelle auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

Der Bauherr hat die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

13. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. Nr. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Hessisches Wassergesetz

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

Hessische Gemeindeordnung

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

Städtische Abwassersatzung 2013.

14. Verfahrensart und -ablauf

Verfahrensart

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.
Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha. Seine zulässige Grundfläche liegt auch unter Berücksichtigung der Grundflächen im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, deutlich unter der o.g. Obergrenze der Kategorie 1 nach § 13a BauGB

Die vorhandenen privaten Grünflächen sollen erhalten bleiben und erweitert werden.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben, zumal der Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/08 §Marshall-Siedlung“ und die erste Änderung ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden.

Es gilt:

- Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Änderung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch eingeschränkte Beteiligung betroffener Behörden und städtische Ämter zum Bebauungsplan-Entwurf, während die Öffentlichkeit im Rahmen einer einmonatigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Es wurde/wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

In beiden Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren erfolgte am 10.10.2013.
Die stadtinterne Vorbeteiligung u.a. zum am 15.11.2103 vorgelegten aktuellen Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde daraufhin durchgeführt und ergab folgende wesentliche Anregungen, die in die Festsetzungen eingeflossen sind:

- Verlegung der Kanalisation in den Verkehrsflächen
- Anbindung des Plangebietes über die Kapellenstraße nur über eine Rechtsabbiegefunktion in das Gebiet. Die Hauptein- und ausfahrt in das Plangebiet wird über die Monroestraße erfolgen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Art für Art Prüfung für die Fledermäuse, den Bluthänfling und den Haussperling erforderlich. Darüber hinaus sollte ein Ersatzlebensraum für die national geschützte blauflügelige Ödlandschrecke gesichert werden.
- Die als erhaltenswert eingestuften Stiel-Eichen sowie fünf Straßen begleitende Spitz-Ahorne sollten zum Erhalt festgesetzt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 18.11. 2013 bis 29.11.2013 durchgeführt und erbrachte keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Nach der einmonatigen Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde der Planentwurf aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen und aufgrund von Änderungen der Erschließungsplanung geändert. Da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt, indem die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange be-

schränkt wurde. Es wurden zwei nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Aufstellungsbeschluss:	10.10.2013
Bekanntmachung	16.11.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	18.11. – 29.11.2013
Bekanntmachung der Offenlegung und Offenlage	11.01.2014, 20.01. – 21.02.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20.01. – 21.02.2014
Eingeschränkte Beteiligung	11.04.- 30.04.2014
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

15. Abwägung- - Konfliktbewältigung

Aus der durchgeführten Offenlage vom 20.01. bis 21.02.2014 ergaben sich aus den rd. 50 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange, Ämtern und sonstigen Stellen acht Stellungnahmen mit Anregungen, von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben, die wie folgt im Planentwurf berücksichtigt wurden:
Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege –Hessen Archäologie – wurde unter den Hinweisen ergänzt. Eine Abstimmung über den vom Landesamt geforderten Untersuchungsumfang (geophysikalische Prospektion) vor Baubeginn erfolgt zwischen dem Eigentümer und der Behörde.
Mit den für die Erschließung zuständigen Ämtern und Behörden wurde abgestimmt, dass es sich um eine private Erschließung des Plangebietes handelt und über einen Erschließungsvertrag die Anforderungen zum Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Straßen und Fußwege vertraglich geregelt werden. Dies beinhaltet die Kosten des Anschlusses der Kapellenstraße an die Rödgener Straße mit der Rechts-rein/ Rechts-raus Fahrbeziehung den Anschluss der Kapellenstraße an die Monroestraße.
Ferner ist die öffentliche Geh- und Wartefläche an der Bushaltestelle vom Investor herzustellen, sowie eine Durchfahrtsbeschränkung im weiteren Verlauf der Kapellenstraße zur Monroestraße zu gewährleisten.
Die Anforderungen der Leitungsträger, für alle Verkehrsflächen der Privaterschließung Geh- Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen, wurden im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung ebenso berücksichtigt, wie –soweit planungsrechtlich regelbar - die Anforderungen des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz.
Da es sich bei der Bebauung und Erschließung des Parkplatzes um ein privates Grundstück handelt, werden die Anforderungen des Brandschutzes im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Belange des Brandschutzes sind vom Investor mit dem Brandschutzamt bezüglich der Aufstellflächen der Drehleiter, der Bewegungsflächen und der Kurvenradien besprochen worden und werden zum Bauantragsverfahren im Freiflächenplan zur Bebauung nachgewiesen.
Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes auf einen konkreten Verdachtspunkt im Plangebiet wurde im Planentwurf berücksichtigt.

Die Anregung der Wohnbaugenossenschaft eG die Zulässigkeit von Stellplätzen auch auf Carports bzw. Garagen zu erweitern, wurde im Planentwurf an einem Standort aufgenommen.
Die Anregungen eines Bürgers, die sich insbesondere auf die fehlende gepflasterte Fußwegeerschließung zur Bushaltestelle und der Wartefläche beziehen, werden im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor geregelt. Für die Verkehrsbeziehung Rödgener Straße/ Kapellenstraße ist eine Rechts rein/ Rechts raus Beziehung vorgesehen, die auch der Radverkehr nutzen kann. Inwieweit der Radverkehr aus der Kapellenstraße in Richtung Stadtmitte aufgrund des nahen Knotens Rudolf-Diesel-Straße geführt werden kann, unterliegt ebenso der Prüfung und Abstimmung der zuständigen Ämter und Fachbehörden im Zuge der Ausführungsplanung für den Einmündungsbereich, wie die Möglichkeit entlang der Rödgener Straße Fahrradstreifen auf Fahrbahnniveau pro Richtung anzulegen.
Im Verkehrsgutachten wurden in Abstimmung mit den Fachämtern und Behörden die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Knoten untersucht und als Auftragsumfang bestimmt. Ein Auftragsumfang, der wie angeregt, die Sicherheit und Leichtigkeit des Fuß- und Radverkehrs mit untersucht, hätte konkrete, belastbare Planungen für das ehem. US-Depot und das Kellertheaterquartier erfordert. Dieses wird erst mit Konkretisierung der Planungen für diese Bereiche erfolgen.
Für die geforderte Festsetzung von Fahrradabstellanlagen, die ein rahmenfestes Anschließen mit handelsüblichen Bügelschlössern ermöglicht, fehlt im Bauplanungsrecht die Rechtsgrundlage.
Dem Hinweis, dass die Straßen nur die Funktion erfüllt, die Kfz-Stellplätze zu erschließen und daher keine Aufenthaltsfunktion und Platz zum Kinderspiel aufweist, wird entgegnet, dass die private Erschließung ohne Borde als eine Verkehrsfläche mit markierten Stellplätzen angelegt wird, auf der sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen können. Angesichts der großzügigen Freiflächen, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen bzw. im Plangebiet selbst im nördlichen Bereich vorhanden sind, wird sich das auf der 6,00 m breiten Verkehrsfläche auch mögliche Kinderspiel (z.B. Kreidemalen, Ballspielen, Skaten und Rollerfahren), in Bezug auf das Ballspiel eher auf diese nahegelegen Flächen verlagern.

Der Anregung des Amtes für Umweltschutz durch vermehrt keilförmige Ausrichtung der Baumpflanzungen einen sog. Venturi-Effekt zu erzeugen, der die negativen bioklimatischen Auswirkungen durch die Bebauung im Hinblick auf die Belüftungskorridore minimieren soll, kann nicht gefolgt werden, da sich der angeregte Standort für diese Baumpflanzung außerhalb des Plangebietes befindet und nicht festgesetzt werden kann. Auch werden die vom Amt für Umwelt und Natur als erhaltenswert eingestuften Bäume (Feldahorn, Spitzahorn, Birke) im Bereich der bestehenden Hauptversorgungsleitungen nicht zum Erhalt festgesetzt, da ihr Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen und Erneuerung der Hauptversorgungsleitungen nicht gesichert ist.

Das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Immissionsschutz hat aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf den Straßenverkehrslärm Bedenken geäußert. An einigen Immissionsorten liegen gemäß dem Schallgutachten

vom Schalltechnischen Büro Pfeifer, Ehringshausen, September 2013 die Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1 – 3 dB(A) und an vier Immissionsorten bei 5 dB(A). Ähnlich verhält es sich nachts. Auch hier liegen die Überschreitungen überwiegend bei 1- 3 dB(A) und an vier Immissionsorten bei 6 dB(A). Zur Konfliktbewältigung wurden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen und im Verhältnis zu den errechneten Prognosewerten, die als angemessene Maßnahmen zur Konfliktbewältigung angesehen. Aktive Maßnahme durch eine Lärmschutzwand scheiden aus städtebaulichen Gründen des Erscheinungsbildes aufgrund der Höhe der Gebäude und aus Gründen der Gestaltung und negativen Wirkung auf den Charakter der Rödgener Straße als angebaute Stadtstraße hin zu einem reinen Verkehrsweg aus.

Gießen, den 06.05.2014 Stadtplanungsamt