



Begründung

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. GI 05/21**

**„SCHÜTZENSTRASSE NORDOST“**

Planungsstand

13.02.2017

Stadtplanungsamt Gießen



## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.1. Anlass .....	3
2.2. Ziele und Zweck .....	5
3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet .....	7
3.1. Planungsgrundlagen .....	7
3.1.1. Landes- und Regionalplanung .....	7
3.1.2. Flächennutzungsplanung .....	7
3.1.3. Landschaftsplanung .....	8
3.1.4. Bestehende Bebauungspläne .....	9
3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen .....	11
3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand .....	12
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	14
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	14
4.2. Variantenprüfung .....	15
4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3.1. Art der baulichen Nutzung .....	17
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4.5. Grünordnerische Festsetzungen .....	20
4.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	21
4.6.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und -fassaden .....	21
4.6.2. Grundstückseinfriedungen .....	21
4.6.3. Abfall- und Wertstoffbehälter .....	22
4.7. Verkehrskonzept .....	22
4.7.1. Äußere und innere Erschließung .....	22
4.7.2. Öffentlicher Personennahverkehr .....	23
4.7.3. Ruhender Verkehr .....	23

4.8. Ver- und Entsorgung .....	24
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	25
6.1. Überschwemmungsgebiet.....	25
6.2. Wasserwirtschaftlicher Hinweis .....	26
6.3. Denkmalschutz.....	26
6.4. Kampfmittelbelastung .....	26
6.5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung.....	27
7. Bodenordnung .....	28
8. Städtebauliche Kennwerte und Kosten .....	29
9. Rechtsgrundlagen .....	29
10. Verfahren .....	30
10.1. Verfahrensart.....	30
10.2. Verfahrensstand .....	30
10.3. Konfliktbewältigung .....	31
10.3.1. Bedenken bezüglich der Wahrung der „grünen“ Wohnlage .....	31
10.3.2. Bedenken zu Lärm- und Emissionsschutz sowie Verkehrsbelastung .....	32
10.3.3. Bedenken zu Abstandsflächen der Neubebauung.....	33
10.3.4. Bedenken zu den geplanten Gebäudehöhen.....	34
10.3.5. Bedenken zu Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung.....	35
10.3.6. Bedenken zur im Vorentwurf geplanten Privatstraße .....	35
10.3.7. Kritik an Bezeichnung "ehemaliger Problemstadtteil Weststadt" .....	36
10.3.8. Kritik an fehlender Begründung der GRZ-Überschreitung bis 0,8.....	36
10.3.9. Bedenken gegen geplante Bebauung für den Schaustellerbetrieb.....	36
10.3.10. Anregung zur Einräumung von Privilegien/Ausgleichen für Anwohner, die nicht Eigentümer der von der Umlegung betroffenen Grundstücke sind .....	37

Anhang 1: Bebauungsvorschlag

Anhang 2: Umweltbericht

## **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an den nördlichen Abschnitt der Schützenstraße in der Gießener Weststadt. Es wird begrenzt

- im Westen durch die Schützenstraße im Abschnitt zwischen den Hausnummern 32 und 56 A,
- im Süden durch die nördlichen, rückwärtigen Grenzen der Gartengrundstücke am Fußweg zwischen Deich und der Schützenstraße Nr. 22,
- im Osten durch das Grundstück des Hochwasserschutzdeiches und
- im Norden durch das Grundstück der Mehrfamilienhäuser Schützenstraße 58 und 58 A.

Das Plangebiet umfasst damit zum größten Teil den nördlichen Teil des im Jahre 2005 zur Aufstellung beschlossenen, aber seither nicht weiter bearbeiteten Bebauungsplan „Uferweg I“.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 28, mit den Flurstücksnummern 128/1, 130, 131, 133/3, 133/4, 134/2, 135/1, 135/2, 136, 137, 138/2, 138/3, 139, 140, 141, 142/1, 144/2, 145/1, 145/3, 146/1, 361/1, 361/2, 361/3, 361/4, 361/5, 361/6 und 361/7 (Stand 06/2016)

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1. Anlass**

#### Neue Bauvorhaben nach Fertigstellung des Hochwasserschutzes für die Weststadt

Obwohl der neue Hochwasserschutz der Weststadt erst 2014 mit dem Bau der (neben dem neuen Deich) nötigen Pumpstationen abgeschlossen wurde, ist seit November 2013 die Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße auf Nachfrage eines Eigentümers planerisch geprüft worden. Zunächst wurde festgestellt, dass keine gesicherte Erschließung für weitere Bebauung vorhanden ist und dass eine Bebauung Gegenstand einer weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans „Uferweg I“ sein müsste, welcher eine neue Erschließung beinhalten sollte. Die aufgrund des Deichbaus und der Planungen anlässlich der Landesgartenschau ausgesetzte Bearbeitung des Bebauungsplans „Uferweg I“ wurde nach Fertigstellung der Pumpstationen und Beendigung der Landesgartenschau ab Herbst 2014 wieder aufgenommen.

#### Fortführung Bearbeitung „Uferweg I“

Das Stadtplanungsamt erstellte im Herbst 2014 drei städtebauliche Testentwürfe für eine Bebauung unterschiedlicher Dichte im Geltungsbereich des seit einigen Jahren zur

Einleitung beschlossenen Bebauungsplans „Uferweg 1“ und stimmte diese im Dezember 2014 stadintern ab. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keiner der drei Testentwürfe umgesetzt werden sollte und nur eine reduzierte Bebauung im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im nördlichen Teil des Plangebietes entstehen sollte, soweit die Herstellung einer neuen Erschließung möglich wäre. Die hierzu benötigten Flächen zweier bebauter Grundstücke an der Schützenstraße kamen Anfang 2015 auf den Immobilienmarkt. Die Stadt konnte den von ihr zur Gebietserschließung benötigten Flächenanteil trotz Anfrage nicht freihändig erwerben; die Grundstücke wurden an einen privaten Käufer veräußert.



**Abbildung 1: Testentwürfe des Stadtplanungsamtes (Dezember 2014)**

Parallel dazu wurden mit dem bereits im November 2013 vorstellig gewordenen Eigentümer sowie einem weiteren bauinteressierten Eigentümer im Plangeltungsbereich ab Ende 2014 Bebauungs- und Erschließungsvarianten erörtert, um diese im weiteren Planungsverfahren für den Bebauungsplan „Uferweg 1“ berücksichtigen zu können.

Aufgrund der nicht im Eigentum der Stadt oder der Bauherren befindlichen Grundstücksflächen zur ausreichenden Verbreiterung des vorhandenen Erschließungsweges und zur Umfahrung der am Wegrand befindlichen großen Eiche, sowie aufgrund der nicht ausreichenden Entwässerungsmöglichkeit über den bestehenden Mischwasserkanal im Weg führte diese Prüfung nach Auffassung des Stadtplanungsamtes zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung auf der Trasse des vorhandenen Weges nicht möglich ist. Ein Bauherr stellte Anfang September 2015 dennoch eine Bauvoranfrage für sein Bauvorhaben, in der die Frage der nicht gesicherten Erschließung jedoch nicht gelöst wurde. Auch der Schutz der, nach Auskunft des Gartenamtes, größten Eiche der Weststadt hätte bei Realisierung des Baukonzeptes der vorgelegten Bauvoranfrage nicht gewährleistet werden können.

### Erschließungsmöglichkeit durch Eigentümerwechsel Schützenstraße 34/ 44

Nach einem Gespräch der Stadt mit dem neuen Eigentümer der für eine Erschließung benötigten Flächen an der Schützenstraße 34 und 44 im August 2015 wurde dessen eigene Bauabsicht festgestellt. Daraufhin wurde der Einleitungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet und von den Stadtverordneten Mitte September beschlossen.

### Ungenügende Fuß- und Radweganbindung an den neuen Deich

Ein nur 1,5 m breiter öffentlicher Fußweg zwischen Erschließungsweg und Deich ist bei einer Neubebauung zu berücksichtigen und sollte seiner, durch den Bau des Deichweges und die Entwicklung des Baugebietes, wachsenden Bedeutung entsprechend als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

### Erweiterungsabsicht Schaustellerbetrieb

Als weiterer Planungsanlass besteht im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs ein Neuordnungsbedarf für die Unterbringung von Fahrzeugen und Anlagen eines Schaustellerbetriebes.

## **2.2. Ziele und Zweck**

### Baulanderschließung durch Umsetzung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan soll mit dem Ziel erarbeitet werden, auf der Grundlage der Ausweisung des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes an Wohngebäuden sowie erhaltenswerter Bäume und Grünstrukturen einen attraktiven, zur Lahn sowie der Innenstadt nahe gelegenen Wohnstandort zu entwickeln und nachzuverdichten. Er soll der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilien- und Doppelhäuser, gerecht werden.

Eine neue Erschließungsstraße soll errichtet werden und das Gebiet an die Schützenstraße anbinden. Diese soll unmittelbar südlich des bestehenden Erschließungsweges auf dem Grundstück der Schützenstraße 44 von der Schützenstraße abzweigen und in weitem Bogen nach Norden verlaufen, wo sie vor den Bestandsgebäuden Schützenstraße 50 und 48 in einem für PKW ausreichend dimensionierten Wendepunkt münden soll. Ab hier soll ein 5 m breiter Wohnweg weiter nach Norden führen und im weiteren Verlauf ringförmig um die Häuser Schützenstraße 48 und 54 mit zugehörigen Grundstücksteilen angelegt werden, bevor er wieder in den Wendepunkt einmündet. Für Fahrradfahrer und Fußgänger soll von der östlichen Seite dieses Wohnweg-Ringes eine Anbindung an den Rad- und Fußweg auf dem Deich geschaffen werden. Hierdurch soll der bestehende, nur 1,5 m breite Fußweg ersetzt und die Verbindung auch für Fahrradfahrer nutzbar gemacht werden.

Die für die Erschließung und Einteilung von Baugrundstücken notwendige Neuordnung des Gebietes soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden, so dass alle Eigentümer gemäß der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der von Ihnen eingebrachten Grundstücke und Gebäude durch Zuteilung von Baugrundstücken oder Abfindungen in Geld berücksichtigt werden. Die durch die Neuordnung eintretenden Wertsteigerungen müssen dabei gemäß den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt werden.

#### Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung der Weststadt

Das verfallene und überwucherte Wohnhaus Schützenstraße 44 soll im Zuge der Planung abgerissen und an seiner Stelle die neue Erschließungsstraße gebaut werden. Dem angrenzenden Grundstück Schützenstraße 34 kann durch den Bebauungsplan eine höhere Ausnutzung in Anlehnung an die nördlich stehenden Wohngebäude ermöglicht werden. Durch die neue Bebauung im Plangebiet wird die Weststadt potenziell weiter als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen aufgewertet. Neben Geschosswohnungsbau werden im Plangebiet auch Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen und damit Bauland in einem stark von Familien nachgefragten Segment geschaffen.

#### Standortsicherung der Eiche und weiterer Bäume

Die Standortbedingungen der Eiche am alten Erschließungsweg sollen für den Erhalt des Baumes durch Freihaltung des Wurzelbereiches in einem Radius von mindestens 3 m um den Stamm herum verbessert werden. Weitere Bestandsbäume sollen gesichert werden.

#### Fußwegausbau zum Rad- und Fußweg

Die bestehende, nur 1,5 m breite Fußwegverbindung vom Deichweg zum Erschließungsweg soll begradigt und zum 4 m breiten Fuß- und Radweg verbreitert werden, der an einen geplanten Wohnweg angeschlossen wird. Radfahrern, die diese Engstelle bisher nicht nutzen können, wird dadurch eine neue Verbindung geboten.

#### Optimierung des Grundstücks des Schaustellerbetriebes

Dem bestehenden Schaustellerbetrieb soll eine Erweiterungsfläche zur Unterbringung von Fahrzeugen und Anlagen des Schaustellerbetriebes im Anschluss an seine Bestandsfläche zur Verfügung gestellt werden. Ein bisher dafür genutztes, sehr schmales und für diesen Zweck daher nur eingeschränkt nutzbares Flurstück, auf dem derzeit vorwiegend Anhänger unter freiem Himmel stehen, wird zur Entwicklung des geplanten Wohnstandortes im Zuge einer Baulandumlegung durch ein für diesen Zweck besser zugeschnittenes Grundstück ersetzt, auf dem dann Baurecht für eine dem Betrieb dienende Fahrzeughalle geschaffen werden soll.

### 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 und grenzt hier unmittelbar an ein „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, das u.a. die sich östlich anschließende Lahnaue mit den hier vorhandenen Privat- und Kleingärten umfasst. Durch den kleinen Darstellungsmaßstab des Regionalplans Mittelhessen kann die Einhaltung der Abgrenzung zwischen beiden Vorranggebieten zwar nicht grundstücksgenau festgestellt werden, dennoch ist ablesbar, dass diese Einhaltung auf der Darstellungsebene des Regionalplans durch die geplante Bebauung gegeben ist und sich die geplante Bebauung im Vorranggebiet Siedlung Bestand“ befindet. Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht somit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, womit das Entwicklungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB (Baugesetzbuch) erfüllt ist. Neben den dargestellten Vorranggebieten wird die Fläche im Regionalplan durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Die für diese Vorbehaltsgebiete ausdrücklich zu sichernde Entstehung und der Abfluss von Kalt- und Frischluft wird im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und in der Planung durch Gebäudestellung und die Freihaltung von Kaltluftdurchlässen in Richtung Lahn im Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

##### 3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ bzw. „Grün- und Freiflächen/ Kleingärten“ dar.

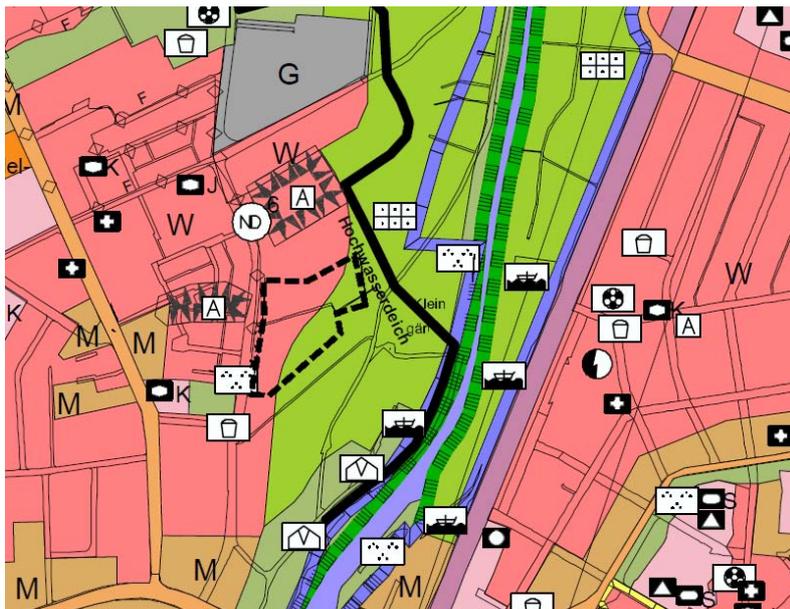


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006) mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes für Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (§8(2) Satz 1 BauGB) wird durch die geplante Bebauung gewährleistet, da

- die Überschneidung der Flächen „Grün- und Freiflächen/ Kleingärten“ mit den geplanten Baugrundstücken am südöstlichen Rand des Plangebietes nur geringfügig ist und innerhalb des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes erfolgt, so dass sie nicht als Abweichung von § 8(2) Satz 1 BauGB zu werten ist. Zudem liegen alle betroffenen Grundstücke eindeutig zumindest teilweise in der Wohnbaufläche.
- es sich bei den geplanten neuen Baugrundstücken, die teilweise mit Grundstücksteilen im Bereich „Grün- und Freiflächen/ Kleingärten“ liegen werden, um eingeschossige Gebäude mit umgebenden Privatgärten handelt, so dass hier ein städtebaulich gewünschter und mit dem Flächennutzungsplan vereinbarer, weicher Übergang zwischen Wohnbaufläche und den Grün- und Freiflächen entsteht. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird innerhalb der Wohnbaufläche ein ca. 20 m breiter und 100 m langer Streifen als Kaltluftschneise von Bebauung freigehalten und als nicht überbaubare private Grundstücksfläche bzw. Kleingärten festgesetzt wird, so dass dieses gesicherte Freiflächenpotential im Bereich der „Wohnbaufläche“ der geringfügigen Überschneidung am südöstlichen Rand des Plangebietes gegenüber steht.

Die genannten Punkte stellen sicher, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB bewertet werden kann und eine Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8(3) Satz 1 nicht durchzuführen ist.

### **3.1.3. Landschaftsplanung**

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2004, der als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert wurde, sind folgende Aussagen zum Bebauungsplangebiet enthalten:

Das Plangebiet gehört teilweise zum Biotopkomplex „Ortslage Gießen“ (Bewertung „stark verarmt“), teilweise zum Biotopkomplex „Nutzgärten entlang der Lahn“ (Bewertung „verarmt“). Vorschläge für Maßnahmen im Biotopkomplex „Nutzgärten entlang der Lahn“ beziehen sich nur auf die Kleingärten (Förderung der Anpflanzung von Obst- und Laubgehölzen, Verzicht auf Koniferen, Entfernen der Nadelgehölze, Rückbau baulicher Anlagen und Aufgabe der Nutzung im Überschwemmungsgebiet, Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums). Für die gesamte Ortslage Gießens gelten folgende allgemeinen Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

- Erhöhung des Grünflächenanteils im öffentlichen Raum (z.B. Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum)
- Entsiegelung von Asphaltflächen

- Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung

Im Entwicklungskonzept gehört das Plangebiet zum großräumigen Entwicklungsgebiet „Lahnaue im Bereich Launsbacher Weg und Kleingärten“. Wertgebende Eigenschaft ist das lückige Band von Auengrünland, Brachen und Gehölzstrukturen, in das Äcker und Kleingärten eingestreut sind. Die Entwicklungsvorschläge (Umwandlung von Acker in Grünland, Extensivierung der Grünlandnutzung, Rücknahme der Gartennutzung im Uferbereich) betreffen nur die Außenbereichsflächen nördlich und östlich des Plangebiets und sind für das Plangebiet nicht relevant.

### 3.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, umfasst aber den nördlichen Teil des Plangebietes des 1986 erstmalig und am 06.10.2005 erneut zur Einleitung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 05/16 „Uferweg I“.

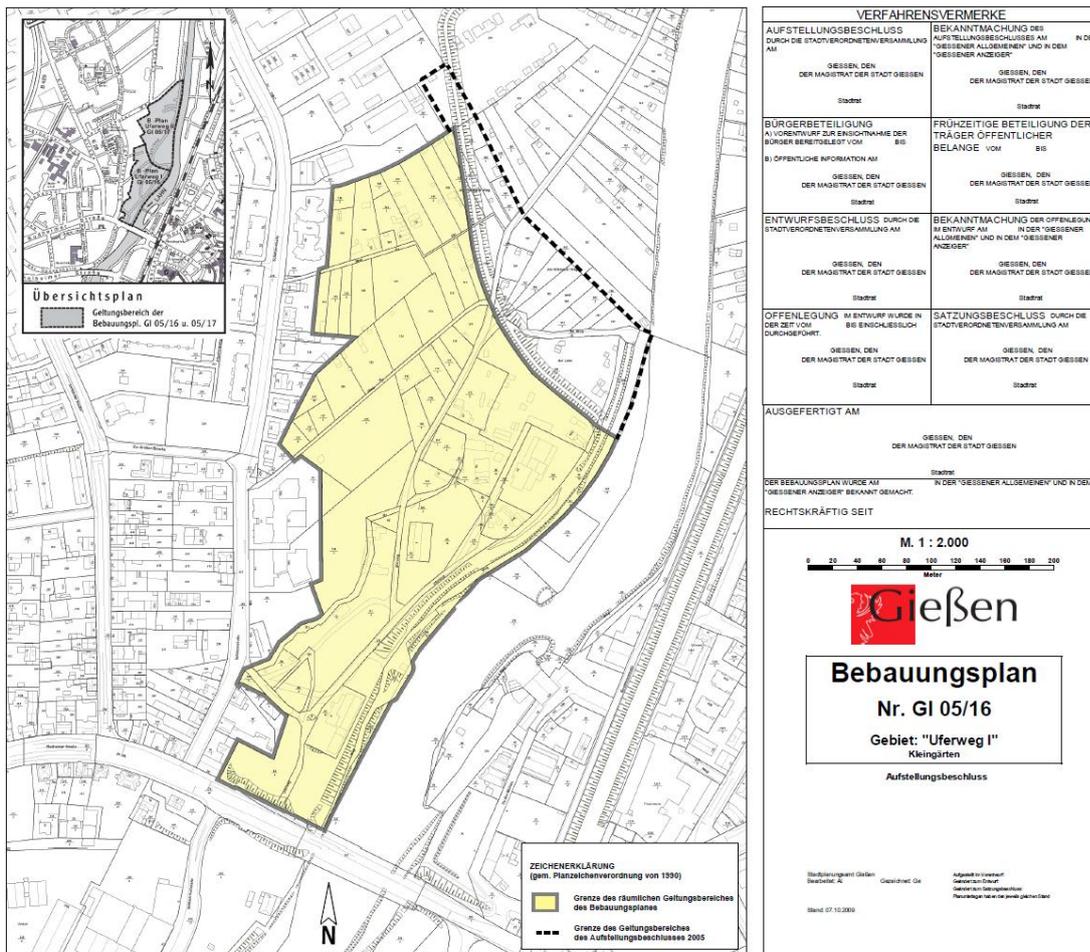


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplans Nr. 05/16 „Uferweg I“ (2009) mit gestrichelter Abgrenzung der gegenüber dem Geltungsbereich von 2005 reduzierten Fläche.

Das Plangebiet war Teil des bereits im Jahre 1986 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Gi 05/05 „Uferweg“, der sich von der Rodheimer Straße bis zum Leimenkauter Weg erstreckte und, neben den am Uferweg gelegenen Kleingarten- und Grünflächen, auch die Randbebauung an der Schützenstraße und am Leimenkauter Weg umfasste. Aufgrund von Planungsunsicherheiten, insbesondere bezüglich des Hochwasserschutzes, war der Plan nicht über den Vorentwurfsstand hinaus gediehen. Durch den 2005 noch im Planungsstadium befindlichen, heute umgesetzten Hochwasserschutzdeich wurde das Plangebiet mit der oben genannten Einleitung im gleichen Jahr in den Bereich „Uferweg I“ als südlicher Abschnitt, auf der Landseite des Deiches, und den nördlich direkt angrenzenden Planbereich „Uferweg II“, auf der Flussseite des Deiches, geteilt.

Der nördliche Abschnitt des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 05/16 „Uferweg I“ wird somit komplett durch den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Schützenstraße Nordost“ ersetzt, der zusätzlich die bebauten Grundstücke an der Schützenstraße zwischen den Hausnummern 32 bis 56 A umfasst.

Die Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uferweg I“ wurde seit 2009 nicht voran getrieben, da die Universitätsstadt Gießen 2008 den Zuschlag für die Durchführung der 5. Hessischen Landesgartenschau im Jahre 2014 erhalten hatte und die teilweise Einbeziehung der Lahnaue im Geltungsbereich eine Aussage der 2006 erstellten, zugehörigen Machbarkeitsstudie war (siehe nächster Abschnitt).

Demzufolge liegen weder Vorentwurf noch Planungsergebnisse zum Bebauungsplan „Uferweg I“ vor.

### 3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen

#### 3.1.5.1. Machbarkeitsstudie und Wettbewerb Landesgartenschau

2006 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Durchführung der 5. Hessischen Landesgartenschau im Jahre 2014 erstellt, auf deren Grundlage eine 2008 erfolgreich beschiedene Bewerbung um diese Veranstaltung stattfand. Die Studie sah den Einbezug der Lahnaue, teilweise auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uferweg“, in die Landesgartenschau vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenstraße Nordost“ war allerdings nicht umfasst.

Ein 2010 entschiedener landschaftsarchitektonischer Wettbewerb traf aber dennoch einige im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung angeregte Aussagen über das Gebiet. Der für den Bereich Lahnaue eingereichte siegreiche Entwurf des Büros „A24 Landschaft“ aus Berlin sah zwischen Deich und Schützenstraße mehrere neue Straßenachsen vor, entlang denen kleinteilige Baukörper angeordnet wurden. Auch für die Verlängerung der Achse des derzeit genutzten Erschließungsweges im Plangebiet „Schützenstraße Nordost“ wurde eine solche Bebauung vorgeschlagen.



Abbildung 4: Ausschnitt 1. Preis Wettbewerb Landesgartenschau Gießen 2014, Teilbereich Lahnaue

#### 3.1.5.2. Rahmenplan Lahnaue

Als Wettbewerbssieger für die Landesgartenschau-Planung in der Lahnaue wurde „A24 Landschaft“ zunächst mit der Erarbeitung des „Rahmenplans Lahnaue“

beauftragt, der 2011 vorgelegt wurde und die im Wettbewerbsplan vorgeschlagene Bebauung nicht mehr enthielt.



**Abbildung 5: Ausschnitt „Rahmenplan Lahnaue“ (2011)**

Die im Rahmen der Landesgartenschau umgesetzten Projekte beschränkten sich im Folgenden dann auf Projekte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schützenstraße Nordost“. Mit dem Christoph-Rübsamen-Steg als neuer Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet aber über den Deichweg und den Leimenkauter Weg direkt verbunden, so dass der Bau der Brücke mit dem umgebenden Obstwiesenpark die Lagegunst des Plangebietes erheblich erhöht hat.

### **3.1.5.3. Angrenzende Bebauungspläne**

Westlich angrenzend an die Schützenstraße und an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des seit 09.04.1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 5/ 02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“, der eine mittlerweile umgesetzte, einheitlich gestaltete, ein- bis zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung sowie ein entsprechendes Netz an Wohnwegen und -straßen planerisch vorbereitete.

## **3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand**

Der bauliche Bestand im Plangebiet ist innerhalb von 4 Zeiträumen entstanden.

19. Jahrhundert: An der Ecke Schützenstraße/ Erschließungsweg befindet sich derzeit noch ein weitgehend überwachsenes, ungenutztes und derzeit verfallendes Gebäude,

vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude ist trotz des vermuteten Alters kein Baudenkmal. Bis zum Beginn der 1930er Jahre war dieses nach zeitgenössischen Stadtplänen der einzige Gebäudebestand im Plangebiet und weit darüber hinaus. Im 19. Jahrhundert waren die Namensbezeichnungen von Krofdorfer Straße und Schützenstraße noch vertauscht, so dass der heutige Erschließungsweg nördlich des Gebäudes damals von der damaligen Krofdorfer Straße abzweigte.

1930er Jahre: In den 1930er Jahren wurden die Gebäude Schützenstraße 48 und 50 an diesem heute noch genutzten Weg errichtet. Siedlungsgeschichtlich ist anhand alter Stadtpläne nachzuvollziehen, dass er zumindest als Fußweg zwischen Schützenstraße und heutigem Uferweg schon im 19. Jahrhundert bestand. Erkennbar ist er in alten Stadtplänen an dem charakteristischen doppelten Knick, den er noch heute im Bereich des jetzigen, 1,5 m breiten Fußwegs kurz vor dem Deich beschreibt.

1960er Jahre: Zu Beginn der 1960er Jahre erfolgte der Bau der Schützenstraße 54 (am östlichen Ende des Erschließungsweges), ab 1966 der Bau der Hausnummern 32 und 34 direkt an der Schützenstraße.

1990er Jahre: Im Jahr 1998 entstanden dann die baugleichen, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser mit gewölbten Dächern und gemeinsamer Tiefgarage in der Schützenstraße 56/56 a.

Alle Gebäude werden nahezu ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Einzig auf dem Grundstück der Schützenstraße 32 befinden sich zusätzlich zum Wohnhaus Werkstatt, Büro- und Nebengebäude, die dem hier ansässigen Schaustellerbetrieb dienen.

Städtebaulich ist das Gebiet in die einerseits mit Mehrfamilienhäusern bebaute Schützenstraße mit vergleichsweise junger Bebauung und den Bereich jenseits der Schützenstraße am Erschließungsweg geteilt, wo die beiden Gebäude aus den 1930er Jahren und das Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren eine sehr heterogene Struktur bilden und eher den Charakter einer Streusiedlung aufweisen.

Unterstützt wird dieser Eindruck noch von der gegenüber den beiden anderen Häusern abweichenden Stellung der Schützenstraße 54, die zusätzlich nur ca. 4 m Abstand vom Nachbargebäude (Schützenstraße 48) aufweist und zur Fluchtlinie der beiden anderen Gebäude zurückgesetzt steht.

Der naturräumliche Bestand ist geprägt durch Gartenflächen mit überwiegendem Ziergartencharakter im Bereich der Wohngebäude nördlich des Erschließungsweges, sowie Gartengrundstücke mit Streuobstwiesencharakter südlich des Weges. Am rechtwinklig vom Erschließungsweg abknickenden Fußweg und am vorderen Abschnitt des Erschließungsweges befinden sich mit einer Rotbuche bzw. einer Eiche und einer Buche drei herausragende, für das Gebiet prägende Laubbäume im Plangebiet. Die Eiche ist laut Auskunft des Gartenamtes die größte der Weststadt.

Den östlichen Abschluss des Gebietes bildet der Hochwasserschutzdeich, der als befahr- und begehbarer Wall für Fußgänger und Fahrradfahrer als wichtige

Verbindung in der Weststadt wie auch in Richtung Innenstadt dient. Die bereits jetzt durchgehende Fahrradverbindung über den Deich bis zum oberen Lahnwehr und dort über das Wehr und die 2013 errichtete befahrbare Rampe bietet schon jetzt eine direkte Fahrradverbindung in Richtung Innenstadt, die mit dem avisierten Bau eines Bahndammdurchbruchs in direkter Nähe der Rampe noch weiter verbessert werden wird. Stadtauswärts dient der Deichweg u.a. als Zubringer zum neuen Christoph-Rübsamen-Steg, der über die Lahn in die Nordstadt führt. Mehr und mehr wird der Hochwasserschutzdeich daneben als innerstädtischer Erholungsraum zum Joggen, Spazieren, Fahrradfahren usw. genutzt.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Die Fertigstellung des neuen Hochwasserschutzes für die Weststadt erfolgte 2014 mit dem Bau der Pumpstationen an der Heuchelheimer Straße und an der Sachsenhäuser Brücke, über die sich im Hochwasserfall hinter dem Deich aufstauendes Oberflächenwasser aus der Weststadt in die Lahn gepumpt werden kann. Erst hierdurch wurde eine neue Klassifizierung weiter Teile der Weststadt möglich, die nun vom Überschwemmungsgebiet zum hochwassergefährdeten Bereich herabgestuft wurden. Da nach § 14 Abs. 2 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Überschwemmungsgebiet verboten ist und dementsprechend auch Bauleitpläne ebenfalls unzulässig sind, bedeutete diese neue Einstufung neue planerische Perspektiven für die Weststadt.

Nachdem in der Weststadt als attraktivem Wohnstandort in der Nähe der Einkaufsinnenstadt und des Naherholungsraumes Lahnaue in den letzten Jahren viele neue Wohnquartiere und –anlagen (Wilhelm-Leuschner/ Carlo-Mierendorff-Straße, Schlachthofareal, Sportfeld Herderschule) mit zusammen ca. 350 Wohneinheiten entstanden oder noch im Bau befindlich sind, soll mit dem auf insgesamt maximal ca. 80 Wohneinheiten (inkl. Bestand) ausgelegten Wohngebiet die städtebauliche Strategie einer behutsamen Nachverdichtung auch in der Weststadt etabliert werden. Hierzu werden die in der näheren Umgebung vorhandenen Bau- und Haustypen (Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnen, Einzelhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser) in einer städtebaulich angemessenen Form und Dichte sowie mit einer Höhenabstaffelung zur Lahn hin angeordnet.

Zur Erfüllung der allgemeinen Erschließungsanforderungen für dieses Nachverdichtungsprojekt und da der Erhalt der am vorhandenen Erschließungsweg stehenden Eiche als Planungsziel festgelegt wurde, ist eine neue Erschließungsstraße notwendig, die ausreichenden Abstand vom Wurzelbereich der Eiche einhält und gleichzeitig eine ausreichende Breite zur Erschließung des Bereiches jenseits der Schützenstraße bietet. Die neue Erschließungsstraße soll als 7,5 m breite Mischverkehrsfläche ausgeführt werden, die dem ruhigen Charakter und begrenzten

Verkehrsaufkommen im geplanten Wohngebiet entspricht und in der öffentliche Stellplätze und Straßenbäume vorgesehen sind.

Mit der zusätzlichen Neubebauung wird eine Neuregelung der Abfallentsorgung notwendig. Bisher bringen die Bewohner der drei Bestandsgebäude am Erschließungsweg ihre Abfalltonnen an die Ecke zur Schützenstraße, da die Müllabfuhr den Weg nicht befahren kann. Zukünftig wird über die neue Erschließung eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren möglich sein. Um hier einen überdimensionierten Wendepunkt zu vermeiden, den das Stadtreinigungs- und Fuhramt zudem aufgrund der erfahrungsgemäß auftretenden Behinderung durch Falschparker im Wendehammer ablehnt, soll nunmehr ein neu geplanter Wohnweg mit geringerem Querschnitt genutzt werden, der, an die breitere Erschließungsstraße anschließend, ringförmig um die Bestandsgebäude Schützenstraße 48 und 54 herum führt, hier weitere Baugrundstücke erschließt und südlich der Schützenstraße 50 wieder in die Erschließungsstraße mündet. An dieser Stelle ist ein für PKW und Kleintransporter ausreichender Wendepunkt vorgesehen, der diesen das Wenden ohne Rückwärtsfahren ermöglicht, ohne dafür den Wohnweg-Ring befahren zu müssen. Durch den Wendepunkt wird ein Großteil der potentiell im Gebiet befahrenen Strecken reduziert, so dass er einen sinnvollen Abschluss der als Mischverkehrsfläche ausgebauten Erschließungsstraße am Übergang zum geplanten Wohnweg-Ring darstellt. Die Schleppkurven der Müllfahrzeuge sind durch entsprechende Verbreiterungen der Verkehrsflächen an den Biegungen des Wohnweg-Ringes berücksichtigt. An den südöstlichen Abschnitt des Wohnweg-Ringes wird eine kurze, 4 m breite Rad- und Fußwegverbindung zum Deichweg angeschlossen

## **4.2. Variantenprüfung**

Der an die Erschließungsstraße anschließende Wohnwegring ist, neben der Ermöglichung der durchgängigen Befahrbarkeit des Gebietes für die Müllabfuhr, vor allem auch notwendig, um 3 weitere Baugrundstücke in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches sowie das Grundstück Schützenstraße 54 zu erschließen, welches ohne diesen Weg nicht oder nur über einen Stichweg auf der Trasse des alten Erschließungsweges erreichbar wäre.

Auf die Entwicklung weiterer Bebauungsvarianten wurde aus zwei Gründen verzichtet. Zum einen, da bereits im Vorfeld der Planung 3 Varianten der Bebauung unter Einbezug des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans entwickelt und zur Diskussion gestellt wurden. Zum anderen, da eine Nutzung und ein Ausbau des vorhandenen Erschließungsweges bereits seit 2013 geprüft und verworfen wurde. Damit blieb die nun realisierte Erschließungsvariante als einzig sinnvolle Variante übrig, denn aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der vielen Zwangspunkte durch die Bestandsgebäude im Plangebiet konnten sinnvolle, sich wesentlich unterscheidende Alternativen nicht erkannt werden.

Wie bereits ab 2013 ermittelt, reicht die Breite des vorhandenen Weges für die Herstellung einer tragfähigen verkehrlichen Erschließung nicht aus. Darüber hinaus

ergab die Befragung der Mittelhessischen Wasserbetriebe MWB, dass der bestehende Anschluss an die Kanalisation in der Schützenstraße ersetzt und vergrößert werden müsste, denn durch die zusätzliche Bodenversiegelung bei hinzukommender Neubebauung würde dem im Weg vorhandenen Kanal Regenwasser in einem Umfang zugeführt werden, der dessen Kapazitäten übersteigen würde. Eine Erneuerung der Kanalisation kommt nicht in Frage, da die große Eiche am vorderen Ende des Weges in ihrem Wurzelbereich durch Tiefbauarbeiten nicht beeinträchtigt und gefährdet werden soll. Eine ersatzweise Regenwasserrückhaltung und Versickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine technische Lösung, die Kapazitäten für alle am Weg erschlossenen Grundstücke bringen würde, ist nicht erkennbar. Darüber hinaus müsste die Kanalisation, also auch der Anschluss an die Kanalisation im Schützenweg, bereits für einen späteren Ausbau im Trennsystem (Regen- und Abwasser) ausgelegt werden, was notwendige Eingriffe erheblich erhöht und nicht wirtschaftlich erscheinen lässt.

Da eine Bebauung neben den Erschließungsanforderungen auch den stadtklimatischen Anforderungen gerecht werden muss, erwies sich die Nutzung des vorhandenen Weges auch vor diesem Hintergrund als nicht zielführend, da so eine an den klimatischen Anforderungen orientierte Ausrichtung der neuen Baukörper weniger gut umgesetzt werden kann. Eine optimale Ausrichtung der Baukörper zur Durchlässigkeit des Gebietes für Kaltluftströmungen aus der Lahnaue in die Stadt ist nur mit einer neuen Erschließung möglich.

Auch städtebauliche Gründe sprachen gegen eine weitere Neubebauung am alten Weg. Die drei Bestandsgebäude Schützenstraße 48, 50 und 54 stellen Solitärbauten dar, die den vorherrschenden Eindruck eines grünen Gartenlandes zwischen Deich und Schützenstraße stören. Dieser Bereich ist für Gießener Naherholungssuchende und Radtouristen auf dem über den Deich verlaufenden Radwanderweg R7 von großer Bedeutung für das Stadtbild. Eine Planung von Neubebauung soll daher die Bestandsgebäude in neue Bebauungszusammenhänge integrieren und dadurch insgesamt eine städtebaulich geordnete, verbesserte Situation schaffen, was bei einer einfach am vorhandenen Weg orientierten Neubebauung nicht möglich gewesen wäre. Eine Nutzung und ein Ausbau des vorhandenen Weges erwiesen sich im Vorlauf der Planung also als nachteilig bzw. unrealisierbar,

1. aufgrund kostenträchtiger Erschließungsprobleme für Verkehr und Entwässerung,
2. aufgrund der geplanten Erhaltung der das Plangebiet prägenden Eiche und
3. aufgrund der zu befürchtenden Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Auf die Entwicklung weiterer Erschließungsvarianten wurde aufgrund der genannten Zwangspunkte verzichtet. Die im Vorfeld geprüften Bebauungsalternativen, die noch von einer teilweisen Nutzungsmöglichkeit der alten Erschließung ausgingen, sind in dieser Begründung zudem abgebildet (Abb.1).

Ein Bebauungsvorschlag für das nunmehr zugrunde gelegte städtebauliche und grünordnerische Konzept ist in Anhang 1 dieser Begründung beigefügt.

### **4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassen werden soll gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) der Schaustellerbetrieb als nicht störender Gewerbebetrieb. Somit soll der Wohnstandort Schützenstraße weiter gestärkt werden. Hierdurch wird die durch den benachbarten Bebauungsplan „Schützenstraße/ Krodorfer Straße“ und die nach § 34 BauGB in den letzten Jahrzehnten entstandene, teilweise sehr hochwertige Wohnbebauung an der Schützenstraße, durch eine Neubebauung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Wohnbauflächen östlich der Schützenstraße ergänzt.

Damit findet, durch die Einbeziehung der Gebäude Schützenstraße 48, 50 und 54, eine planungsrechtliche Klärung für diese in den 1930er Jahren (Nr. 48, 50) und Anfang der 1960er Jahre (Nr. 54) zugelassene Bebauung im damaligen Außenbereich statt. Neben der schon im 19. Jahrhundert bestehenden Bebauung der Schützenstraße 44 und dem hier ebenfalls bestehenden Weg erfolgte durch die in den 1930er Jahren zugelassenen Gebäude und das 1963 errichtete Haus Nr. 54 die Verfestigung einer Splittersiedlung. Mit der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Arrondierung der Wohnbauflächen an der Schützenstraße wird mit dem Bebauungsplan „Schützenstraße Nordost“ nun dieser städtebaulich problematische Zustand, der durch den stark genutzten Fuß- und Radweg auf dem Deich sehr ins Blickfeld gerückt ist, behoben und eine klarere Abgrenzung zwischen Bebauung und Gartenland hergestellt.

#### **4.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Bei der durch den Bebauungsplan zu erzielenden klaren Abgrenzung zwischen Bebauung und Gartenland soll aus städtebaulichen Gründen eine Staffelung der Höhenentwicklung hergestellt werden. Über die geplante eingeschossige Bebauung südlich und östlich der neuen Erschließungsstraße, dann die bestehende zweigeschossige Bebauung der Schützenstraße 48 und 50 hin zur neuen dreigeschossigen Bebauung direkt östlich der Schützenstraße 56/56 a nimmt die Gebäudehöhe nach Westen hin zu und schließt hier an die Geschosszahl der bestehenden Bebauung Schützenstraße 56/56 a an (3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss). Da diese bestehende Bebauung hier Staffelfgeschosse unter charakteristischen Tonnendächern besitzt, wird die sich nach Osten anschließende Neubebauung durch Festsetzung der Gebäudehöhe 1,75 m unterhalb der Höhe dieser Bestandsgebäude als absoluter Wert (über Normalnull) festgesetzt, um trotz der

ungewöhnlichen Tonnendachform die gewünschte Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Deich sicher zu stellen. Da hierdurch die höhenmäßige Abstufung auf mindestens 1,75 m Höhenunterschied gesichert ist, kann für zwei der angrenzenden Baufenster ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen werden, da hierdurch trotz gleicher Geschößzahl wie bei der Schützenstraße 56/56 a eine abgestufte Höhenentwicklung gesichert ist. Für das südliche, dritte Baufenster an dieser Stelle entfällt dieses Staffelgeschoss, da es an die Erschließungsstraße angrenzt, an der auf der gegenüber liegenden südlichen Straßenseite eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Dachgeschoss festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass sich alle drei Baufenster zwischen der Bebauung in der Schützenstraße 56/56 a und dem Bestandsgebäude Schützenstraße 50 mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen plus Dach befinden (das Kellergeschoss ragt hier 1,8 m über die Geländeoberfläche und ist daher bauordnungsrechtlich sogar als Vollgeschoss zu werten), ist diese Festsetzung (auf 3 bzw. 3 Geschosse plus Staffelgeschoss und die Höhenfestsetzung) für das zentrale Baugrundstück mit den drei Baufenstern so gewählt, dass sich die gewünschte Höhenstaffelung zum östlichen und südlichen Rand der Bebauung hin ergibt. Die Höhenfestsetzung für das südliche der drei Gebäude, 3 m unterhalb der beiden anderen, berücksichtigt hier das Fehlen des Staffelgeschosses. Für das Grundstück Schützenstraße 34 wird mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss eine ebenso hohe Bebauung wie auf dem Nachbargrundstück Nr. 56 und 56 a festgesetzt, da dies an dieser Stelle städtebaulich verträglich ist und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Der Wohnhausbestand Schützenstraße 32 wird auf 3 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss, für die hinteren Grundstücksteile auf eine Höhe von 2 Vollgeschossen begrenzt, um so eine höhenmäßige Angleichung an die sich östlich anschließende Neubebauung mit nur einem Vollgeschoss zu realisieren.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Ausnutzungswerte gelten als Höchstmaß. Durch die Festsetzung der maximalen Ausnutzung der GRZ von 0,4 soll den bauwilligen Eigentümern eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich Ausnutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden, es sollen aber auch mit dem Ziel niedriger Gesamtkosten preisgünstige Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen können, um so in diesem von Familien stark nachgefragten Bereich des Immobilienmarktes Entlastung zu schaffen. Um gleichzeitig einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegen zu wirken, wird bestimmt, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen sind, wobei begrünte Dachflächen auch aufgrund ihrer Funktion für die Regenrückhaltung zur Hälfte angerechnet werden können.

Da Tiefgaragen aus städtebaulichen Gründen komplett unterirdisch angelegt werden und nicht als Sockel aus dem Gelände herausragen sollen, was im Plangebiet aufgrund des hohen Grundwasserspiegels mit hohem Aufwand und Mehrkosten verbunden sein wird, wird eine Überschreitung der GRZ durch unterirdische Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 bis 0,8 erlaubt.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 (in Teilbereichen mit festgesetzter Dreigeschossigkeit) bzw. auf 0,8 (bei Zweigeschossigkeit) und 0,4 (bei Eingeschossigkeit) als Höchstmaß festgesetzt. Damit werden die zulässigen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Für die Gebäude wird eine maximal zulässige, absolute Höhe der baulichen Anlagen (Höhe über Normalnull) festgelegt. In den Grundstücksbereichen, die sich zur Schützenstraße orientieren, wird eine Gebäudehöhe von maximal 172,25 m über NN festgesetzt, was den von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Mai 2016 eingemessenen höchsten Punkt der beiden Bestandsgebäude Schützenstraße 56/56 a einschließt. Im angrenzenden rückwärtigen Bereich der Schützenstraße wird die maximal zulässige Gebäudehöhe 1,75 m niedriger auf 170,5 m über NN reduziert, um eine Abstufung in Richtung der sich nach Osten anschließenden zweigeschossigen und eingeschossigen Bebauung zu erzielen, für die wiederum eine Obergrenze von 167,5 m über NN festgesetzt wird.

Durch die differenzierten Festsetzungen der GFZ und der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet soll ein angemessener Übergang der Bebauungsdichte hin zum sich anschließenden Gartenland in Richtung Lahn erreicht werden.

#### **4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Schützenstraße, z. B. 56 und 56 a, freistehende Baukörper mit Geschosswohnungsbau entstehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind hingegen Einfamilienhäuser geplant, die auch als Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser realisiert werden können. Um hier Hausgruppen auszuschließen, werden ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. So ist in den Randbereichen der Neubebauung zur Lahnaue eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung gewährleistet, die städtebaulich als Übergang zum Gartenland gewünscht ist und stadtklimatisch durchlässig für Kaltluftströme aus Richtung Lahn ist.

Die gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen sind einerseits durch städtebauliche Überlegungen begründet. So soll das dem Straßenverlauf in seiner Ausrichtung folgende Baufenster südlich und östlich der Erschließungsstraße trotz der nur eingeschossigen Bebauung nach innen eine stadträumlich Geschlossenheit erzeugen und nach außen einen harmonischen Übergang von Bebauung zu Gartenland gewährleisten.

Andererseits folgt ihre Ausrichtung auch stadtklimatischen Überlegungen, denn durch die breiten Durchlässe in Richtung Lahn, auch zwischen den Baufenstern in den mit 3 Vollgeschossen bebaubaren Gebieten, soll der Kaltluftaustausch zwischen Lahnaue und angrenzenden Stadtgebieten trotz der neuen Bebauung erhalten bleiben.

Für die an die rückwärtige Grundstücksgrenze der Schützenstraße 56/56 a angrenzenden Gebäude mit zulässigen Staffelgeschossen werden 2 innerhalb des Baufensters liegende Baugrenzen festgesetzt, die für einen mindestens 3 m breiten Abstand der Staffelgeschosse von der westlichen Außenfassade sorgen sollen. Für diese mit 3 Vollgeschossen und maximal 167,5 m Höhe über NN festgesetzten Bereiche wird somit eine nachbarschützenden Überlegungen folgende Regelung getroffen, welche die bauordnungsrechtlich nötigen Abstandsflächen faktisch erweitert.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass diese zweite Baugrenze für Staffelgeschosse in westliche Richtung bis auf 1 m Abstand zur darunter liegenden Gebäudeaußenkante überschritten werden darf, sofern das Staffelgeschoss an derselben Baugrenze auf mindestens der gleichen Breite um den gleichen Abstand nach Osten hinter diese zweite Baugrenze zurückversetzt wird. Hierdurch wird neben den nachbarschützenden Belangen den Belangen des Bauherren entgegen gekommen. Bei Dachterrassen von mehr als den festgesetzten 3 m Tiefe an dieser Gebäudeseite darf er dadurch in gleichem Umfang Fläche in Richtung Westen durch das Staffelgeschoss überbauen.

Es verbleibt durch diese Festsetzungen ein Mindestabstand des Staffelgeschosses von 1 m von der darunterliegenden Westfassade der Gebäude.

Die Staffelgeschosse setzen sich dadurch in Richtung der Schützenstraße 56/56 a deutlich von den darunter liegenden Geschossen ab, und die Westfassaden wirken in Richtung dieser Nachbarn an keiner Stelle viergeschossig.

Für das Eckgrundstück Schützenstraße 34 / Erschließungsstraße wird zur deutlichen Erkennbarkeit des hier zulässigen Staffelgeschosses in Richtung der Verkehrsflächen und der östlichen Nachbarbebauung und zur Vermeidung hoher, viergeschossiger Außenfassaden an diesen Stellen ein innere Baugrenze für Staffelgeschosse von 1,5 m Abstand zur äußeren Baugrenze festgesetzt. Die textliche Festsetzung zur Überschreitung dieser innen liegenden Baugrenze findet hier ebenfalls Anwendung, da dem Bauherren unter Wahrung dieses städtebaulichen Zieles auch noch bei 1 m Abstand des Staffelgeschosses von der Außenfassade zusätzlicher Gestaltungsspielraum bei den Staffelgeschossen gewährt wird. Die städtebaulich vertretbare Gleichbehandlung aller Baufenster mit festgesetzter innen liegender Baugrenze für Staffelgeschosse kann somit gewährleistet werden, was die Akzeptanz für die Festsetzung zur Ausgestaltung der Staffelgeschosse erhöhen sollte.

#### **4.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Im Gebiet befinden sich drei erhaltenswerte Bäume, die zum Erhalt festgeschrieben werden. Es handelt sich um die schon erwähnte Eiche sowie eine Buche am Anfang des vorhandenen Erschließungsweges und um eine Rotbuche am vorhandenen Pfad auf den Deich. Die Eiche ist nach Auskunft des städtischen Gartenamtes die älteste Eiche in der Weststadt. Ihre Standortbedingungen sollen durch die Festsetzung einer Grünfläche zwischen neuer Erschließungsstraße und dem nördlich angrenzenden

Grundstück verbessert werden. Die Entfernung des Unterbaus des alten Erschließungsweges ist dabei nach einer ersten Einschätzung des Gartenamtes nicht zu empfehlen, um die dort vorhandenen Wurzeln zu schützen.

Um eine angemessene Begrünung des neuen Baugebiets zu erreichen, wird ein gärtnerisch zu gestaltender Grundstücksanteil von 40 % festgesetzt. Zur Begrünung des Gebiets und zum Wasserrückhalt wird eine Dachbegrünung vorgesehen.

#### **4.6. 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 Dachgestaltung einschließlich der Brüstungen auf Dachterrassen, Grundstückseinfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter.

##### **4.6.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und -fassaden**

Die geplanten mehrgeschossigen 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.

Innerhalb der Dachterrassen, Loggien und Balkone angebrachte Bauelemente zum Sichtschutz oder zur Abtrennung verschiedener Bereiche einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia sind hiervon ausgenommen.

Niedrige Brüstungen, bei Dachterrassen bis 40 cm Höhe, bei Balkonen und Loggien bis 70 cm Höhe, können in Verbindung mit aufgesetzten Geländern ausnahmsweise zugelassen werden, um den technischen Anforderungen zur Befestigung der Geländer Rechnung zu tragen und für die architektonische Gestaltung ausreichende Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

##### **4.6.2. Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zulässig sind daher ausschließlich Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, sofern diese als Hecken oder als Zäune mit Zaunhinterpflanzungen

ausgeführt werden. Der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche muss mindestens 0,10 m betragen.

#### **4.6.3. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Der im Zusammenhang mit Gewerbeflächen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Abfallsammelplätze in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen von der Straßenseite abzuschirmen sind.

#### **4.7. Verkehrskonzept**

##### **4.7.1. Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Schützenstraße, die als innerörtliche Erschließungsstraße keine überörtliche Bedeutung hat und als Wohnstraße mit begleitenden Gehsteigen, Straßenbäumen und Parkbuchten ansprechend gestaltet ist.

Die verkehrliche Anbindung an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt nach Süden über die Schützenstraße an die Rodheimer Straße, und von hier aus über die Auffahrt an der Kreuzung Heuchelheimer Straße auf die Westtangente B 429. Der weitere Anschluss erfolgt von hier wahlweise in Nord- oder Südrichtung an den Gießener Ring und damit das Bundesautobahnnetz.

Im Norden mündet die Schützenstraße in kurzer Entfernung vom Plangebiet in den Leimenkauter Weg, der nach Westen in die Krofdorfer Straße mündet. Nach Norden gelangt man hier im weiteren Verlauf der Krofdorfer Straße in die Nachbargemeinde Wettenberg und hier ebenfalls auf den Gießener Ring. Nach Süden mündet die Krofdorfer Straße in die Rodheimer Straße und bietet hier die Möglichkeit des Linksabbiegens in Richtung Innenstadt.

Die Anbindung des Plangebietes in Richtung Innenstadt erfolgt also über Leimenkauter Weg und Krofdorfer Straße, nicht direkt über die Schützenstraße, da an deren Ende an der Rodheimer Straße ein Linksabbiegen nicht möglich ist.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße und einen Wohnweg-Ring, und soll als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut werden.

Die Erschließungsstraße mündet in einen lt. RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für PKW ausreichend dimensionierten Wendeplatz. Von ihm aus führt ein öffentlicher Wohnweg um die Bestandsgebäude Schützenstraße 54 und 48 herum, so dass diese Bestandsgebäude, 3 zusätzliche Einfamilienhaus-Grundstücke und 2 geplante Mehrfamilienhäuser nördlich der Schützenstraße 50 durch sie erschlossen werden. Zusätzlich soll eine neue Anbindung vom Fußweg auf dem Deich zum

geplanten Wohnweg führen, so dass Fahrradfahrer und Fußgänger über diesen und die neue Erschließungsstraße die Schützenstraße erreichen können.

Da der geplante Wendeplatz für die von der Stadtreinigung eingesetzten Müllfahrzeuge und andere größere Fahrzeuge zum Wenden ohne Rückwärtsfahren nicht ausreicht, soll der anschließende Wohnweg-Ring auch gewährleisten, dass diese das Plangebiet ohne zu wenden befahren können.

Der geplante Wendeplatz ist trotzdem notwendig, um für den größten Teil des Verkehrs eine Nutzung des Wohnweges im nördlichen Teil des Plangebietes überflüssig zu machen und die Erschließung hier auf den Straßenquerschnitt eines Wohnweges reduzieren zu können. Zudem bietet der Wendeplatz die Möglichkeit, mit Durchfahrtsbeschränkungen zu reagieren, falls sich eine zu hohe Nutzung des Wohnweges einstellen sollte.

Der geplante Wendeplatz soll für den gesamten Verkehr, der nicht eines der geplanten Baugrundstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes als Ziel hat und nicht auf einen größeren Wendekreis angewiesen ist, die Möglichkeit bieten, hier ohne Rückwärtsfahren zu wenden.

Überlegungen, diesen Wohnweg als Privatweg zu errichten, wurden nicht weiter verfolgt, da das gesamte Gebiet auf diese Umfahrungsmöglichkeit, auch für die Müllabfuhr, angewiesen ist. Ein alternativer Wendehammer hätte wegen der Größe der Müllfahrzeuge einen Durchmesser erfordert, der angesichts der geringen Größe des Plangebietes kaum Platz gefunden hätte und zudem das Plangebiet städtebaulich entwertet hätte. Außerdem hätten dann die jetzt durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes einen zentralen Müllsammelplatz am Wendehammer erforderlich gemacht, und wären nicht direkt durch die Müllabfuhr angegliedert worden.

#### **4.7.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die an der Krofdorfer Straße, 300 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Gleiberger 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 an das Plangebiet an. In südlicher Richtung binden beide Linien das Plangebiet an den DB-Haltepunkt „Oswaldsgarten“ und die Innenstadt an. Der Bahnhof ist nach einmaligem Umsteigen an der Haltestelle „Oswaldsgarten“ erreichbar. Beide Linien zusammen gewährleisten zu den Hauptzeiten eine Busverbindung in die Innenstadt im 15-Minuten-Takt.

#### **4.7.3. Ruhender Verkehr**

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und (Fahrrad-)Abstellplätze für die bereits realisierten sowie geplanten Wohngebäude und sonstigen Anlagen sollen vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Bei den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden ist hier auch der Bau von Tiefgaragen vorgesehen. Diese wird im Fall des zentralen Baugrundstückes mit 3 Baufenstern über eine Zu- und Ausfahrt östlich der geplanten Gebäude angedient. Die Störung für die benachbarten Bestandsgebäude Schützenstraße 56/56 a wird hierdurch ausgeschlossen und der Verkehr aus der für 36 Stellplätze vorgesehenen Tiefgarage hierdurch auf den vorderen Abschnitt der Erschließungsstraße begrenzt. Für die Tiefgarage einer Neubebauung auf dem Grundstück Schützenstraße 34 kommt aufgrund der Lage des Grundstücks allenfalls eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in diesem vorderen Abschnitt in Frage. Der durch die Tiefgaragen verursachte Verkehr wird also auf den vorderen Abschnitt der Erschließungsstraße reduziert und Störungen so minimiert.

Im öffentlichen Straßenraum werden eine ausreichende Anzahl Besucherstellplätze vorgesehen.

#### **4.8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Fernwärme und Strom wird durch den Neubau entsprechende Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) innerhalb der neuen Erschließungsstraße sicher gestellt werden. Die Entsorgung des Abwassers findet über das im Trennsystem bestehende Kanalnetz der MWB statt, an das das Plangebiet in der Schützenstraße angebunden werden muss.

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

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt statt.

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.

#### **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizulegen, der sämtliche Belange des Umweltschutzes inklusive der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege umfasst. Um Doppelungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen. Die bereits in den Vorentwurf eingeflossenen und in der frühzeitigen Beteiligung nicht in Frage gestellten Eckpunkte sind:

- die vorhandenen Großbäume im Gebiet, die größtenteils zum Erhalt festgesetzt worden sind,
- die wichtige Funktion des Deichkronenwegs und der umgebenden Gärten für die Naherholung und
- die Berücksichtigung der stadtklimatischen Funktion (lockere Bauweise, möglichst weite Rücknahme der Neubebauung zum vorhandenen Bebauungsrand, hoher Grünflächenanteil und Anschluss der Durchlässe zwischen den Baukörpern an der Schützenstraße an die von Bebauung freigehaltenen Frischluftkorridore zwischen den geplanten Gebäuden).

Die Kartierungsergebnisse hinsichtlich Fauna (geplante Erfassungen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien) und Flora werden endgültig erst im Spätsommer 2016 vorliegen, sind als Zwischenergebnis aber schon im Umweltbericht enthalten.

Zur Bestimmung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs ist zu differenzieren,

- welche Bebauung im derzeitigen Außenbereich entstehen wird und damit ausgleichspflichtig ist und
- welche Bebauung im Innenbereich liegt, d.h. über § 34 BauGB erlaubt wäre und somit nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig ist.

Eine Beurteilung des Eingriffs wird dann zum Bebauungsplan-Entwurf (Offenlage), wenn die geplanten Flächengrößen ermittelt werden können, auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung erfolgen.

## **6. 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 (Wasserhaushaltsgesetz), noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (3) WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 (1) S.1 WHG.

### **6.1. 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).

## **6.2. Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> 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 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 (2) WHG).

## **6.3. 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.

## **6.4. Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder kann 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 Messeebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

## 6.5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

### Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix alba</i>	(Silberweide)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus</i>	(Feldulme)
<i>carpinifolia/minor</i>	(Bergulme)
<i>Ulmus glabra</i>	(Flatterulme)
<i>Ulmus laevis</i>	

### Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holzapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Pyrus pyraster</i>	(Holzbirne)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)

### Säulenformen:

<i>Ulmus hollandica</i> ‚Lobel‘	(schmalkronige Stadtulme)
<i>Carpinus betulus</i> ‚Frans Fontaine‘	(Säulen- Hainbuche)

**Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix tiandra</i>	(Mandelweide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Echter Schneeball)

**Kletterpflanzen:**

Waldrebe	( <i>Clematis spec.</i> )
Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Hopfen	( <i>Humulus lupulus</i> )
Geißblatt	( <i>Lonicera spec.</i> )
Kletter-Knöterich	( <i>Polygonum aubertii</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus spec.</i> )
Weinrebe	( <i>Vitis vinifera</i> )

Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm oder Heister, zweimal verpflanzt, 250 – 300 cm hoch

**7. Bodenordnung**

Aufgrund der für die bisherige Gartennutzung typischen Parzellierung, die für Herstellung einer Erschließungsstraße und sinnvoll erschlossener und dimensionierter Baugrundstücke ungeeignet ist, ist ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB geplant. Ziel der Umlegung ist es, eine Neuordnung der Grundstücke und somit optimale Umsetzungsbedingungen für die Planung zu ermöglichen.

## 8. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	16.988	100,0
Allgemeines Wohngebiet	13.875	81,7
Kleingärten	1.060	6,2
Verkehrsfläche Erschließungsstraße	919	5,4
Verkehrsfläche Wohnweg	777	4,6
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	38	0,2
Öffentliche Grünflächen	319	1,9

Der Gemeinde entstehen Planungs- und Erschließungskosten. Im Zuge der Erhebung von Erschließungsbeiträgen können gemäß § 129 BauGB bis zu 90% der Kosten der Erschließung auf die zukünftigen Grundbesitzer übertragen werden.

## 9. 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 Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

### **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**

### **Stellplatzsatzung 2011**

Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Satzung vom 05.12.2011, in der Fassung von 2016)

## **10. Verfahren**

### **10.1. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht und zweimaliger Bürgerbeteiligung aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1/2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1/2 BauGB finden zeitgleich statt.

### **10.2. Verfahrensstand**

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur Planaufstellung am 08.10.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 07.11.2015 bekannt gemacht wurde, fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung zwischen dem 07.12.2015 und dem 15.1.2016 statt. Nach dem angestrebten Entwurfsbeschluss am 14.07.2016 wurde der Entwurf nach den Sommerferien 2016 für 4 Wochen vom 13.09.2016 bis zum

12.10.206 offengelegt und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Aufstellungsbeschluss:	8.10.2015
Bekanntmachung:	7.11.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	7.12.2015 - 15.01.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	7.12.2015 - 15.01.2016
Entwurfsbeschluss:	14.07.2016
Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit:	13.09. – 12.10.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	13.09. – 12.10.2016
Satzungsbeschluss:	30.3.2017
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	1.04.2017

### **10.3. Konfliktbewältigung**

Eine ausführliche Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 (6) BauGB erfolgte nach der Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan, bevor der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst wird. Hierbei wurden auch abzuwägende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

Die hier im Folgenden beschriebenen Konfliktpunkte geben einen Überblick zu den Bedenken, die zumeist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen waren. Es gingen 28 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage ein. Ausschließlich mündlich wurden in einem Fall Anregungen vorgebracht, die in Form einer Gesprächsnotiz festgehalten wurden. 1 der Stellungnahmen konnte komplett berücksichtigt werden, 27 konnten nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

#### **10.3.1. Bedenken bezüglich der Wahrung der „grünen“ Wohnlage**

Bei den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Bedenken der beteiligten Bürgerinnen und Bürger handelt es sich nahezu ausschließlich um Belange der Wahrung der Wohnqualität, da durch die Planung auf bisher weitgehend unbebauten Gärten in rückwärtiger Lage unter anderem Geschoßwohnungsbau entstehen wird und damit Beeinträchtigungen der Wohnruhe, von Blickbeziehungen und der Belichtung befürchtet werden.

Den Bedenken, dass hier überhaupt Wohnbebauung entsteht, kann unter Hinweis auf den Flächennutzungsplan 2006 begegnet werden, der für das Plangebiet Flächen für

den Wohnungsbau ausweist. Zudem entsteht die Bebauung fast ausschließlich im planungsrechtlichen Innenbereich, für den eine Bebaubarkeit bisher lediglich durch die unzureichende Erschließung stark eingeschränkt war.

Den Bedenken, hier würden Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung und Erholungsfunktion für die Anwohner bebaut, kann zum einen mit dem Hinweis auf die Ergebnisse des Umweltberichtes begegnet werden bzw. zum anderen mit dem Hinweis, dass es sich bei den neu zu bebauenden Flächen ausschließlich um private Zier- oder Obstgärten handelt, die nicht öffentlich zugänglich sind und daher keinen öffentlichen Erholungsraum darstellen. Darüber hinaus kann hier angeführt werden, dass, unmittelbar an das Plangebiet anschließend, mit dem Hochwasserschutzdeich inklusive Rad- und Fußweg erst kürzlich auch ein riesiger Erholungsraum geschaffen wurde, welcher durch die im Bebauungsplan vorgesehene Fahrradweganbindung auch für die Anwohner im Plangebiet besser bzw. mit dem Fahrrad überhaupt erst erreichbar wird. Zudem wird für den gesamten Bereich östlich des Plangebietes laut „Rahmenplan Lahnaue“ von 2012 langfristig eine Umwandlung weiter Teile der privaten Gärten in öffentliche Grünflächen und eine Öffnung der Lahnufer vorgesehen, womit 2014 mit dem neuen Christoph-Rübsamen-Steg und dem Obstwiesenpark bereits begonnen wurde. Das Angebot an öffentlichen Grünflächen hat sich und wird sich daher weiter verbessern. Ein Erhalt privater Gärten wie sie im Plangebiet bestehen hat also keine Bedeutung für die Versorgung der Weststadt mit öffentlichen Grünflächen.

### **10.3.2. Bedenken zu Lärm- und Emissionsschutz sowie Verkehrsbelastung**

Die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze zur Schützenstraße 56/56 a wurde als potentielle Lärm- und Emissionsquelle mit befürchteten Belastungen für die benachbarten Wohnungen bemängelt. Dieser Kritik wurde teilweise gefolgt, indem die zeichnerische Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der Nachbargrenze, wie sie noch im Vorentwurf enthalten war, in der Planzeichnung entfernt wurde. Ein Ausschluss der Zufahrt an dieser Stelle erfolgte allerdings nicht, da in dem Falle unvermeidbarer technischer Notwendigkeit eine Zufahrt an jeder Stelle möglich sein soll. Dennoch ist die im Bebauungsvorschlag bereits zum Entwurf verzeichnete Tiefgaragenzufahrt östlich vom 3-geschossigen Neubau an der neuen Erschließungsstraße die seit langem verfolgte und von den beauftragten Architekten bereits nahezu abschließend geplante Variante, so dass mit größter Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese umgesetzt wird. Von einer tatsächlichen Belastung durch eine Tiefgaragenzufahrt für eine Garage mit 36 Stellplätzen ist allerdings generell nicht auszugehen, da die hier stattfindenden KFZ-Bewegungen lediglich den Wohnanliegern dienen. Eine oberirdische Stellplatzanlage hätte wesentlich umfangreichere Belastungen nach sich gezogen, da hier Einparken und Ausparken in mehreren Zügen des Vor- und Rückwärtsfahrens nicht abgeschirmt in einer Garage erfolgen. Ein Ausschluss der auch bauordnungsrechtlich generell direkt an einer Nachbargrenze zulässigen Tiefgaragenzufahrt erfolgt aus diesen Gründen auch zum Satzungsbeschluss nicht. Es wird aber dennoch davon ausgegangen, dass die Zufahrt an anderer Stelle und wie im Bebauungsvorschlag dargestellt errichtet

wird. Damit erfolgt dann die Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche immer noch im vorderen Bereich des neuen Baugebietes, so dass der durch die hier geplanten ca. 36 Tiefgaragenstellplätze ausgelöste Verkehr auf kürzestem Wege angebunden wird und Fahrstrecken im Gebiet minimiert werden. Gleiches gilt für die zweite mögliche Tiefgarage auf dem Eckgrundstück zur Schützenstraße, wo die Anbindung schon allein durch dessen Lage entweder direkt an die Schützenstraße oder den vordersten Teil der neuen Erschließungsstraße erfolgen muss. Alle anderen geplanten Baugrundstücke sind Einzel- oder Doppelhausgrundstücke mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen.

### **10.3.3. Bedenken zu Abstandsflächen der Neubebauung**

Anwohner der Schützenstraße 56/56 a forderten mehrfach einen Abstand der Baugrenzen der östlich geplanten Baufenster von mindestens 5 m von ihrer Grundstücksgrenze. Dieser Anregung wurde teilweise gefolgt, indem die Baugrenze auf 4 m Abstand festgesetzt wurde, auch um die Begrünung entlang der Grenze (als Sichtschutz) besser erhalten zu können. Bei den nach Festsetzung möglichen 3 Vollgeschossen wird zur bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsfläche von ca. 3,6 m hiermit nochmals fast ein halber Meter zugeschlagen. Den geforderten 5 m wird auch deswegen nicht gefolgt, da die Schützenstraße 56/56 a selbst die durch ihre Gebäude ausgelösten Abstandsflächen nur knapp einhalten. So liegen die jeweils nächstgelegenen Gebäudeecken dieser beiden Bestandsgebäude weniger als 3,6 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Zudem ist die der Grundstücksgrenzen nächstgelegenen Außenwand der Schützenstraße 56 6,75m breit, ca. 10 m hoch und fensterlos, so dass ein geforderter 5 m tiefer Abstand der neuen Baugrenzen von der Grundstücksgrenze hier kaum zu begründen ist. Die gebogene Südfassade mit zahlreichen Balkonen liegt südlich der benachbarten Neubauten, so dass letztere von hier aus nicht ins Blickfeld kommen. Vielmehr profitiert man hier von der geplanten privaten Grünfläche östlich der großen Eiche. Bei der Schützenstraße 56 a ist es so, dass deren geschwungene Südfassade mit Balkonen sich an ihrer östlichen Seite zu dem hier geplanten Gebäude hin wölbt, so dass von den dortigen Balkonen aus das Nachbargebäude ins Blickfeld rückt. Aufgrund der Südausrichtung dieser Fassade wird diese Beeinträchtigung aber abgemildert. Da man sich beim Bau der Schützenstraße 56a entschlossen hatte, die Gebäudefassade an dieser Stelle in einem 45-Grad – Winkel zur Nachbargrenze zu errichten, ist der gemessene Abstand der Gebäudeecke von der Nachbargrenze geringer als die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen bei waagrecht zu Nachbargrenzen errichteten Fassaden. Man hat dies in rechtmäßiger Weise getan, und das Gebäude und seine damit entsprechend im 45-Grad-Winkel zur Grenze liegenden Abstandsflächen somit sehr nahe an der Nachbargrenze platziert. Alle Abstände entsprechen der Hessischen Bauordnung. Somit kann nun nicht verlangt werden, die neuen Gebäude auf dem Nachbargrundstück müssten 5 m und damit ca. 1,4 m mehr als nach Hessischer Bauordnung nötig einhalten, da man selbst die Mindestabstandsfläche beim damaligen Bau der Schützenstraße 56 a komplett ausgeschöpft hatte. Hier muss eine Gleichbehandlung stattfinden, zumal dem Neubau per Baugrenze nicht nur etwas mehr Abstand als nach HBO gefordert abverlangt wird,

sondern auch eine zweite Baugrenze für Staffelgeschosse für zusätzlichen Abstand der Staffelgeschosse von der Nachbargrenze sorgt.

Abgesehen von den im 45-Grad-Winkel zur Nachbargrenze stehenden Gebäudeecken betrifft diese befürchtete Abstandsproblematik weder die fensterlose Fassadenseite an der gleichen Gebäudeecke, noch die im Bestand nächstgelegenen Außenfassaden mit Fenstern. Diese befinden sich in einem Abstand von 8,3 m von der Grundstücksgrenze, so dass sich zukünftig ein Abstand gegenüberliegender Fenster von Bestands- und Neubauten von mindestens 12,3 m ergibt. Dies ist ein mehr als ausreichend bemessener Sozialabstand.

Für die Staffelgeschosse wird an dieser Stelle eine zweite Baugrenze 3 m hinter der äußeren Baugrenze festgesetzt. Diese darf durch die Staffelgeschosse bis auf 1 m Abstand zur Außenbaugrenze überschritten werden, sofern im gleichen Umfang an der gleichen Gebäudeseite Dachterrassenfläche hinter der inneren Baugrenze geschaffen wird.

Da der nächstgelegene Abstand der Staffelgeschosse der Schützenstraße 56/56 a zur Grundstücksgrenze 7 m beträgt, werden mit 4 m Abstand für die äußere Baugrenze und 3 m für die innere Baugrenze in der Summe 7 m Abstand für die neuen Staffelgeschosse festgesetzt. Es werden somit nicht nur alle bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bei Weitem garantiert, sondern es werden durch die Baugrenzen zusätzliche Abstandsflächen zugunsten der Bestandsbauten festgesetzt. Diese wiederum sind durch die überwiegende Südausrichtung ihrer Balkone, Terrassen und Loggien vorwiegend in den nach Norden liegenden Gebäudeflügeln durch die Neubebauung berührt. Da hier aber durch die Festsetzungen wie beschrieben sehr großzügige Sozialabstände eingehalten werden, ist die Erhöhung des Abstandes der Baugrenze auf 4 m und die Einführung einer inneren Baugrenze für Staffelgeschosse als mehr als ausreichende Berücksichtigung der geäußerten Bedenken in diesem Punkt anzusehen.

Einem zudem geforderten Ausschluss von Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone in Richtung Schützenstraße 56/56 a wird nicht gefolgt. Auch an den Südfassaden der Schützenstraße 56/56 a liegen Terrassen bzw. Balkone direkt nebeneinander und untereinander bzw. übereinander. Unter Umständen geplante Balkone an neuen Nachbargebäuden ragen maximal 1,5 m vor die Fassade und halten somit immer noch 2,5 m Abstand zur Nachbargrenze. Zusammen mit dem vorhandenen Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück der Schützenstraße 56/ 56a würden immer noch 5-7 m Abstand zwischen Balkon und Nachbarterrasse bestehen, während diese am Gebäude Schützenstraße 56/ 56a selbst direkt aneinander grenzen.

#### **10.3.4. Bedenken zu den geplanten Gebäudehöhen**

Um das Planungsziel der Abstufung der Gebäudehöhen zu sichern, wurde statt der Festsetzung der Gebäudehöhen oberhalb einer zukünftigen Straßenverkehrsfläche eine

Festsetzung der absoluten Gebäudehöhen über Normalnull getroffen. Damit kann vom höchsten Bestandsgebäude, der Schützenstraße 56 a, mit einer festgestellten Dachoberkante von annähernd 172,25 m über NN, durch Festsetzung der Höhen für die neuen Baufelder eine Abstufung präzise festgelegt werden. So wird das an die Schützenstraße 56/56 a angrenzende Baufeld mit einer Maximalhöhe von 170,5 m über NN 1,75 m niedriger festgesetzt als der Bestand in der Schützenstraße 56/56a.

Der vorgeschlagenen Reduzierung um ein Vollgeschoss wird hier nicht gefolgt, da die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung durch die Höhenfestsetzung ausreichend gegeben ist und das dritte, südliche Gebäude auf diesem Baufeld ohne Staffelgeschoss festgesetzt wird.

### **10.3.5. Bedenken zu Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung**

Zur Dachflächenbegrünung wurden Zweifel an der Anrechnung dieser Begrünung auf die geforderte 40 % Begrünung eines Baugrundstückes geäußert, da diese klimatisch nicht wirksam sei. Hierbei wird verkannt, dass die Begrünung von Dächern erheblich für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sorgt. Dass die Begrünung von Dachflächen in diesem Sinne sowie im Sinne der Erhöhung der klimatischen Wirksamkeit durch Verdunstung und Verschattung nicht so wirksam ist wie eine höhere Bepflanzung in den Freiflächen zwischen den Gebäuden wird durch die Beschränkung auf eine 50-prozentige Anrechenbarkeit berücksichtigt.

Die Höhe der Substratschicht auf den Tiefgaragen wurde gegenüber dem Vorentwurf von 60 cm auf 30 cm verringert, da die Errichtung der Tiefgarage komplett unterhalb der Geländeoberfläche stattfinden soll, was aufwendigere bauliche und technische Lösungen verlangt. Mit 30 cm wird nur ein Mindestmaß an Überdeckung festgesetzt, da die Tiefgarage nur zwischen den geplanten Gebäuden hiermit überdeckt werden wird und hier die Wuchsbedingungen für höhere Bepflanzungen wie Bäume nicht vorhanden sind. Die einzig größere, nicht überbaute Tiefgaragenfläche soll ebenfalls nicht mit Bäumen oder höherem Bewuchs bepflanzt werden, da hier in Nachbarschaft zu den zwei zur Erhaltung festgeschriebenen Großbäumen am Beginn der Erschließungsstraße eine kleine Freifläche vorgesehen ist, die den Neubauten nördlich der Straße an dieser Stelle bis in die zweite Reihe eine attraktive Aussicht nach Südwesten bieten soll und die städtebaulich auflockernd wirkt, was eine hohe Begrünung mit Gehölzen und Bäumen ausschließt.

### **10.3.6. Bedenken zur im Vorentwurf geplanten Privatstraße**

Den von einer Anliegerin und auch vom städtischen Vermessungsamt vorgebrachten Zweifeln an einer Privatstraße im Gebiet wurde Rechnung getragen und der Ringweg zur Erschließung des nordöstlichen Teils des Plangebietes nunmehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der vorgesehene Wendepunkt wurde nach Bedenken der benachbarten Anwohnerin nach Süden verlegt, so dass nunmehr nur noch Fahrzeuge, die die nordöstlich gelegenen Grundstücke erreichen wollen, zwischen den Bestandsgebäuden

Schützenstraße 50 und 48 hindurch fahren werden. Alle anderen PKW können jetzt bereits südlich dieser Gebäude auf dem Wendplatz wenden, so dass die Belastung der Bewohner der Bestandsgebäude gegenüber der Vorentwurfsplanung erheblich reduziert wird.

Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksteile für diese Erschließung ist jedoch nötig und wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt. Aufgrund der grundsätzlichen Notwendigkeit dieser Erschließung ist ein Verzicht auf diese Inanspruchnahme nicht möglich. Nach Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden mehrfache und eingehende Gespräche mit den hier betroffenen Eigentümern geführt. Auch ein Vort-Ort-Termin fand statt. Die nunmehr erzielte Übereinkunft mit diesen Eigentümern macht die Inanspruchnahme ihrer Grundstücksteile für die Erschließung möglich und wurde bereits im Rahmen des Umlegungsverfahrens durch Bauerlaubnisverträge für die Erschließung abgesichert.

### **10.3.7. Kritik an Bezeichnung "ehemaliger Problemstadtteil Weststadt"**

Der Kritik wurde gefolgt und eine Erläuterung ergänzt, die deutlich macht, dass die Weststadt sich bereits seit langen Jahren positiv entwickelt hat und das geplante Baugebiet nicht das erste ist, was diese Entwicklung positiv stützt. Die Erwähnung als ehemaliger Problemstadtteil wurde entfernt.

### **10.3.8. Kritik an fehlender Begründung der GRZ-Überschreitung bis 0,8**

Nach Kommentaren zur Auslegung des § 19 (2) Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist laut Rechtsamt eine städtebauliche Begründung der Überschreitung der GRZ im WA 2 durch die Tiefgarage um bis zu 100 % zu liefern. Diese Begründung wurde unter Abschnitt 4.3.2 ergänzt.

### **10.3.9. Bedenken gegen geplante Bebauung für den Schaustellerbetrieb**

Hier wird eine erhöhte Lärmbelästigung befürchtet und eine Beeinträchtigung durch diesen Gewerbebetrieb im Wohngebiet befürchtet. Dem kann begegnet werden, dass der Betrieb Bestandschutz genießt und nach Aussage in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen die geplante Halle eher eine Verbesserung hinsichtlich der Schallemissionen des Betriebes bedeuten wird, wobei dem RP keine Nachbarbeschwerden vorliegen und man davon ausgeht, dass der Betrieb selbst zukünftig die Immissionswerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet einhält. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entfaltet also eher nachbarschützende Wirkung und stellt sicher, dass der Betrieb auch zukünftig ein nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung bleibt. Im Übrigen können die detaillierten Schallschutzanforderungen erst im Baugenehmigungsverfahren, bei Vorlage eines verbindlichen Bau- und Nutzungskonzeptes, abgeprüft werden.

### **10.3.10. Anregung zur Einräumung von Privilegien/Ausgleichen für Anwohner, die nicht Eigentümer der von der Umlegung betroffenen Grundstücke sind**

Eine Stellungnahme eines Bürgers zur Offenlage des Planentwurfes regte eine Bevorzugung bzw. einen Ausgleich für Anwohner im Gebiet an, die als Nicht-Eigentümer nicht von der Neuschaffung von Bauland profitieren, aber dennoch eine veränderte Wohnsituation erhalten werden. Diesem wurde mit Hinweisen auf die Gesetzgebung zum Umlegungsverfahren begegnet.

Die hier im Überblick zusammengefassten Anregungen und Bedenken zählen die in den vorgelegten Stellungnahmen meist mehrfach auftauchenden Hauptfragen und –bedenken auf. Diese und weitere im Einzelnen nicht mit den Zielen der Planung zu vereinbarende Vorschläge und Konfliktpunkte aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf und aus der Offenlage des Entwurfes wurden gemeinsam im Rahmen der vorliegenden Abwägung zum Satzungsbeschluss behandelt.

Stadtplanungsamt Gießen

13.02.2017



### Legende

-  vorhandene Bebauung
-  geplante Bebauung
-  geplante Garagen
-  Stellplatz
-  geplante Zufahrt
-  Grundstücksgrenze neu
-  Erhaltenswerte Bäume
-  zu pflanzende Bäume
-  Geltungsbereich



M. 1 : 1.000



## Bebauungsvorschlag "Schützenstraße Nordost" (Entwurf)

Stadtplanungsamt Gießen  
 Bearbeitet: Bu Gezeichnet: Gó Datum: Juni 2016



**Anhang 2 zur Begründung**  
**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan GI 05/21**  
**„Schützenstraße Nordost“**

Planstand:

Satzung

13.02 2017

**Stadtplanungsamt Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	3
2.	Aussagen übergeordneter Fachplanungen.....	3
2.1.	Landschaftsplan .....	3
2.2.	Weitere Rahmen- und Fachplanungen .....	3
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	4
3.1.	Schutzgut Mensch .....	4
3.2.	Schutzgüter Tiere und Pflanzen .....	4
3.2.1	Pflanzen/Vegetationsgemeinschaften .....	6
3.2.2	Tiere.....	6
3.3.	Schutzgut Boden .....	7
3.4.	Schutzgut Wasser .....	8
3.5.	Schutzgut Klima .....	9
3.6.	Schutzgut Landschaft .....	12
3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
3.8.	Besonders geschützte Bereiche .....	12
3.9.	Wechselwirkungen.....	12
4.	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen .....	12
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung .....	14
7.	Fehlende Kenntnisse .....	17
8.	Monitoring .....	18
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß und liegt am östlichen Rand der Gießener Weststadt. In diesem Gebiet soll neue Wohnbebauung inklusive der dazu notwendigen Erschließung entstehen.

## **2. Aussagen übergeordneter Fachplanungen**

### **2.1. Landschaftsplan**

Das Plangebiet gehört teilweise zum Biotopkomplex „Ortslage Gießen“ (Bewertung „stark verarmt“) und teilweise zum Biotopkomplex „Nutzgärten entlang der Lahn“ (Bewertung „verarmt“). Vorschläge für Maßnahmen im Biotopkomplex „Nutzgärten entlang der Lahn“ beziehen sich nur auf die Kleingärten (Förderung der Anpflanzung von Obst- und Laubgehölzen, Verzicht auf Koniferen, Entfernen der Nadelgehölze, Rückbau baulicher Anlagen und Aufgabe der Nutzung im Überschwemmungsgebiet, Schaffung eines naturnahen Ufergehölzsaums). Für die gesamte Ortslage Gießens gelten folgende allgemeinen Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 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

Im Entwicklungskonzept gehört das Plangebiet zum großräumigen Entwicklungsgebiet „Lahnaue im Bereich Launsbacher Weg und Kleingärten“. Wertgebende Eigenschaft ist das lückige Band von Auengrünland, Brachen und Gehölzstrukturen, in das Äcker und Kleingärten eingestreut sind. Die Entwicklungsvorschläge (Umwandlung von Acker in Grünland, Extensivierung der Grünlandnutzung, Rücknahme der Gartennutzung im Uferbereich) betreffen nur die Außenbereichsflächen nördlich und östlich des Plangebiets und sind für das Plangebiet nicht relevant.

### **2.2. Weitere Rahmen- und Fachplanungen**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt ist der Geltungsbereich an der Grenze zwischen einem „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und einem „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, das u.a.

die sich östlich anschließende Lahnaue mit den hier vorhandenen Privat- und Kleingärten umfasst. Die Flächen werden durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen sind einige Flächen als „Wohnbaufläche“, einige als „Grün- und Freiflächen/ Kleingärten“ dargestellt. Für weitere Erläuterungen soll an dieser Stelle auf das Kap. 3.1.2 der Begründung hingewiesen werden.

Das Plangebiet ist durch den erfolgten Deichbau kein Überschwemmungsgebiet mehr, gilt aber als hochwassergefährdeter Bereich.

### **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

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 und den Hochwasserschutzdamm überprägt; beides ist vom Deichkronenweg aus Richtung Lahn aber noch gut zu erkennen.

#### **3.1. Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet gehört durch den Deichkronenweg zu einem viel genutzten Erholungsraum der Gießener West- und Nordstädter. Der Weg erschließt die Lahnaue für Spaziergänger, Skater und Radfahrer und ist gleichzeitig eine attraktive, gut ausgebaute, autoverkehrsfreie Verbindung in Richtung Innenstadt. Die Gärten links und rechts des Deichkronenwegs tragen zu einem grüneprägten Gesamtbild bei, so dass der Erholungssuchende siedlungsnah ein Stück „freie Landschaft“ erleben kann. Der schmale Verbindungsweg zwischen Deichkronenweg und Schützenstraße bietet den Anliegern eine schnelle Erreichbarkeit dieser Grünzone.

Das Plangebiet wird durch die jenseits der Lahn liegende Bahnlinie verlärmert. Die Grenzwerte werden jedoch eingehalten. Straßenverkehrslärm ist durch die Verkehrsberuhigung in der Schützenstraße kein Problem.

#### **3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Abgeleitet von den Boden- und Wasserverhältnissen ist die potentielle natürliche Vegetation – d.h. die Vegetation, die sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung ansiedeln würde - der Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wald. Er wächst u.a. in Flussauen, wobei er etwas trockenere und seltener überschwemmte Standorte (Deichbau!) einnimmt als die eigentlichen Auwälder. Hauptbaumart ist die Stieleiche, die Hainbuche bildet meist ein zweites Stockwerk.

Abb. 1 und Tab. 1 stellen die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen dar (gemäß Kompensationsordnung (KV) Hessen).

**Legende:**

**Standard-Nutzungstypen**

- 10 100 - Trocken bis feuchte Gebüsch-, Hecke, Skam e heimischer Arten
- 10 500 - Hecken-/Gebüschfärbung (Hochstamm, Ziergebüsch)
- 10 520 - Feldgehölz (Baumhecke) großflächig
- 10 530 - Hausgarten vernatet
- 10 470 - Begrünte Ruine
- 10 510 - Sehr stark oder völlig verästelte Flächen
- 10 520 - Nadelzu verästelte Flächen, Pfaster
- 10 530 - Schotter-, Kies- und Sandwege
- 10 540 - Belegte und begrünte Flächen
- 10 610 - Bewachsene Festwege
- 10 710 - Dachfläche nicht begrünt
- 11 221 - Gärtnereich gepflegte Anlagen in besiedelten Bereich
- 11 222 - Arten- und druktansische Hausgärten
- 11 223 - Kleingartenanlagen mit überwiegenden Ziergartenanteil

**Baumtyp**

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Obstbaum
- Filix
- Stoß/Linde
- Thuja
- Apfel
- Birne
- Saureiche
- Waldreue
- Zwetschge

HB Heirliche  
RB Rötliche  
FA Felsbaum  
SA Sattbaum  
BI Birge-Birke  
EI Eibische  
OE Gemeine Esche  
SE Schwarz-Eiche  
VL Wildreue

0 5 10 20 30 40 Meter

**PLAN Ö** Dr. René Kristen  
Industriestr. 2a  
35444 Biebertal  
info@planoe.de

**"Schützenstraße Nordost"**  
Universitätsstadt Gießen - Stadtplanungsamt  
Biotop-/Nutzungstypen nach KV

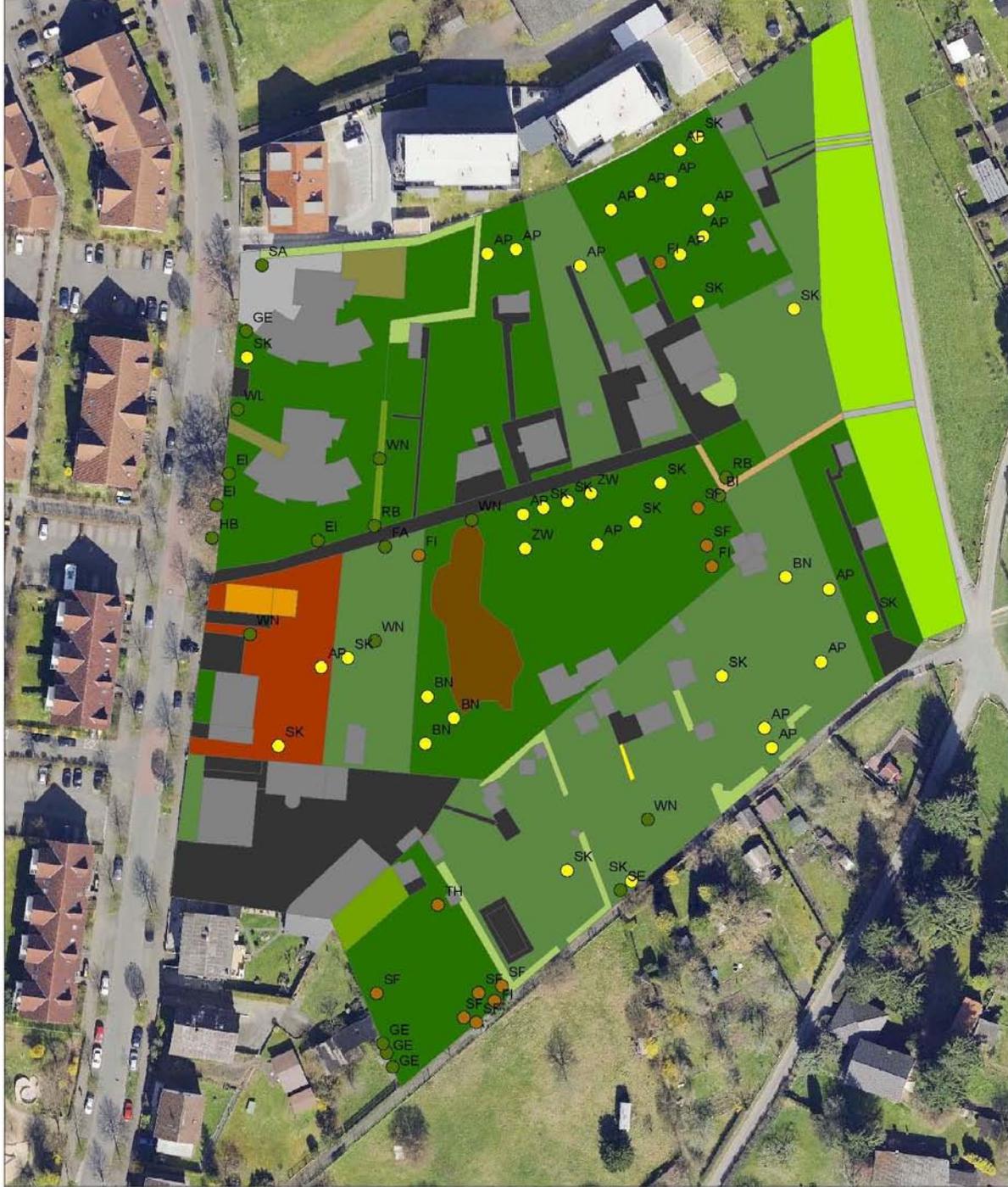


Abb. 1: Biotypen

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotop- und Nutzungstyp (Nr. gem. KV)	Kennzeichen, Vorkommen	Bedeutung als Lebensraum
02.100 Gebüsch mit heimischen Arten	kleinerer Gehölzbestand in einem der Freizeitgärten im südlichen Plangebiet, hps. Hasel	gering
02.500 Hecken standortfremder Ziergehölze	Grenzhecken in diversen Gärten aus Fichte, Lebensbaum, Scheinzypressen	sehr gering
04.600 Feldgehölz/Baumhecke	durchgewachsener, naturnaher Gehölzbestand in einem Freizeitgarten, Spitzahorn und Walnuss (bis 35 cm Stammdurchmesser), außerdem Apfel, Hartriegel, Hasel, Holunder, Kirsche, Lebensbaum	mittel
09.290 verwilderter Hausgarten	um die Ruine und das Nachbarhaus herum, naturnahe Gebüsche (Hartriegel, Holunder, Hainbuche, Eibe etc.) und Ruderalvegetation	gering
10.470 begrünte Ruine	unbewohntes, halbverfallenes Haus mit intensiver Begrünung, wertvoller Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten	mittel
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	asphalтиerte Wege und Hofflächen	sehr gering
10.520 gepflasterte Flächen	Hof- und Wegeflächen	sehr gering
10.530 Schotterweg	Verbindungsweg vom Deichkronenweg zur Stichstraße	sehr gering
10.540 befestigte und begrünte Fläche	Feuerwehraufstellflächen auf dem Anwesen Schützenstraße 56/56a	sehr gering
10.610 Bewachsener Feldwege	Kleine Fläche in einem Freizeitgarten außerhalb des von Veränderungen betroffenen Gebiets	sehr mittel
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	vorhandene Gebäude	sehr gering
11.221 Grünanlage	5 Jahre alte Grünfläche, Landschaftsraseneinsatz mit neu gepflanzten, noch kleinen Gehölzen, extensiv gepflegt	sehr gering
11.222 strukturreiche Haus- und Kleingärten	kleinräumige Nutzungsmischung aus Grabeland, Rasen, Staudenbeeten und Gehölzen, dabei viele Obstbäume	mittel
11.223 strukturarme Haus- und Kleingärten	Gartenflächen mit überwiegendem Rasen- oder Grabelandanteil und nur wenigen Gehölzen, häufig Koniferen und Ziergehölze	gering

### 3.2.1 Pflanzen/Vegetationsgemeinschaften

Durch die Gärten bedingt ist das Plangebiet reich an Obstbäumen (häufig Äpfel, aber auch Süßkirschen, Birnen, Walnuss und Zwetschge). Bemerkenswert sind die zahlreichen Großbäume im Gebiet, allen voran die großen Eichen, Buchen und Hainbuchen am Anwesen Schützenstraße 56/56a, außerdem ein großer Walnussbaum neben der Ruine und eine Blutbuche an einem der hinteren Häuser. Ein Gartenbaumbestand ist zu einem naturnahen Feldgehölz durchgewachsen. Besondere oder seltene Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.2.2 Tiere

Im Plangebiet wurden Untersuchungen über Vögel, Fledermäuse und Reptilien vorgenommen.

#### Vögel

Bei den Vogelarten finden sich typische Stadtrand- und Gartenbewohner im Plangebiet:

- Seltene/gefährdete oder streng geschützte Brutvogelarten sind Girlitz und Bluthänfling im Plangebiet, Gartenrotschwanz und Grünspecht am Rand des Plangebiets sowie Wacholderdrossel, Stieglitz und Haussperling dicht außerhalb des Plangebiets.
- Weitere, nicht gefährdete Brutvogelarten sind Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Fitis, Gartenbaumläufer, Gimpel, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star und Zilpzalp.
- Seltene/gefährdete oder streng geschützte Nahrungsgäste waren Turmfalke, Wacholderdrossel, Dohle, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe, Mauersegler und Stockente.

Weitere Daten (Anzahl der Brutpaare etc.) sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **Fledermäuse**

Im Plangebiet jagt regelmäßig die Zwergfledermaus. Quartiere konnten nicht festgestellt werden; gemäß der Struktur des Gebietes ist aber möglich, dass für die Zwergfledermaus Sommerquartiere und vielleicht sogar Wochenstubenquartiere vorkommen.

Abendsegler, Rauhaufledermaus und Breitflügelfledermaus sind nur randlich und/oder vereinzelt festgestellt worden und haben wohl keine enge Bindung an das Plangebiet.

### **Reptilien**

Die Zauneidechse, die vor 4 Jahren auf dem damals noch kurzrasigen Deich 1 km nördlich des Plangebiets gefunden worden ist, kommt im Gebiet nicht vor. Dafür konnte die Blindschleiche nachgewiesen werden.

### **Kleinsäuger**

Aufgrund der Struktur des Gebiets könnte die Haselmaus vorkommen. Ein Nachweis fehlt, es wurde aber nicht speziell nach der sehr heimlich lebenden Tierart gesucht.

## **3.3. Schutzgut Boden**

Im Rahmen einer umwelttechnischen Untersuchung eines direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstückes wurden unter einer geringmächtigen Auffüllung quartäre Sedimente mit einer Mächtigkeit von 0,9 m bis 3,9 m erbohrt. Diese werden als Auelehme (sandig, tonige Schluffe) mit überwiegend brauner Färbung beschrieben.

Darunter folgt in Tiefen zwischen 2,5 m und 4,5 m ein sandiger Auekies mit brauner bis graubrauner Färbung. Bereichsweise wurde zwischen dem Auelehm und -kies ein Auesandhorizont erkundet.

Als vorherrschender Bodentyp dürfte sich ein Brauner Auenboden (Vega) entwickelt haben. Altstandorte sind im Gebiet nicht bekannt.

### **3.4. Schutzgut Wasser**

Gemäß geologischer Karte (Blatt 5418 Gießen und Blatt 5417 Wetzlar) stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes quartäre Kiese und Sande an, die von Auelehmen überdeckt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass darunter mehrere Meter mächtige Schichten zersetzter Grauwacke folgen.

Nächster Vorfluter ist die östlich des Plangebiets fließende Lahn. Bedingt dadurch geht die Grundwasserfließrichtung voraussichtlich nach (Süd-)Osten.

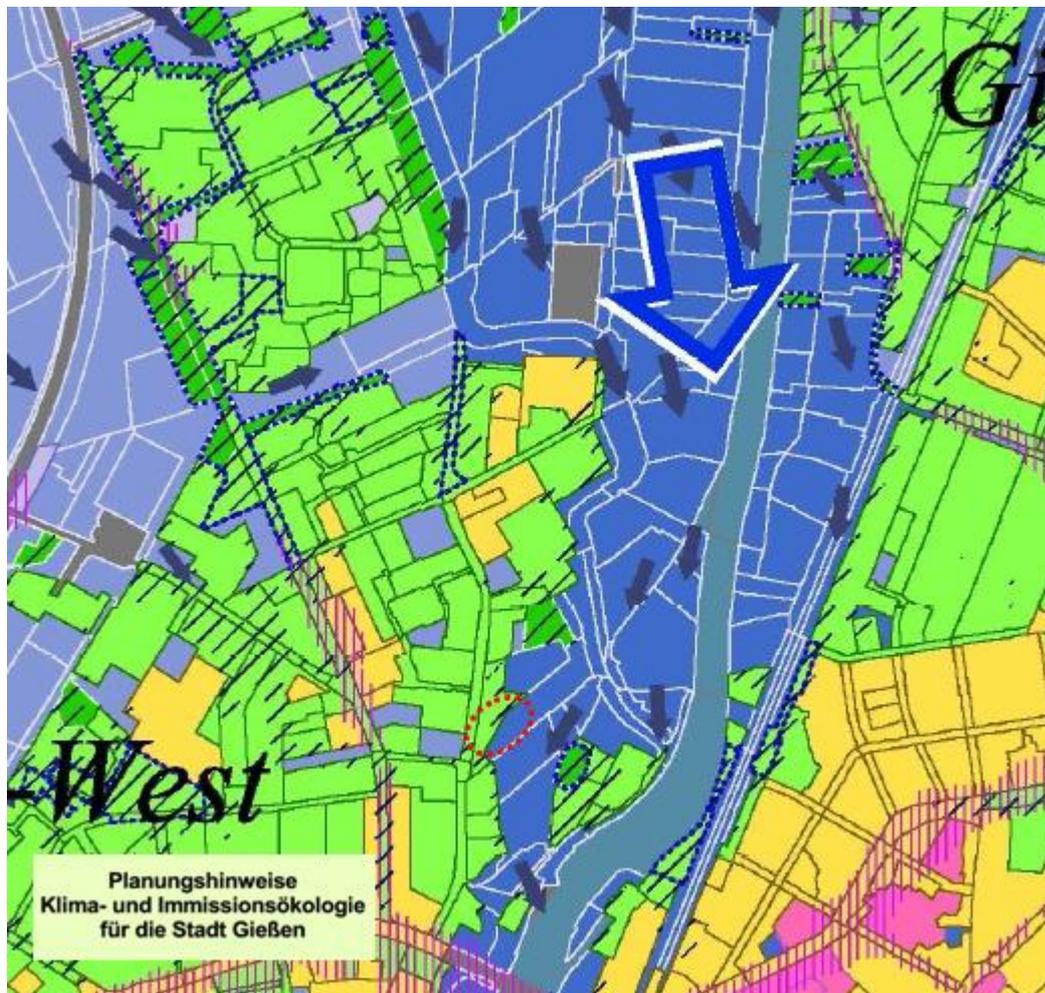
Der Grundwasserspiegel liegt ca. zwischen 2,5 m und 3,0 m unter Geländeoberkante, korrespondiert jedoch stark mit dem Pegel der Lahn, d.h. bei Hochwasser in der Lahn ist auch ein höherer Grundwasserspiegel zu erwarten. Bei Bohrungen im näheren Umfeld wurde z.T. leicht gespanntes Grundwasser angetroffen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung ist gering.

Das Plangebiet gehört seit dem Deichbau nicht mehr zum Überschwemmungsgebiet der Lahn, ist aber noch hochwassergefährdeter Bereich.

### 3.5. Schutzgut Klima

Die Klima-Lufthygieneanalyse (GEO-NET 2014) weist den Bebauungsplanbereich als Teil einer übergeordneten Kaltluftleitbahn aus. Die Freiflächen werden als Gebiete mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft.



#### Luftaustausch

##### Übergeordnete Luftaustauschbereiche

⇨ ⇨ Lufthygienisch unbelastet / belastet

#### Grün- und Freiflächen

■ **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**  
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

➤ Kaltluftdynamik: dominierende Strömungsrichtung

○ Bereich Bebauungsplan Schützenstraße Nord

Abb. 2: Klima-/Lufthygieneanalyse

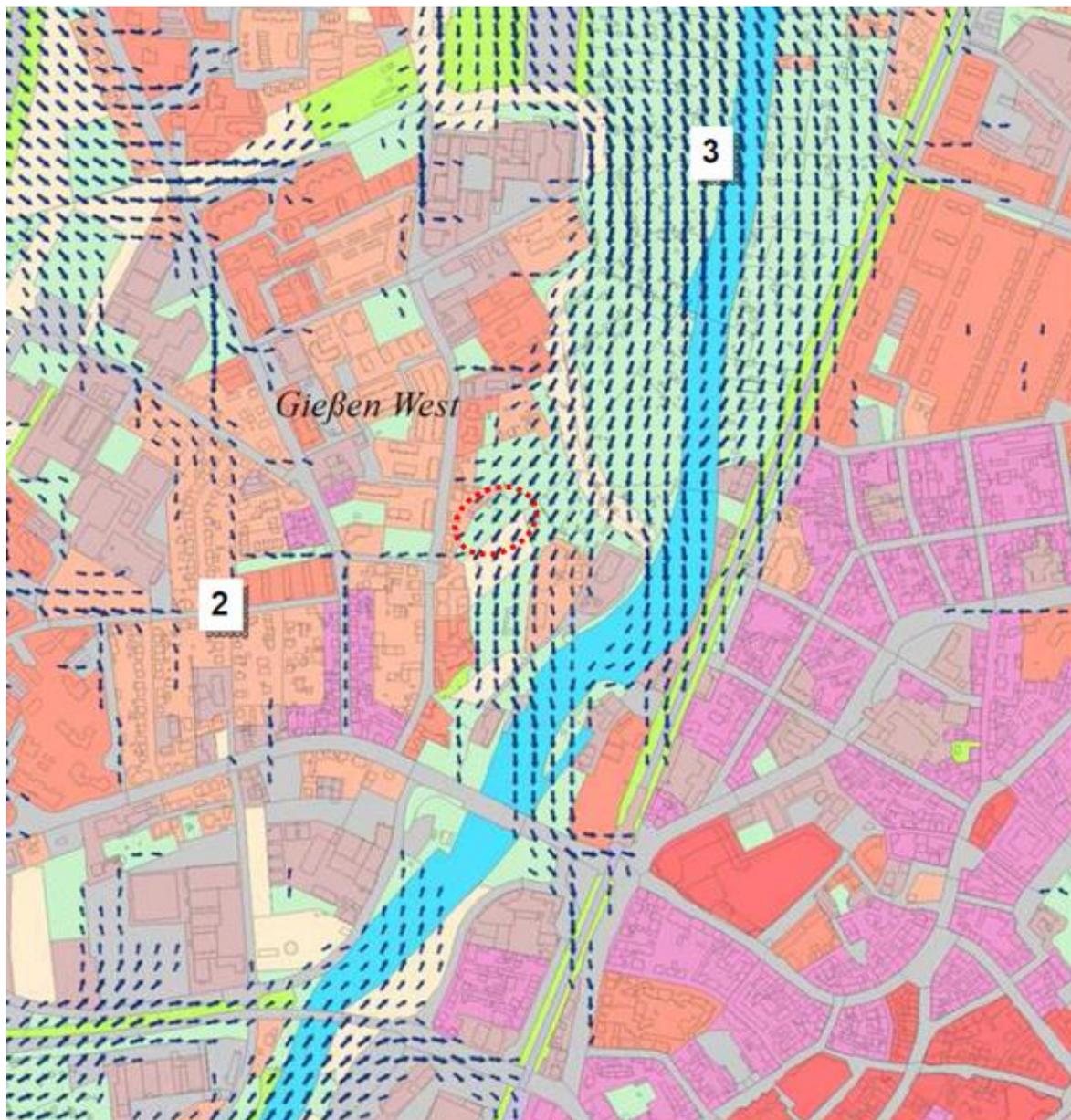


Abb. 3: Strömungsverlauf innerhalb der Grün- und Siedlungsflächen

Die Karte zum Strömungsverlauf verdeutlicht die räumliche Ausprägung des Kaltluftstroms über den Grün- und Freiflächen sowie Kleingartengebieten. Aus nördlich vorgelagerten großflächigen Freiräumen strömt Kaltluft entlang der Lahn in Richtung Stadtmitte. Grüngeprägte und gering überbaute Oberflächenstrukturen wirken günstig auf die Durchlüftung des Siedlungskörpers (2). Je nach Dichte der Bebauung und Intensität der Strömungsdynamik kann die Eindringtiefe der Kaltluft in solchen Siedlungsräumen – bei zunehmender Verzögerung und Erwärmung – mehr als 1 000 m betragen. Mit Zeilenbebauung ist die Reichweite der Kaltluft hingegen stark von der Stellung der Baukörper zur vorherrschenden Strömungsrichtung abhängig. In Längsstellung können über die Abstandsflächen ähnlich große Eindringtiefen wie bei der Einzel- und Reihenhausbebauung erreicht werden. Durch eine Querstellung von Baukörpern kann die

Strömung unter Umständen vollständig abgeriegelt werden. Die Kleingartenanlagen (3) sind Teil einer hindernisarmen überregional bedeutsamen Kaltluftleitbahn. Sie sind wichtig für die Ausgleichsströmungen zwischen vorgelagerten Frei- und Siedlungsräumen, produzieren selbst aber ebenfalls Kaltluft. Damit tragen sie dazu bei, die Strömungssysteme in ihrer Intensität und thermischen Charakteristik zu erhalten.

Die Lahn stellt zusammen mit dem Auenbereich eine bedeutsame Kaltluftleitbahn für die Stadt dar. Die Lahnaue sorgt für einen Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten im nördlichen Bereich und belasteten Siedlungsräumen (Innenstadt). Damit hat die Lahnaue die höchste Empfindlichkeitsstufe gegenüber Nutzungsänderung. Jede weitere Baumaßnahme in Richtung Lahnaue verringert den Strömungsquerschnitt. Ein Strömungsquerschnitt von mindestens 300 m sollte gesichert werden. Schon jetzt wird dieser optimale Wert unterschritten, an der engsten Stelle mit ca. 250 m (siehe Abb. 4). Allerdings wirkt der jetzige Siedlungsbereich direkt an der Lahn schon als Hindernis und verringert die wirksame Breite der Leitbahn auf ca. 100 m. Die Lahn selber hat als Gewässer bioklimatisch nur eine ausgleichende Funktion.



Abb. 4: Strömungsquerschnitt in der Lahnaue

### **3.6. Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet zeigt sich – bedingt durch den hohen Anteil strukturreicher Gartenflächen und die zahlreichen imposanten Einzelgehölze - als eine hervorragend eingegrünte Ortsrandlage. Dies ist auch einer der Gründe für die hohe Erholungseignung des Deichkronenwegs. Durch die unterschiedlichen Gartengestaltungen und Einfriedungen wirkt das Bild teilweise etwas unruhig.

### **3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Das verfallene Haus ist zwar schon über 100 Jahre alt, aber nicht denkmalgeschützt.

### **3.8. Besonders geschützte Bereiche**

Ehemals Teil des Überschwemmungsgebiets der Lahn, ist das Plangebiet durch den Bau des Hochwasserschutzdeiches jetzt nur noch „hochwassergefährdetes Gebiet“. Weitere Schutzgebiet oder -objekte existieren nicht.

### **3.9. Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt, z.B.

im Kapitel „3.1 Schutzgut Mensch“ der Zusammenhang von Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaft↔Mensch)

in den Kapiteln „3.3 Schutzgut Boden“ und „3.4 Schutzgut Wasser“ die gegenseitigen Abhängigkeiten von Bodenart und Wasserhaushalt,

im Kapitel „3.6 Schutzgut Landschaft“ die wichtigsten Komponenten des Landschaftsbildes: Vegetation und Nutzung (Pflanzen↔Landschaft, Mensch↔Landschaft).

## **4. Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen**

**Schutzgut Mensch:** Das Plangebiet wird nach Osten hin weiterhin von einigen Gartenflächen umfasst sein, so dass die Erholungseignung des Deichkronenwegs nicht grundsätzlich leidet. Durch den Verlust der strukturreichen Gärten wird allerdings der gut eingegrünte Ortsrand aufgebrochen (siehe Schutzgut Landschaft).

**Schutzgut Biotop:** Das Vorhaben beansprucht größtenteils Biotop mit geringer und sehr geringer Wertigkeit, aber auch Gartenflächen und die Feldgehölzinsel mit mittlerer Wertigkeit. Erfahrungsgemäß werden Hausgärten mit nur geringer bis sehr geringer Wertigkeit entstehen.

Aufgrund des geringen Umfangs des Baugebiets und der geplanten Ausgleichsmaßnahme in der Lahnauve (vgl. Kap. 6) ist der Verlust als nicht erheblich anzusehen.

**Schutzgut Tiere:** Durch die Neubebauung geht ca. 24 Vogelbrutplätze verloren, dabei auch vier von seltenen oder streng geschützten Arten (Hänfling, Girlitz, Grünspecht, Gartenrotschwanz). Es ist leider nicht davon auszugehen, dass in den neu entstehenden Gärten derartige Gehölzstrukturen (Großbäume, Obstbäume) entstehen wie jetzt vorhanden, da die Grundstücke kleiner sind und Hausgärten intensiver genutzt, dafür geringer bepflanzt werden. Dennoch ist in ca. 5 Jahren damit zu rechnen, dass für anspruchslose Gebüsch- und Gehölzbrüter neue Nistmöglichkeiten entstehen. Für den anspruchsvolleren Gartenrotschwanz können Nistkästen angeboten werden; dies wird über das Artenschutzrecht im Bebauungsplan verankert. Für die Brüter in großen Bäumen bleiben zumindest einige Großbäume erhalten.

**Schutzgut Pflanzen:** Eine Eiche, eine Buche und eine Blutbuche werden zum Erhalt festgesetzt. Die Walnuss kann nicht erhalten bleiben. Die Eichen und die Hainbuche an der Schützenstraße stehen im Straßenraum und daher außerhalb des B-Plan-Gebiets.

**Schutzgut Boden:** Es wird zu zusätzlicher Versiegelung und Überbauung von Boden kommen. Diese ist nicht ausgleichbar. Allerdings ist der Umfang der Neuversiegelung wegen der geringen Größe des Baugebiets und der niedrigen Grundflächenzahl nicht erheblich.

**Schutzgut Wasser:** Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung führt zum Eingriff in den Landschaftswasserhaushalt. Durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen und Dachbegrünung soll dieser Eingriff minimiert werden. Eine Versickerung des gesamten Dachflächenwasser ist auf den vorliegenden grundwassernahen, lehmigen Standorten allerdings nicht möglich.

**Schutzgut Klima:** Durch die Bebauung wird die Luftleitbahn Lahnauve in geringem Maße zusätzlich eingeschränkt. Als minimierende Maßnahmen ist die lockere Baukörperstellung zu nennen, die eine Kaltluftleitung in die Weststadt weiterhin ermöglicht, außerdem die Freihaltung eines Korridors im Norden des Plangebiets und die Festsetzung eines Grünflächenanteils von 40 %.

**Schutzgut Landschaft:** Durch den Verlust der strukturreichen Gärten wird der gut eingegrünte Ortsrand aufgebrochen. Die höhengestaffelte Neubebauung, die neuen Gärten (Festsetzung eines Mindestgrünanteils) und die zu erhaltenen Großbäume sollen die Eingrünung wiederherstellen.

## **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch ohne den Bebauungsplan würde die Bebauung der Flurstücke 139 und 140 sowie 133/4 über den § 34 BauGB vermutlich durchgeführt. Dabei wären allerdings die imposante Eiche und die daneben stehende Buche gefährdet, da nur durch einen Bebauungsplan eine Erschließung abseits des Baumes möglich ist.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung**

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind geplant:

- Die neue Erschließung wird deutlich von den am Stichweg stehenden beiden Großbäumen abgerückt, um das Wurzelwerk zu schützen und somit die Bäume zu erhalten. Eine neu entstehende Grünfläche wird zur Verbesserung der Standortqualität beitragen.
- Entlang der Nordgrenze des Plangebiets wird ein Korridor für die Frischluft von Bauwerken freigehalten.
- Die Flurstücke 145/3 und 146/1 bleiben unbebaut, um den grüneprägten Charakter des Deichkronenweg-Umgebung zu erhalten.

Für die Überbauung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ist nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich zu leisten. Allerdings ist zur Bestimmung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs zu differenzieren, welche Bebauung im derzeitigen Außenbereich entstehen wird und welche Bebauung im Innenbereich liegt, d.h. über § 34 BauGB erlaubt wäre und somit nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig ist. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist in Abb. 5 dargestellt. Der durch den Bebauungsplan überplante und damit ausgleichspflichtige Außenbereich umfasst insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

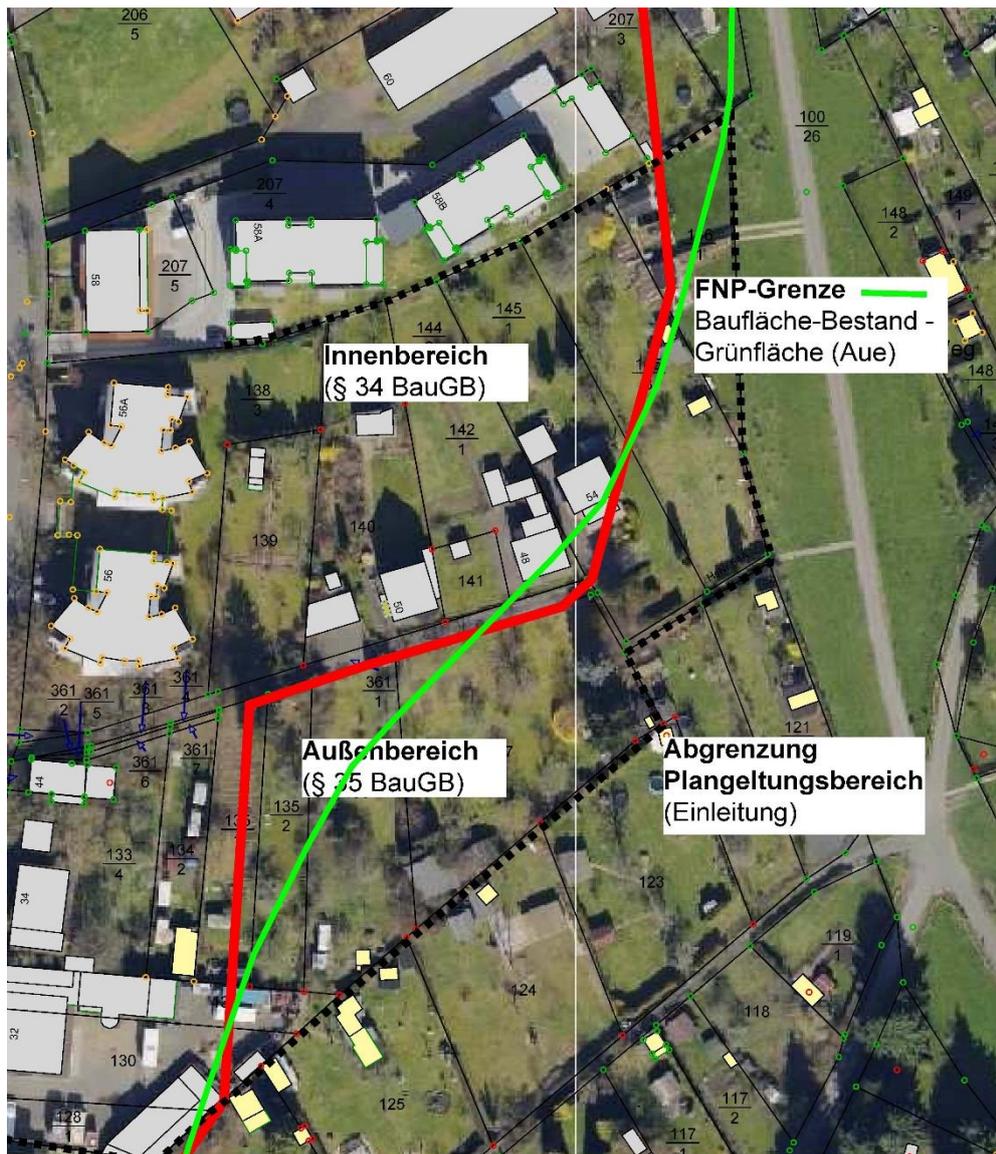


Abb. 5: Abgrenzung Innen-/Außenbereich

Der Ausgleich wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen nach folgenden Kriterien bestimmt:

- Im überplanten Außenbereich befinden sich strukturarme und strukturreiche Gärten, ein Gehölz und ein kleines Stück Weg.
- Als GRZ ist bei den neuen Baugrundstücken, die sich im ehemaligen Außenbereich befinden, überall 0,4 geplant, womit auf den Baugrundstücken inklusive der Nebenanlagen von einer Versiegelung/Überbauung von 60% ausgegangen werden kann. 40 % Fläche wird als neu angelegter und somit strukturarmer Hausgarten betrachtet.
- Abb. 6 zeigt, welche Bau-, Erschließungs- und Grünflächen für den Ausgleich herangezogen werden. Baugrundstücke, die jetzt schon besiedelt sind oder nur zu

kleinen Teilen in den Außenbereich ragen, werden nicht herangezogen, ebenso Grün- und Kleingartenflächen, da hier der Eingriff gegenüber des Vorbestands vernachlässigbar ist.

- Die Erschließungsanlagen werden als 100% versiegelt angesehen. In die Bilanzierung einbezogen werden aber fünf Baumscheiben mit je 6 m<sup>2</sup> und fünf Bäume.

Die prozentuale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme wird nach dem Prozentsatz der Versiegelung vorgenommen, d.h. die Baugrundstücke sind mit 60 %, die Erschließungsflächen sind mit 100% in die Verteilung eingestellt worden. Das Heranziehen der einzelnen Baugrundstücke im mit Z1 bezeichneten Baufeld wird dann nach Durchführung der Umlegung bzw. Zuteilung entsprechend der jeweiligen Flächengröße erfolgen. Z2 und Z3 sind jeweils ein Baugrundstück, so dass hier keine weitere Aufteilung erfolgen muss.

Als Ausgleichsmaßnahme wird ein entsprechender Teil einer externen Weidefläche in der Lahnaue zugewiesen. Diese große Fläche wurde schon im Rahmen eines anderen Bebauungsplans teilweise extensiviert. Dieses soll nun auf 3.850 m<sup>2</sup> fortgeführt werden.

Tab. 2: Kalkulation des Ausgleichsbedarfs gemäß Kompensationsverordnung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	WP/ qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
		vorher	nachher	vorher	nachher	
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>						
11.223 (Klein-)Gärten mit überwiegend Ziergartenanteil	14	728		10.192		10.192
11.222 Arten- und strukturreiche (Haus-)Gärten	25	3568		89.200	0	89.200
04.600 Feldgehölz/Baumhecke	56	355		19.880	0	19.880
10.530 Weg	6	63		378	0	378
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>						
10.710 versiegelte und überbaute Grünstücksflächen	3		1950	0	5.850	-5.850
11.223 Hausgärten auf den neuen Bauflächen	14		1300	0		
11.223 Kleingärten	14		300	0	4.200	-4.200
11.221 öffentliche Grünfläche/Baumscheiben	14		159	0	2.226	-2.226
10.510 Erschließung ohne Baumscheiben	3		1005	0	3.015	-3.015
04.110 5 Straßenbäume je Baum 93 Pkt				0	465	-465
<b>Summen / Defizit</b>		<b>4714</b>	<b>4714</b>	<b>119.650</b>	<b>15.756</b>	<b>103.894</b>
<b>3. Ausgleichsmaßnahme</b>						
06.320 Frischwiese intensiv	27	3850		103.950	0	103.950
06.310 Frischwiese extensiv (im FFH-Gebiet)	54		3850	0	207.900	-207.900
					Bilanz	- 56



Abb. 6: Bauflächen und Erschließungsflächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden

## 7. Fehlende Kenntnisse

In der Vorabstimmung des Kartierumfangs zu Beginn der Planungsphase wurde auf die Kartierung der Haselmaus verzichtet, da im Stadtgebiet Gießen zwar Vorkommen der Haselmaus in den Gehölzen entlang von Autobahnen und Bahnlinien, aber nicht in Kleingärten nachgewiesen sind. Auch aufgrund des hohen Prädationsdrucks insbesondere durch zahlreiche Katzen im Gebiet ist das Vorkommen eher unwahrscheinlich. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird wegen der vorhandenen haselmausfreundlichen Biotopstruktur dennoch auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus eingegangen (Worst-Case-Betrachtung).

Alle Erfassungen und Bewertungen sind nach dem derzeitigen Stand der Technik durchgeführt worden. Eine Fehleinschätzung der Umweltbeeinträchtigungen aufgrund fehlender Kenntnisse ist daher unwahrscheinlich.

## 8. Monitoring

Die Durchführung der im Bebauungsplan hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehenen Maßnahmen werden im Rahmen der folgenden baurechtlichen Verfahren kontrolliert.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß und liegt am östlichen Rand der Gießener Weststadt. In diesem Gebiet soll neue Wohnbebauung inklusive der dazu notwendigen Erschließung entstehen. Die Betrachtung der Schutzgüter soll an dieser Stelle tabellarisch erfolgen:

Schutzgut	Bestand und Bewertung	nachteilige Umweltauswirkungen / Minimierung und Ausgleich	Erheblichkeit der Umweltauswirkung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deichkronenweg und Grünzone als wichtiger Naherholungsraum</li> <li>• Eisenbahnlärm innerhalb der Grenzwerte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Gartenflächen</li> <li>• Erholungsraum für Allgemeinheit bleibt erhalten</li> </ul>	nicht erheblich
Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtrandbiotop: bebaute Grundstücke und Gärtenflächen unterschiedlicher Intensität</li> <li>• naturnahe und naturferne Gehölze, Obstbäume</li> <li>• keine hochwertigen Biotop</li> <li>• mittlere Wertigkeit: strukturreiche Gärten und naturnahes Gehölz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotoptypen geringer und mittlerer Wertigkeit</li> <li>• Ausgleich durch Aufwertung einer Grünlandfläche im FFH-Gebiet „Lahnaue“</li> </ul>	nicht erheblich
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorkommen typischer Stadtrandbewohner</li> <li>• wertgebend: Girlitz, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Zwergfledermaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebietsstruktur ändert sich nicht grundlegend</li> <li>• Großbäume bleiben erhalten</li> <li>• genügend Ausweichräume in direkter Nachbarschaft</li> <li>• Nistkästen für Gartenrotschwanz</li> </ul>	nicht erheblich
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• imposante Großbäume</li> <li>• keine seltenen Pflanzenarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Großbäume bleiben erhalten</li> </ul>	nicht vorhanden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auelehm über Auekies</li> <li>• Brauner Auenboden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Versiegelung, aber nur in relativ geringem Umfang, da kleines Baugebiet und geringe Grundflächenzahl im Bebauungsplan</li> </ul>	nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wechselnde Grundwasserstände</li> <li>• kein Oberflächengewässer im Gebiet</li> <li>• geringe Versickerungsfähigkeit</li> <li>• überschwemmungsgefährdeter Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• versickerungsfähige Beläge auf wenig beanspruchten Flächen vorgesehen</li> <li>• Tiefgaragen- und Dachbegrünung</li> <li>• durch die natürlicherweise vorliegende geringe Versickerungsfähigkeit wirkt sich die Versiegelung nicht erheblich aus</li> </ul>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am wertvollen Frischluftkorridor „Lahnaue“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukörperstellung und Freihaltung eines Korridors ermöglichen Frischluftaustausch mit der Weststadt</li> <li>• klimatisch wertvolle Großbäume bleiben erhalten</li> </ul>	nicht erheblich

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gut eingegrünter Ortsrand</li> <li>• etwas ungeordnete Zaun- und Hüttenlandschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung entfällt teilweise</li> <li>• aber: Großbäume bleiben erhalten</li> <li>• eine Gartenreihe zwischen Baugebiet und Grünzug bleibt erhalten</li> <li>• Baumpflanzungen im Straßenbereich</li> <li>• Begrünungsvorschriften für Bauflächen</li> </ul>	nicht erheblich
------------	---	--	-----------------

Fehlende Kenntnisse umfassen das unwahrscheinliche, aber von der Struktur her mögliche Vorkommen der Haselmaus, deren Vorkommen aber das Gesamtergebnis der Beurteilung nicht grundsätzlich verändern würde – eine Worst-Case-Betrachtung erfolgt im beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Ein Monitoring wird im Rahmen der bau- und artenschutzrechtlichen Aufsicht durch die Stadt Gießen erfolgen.