



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. GI 05/18
„RODHEIMER STRASSE-WEST“

Planungsstand

3. Entwurf

28.08.2023

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisheriges Verfahren	5
3. Ziel, Anlass und Zweck der Planung.....	6
3.1. Bis zur ersten Offenlegung 2011	6
3.2. Anlass zur Fortsetzung des Verfahrens ab 2021	7
3.3. Anlass zur Geltungsbereichsänderung 2022.....	8
3.4. Anlass erneuter Änderungen mit Folge einer erneuten 5. Offenlegung und Beteiligung eines 3. Planentwurfes.....	9
3.5. Ziele.....	11
3.5.1. Ausweisung einer Mischgebietsfläche für ein Bauvorhaben mit Schwerpunkt Wohnen und mit bisherigen Nutzungsmaßen im übrigen Mischgebiet zur Sicherung der Mischnutzung	11
3.5.2. Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich des Flutgrabens mit Baufeldern für einen Betrieb mit mehreren Vollgeschossen sowie optional einer Rettungswache und für ein weiteres Gebäude.....	12
3.5.3. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel	13
3.5.4. Anpassung der alten Rodheimer Straße und Ausbau des Radwegenetzes	13
3.5.5. Verbreiterung und Verbesserung des Grünzuges entlang d. Westtangente (B429)	14
3.5.6. Sicherung des Leitungsbestandes im Plangebiet	14
3.5.7. Ausweisung eines zusätzlichen geförderten Wohnstandortes und Neuanlage des Quartiers-Spielplatzes	14
4. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	15
4.1. Planungsgrundlagen	15
4.1.1. Landes- und Regionalplanung.....	15
4.1.2. Flächennutzungsplanung	16
4.1.3. Landschaftsplanung	17
4.1.4. Bestehende Bebauungspläne.....	17
4.1.5. Angrenzende Planungen	19
4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung	19
4.2.1. Lage im Stadtgebiet	19
4.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung	20
4.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation.....	21
4.2.4. Lärm	24
4.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange	25
5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Planfestsetzungen.....	26
5.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	26
5.1.1. Entwicklung und Nutzungsbestand bis zum ersten Entwurf 2011.....	27
5.1.2. Entwicklung und Nutzungsbestand seit der ersten Offenlegung 2011	30
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	32

5.2.1.	Art der baulichen Nutzung	32
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	34
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	35
5.4.	Stellplätze	35
5.5.	Nebenanlagen.....	35
5.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	35
5.7.	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
5.8.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	36
5.8.1.	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden.....	36
5.8.2.	Grundstückseinfriedungen.....	37
5.8.3.	Abfall- und Wertstoffbehälter	37
5.9.	Verkehrskonzept.....	37
5.9.1.	Erschließung	37
5.9.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	39
5.9.3.	Ruhender Verkehr	39
5.10.	Ver- und Entsorgung	39
5.10.1.	Wasserversorgung.....	39
5.10.2.	Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser.....	40
6.	Altlasten	40
7.	Immissionsschutz.....	40
8.	Umweltbelange	42
8.1.	Naturraum, Boden, Wasserhaushalt	43
8.2.	Klima und Lufthygiene.....	44
8.3.	Pflanzen, Tiere und Biotoptypen	46
8.4.	Stadtbild und Erholungseignung	50
8.5.	Eingriffsregelung und Artenschutz.....	50
9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	50
9.1.	Denkmalschutz und Belastbarkeit beim Brückenbauwerk an der alten Rodheimer Straße	51
9.2.	Überschwemmungsgebiet.....	51
9.3.	Kampfmittelbelastung.....	51
9.4.	Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen	52
9.5.	Bodenschutz	52
9.6.	Altlasten.....	52
9.7.	Wasserwirtschaftlicher Hinweis	52
9.8.	Entwässerungsanlagen.....	53
9.9.	Hoch- und Höchstspannungsleitungen und ihre Masten.....	53
9.10.	Leitungen und Baumstandorte.....	53
9.11.	Hinweise zum Baumschutz.....	53
9.12.	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	54

9.13. Artenempfehlungen für Gehölzpflanzungen	54
10. Städtebauliche Kennwerte und Kosten	55
11. Rechtsgrundlagen	55
12. Verfahren	57
12.1. Verfahrensart	57
12.2. Verfahrensstand	58
12.3. Konfliktbewältigung	60

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des 3. Entwurfes wird gegenüber

- den Offenlegungen der beiden in 2011 und 2021 beschlossenen Bebauungsplanentwürfe sowie gegenüber dem Geltungsbereich der
- zwei teilweise geänderten Entwürfe mit eingeschränkter Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB (Januar/Februar sowie Mai/Juni 2022)

erneut geändert.

Die zur 2. Offenlegung 2021 aus dem Plangebiet ausgeschlossene Fläche des Lebensmittelmarktes nördlich der Rodheimer Straße nebst umliegender Freiflächen wird wieder in den Geltungsbereich aufgenommen, und auch der Bereich des Karstadt-Schnäppchenmarktes, der bei den eingeschränkten Beteiligungen entfallen war, wird wieder integriert.

Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Weststadt zwischen Rodheimer Straße, Heuchelheimer Straße und dem entlang der B 429 (Westtangente) verlaufenden Grünzug. Nach Norden erstreckt es sich über die Fläche zwischen der als Sackgasse an der Böschung der B 429 endenden, ehemaligen Rodheimer Straße und der hier in einer Erschließungsschleife verlaufenden Hardtallee.

Das Plangebiet umfasst (Katasterstand: 05/2022) die Flurstücke in der Gemarkung Gießen,

- Flur 36 Nr. 155/29, 155/18 und 155/24, 324/2 (teilweise) u. 155/19 (teilweise),
- Flur 37 die Flurstücke 391/6, 426/2, 431/1, 455/3 sowie
- Flur 38 die Flurstücke 1/1, 1/5, 1/6, 2/7, 438/4 und 448/19 (teilweise).

Insgesamt umfasst das Plangebiet nun eine Fläche von ca. 3,90 ha. Es werden sowohl bebaute als auch unbebaute Teilflächen überplant, wobei Neubauten im bisher unbebauten Teilgebiet westlich des Flutgrabens sowie am Standort eines bestehenden Getränkemarktes nebst zugehörigem Parkplatz und im Bereich des Spielplatzes an der Hardtallee entstehen sollen, welcher hierfür im Plangebiet verlegt wird. Es werden somit überwiegend Stellplatzflächen neu bebaut, die entweder mit Asphalt oder Pflaster versiegelt sind oder als hochverdichtete Schotterflächen nicht bewachsen sind.

2. Bisheriges Verfahren

Für das ca. 3,90 ha große Plangebiet beiderseits des westlichen Endes der (alten) Rodheimer Straße wurde am

21.12.2006 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Am 04.03.2010 wurde dann ein Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie eine Veränderungssperre für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes Rodheimer Straße 100 von der Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Vom 30.12.2010 bis zum 31.01.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf zum ersten Mal öffentlich ausgelegt und zeitgleich eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach dieser 1. Offenlegung und Beteiligung ruhte das Verfahren aufgrund laufender Pachtverträge, wechselnder Besitzer der Liegenschaften und sich ändernder Planungsziele bis zur Fortsetzung des Verfahrens Anfang 2021 mit einem neuen Entwurf und einer neuen Offenlegung und Beteiligung.

Vom 17.08. bis 21.09.2021 fand diese 2. Offenlegung und Beteiligung zu dem nun gegenüber 2010/11 zweiten, stark geänderten Bebauungsplanentwurf statt.

Nach einer 3. Beteiligung vom 31.01. bis 18.02.2022 mit Beschränkung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie berührte Behörden und sonstige TÖB gem. § 4a (3) Satz 1 bis 4 BauGB, welche nur kleine Änderungen betraf, die sich aus der Beteiligung im Jahre 2021 ergeben hatten, wurde 3 Monate später eine weitere Offenlegung und Beteiligung notwendig.

Diese 4. Offenlegung und Beteiligung vom 19.05. bis 10.06.2022 beschränkte sich auf geänderter Entwurfsteile und die Verkleinerung des Geltungsbereichs durch Herausnahme des Sondergebietes aus dem B-Plan.

Nunmehr wird dieser Geltungsbereich erneut geändert und wieder vergrößert, da nach planungsrechtlicher Abstimmung mit dem Rechtsamt eine Hereinnahme des gesamten ursprünglichen Mischgebietes einschließlich der Fläche des Lidl-Marktes notwendig ist, um den im Mischgebiet geplanten Wohnanteil durch das avisierte Wohnungsbauprojekt mit Sozialwohnungsanteil unterhalb der Schwelle von 2/3 Wohnanteil an der Mischgebietenutzung realisieren zu können. Die Anrechnung des Lidl-Markt-Geländes auf den gewerblichen Anteil der Mischgebietenutzung wäre bei einem über die Bebauungsgrenze hinausreichenden Mischgebiet (das mit dem Lidl-Anteil in der Mischgebietenutzung des alten Bebauungsplanes verblieben wäre) nicht möglich gewesen.

Auch das zur 4. Offenlegung herausgenommene Sondergebiet wird wieder in den Plan aufgenommen, da die Anfang 2022 vorgesehene gewerbliche Nutzung durch ein Planungs- und Architekturbüro nicht mehr umgesetzt werden kann, und daher jetzt zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung, mit gemäß Einzelhandelsgutachten auf verträgliche Angebote eingeschränktem Sortiment und ergänzender Nutzung im Obergeschoß, wie bereits in der 3. Offenlegung vorgesehen, zurückgekehrt wird. Die Baugrenzen werden hierbei mehreren möglichen Planungsvarianten angepasst, da derzeit noch keine konkretere Bebauung bzw. ein eventueller Erhalt oder Umbau des Altgebäudes absehbar sind. Das Sondergebiet soll dennoch wieder mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um die Beseitigung des nun schon jahrelangen Leerstandes des Schnäppchenmarktes oder einen Neubau zeitnah zu ermöglichen und die hierdurch derzeit desolate Stadteingangssituation an dieser Stelle schnellstmöglich zu beseitigen.

Die Änderung bzw. Anpassung der Planungsziele werden im folgenden Abschnitt erläutert.

3. Ziel, Anlass und Zweck der Planung

3.1. Bis zur ersten Offenlegung 2011

Eingeleitet wurde der Bebauungsplan 2006 unter anderem aufgrund angekündigter Erweiterungs- oder Umnutzungsabsichten für alle drei im ursprünglichen Plangeltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Karstadt-Schnäppchenmarkt, Getränkemarkt).

Planungsziele für die damit bezweckte Änderung von Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne G 10 „Hardtallee“ (1975) und G 54 „Hessenhallen“ (1981) waren die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie die Klärung der Nutzungsperspektive für den Parkplatzbereich westlich des Weststadt-Vorfluters (Flutgrabens), dem sogenannten Flohmarktgelände. Am 04.03.2010 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie eine Veränderungssperre für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes Rodheimer Straße 100 beschlossen.

Seit Anfang 2009 bis zum Beschluss des Vorentwurfes war in Verhandlungen mit der Eigentumsverwalterin der südlich der Sackgasse, d.h. der ehemaligen Rodheimer Straße, liegenden Gewerbeflächen vereinbart worden, dass die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb („Schnäppchenmarkt“) vorhandene Nutzung auf absehbare Zeit erhalten bleiben sollten sowie mittelfristig durch eine Aufstockung und gestalterische Aufwertung ergänzt werden sollten, und dass eine teilweise Neubebauung auf dem Parkplatzareal mit Unterbauung der Hochspannungsleitung angestrebt wird.

Die Mittelhessischen Abwasserbetriebe (damals MAB, heute MWB) teilten im Rahmen der Vorabstimmungen im September 2010 mit, dass eine Löschung der Gewässereigenschaft für den im Plangebiet verlaufenden Flutgraben angestrebt würde, um über eine bereichsweise Verrohrung der Abwasseranlage günstigere Wartungsbedingungen zu erreichen.

Dies würde auch eine Grundstücksneuordnung im Plangebiet ermöglichen und darüber die Funktionsabläufe bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erheblich verbessern.

Das damalige Planerfordernis wurde daher mit der Anpassungsnotwendigkeit ...

1. ... der einzelhandelsbezogenen Regelungen der beiden bisher rechtswirksamen Bebauungspläne (unter Berücksichtigung der Anwendungs-Problematik der älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung) an die aktuellen Anforderungen,
2. ... an die städtebaulichen Ziele einer Sicherung bzw. geordneten Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen

begründet.

Des Weiteren sollten die bisher nicht möglichen baulichen Entwicklungsspielräume auf dem Flohmarktgelände sowie ggf. auch im Bereich des Flutgrabens über geeignete Festsetzungen definiert werden.

Diese Planerfordernisse bestehen, mit Ausnahme der nicht mehr verfolgten Pläne der Verrohrung und des Zuschüttens des Flutgrabens, auch nach Durchführung der ersten Offenlegung des Entwurfes im Januar 2011, bis heute fort.

3.2. Anlass zur Fortsetzung des Verfahrens ab 2021

Nach der 1. Offenlegung und Beteiligung vom 28.12.2010 bis 28.01.2011 traten durch Eigentümerwechsel beim Grundstück mit Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt neue Entwicklungsabsichten auf den Plan. Vor dem Hintergrund des deutlich ansteigenden Wohnraumbedarfs durch die steigenden Einwohnerzahlen in Gießen und die zunehmende Attraktivität von Investitionen in Wohnungsbauprojekte für Anleger wurde die Verfolgung eines Wohnungsbauprojektes auf dem Grundstücksteil des Getränkemarktes zunehmend attraktiver. Da die Stadt hier, neben dem Bau von normalen Eigentums- und Mietwohnungen auch die Chance für die Entstehung geförderter Wohnungen im Rahmen der Realisierung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau an einem hervorragend integrierten Standort sah, verblieb das Bebauungsplanverfahren mit Blick auf die absehbar ablaufenden Pachtverträge für den Getränkemarkt und auch den Lebensmittelmarkt bis 2020 im Status des Entwurfes nach Offenlegung.

Auch im übrigen Geltungsbereich änderten sich Rahmenbedingungen, denn mit der Krise des Karstadt-Konzerns war der Fortbestand der mittlerweile aufgegebenen Schnäppchenmarkt-Nutzung zunehmend in Frage gestellt. Zudem stellte sich die geplante Verrohrung des Flutgrabens als zu kostenträchtig und mit Schwierigkeiten bei der zu Wartungszwecken notwendigen Sicherung der Zugänglichkeit des dort ebenfalls verlaufenden Abwasserhauptsammlers heraus, so dass zukünftig von einer weiteren Trennung der Grundstücke durch den offenen Flutgraben ausgegangen werden muss.

2020 wurde eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens durch einen neuen, mit konkretisierten Planungsabsichten für ein Wohnungsbauprojekt auftretenden Eigentümer des Grundstücks mit Getränke- und Lidl-Lebensmittelmarkt sowie durch die zeitgleich aufgenommenen Ansiedlungspläne eines Sanitätshauses auf dem Flohmarktgelände möglich. Ein neuer, somit also zweiter Entwurf, der die dadurch entstandenen neuen Anforderungen an den Bebauungsplan integrierte, wurde erarbeitet und mit den Eigentümern abgestimmt.

Die Fläche des Lebensmitteldiscounters wurde aus dem Plangebiet ausgeschlossen, da der Zielkonflikt zwischen den Erweiterungsabsichten des Betreibers und den Zielen der Stadt, eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung in der Weststadt zu garantieren, durch ein Einzelhandels-Gutachten zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen ausgeräumt wurde. Der Markt kann in einem als unschädlich für die Nahversorgungs- und Einzelhandelsstruktur festgestellten Maße auf Grundlage des bestehenden Baurechts erweitern, so dass der Geltungsbereich um die entsprechende Fläche reduziert werden konnte.

Die nach der ersten Offenlegung und Beteiligung 2010/2011 des ersten B-Plan-Entwurfes somit durchgeführte 2. Offenlegung und Beteiligung des somit zweiten B-Plan-Entwurfes erfolgte vom 17.08. bis 21.09.2021

3.3. Anlass zur Geltungsbereichsänderung 2022

Nach der 2. Offenlegung und Beteiligung ergaben sich hieraus kleinere Änderungen des Planes, die im Rahmen einer 3. Offenlegung und Beteiligung der geänderten Entwurfsteile und entsprechender Beteiligung vom 31.01. bis 18.02.2022 mit Beschränkung auf betroffene die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4a (3) Satz 1 bis 4 BauGB durchgeführt wurde.

Erst danach wurde eine Nachnutzungsabsicht für das ehemalige Karstadt-Schnäppchenmarktgebäude an die Stadt herangetragen, welche dem Planungsziel der Stadt, hier eine attraktivere Nutzung am Stadteingang zu etablieren, noch besser gerecht würde als die im Bebauungsplanverfahren bisher angestrebte neue Einzelhandelsnutzung. Die hierbei avisierte Nachnutzung des Gebäudes mit architektonischer Aufwertung als Bürostandort einer großen Planungsgemeinschaft

sollte die Schwierigkeiten der Einzelhandelsansiedlung in diesem Teilbereich daher auf Grundlage des noch geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans „Hessenhalle“ realisiert werden, der hier ein Mischgebiet festsetzt.

Da eine Realisierung dieses Vorhabens erst 2024 in Aussicht stand, wurde der Bereich des Schnäppchenmarktes im Rahmen einer 4. Offenlegung und Beteiligung vom 19.05. bis 10.06.2022, wiederum gemäß § 4a (3) Satz 1 bis 2 BauGB beschränkt auf die betroffene die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige TÖB, aus dem Geltungsbereich genommen und sollte über einen städtebaulichen Vertrag so abgesichert werden, dass das dadurch bestehende und so beibehaltene Baurecht als Mischgebiet nur durch das Projekt der Planungsgemeinschaft als Dienstleistungsnutzung genutzt werden konnte. Durch den Vertrag sollte die Anwendung des bestehenden Baurechtes für nicht gewünschte Alternativnutzungen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig wünschte der Eigentümer die Option, die ursprüngliche Planungsabsicht für einen innenstadtverträglichen und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandort in einem Sondergebiet durch eine vertragliche Fixierung einer spätere möglichen Planerweiterung wieder aufzunehmen zu können, sollte das Vorhaben der Ansiedlung der Planungsgemeinschaft scheitern.

Die übrigen Projekte im Plangebiet (Wohnungsbauprojekt im Mischgebiet; Sanitätshaus westlich des Flutgrabens) waren eng abgestimmt und sollten in die Umsetzung gehen.

3.4. Anlass erneuter Änderungen mit Folge einer erneuten 5. Offenlegung und Beteiligung eines 3. Planentwurfes

Die Nachnutzung des Schnäppchenmarktgebäudes durch eine Planungsgemeinschaft wurde nach der 4. Offenlegung tatsächlich verworfen, was wie erläutert eine Wiederaufnahme der Planung eines Sondergebietes für einen innenstadtverträglichen und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandort in diesem Teilbereich zur Folge hat. Dieser Teil des Geltungsbereiches muss also erneut in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um das für das Vorhaben der Planungsgemeinschaft ausreichende alte Planungsrecht nun doch durch ein neues Planungsrecht für ein entsprechendes Sondergebiet zu ersetzen.

Gleichzeitig erfolgte auch eine Absage des bisher stark involvierten Sanitätshaus-Investors an das Projekt einer Ansiedlung westlich des Flutgrabens auf dem Areal des bisherigen Parkplatz-/ Flohmarktgeländes (GE 1).

Um die Nachnutzung des Schnäppchenmarktareals vorantreiben zu können, und die mit dem ursprünglich geplanten Gebäude des Sanitätshauses gefundene Lösung für ein Baufeld mit mehrgeschossiger Bebauung in dem durch Hoch- und Höchstspannungsleitungen und ihre Schutz- und Mastabstände stark beschränkten zukünftigen Gewerbegebiet beibehalten zu können wird das Baufeld unverändert

erhalten. Die städtebaulichen Gründe für ein mehrgeschossiges Gebäude an dieser Stelle, wie die höhere Ausnutzung des durch die Stromleitungen stark beschränkten Gewerbegebietes und die Möglichkeit eines für Dienstleistungen oder auch andere Nutzungen nach § 8 BauNVO geeigneten Gebäudes (mit weiter unten genannten Teilausschlüssen) mit mehreren Stockwerken bleibt so erhalten.

Schnäppchen- und Flohmarktareal beiderseits des Flutgrabens sind zudem Gegenstand einer Planung eines Lebensmittel-Discounters, der hier einen Neubau bei einem Umzug aus dem benachbarten Bestandsgebäude nördlich der Alten Rodheimer Straße prüft, welcher spätestens nach Ablauf des Mietvertrages für diesen Standort akut wird. Die notwendigen Stellplätze könnten dabei westlich des Flutgrabens entstehen, und so eine Situation wiederherstellen, wie sie bereits zur Rechtskraft des alten Bebauungsplanes „Hessenhalle“ mit einem Supermarkt, dem späteren Schnäppchenmarkt, in den 1980er Jahren Realität war. Somit sollen die neuen Festsetzungen für das Sondergebiet diese potentielle, spätere Discounter-Umsiedlung nicht ausschließen. Mit den Baugrenzen für das 1. Obergeschoss im Sondergebiet soll zudem die kombinierte gewerbliche Büro-Nutzung eines Obergeschosses ermöglicht werden.

Um in diesem Falle dem Discounter zwar die Umsiedlung auf das benachbarte Schnäppchenmarktgrundstück und dabei eine moderate sowie gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 verträgliche Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen, aber andererseits die im Gebiet vorhandene Einzelhandelsnutzung nicht darüber hinaus anwachsen zu lassen, wird die Zulässigkeit der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel (mit mindestens 80% der Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel, Getränke und Gesundheits- sowie Körperpflegeartikel) aufschiebend bedingt an das Ersetzen der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch einen genehmigten und als durchgeführt angezeigten Abbruch oder einen genehmigten und als durchgeführt angezeigten Bauantrag mit Nutzungsänderung geknüpft und festgesetzt.

Der durch diesen Discounter in dem Bereich nördlich der Alten Rodheimer Straße bedingte Parkverkehr würde hierdurch in den Bereich südlich der Alten Rodheimer Straße verlegt und damit weiter weg von bestehenden und geplanten empfindlichen Wohnnutzungen rund um die Hardtallee.

Weiterhin hat die Stadt an dem neben dem jetzigen Discounterstandort geplanten Wohnungsbauvorhaben ein großes Interesse, da eine Sozialquote vereinbart wird und so in einer städtebaulich integrierten Lage zahlreiche geförderte und sonstige Wohnungen entstehen können, deren Bewohner sich im Nahbereich sowohl bei dem Discounter, als auch bei einem benachbarten Bio-Lebensmittelmarkt und einem Bäcker in fußläufiger Nähe versorgen können.

Der Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters wird in den Geltungsbereich

aufgenommen und mit einem Baufeld versehen, das einen angepassten Neubau für eine mischgebietsverträgliche Gewerbenutzung ermöglichen würde.

Die Aufnahme des Bereiches des Lidl-Discounter-Marktes in den Geltungsbereich ist zudem ebenfalls nach der 4. Offenlegung und Beteiligung als notwendig erkannt worden, da wie bereits erläutert die Fläche des gesamten ursprünglichen Mischgebietes notwendig ist, um den dort geplanten Wohnanteil unterhalb der Schwelle von 2/3 an der Mischgebietsnutzung realisieren zu können.

3.5. Ziele

Neben den in Kapitel 3 genannten allgemeinen Zielen zum Einleitungsbeschluss (2006) werden unter Berücksichtigung der Beschlussfassung vom 04.03.2010 neue Planungsziele umgesetzt, die den seit der ersten Offenlegung 2011 geänderten Rahmenbedingungen (z.B. Auslaufen des Pachtvertrages für den Getränkemarkt mit konkreten Absichten für ein Wohnungsbauvorhaben an dieser Stelle, weitreichende Vorabstimmung zur Ansiedlung eines Sanitätshauses in einem Neubau westlich des Flutgrabens) Rechnung tragen. Dabei werden Planungsziele aus dem Planentwurf der ersten Offenlegung 2011 aufgegeben, wie die Festsetzung des Getränkemarktes mit planungsrechtlichem Ausschluss einer nochmaligen Erweiterung und die Neubauoption im geplanten Sondergebiet des bisherigen Karstadt-Schnäppchenmarktes für ein Hotel. Das Ziel der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Option für eine Rettungswache, welches noch zur 3. Offenlegung mit eingeschränkter Beteiligung Anfang 2022 bestand, wurde aus den oben genannten Gründen (Ansiedlung einer Planungsgemeinschaft) zur 4. Offenlegung und Beteiligung zunächst fallengelassen und der Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen, wird nun aber wieder aufgenommen, um die Weiternutzung des mittlerweile desolaten Schnäppchenmarktareals und damit dieser exponierten Stadteingangslage voranzutreiben. Die Ansiedlung einer Rettungswache des DRK kann zwar zunächst nicht weiter an dieser Stelle verfolgt werden. Für diese oder eine ähnlich differenzierte Gebäudeplanung wird aber nun ein optionaler Standort im benachbarten Gewerbegebiet GE1 durch Ergänzung des dortigen Baufeldes möglich. Hier kann unterhalb der Leitungen derjenige Gebäudeanteil eines Betriebes (oder sonstigen Nutzung) entstehen, in dem kein dauerhafter Aufenthalt von Personen zu erwarten ist, während Teile mit Pausen- und Schlafräumen und ständigem Aufenthalt für Personal im bisherigen Baufeld Platz außerhalb der Leitungsschutzzone finden könnten. Somit ergeben sich die im Folgenden aufgeführten Ziele für den geänderten Bebauungsplanentwurf in der nunmehr 5. Offenlegung und Beteiligung.

3.5.1. Ausweisung einer Mischgebietsfläche für ein Bauvorhaben mit Schwerpunkt Wohnen und mit bisherigen Nutzungsmaßen im übrigen Mischgebiet zur Sicherung der Mischnutzung

Auf der Fläche des ehemaligen Getränkemarktes und teilweise des angrenzenden

Parkplatzes soll eine Bebauung für ein Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden. Der angrenzende Lebensmittel-Discounter stellt eine Nutzung dar, die als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr in einem Mischgebiet zulässig ist. Es gilt jedoch Bestandsschutz für die Baugenehmigung. Es wird daher gleichzeitig die Option vorbereitet, den Discounter in das benachbarte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umziehen zu lassen, das analog zum Planungsstand zur 2. Offenlegung und Beteiligung wieder in den Geltungsbereich aufgenommen wird, und bei dem die Zulässigkeit für Lebensmitteleinzelhandel bedingt an das Ersetzen der Baugenehmigung für den Lebensmitteleinzelhandel im Mischgebiet geknüpft wird.

Das Mischgebiet wird mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wobei für das westliche Baufeld eine Nichtanrechnung von Parkgeschossen auf die Geschosshöhe, im Gegensatz zum westlichen, für Wohnungsbau vorgesehenen Mischgebietsteil, festgesetzt wird. Hierdurch soll bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung die Unterbringung der Stellplätze in solchen Geschossen im Falle eines Neubaus befördert werden. Die im östlichen Baufeld geplante Wohnanlage soll hingegen durch eine von der Hardtallee aus angebundene Tiefgarage die nach Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze nachweisen, da hier eine um das Baufeld reichende Begrünung und Terrassen vorgesehen sind, die die Wohnqualität in den Erdgeschossen steigern sollen. Bei einem Stellplatzgeschoss würde dieses Potential für die im Gebäude am weitesten unten liegenden Wohnungen nicht genutzt werden können

Durch diese Planung wird die bestehende Parkplatzfläche zum Teil für die Schaffung von Wohnraum an einem bestens integrierten Standort neu genutzt, so dass tendenziell ein umwelt- und bodenschonender, per öffentlichem Nahverkehr sehr gut erreichbarer und mit guten Radverkehrsverbindungen angebundener Ansatz zur Wohnraumschaffung auf bisher nur durch den schon abgerissenen Getränkemarkt genutzten, weitgehend versiegelten Flächen verfolgt wird.

3.5.2. Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich des Flutgrabens mit Baufeldern für einen Betrieb mit mehreren Vollgeschossen sowie optional einer Rettungswache und für ein weiteres Gebäude

Auf dem vorhandenen Parkplatz (Flohmarktgelände) und der sich anschließenden Freifläche unterhalb der Hoch- und Höchstspannungsleitungen soll ein Gewerbegebiet definiert werden, in dem aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO keine und aus dem der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ...

1. – Wohnnutzungen im Betriebszusammenhang (wegen der direkten Nähe größtenteils unterhalb einer Hoch- und einer Höchstspannungsleitung),
2. ... Vergnügungsstätten (wegen der Lage außerhalb der Eignungsgebiete und auch eingeschränkten Eignungsgebiete gemäß des am 15.12.2011 in der

Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeptes, insbesondere auch Ausschluss von Anlagen und Nutzungen mit sexuellem Angebot wegen der Nähe zu Wohnnutzung und Spielplätzen im Norden des Plangebietes), und ...

3. ... Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen werden. Letzteres geschieht wegen der begrenzten Größe und isolierten Lage des Gewerbegebietes mit nur zwei vergleichsweise kleinen Baufeldern, und da angesichts des großen Flächenbedarfs religiöser Einrichtungen (Versammlungshallen) davon auszugehen ist, dass bei Belegung eines oder beider Baufelder mit solchen Nutzungen der Gewerbegebietscharakter verloren ginge, indem dann nicht mehr vorrangig Gewerbe hier angesiedelt würde. Sportliche, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen (wie eine Rettungswache) sind hingegen auch innerhalb von im Übrigen gewerblich genutzten Gebäude und mit weniger Platzbedarf denkbar (z.B. Fitness- und Tanzstudios, Probebühnen), so dass hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit begründbar ist.

3.5.3. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel

Durch Auflistung und Ausschluss der nicht zulässigen Sortimente zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel soll die weitere Nutzung des Gebäudes des ehemaligen Schnäppchenmarkt-Gebäudes gemäß dem 2023 aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (Autor: GMA) gesichert werden. Bedingt gebunden an das Ersetzen der Baugenehmigung für den Lebensmitteleinzelhandel im benachbarten Mischgebiet durch einen genehmigten und als durchgeführt angezeigten Abbruch oder einem genehmigten und als durchgeführt angezeigten Bauantrag zur Nutzungsänderung wird ein Lebensmittelmarkt mit 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche und 80prozentigem Lebensmittelanteil im Sortiment zugelassen, um dem vorhandenen Discounter im Mischgebiet eine Umsiedlung zu ermöglichen, und hierdurch die städtebauliche Situation im Mischgebiet durch weniger ununterbrochenen Parkverkehr wie bei einem Lebensmittelmarkt vorhanden zu verbessern. Zusätzlich soll die Aufstockung um ein Staffelgeschoss mit sonstigen gewerblichen Nutzungen wie z.B. Büro, Dienstleistern oder Praxen sowie eine weitere gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ermöglicht werden.

3.5.4. Anpassung der alten Rodheimer Straße und Ausbau des Radwegenetzes

Zur Verringerung des städtischen Unterhaltungsaufwandes und Anpassung an die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am Ort des bisherigen Flohmarktgeländes (Parkplatzes) mit angrenzenden Freiflächen soll die Straßenverkehrsfläche der alten Rodheimer Straße auf den zur Erschließung der Gewerbegrundstücke nötigen Bereich

reduziert werden. Dabei sollen nicht mehr benötigte Flächenanteile dem zukünftigen Gewerbegebiet zugeschlagen werden und mit derzeit noch privaten Flächen im Verlauf des Flutgrabens getauscht werden. Dadurch soll auch u.a. das illegale Übernacht-Abstellen von LKW verhindert werden. Des Weiteren soll die Straßenfläche an ihrem westlichen Ende in einem Wendebereich für PKW enden und ab hier Teil einer breiten Rad- und Fußwegverbindung mit begleitenden Grünflächen werden, mit der die Rad- und Fußwegverbindung von der Rodheimer Straße optimiert und die enge Kurve an der B 429-Überführung entschärft werden sollen. Die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes verbleibende Straßenverkehrsfläche wird so dimensioniert, dass, 5 m westlich der Einfahrt in das westliche Gewerbegrundstück, eine Gestaltung zum problemlosen Übergang zwischen Rad-Fußwegverbindung und Erschließungsstraße mit Bürgersteig und Fahrradstreifen möglich ist. Dabei wird die Breite der Verkehrsfläche so dimensioniert, dass, mit Ausnahme der Brücke über den Flutgraben, südlich des vorhandenen nördlichen Fahrbahnrandes (Bordstein) 9 m für die Fahrbahn und einen neuen Bürgersteig auf dieser Straßenseite verbleiben.

3.5.5. Verbreiterung und Verbesserung des Grünzuges entlang d. Westtangente (B429)

Durch den Flächentausch mit der Eigentümerschaft im Zuge der beschriebenen Anpassung der Rodheimer Straße soll auch Raum für einen höheren Grünanteil gewonnen werden. Der städtische Flächenteil direkt an der Westtangente wird verbreitert und begrünt; außerdem gibt es Pflanzaufgaben auf den zukünftigen Gewerbegebietsflächen. Damit werden die derzeit durch Schotter geprägten Freiflächen unterhalb der beiden Hoch- und Höchstspannungsleitungen aufgewertet. Insgesamt verbleibt ein rd. 40 m breiter Freiflächenkorridor entlang der Westtangente, wodurch die vorhandene stadtklimatische Funktion gesichert und ein ausreichender Kaltluftaustausch über den nördlich angrenzenden, entlang der gesamten Weststadt verlaufenden Grünzug zwischen Stadt und Westtangente gewährleistet wird.

3.5.6. Sicherung des Leitungsbestandes im Plangebiet

Der Leitungsbestand an Hoch- und Höchstspannungsleitungen, überregionalen Gasleitungen, Hauptsammlern für Regenwasser (Flutgraben) und Abwasser wird gesichert. Leitungsschutzbereiche der Hoch- und Höchstspannungsleitungen werden im Bebauungsplan verzeichnet und die Lage des Baufeldes für das höhere Gebäude eines Sanitätshauses daran angepasst. Leitungsrechte und Geh- und Fahrrechte zur Wartung der Abwasserhauptsammlers und des parallel verlaufenden Flutgrabens werden ebenso festgelegt wie Geh- und Fahrrechte zur Wartung der bestehenden Leitungsmasten.

3.5.7. Ausweisung eines zusätzlichen geförderten Wohnstandortes und Neuanlage des Quartiers-Spielplatzes

Durch einen Flächentausch mit dem Investor des Bauvorhabens auf dem ehemaligen

Getränkemarktareal ist eine teilweise Verlegung des Spielplatzes an der Hardtallee-Schleife möglich, wodurch im Anschluss an die bestehenden viergeschossigen Wohngebäude der städtischen Wohnbau GmbH genügend Freiraum für ein Baufeld für ein weiteres, gleichdimensioniertes Wohngebäude entsteht. Zusammen mit der Festlegung eines Anteils von 20 % an geförderten Wohnungen im privaten Bauvorhaben auf dem ehemaligen Getränkemarktareal im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor wird das Ziel eines Anteils für den geförderten Wohnungsbau im Plangebiet von 30 % erreicht werden können.

Zusätzlich soll 10 % der im Plangebiet geplanten Geschossfläche, über städtebauliche Verträge abgesichert, für mindestens 15 Jahre so vermietet werden, dass der verlangte Mietpreis mindestens 2 €/m² unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete liegt.

Die Spielplatz-Neuanlage soll von den durch neue Baurechte im Plangebiet profitierenden Investoren sowie dem Discounter-Betreiber finanziert werden.

Planungszweck ist, wie zu Beginn dieser Begründung ausgeführt, die Anpassung des planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens an die heutigen Planungsanforderungen für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe sowie für die sonstige bauliche und grünordnerische Entwicklung im Plangebiet.

4. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet

4.1. Planungsgrundlagen

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Das Gebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010, der die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion festlegt und am 22. Juni 2010 durch die Regionalversammlung beschlossen wurde, am 3. Dezember 2010 durch die Hessische Landesregierung genehmigt wurde und mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 9 am 28. 2. 2011 in Kraft getreten ist. Damit trat dieser Regionalplan nach der ersten Offenlegung des vorliegenden Planentwurfes in Kraft. Seine Darstellung hat sich gegenüber dem zuvor geltenden Regionalplan Mittelhessen 2001 hier aber nicht geändert und das Bebauungsplangebiet in zwei Bereiche geteilt.

Der größte, östliche Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend als „Siedlungsbereich Bestand“, ergänzt um eine Liniatur für ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

In einem schmalen Streifen sind ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, überlagert von Schraffuren für ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im Bebauungsplan-Entwurf wird daher auf die Freihaltung einer 40 m breiten, nicht bebaubaren

Abstandszone zur B 429 geachtet, die zu wesentlichen Teilen als öffentliches und privates Grün und Pflanzgebotszonen festgesetzt werden soll, um diesen raumordnerischen Vorgaben gerecht zu werden. Der 40m-Abstand trägt auch ausreichend den Belangen der Klimafunktion des Gebietes als Kaltluftabflussbahn Rechnung, da die Unterbrechung von Kaltluftströmungen, wie im entsprechenden Kapitel dieser Begründung noch erläutert, dadurch ebenso wie durch die Höhenbeschränkung für die Bebauung in diesem Bereich verhindert wird. Dem Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird somit gefolgt.

Darüber hinaus ist im Regionalplan eine Wasserfernleitung im Bestand dargestellt, deren Verlauf durch die Planung nicht gefährdet wird.

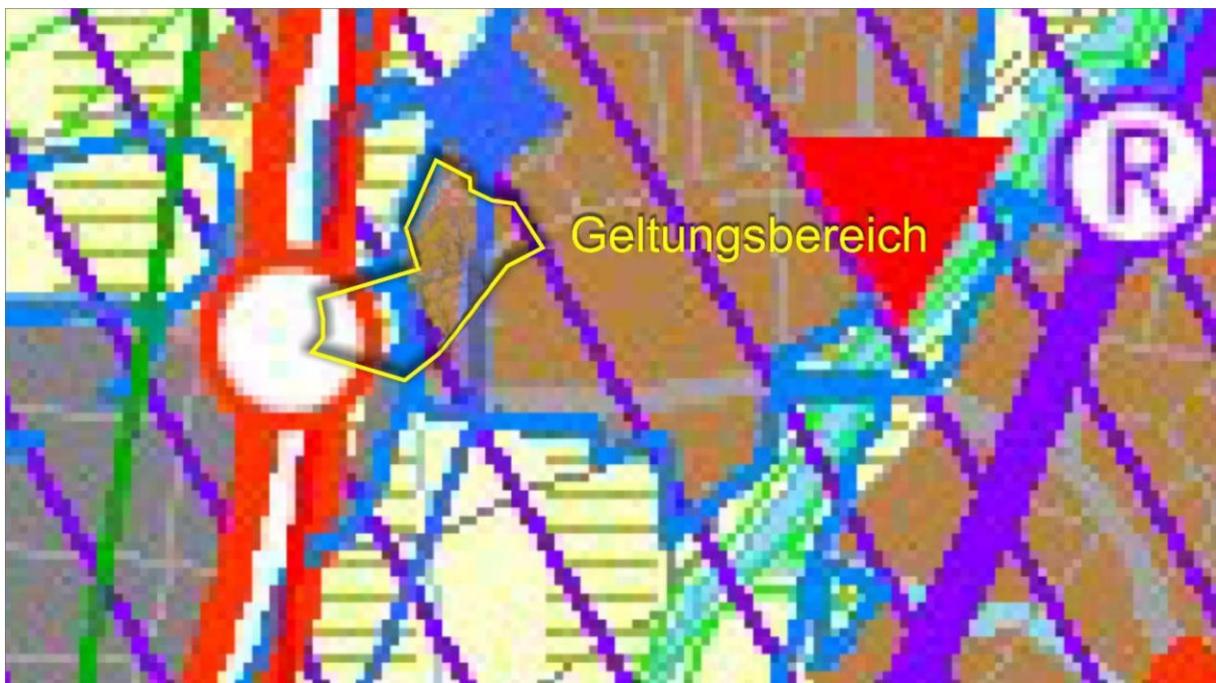


Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) wird die Grundstücksfläche des Einzelhandelsbetriebes (Getränkemarkt) als Mischbaufläche, der bestehende Spielplatzbereich mit dem dort geplanten Wohngebäude als Wohnbaufläche/ Bestand und die Rodheimer Straße sowie der versiegelte Parkplatz (Flohmarktgelände) als Verkehrsflächen dargestellt. Der unversiegelte Parkplatz sowie der restliche Bereich zwischen Flutgraben und B 429 werden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Vorgaben überwiegend, aber nicht vollständig. Abweichungen bestehen bei der Ausdehnung der Bauflächen über die Verkehrsfläche hinaus in die öffentliche Grünfläche am südwestlichen Plangebietsrand. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

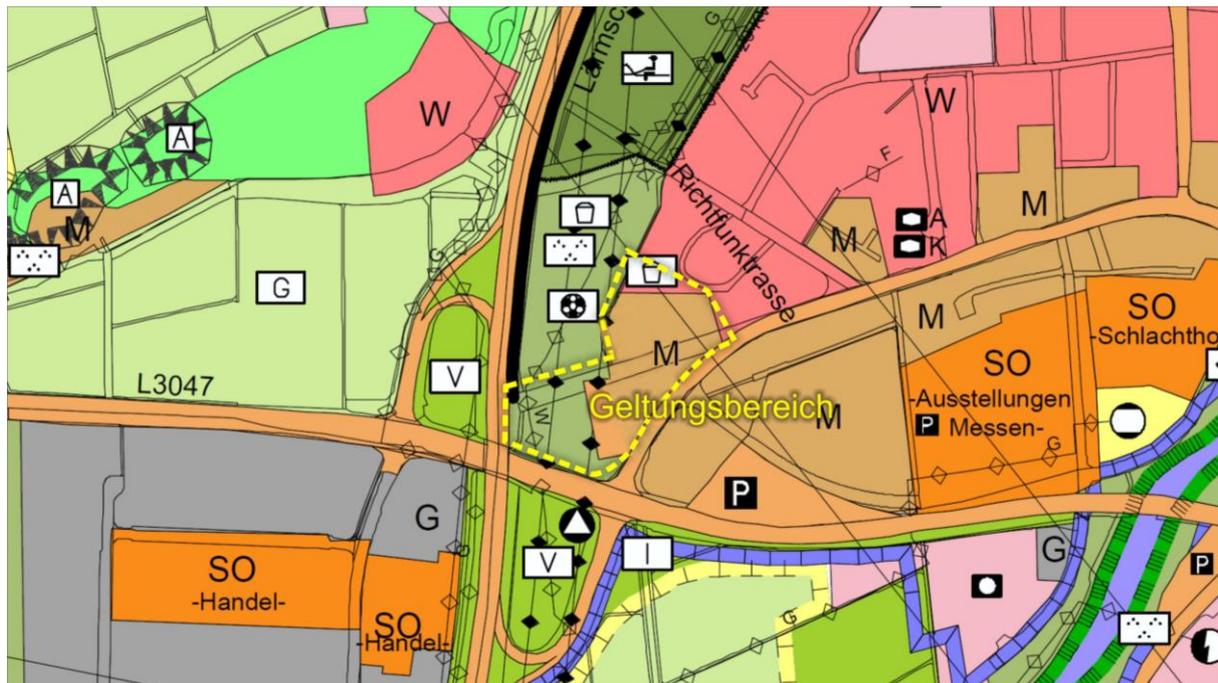


Abb. 2 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

4.1.3. Landschaftsplanung

Nach dem Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) gehört das Plangebiet zum Biotopkomplex „Lahnaue zwischen Hardt und Westtangente“. Dieser wird als „verarmt“ bewertet. Konkrete planerische Aussagen werden zu den Flächen nicht getroffen. Generell sollen im Siedlungsgebiet laut Landschaftsplan Asphaltflächen entsiegelt werden, der Grünflächenanteil erhöht werden, insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, es sollen Bäume und Sträucher gepflanzt und Fassaden begrünt sowie die Pflege der Grünflächen extensiviert werden.

4.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren zwei rechtswirksame Bebauungspläne:

Der nördliche Bereich mit dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und des noch bestehenden Getränkemarktes sowie des bestehenden Spielplatzes bis zum nördlich angrenzenden Wohngebäude wird vom Bebauungsplan G 10 „Hardtallee“ (Rechtskraft seit 06.12.1974) abgedeckt. Er setzt im Mischgebiet mit den beiden Einzelhandelsgebäuden eine offene Bauweise, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und zwingend 2 Vollgeschosse fest. Für den Spielplatz nördlich des Mischgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das östlich jenseits des bestehenden Getränkemarktes liegende städtische Grundstück, das

gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf neu in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird hier als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bepflanzung durch Büsche und Bäume“ festgesetzt.

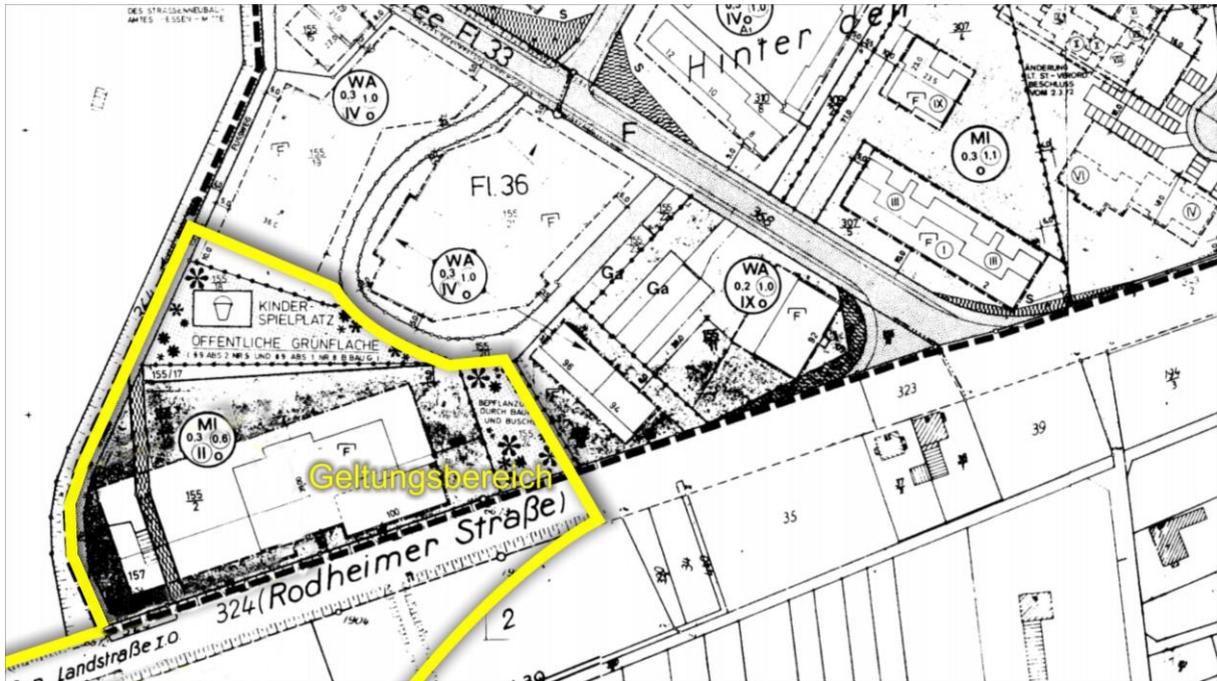


Abb. 3 : Bebauungsplan-Ausschnitt G 10 „Hardtallee“ (Rechtskraft seit 06.12.1974) und Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes GI 05/18 „Rodheimer Straße“

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit hier liegendem Teil der Rodheimer Straße wird durch den B-Plan G 54 „Hessenhalle“ (Rechtskraft seit 17.11.1981) abgedeckt. Er setzt die Flutgrabenfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft, die asphaltierte Stellplatzanlage als Parkplatz und den restlichen Teil des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche fest.

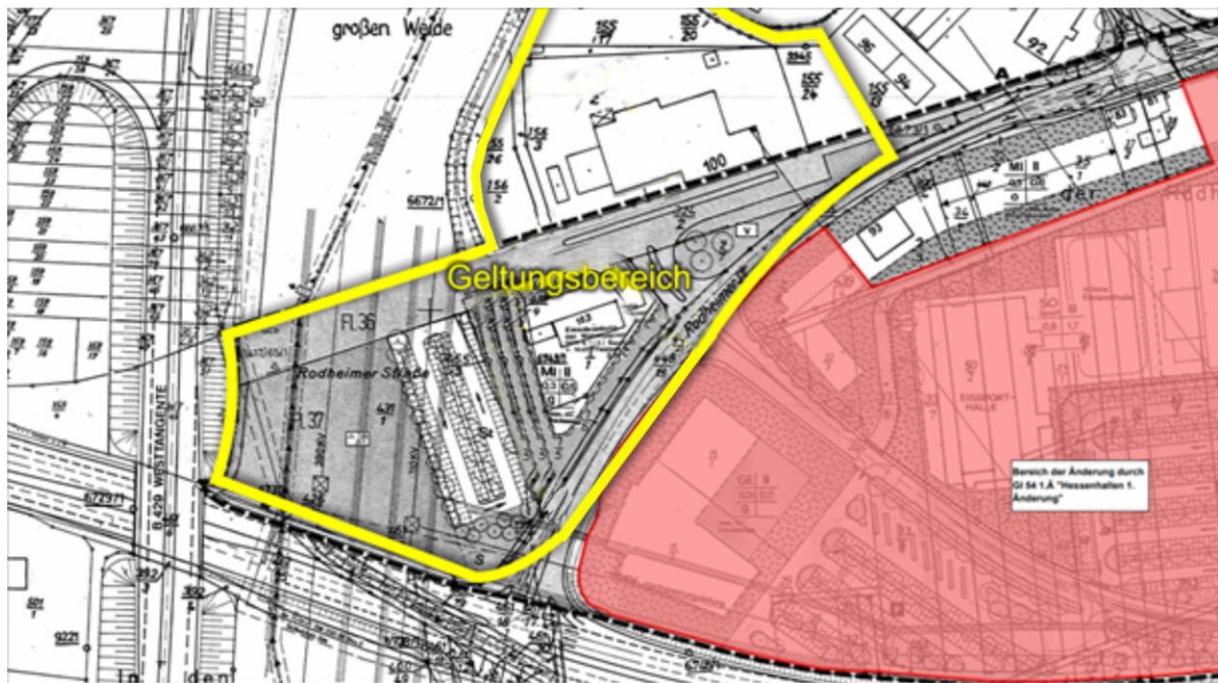


Abb. 4 : Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ (Rechtskraft vom 17.11.1981) und Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes GI 05/18 „Rodheimer Straße“

4.1.5. Angrenzende Planungen

Es grenzen keine weiteren Planungen an das Plangebiet. Der restliche, dem Plangebiet westlich benachbarte, Bereich ist ein unbeplanter Außenbereich entlang der B 429 im Westen, dessen Funktion und Nutzung der Festlegung im Regionalplan als Landwirtschafts- und Grünfläche mit Vorbehalt für besondere Klimafunktionen entspricht. Letztere lassen sich anhand der Klimafunktionskarte der Universitätsstadt Gießen als die Funktionen einer Frischluftschneise bestimmen, entlang der sich deutlich messbare Kaltluftströme mit stadtklimatischer Bedeutung bewegen.

4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung

4.2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gießener Stadtgebietes am Siedlungsrand zwischen Weststadt und Gießener Ring. Sein südwestlicher Teil liegt zwischen dem entlang des Siedlungsbereiches der Weststadt verlaufenden Flutgraben, der Heuchelheimer Straße und der B 429 (Gießener Ring). Zwischen dieser autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße, die hier über eine Auf- und Abfahrt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet verfügt, und dem Flutgraben als Begrenzung der Weststadt verläuft hier ein Grünzug, der im Plangebiet jedoch nur aus weitgehend ungenutzten Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche bzw. Schotterdecke besteht und zusätzlich mit einem Parkplatz und Standorten von zwei Masten mit Hoch- und Höchstspannungsleitungen belegt ist. Die Leitungen verlaufen entlang des Grünzuges und der B 429. Begrenzt wird dieser Grünzug in Richtung Weststadt durch den erwähnten Flutgraben, der als Vorfluter eines Pumpwerks auf der südlichen Seite der

Heuchelheimer Straße dient, und über den Oberflächenwasser, das bei Regen in der Weststadt anfällt, zwischengestaut und dann über das Pumpwerk in Richtung Lahn abgeleitet wird.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt östlich des Flutgrabens und nicht mehr im Grünzug, sondern in einem von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägten Siedlungsgebiet an einem integrierten Mischgebietsstandort eines Lebensmittel-Discountermarktes und eines Getränkemarktes.

Der nördlichste Bereich schließlich umfasst den Standort des städtischen Spielplatzes an der Hardtallee. Dessen Fläche soll durch Flächentausch mit dem Eigentümer des benachbarten Mischgebietes mit Lebensmittel- und Getränkemarkt nach Süden verlagert werden, um dann im Norden in Fortsetzung der dort bereits seit Bebauung des Stadtteils stehenden Zeilenbauten ein gleichartiges, viergeschossiges Mehrfamilienhaus durch die Wohnbau errichten zu können, das diese bestehenden Zeilenbauten ergänzt und sich daher städtebaulich bestmöglich einfügt.

4.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird derzeit und auch zukünftig intern ausschließlich durch den als Sackgasse endenden Teil der alten Rodheimer Straße erschlossen, der mit dem Bau des Gießener Ringes und damit der B 429 entstanden war, als man ab der Einmündung der Hardtallee in die Rodheimer Straße einen neuen, nach Süden schwenkenden Verlauf der Rodheimer Straße realisierte, um diese im rechten Winkel an die die aus Richtung Innenstadt über die Konrad-Adenauer-Brücke verlaufende Heuchelheimer Straße/L 3020 anzuschließen. Die beiden stadtauswärts führenden Ausfallstraßen im Anschluss an die beiden Lahnbrücken westlich der Gießener Innenstadt wurden so an einem Knoten zusammengeführt, der gleichzeitig eine Auf- und Abfahrt auf den Gießener Ring erhielt. Beide Überwege über die Lahn, der traditionelle über die Sachsenhäuser Brücke und der damals neue über die Konrad-Adenauer-Brücke, wurden so auf kürzestem Wege und autogerecht an den Gießener Ring und damit indirekt an das Netz der Bundesautobahnen angeschlossen. Dieser Erschließungsvorteil für KFZ kommt dem Gebiet bis heute zugute.

Für die Rodheimer Straße bedeutete dies, dass sie ab der Hardtallee zur Sackgasse wurde, deren Ende auf den Damm der B 429 trifft. Die im Bogen entlang der Lahn und der Heuchelheimer Straße verlaufende Straße An der Hessenhalle, die zur Erschließung der durch (den damaligen) Schlachthof und die Messe genutzten Flächen zwischen den beiden Ausfallstraßen angelegt wurde, trifft auf die Rodheimer Straße und die o.g. zugehörige Sackgasse der alten Rodheimer Straße. Die so entstandene Kreuzung bildet den Anknüpfungspunkt der internen Erschließung des Plangebietes, der alten Rodheimer Straße, an das übrige Straßennetz, und hat sich über die vorhandene Ampelanlage als bisher ausreichend leistungsfähig für das hier liegende Mischgebiet mit Lebensmittel- und Getränkemarkt erwiesen. Bei den neu geplanten

gewerblichen Nutzungen durch den Neubau eines Sanitätshauses ist im Vergleich mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt nur mit einem moderaten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, wobei der Getränkemarkt als Verkehrsziel zukünftig sogar wegfällt.

Die Tiefgarage des anstelle des Getränkemarktes neu entstehenden Gebäudekomplexes mit Büros und Wohnung soll über die Hardtallee-Schleife erschlossen werden, was neben einem oberirdischen Parkplatz an der Hardtallee für die Bewohner des geplanten Wohnbau-Neubaus die einzige weitere Anbindung des Plangebietes für PKW an das bestehende Straßennetz darstellt.

Hierdurch wird eine weitere Entlastung des o.g. Hauptanbindungs-Knotens erwartet.

Fast direkt gegenüber dem Plangebiet befindet sich an der Rodheimer Straße eine Stadtbushaltestelle „Hardtallee“ für die Linien 7, 12 und 24, mit Verbindungen zum Gewerbegebiet West, zum evangelischen Krankenhaus und nach Heuchelheim/Wetzlar in Richtung Westen sowie zur Sandfeldschule, zum Philosophenwald und zum Bahnhof über die Gießener Innenstadt in Richtung Osten.

Über alle genannten Linien besteht ein direkter Anschluss ohne Umsteigen an den Bahnhofspunkt Oswaldsgarten, den Marktplatz in der Gießener Innenstadt und das Behördenzentrum am Berliner Platz sowie teilweise den Bahnhof.

Fahrradverkehr aus Richtung Heuchelheim wird über die alte Rodheimer Straße und einen separaten Rad- und Fußweg, der im Bebauungsplan optimiert und ausgebaut werden soll, über separate Radwege entlang der Rodheimer Straße bis in die Innenstadt geführt. Vorher kreuzt die Verbindung regionale Radwege, die entlang der Lahn führen, wie etwa den R7, und bietet über den Anschluss an den hier verlaufenden Weg auf dem Hochwasserschutzdeich entlang der Lahn beste Anbindungen für Radfahrer/innen an diese autofreie Radwegverbindung bis in die Nordstadt, die man über den im Norden direkt am Deichweg liegenden Christopher-Rübsamen-Steg erreicht. Ein Ausbau der alten Rodheimer Straße als Fahrradstraße wird von der Straßenverkehrsbehörde geprüft und könnte die Situation für Fahrradfahrer zusätzlich verbessern.

4.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation

Für das ca. 3,90 ha große Plangebiet steht seit dem Wegfall der Schnäppchenmarktnutzung und der Aufgabe des Getränkemarktes eine Umnutzung dieser bisher für den Einzelhandel genutzten Flächen an. Im Zuge dieser Nutzungsänderung sollen Potentiale des Gebietes besser genutzt werden, bisher ungenutzte (Flohmarktgelände/ Parkplatz) oder untergenutzte Flächen (Getränkemarkt mit großem Parkplatz) teilweise bebaut und neben der so aktualisierten und teilweise zusätzlich ermöglichten gewerblichen Nutzung Wohnraum geschaffen werden, der an

diesem integrierten Standort zu 20 % sogar als geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll. Zusätzlich soll 10 % der im Plangebiet geplanten Geschossfläche, über städtebauliche Verträge abgesichert, für mindestens 15 Jahre so vermietet werden, dass der verlangte Mietpreis mindestens 2 €/m² unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete liegt.

Somit wird ohne wesentliche Änderung der Nutzungsstruktur gegenüber dem aus den beiden bestehenden Bebauungsplänen abgeleiteten Baurecht eine aktualisierte und optimierte Nutzungsstruktur erreicht, die zusätzlichen Wohnraum, in hohem Maße auch geförderten, ermöglicht.

Lediglich ein zunächst geplantes mehrgeschossiges Sanitätshaus auf dem Gelände des ehemaligen Flohmarktparkplatzes im GE 1 musste durch eine neue Festsetzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich abweichend vom Bestand vorbereitet werden, bietet aber auch nach Wegfall dieser konkreten Planung eine städtebauliche Aufwertung dieses, durch seine Lage neben zwei Hochspannungsmasten bisher kaum genutzten und ungeordnet wirkenden Areals in einer exponierten Stadteingangssituation.



Abb. 5 Geltungsbereich mit B 429 im Vordergrund, Heuchelheimer Straße rechts und Rodheimer Straße rechts oberhalb des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)

Ergänzend wird dieses Baufeld in einen Bereich innerhalb der Leitungsschutzzone erweitert, welcher zwischenzeitlich für einen Teil einer Rettungswache angedacht war. Dieser Standort für die Rettungswache ist mittlerweile zwar nicht mehr absehbar. Aber auch ohne diese Wache bietet die Baufelderweiterung die Option, das durch die Leitungsschutzzone beschränkte Bau Feld hier um eine Fläche zu erweitern, in welcher Nutzungen in einem Gebäude oder Gebäudeteil untergebracht werden können, das nicht für längeren Aufenthalt genutzt wird. Lagerräume und ähnliches sind hier nicht nur bei einer Rettungswache, sondern auch bei anderen gewerblichen Bauten

denkbar, so dass diese Baufelderweiterung weiterhin sinnvoll bleibt. Eine im GE 2 zusätzlich vorgesehene eingeschossige Bebauung unterhalb der Strommasten dient der Nutzung eines durch seine Lage unattraktiven Grundstücks mit einer verträglichen Nutzung, die als Alternative zum weiteren Brachliegen des Grundstücks zu begrüßen ist, und kann entsprechende gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Städtebaulich wird durch die Neunutzung und –bebauung die bereits erwähnte Stadteingangssituation neu definiert und architektonisch aufgewertet.



Abb. 6 Nördlicher Teil des Plangebietes mit Lebensmittelmarkt-Parkplatz und Getränkemarkt (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)

Durch die Neubebauung im Mischgebiet mit teilweiser Bebauung des Discounters-Parkplatzes werden städtebaulich unattraktive Bereiche in einer integrierten Lage einer zusätzlichen Wohnnutzung zugeführt. Mit der teilweisen Bebauung eines Parkplatzes wird äußerst umweltverträglich und bereits erschlossen neuer Wohnraum geschaffen. Die Auflösung in fünf geplante Baukörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage und dazwischen liegendem Grün führt hierbei zu einer städtebaulichen Integration in die bereits durch starken Baumbestand gekennzeichnete Wohnsiedlung an der Hardtallee und zu einer so zu erreichenden guten Verträglichkeit mit dem Siedlungsbestand.



Abb. 7 Südlicher Teil des Plangebietes mit Flohmarkt-Parkplatz und Schnäppchenmarkt (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)

Weiteres städtebauliches und grünordnerisches Ziel ist die Verbreiterung, Optimierung und Begrünung des Rad- und Fußweges zwischen Heuchelheimer Straße und Rodheimer Straße sowie eine stärkere Begrünung der begleitenden öffentlichen und der angrenzenden privaten Grünflächen durch entsprechende Anpflanz- und Begrünungsfestsetzungen und die damit einhergehende Aufwertung der hier verlaufenden Grünachse entlang der B 429. Dadurch wird eine Eng- und Risikostelle für den Fuß- und Radverkehr in der Kurvenlage östlich des B 429-Brückenbauwerkes deutlich entschärft.

Hinzu kommen die Sicherung des alten Straßenbaumbestandes im Verlauf der alten Rodheimer Straße und die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen im Straßenverlauf der alten Rodheimer Straße.

4.2.4. Lärm

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes und der Nähe zu den beiden Ausfallstraßen Heuchelheimer und Rodheimer Straße sowie zur B 429 als Teil des Gießener Ringes ist das Plangebiet erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt, die im Vorfeld der Planung für das hier besonders empfindliche Mischgebiet mit der geplanten Wohnnutzung durch zwei Gutachterbüros schalltechnisch begutachtet (Lärmgutachterlicher Verträglichkeitsnachweis der ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, vom 21.05.2021; Immissionsberechnung Nr. 5294, Schalltechnisches Büro A.Pfeifer, 14.03.2023) wurden. Mit entsprechenden passiven und objektbezogenen auch aktiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Wohnnutzung im Mischgebiet aber grundsätzlich möglich. Die entsprechend empfohlenen Maßnahmen sehen nicht nur Schallschutzfenster an den lärmzugewandten Seiten der geplanten Wohnungen vor,

sondern auch, Terrassen, Balkone und Loggien mit einer geschlossenen Außenhülle zu versehen und Aufenthaltsräume mit Außenluftdurchlässen (z.B. durch sog. „Hamburger Fenster“) zu versehen.

Die Ergebnisse des lärmgutachterlichen Verträglichkeitsnachweises werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen und müssen im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Auf weitergehende Festsetzungen kann verzichtet werden, da das bisher im Bebauungsplan „Hardtallee“, festgesetzte Mischgebiet im neuen Bebauungsplan „Rodheimer Straße-West“ nicht umgewidmet wird.

Analog soll mit dem in einem erweiterten Baufenster des angrenzend bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ermöglichten zusätzlichen Neubau eines Wohngebäudes vorgegangen werden. Ein abschließender Lärmschutz-Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich und geführt werden. Durch die deutlich abgesetzte Lage in Bezug auf die in o.g. Gutachten festgestellte Hauptlärmquelle Rodheimer Straße sowie auch die lärmabschirmende Wirkung der (vorher erwarteten) Parkplatz-Neubebauung werden hier deutlich geringere Lärmpegel an der Südfassade erwartet. Und gegenüber der zweiten Hauptlärmquelle, der B 429, bietet sich eine Grundrisslösung in Form eines kompletten Verzichtes auf Fenster von Aufenthaltsräumen an der Westfassade an.

4.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet besteht nahezu kein natürliches Gefälle im vorhandenen Gelände. Die Entwässerung der, bis auf das Gewerbegebiet, bereits bebauten Baugrundstücke ist über bestehende Abwasserleitungen in der Hardtallee und der alten Rodheimer Straße möglich. Für das geplante Bauvorhaben im Mischgebiet und das Mehrfamilienhaus an der Hardtallee besteht durch die nördlich bzw. östlich verlaufende Hardtallee die Möglichkeit des Anschlusses an das dort vorhandene Trennsystem aus Abwasser- und Regenwasserkanal, auch für diejenigen Regenmengen, die nicht von den gemäß Abwassersatzung der Stadt Gießen zu errichtenden Rückhalte- und/oder Versickerungsanlagen zurückgehalten werden können. Für das Gewerbegebiet besteht bislang keine direkte Anschlussmöglichkeit an einen vorhandenen Mischkanal, da dieser östlich des Flutgrabens am Schnäppchenmarkt endet. Hierfür besteht nach Auskunft der MWB jedoch voraussehbar die Anschlussmöglichkeit an einen in der Böschung des Flutgrabens verlaufenden Abwasserhauptsammler auf der westlichen Seite des Flutgrabens. Das westliche der beiden Baufelder hat bei einer Trennung des Gewerbegebietes in zwei Grundstücke (entsprechend der zwei Baufelder) unter Umständen keinen Zugang zum diesem Hauptsammler mehr. Erschwerend kommen hier die Abgrabungsverbote um die vorhandenen Maststandorte hinzu, die eine Regenwasserrückhaltung und Versickerung ebenso wie den Bau eines Kanals im Gewerbegebiet erschweren können. Der Eigentümer muss daher im Falle der Grundstücksteilung des Flurstücks 431/1, Flur 7 der Gemarkung Gießen, sicherstellen,

dass diese Anschlussmöglichkeit an einen Schmutzwasserkanal und die Möglichkeit der Regenwasserableitung für nicht zurückzuhaltendes oder zu versickerndes Regenwasser erhalten bleiben. Letzteres kann für das ungeteilte Gewerbegebiet insgesamt über den offenen Flutgraben an seinem östlichen Rand abgeleitet werden.

Die im ersten Entwurf 2010 dargestellte geplante Verrohrung und teilweise Überbauung des Flutgrabens ist nicht mehr Absicht der MWB. Der Flutgraben und seine Böschung wurden von der unteren Wasserbehörde in der ersten Behördenbeteiligung (2011) als Gewässer deklariert und werden im Planentwurf entsprechend festgesetzt. Für Wartungs- und Pflegearbeiten für den Flutgraben und den in seiner Böschung verlaufenden Kanal des Abwasserhauptsammlers wird auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück ein 5m breites Geh- und Fahrrecht entlang der Böschungsoberkannte festgesetzt. Dieser Streifen beinhaltet gleichzeitig den 5 m breiten Gewässerschutzstreifen, der entlang von Gewässern gemäß Hessischem Wassergesetz unbebaut bleiben muss. Dies ist durch die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts und das erst westlich davon beginnende Baufeld sichergestellt.

5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Planfestsetzungen

5.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Der Entwurf nimmt die im folgenden Abschnitt beschriebenen Planungsanforderungen an das Gebiet auf, die sich in den vergangenen Jahren seit der Offenlegung des ersten Planentwurfes geändert haben. Vor allem hat sich nun durch ausgelaufene Pachtverträge und konkrete Bauabsichten eine gesicherte Ausgangssituation ergeben, aus der heraus die nun klar gewordenen Nutzungsabsichten der Eigentümer städtebaulich eingeordnet und zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden können. Der in ein durchgrüntes Wohngebiet integrierte Standort des Getränkemarktes kann dabei in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Neubauvorhaben mit einer mehrgeschossigen Bebauung in fünf Baukörpern umgewandelt werden. Dabei kann durch Flächentausch mit der Stadt Gießen eine Verschiebung des bestehenden Spielplatzes an der Hardtallee nach Süden ermöglicht werden, so dass im Norden im Anschluss an die dort stehenden mehrgeschossigen Wohngebäude der Wohnbau ein gleichartiges Gebäude im Muster der bestehenden Zeilenaufstellung ergänzt werden kann. Hierdurch erfolgt insgesamt eine städtebauliche Aufwertung- Insgesamt wird hier ein Anteil von 20 % der Geschoßfläche an gefördertem Wohnraum entstehen können. Zusätzlich soll 10 % der im Plangebiet geplanten Geschossfläche, über städtebauliche Verträge abgesichert, so vermietet werden, dass der verlangte Mietpreis deutlich unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete liegt. Der konkrete Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird derzeit noch überprüft.

Das Neubauvorhaben wird in Richtung Rodheimer Straße durch den dabei erhaltenen städtischen Baumbestand an der alten Rodheimer Straße eingegrünt.

Im südlichen Teil des Plangebietes in der Gebäudeflucht des ehemaligen Schnäppchenmarktes war zunächst ein repräsentatives Geschäfts- und Verwaltungshaus mit einem Betrieb mit weiterverarbeitendem Gewerbe im Sanitäts- und Gesundheitstechnikbereich westlich des Flutgrabens geplant. Auch nach Aufgabe dieser konkret geplanten Bebauung bleibt hier eine attraktive gewerbliche Nutzung möglich, wodurch ein vernachlässigter und wenig gepflegt wirkender versiegelter Parkplatz einer geordneten und städtebaulich attraktiven Nutzung zugeführt werden kann, welche die Stadteingangssituation an dieser Stelle aufwertet.

Die rd. 1.850 m² große Verkaufsfläche des ehem. Schnäppchenmarktes soll durch einen oder mehrere Fachmärkte reaktiviert werden. Deren Sortimentsstruktur muss die in der Gießener Liste aufgeführten nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Warengruppen vermeiden bzw. auf einen verträglichen maximal Gesamtumfang von 200 m² (Gesamt-Verkaufsfläche) reduzieren. Das heißt, beispielsweise weder im Lebensmittel-, Drogerie- oder Textilien- noch im Schuh-Sortiment kann es hier zu einer Neuansiedlung kommen.

Alternativ werden die Baugrenzen für einen Neubau mit Ober- bzw. Staffelgeschoss vorgesehen, der beispielsweise den aus dem Mischgebiet nebenan umgesiedelten Discounter aufnehmen kann, sobald diese Nutzung wie oben beschrieben durch Ersetzen der alten Baugenehmigung hierher verlegt werden kann.

Durch eine im Bebauungsplan mit differenzierten, gestaffelten Baugrenzen ermöglichte Aufstockung um zwei Ober- bzw. Dachgeschosse können zusätzliche rein gewerblichen Nutzungen untergebracht und eine architektonische Aufwertung des Gebäudes erreicht werden.

Durch den Ausbau des vorhandenen Rad- und Fußwegs von der Heuchelheimer Straße zur alten Rodheimer Straße und den teilweisen Umbau der letzteren in eine Rad- und Fußwegtrasse mit Begleit- und Abstandsgrün sowie durch breite Pflanzfestsetzungen an den Rändern des Gewerbegebietes wird eine stärkere Durchgrünung des jetzt unbefestigten, durch Sand- und Schotteroberflächen gekennzeichneten Bereichs erreicht und der erwünschte Gesamteindruck als eingegrüntes Area mit geordneter gewerblicher Nutzung in der Mitte des Gebietes gestärkt.

5.1.1. Entwicklung und Nutzungsbestand bis zum ersten Entwurf 2011

Im Plangebiet hatte sich im Zeitraum 1980 bis etwa 2002 die Umwandlung von einem gewerblich geprägten Bereich zu einem Einzelhandelsstandort vollzogen.

Ein KFZ-Betrieb (Karosseriebehandlung, -lackiererei) auf dem Baugrundstück Rodheimer Straße 100, einem im Bebauungsplan „Hardtallee“ festgesetzten Mischgebiet, konnte seine Erweiterungsplanung in den frühen 90er-Jahren, u.a. wegen der Nähe zur Wohnbebauung, nicht umsetzen, weshalb mit dem Eigentümer die Umnutzung des

Geländes zu Nahversorgungszwecken abgestimmt wurde. Die Bauanträge für die heute vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes mit Bäckereiverkaufsstelle wurden 1998 bzw. 2000 eingereicht und genehmigt.

Im Jahr 2004 erfolgte eine erste bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes (insbesondere die Einrichtung eines Pfandbereiches) unter Beibehaltung seiner Verkaufsfläche von 699 m² zzgl. Kassenzone (115 m²). Anfang 2009 wurde ein Bauantrag für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² vorgelegt, der im angelaufenen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele intensiv geprüft wurde. Schließlich konnte im Zusammenhang mit der seit März 2010 verhängten Veränderungssperre mit der Bauherrschaft abgestimmt werden, dass ein geänderter Bauantrag über einen internen Umbau zur Optimierung des Betriebsablaufes mit insgesamt 800 m² Verkaufsfläche vorgelegt wurde. Dieser Bauantrag konnte im August 2010 genehmigt werden.

Der auf dem gleichen Grundstück errichtete Getränkemarkt wurde in 2008 auf eine derzeit vorhandene Verkaufsfläche von knapp 670 m² erweitert.

Auf dem gegenüber liegenden Baugrundstück Rodheimer Straße 116 wurde 1980 ein (heute noch) vorhandener Gewerbebau zum Lebensmittelmarkt (Depot-Markt/Co-Op-Reihe) umgenutzt, jedoch bereits Ende 1983 aus unternehmensstrategischen Gründen wieder aufgegeben. Die Fa. Karstadt beantragte 1984 die Umnutzung als Teppich-Fachmarkt sowie 1995 die Verkaufsflächenvergrößerung auf etwa 1.850 m² wie heute vorhanden. Ohne separates Genehmigungsverfahren erfolgte in den späten 1990er-Jahren die Sortimentsumstellung zur Vermarktung von Restposten und Sonderangeboten aus den Warenhäusern des Karstadt-Konzerns unter der Bezeichnung als Schnäppchenmarkt.

Auf dem angrenzenden (jenseits des Flutgrabens liegenden) unbebauten Areal wurden Stellplatzflächen befestigt und begrünt sowie mit einer Fußgängerbrücke an das Marktgebäude angebunden. Seit den 1990er-Jahren wird diese Stellplatzfläche für verschiedene Verkaufsaktivitäten genutzt und nahm u.a. den vorher am Schlachthof ansässigen, regelmäßigen Flohmarkt an Samstagen auf. Zudem werden Übungsfahrten von Fahrschulen abgehalten und temporär Weihnachtsbäume verkauft sowie Werbeanlagen für Veranstaltungshinweise aufgestellt.



Abb. 8 Luftbild 1966 mit überlagertem Kataster 2021 – mit KFZ-Betrieb an der Stelle des heutigen Lidl-Marktes, alter Rodheimer Straße und der Wohnsiedlung Hardtallee im Bau (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)

Die alte Rodheimer Straße wurde, wie eingangs dieser Begründung beschrieben, beim Bau des Gießener Ringes zu einer Sackgasse und über eine neue Trasse südlich hiervon an die Heuchelheimer Straße angebunden. Die so entstandene Sackgasse der alten Rodheimer Straße bis zur Westtangente ist mit ihrem bis zu 12,0 m breiten, versiegelten Querschnitt verkehrlich überdimensioniert und weist an ihrem Ende bzw. am Übergang zum dort anschließenden Fuß-/Radweg in Richtung Gewerbegebiet-West/Heuchelheim keine geordnete Wendemöglichkeit auf. Die Verkehrsfläche wird oft zum (nächtlichen) Abstellen, beispielsweise von LKW oder Wohnmobilen genutzt, ohne dass entsprechende sanitäre Anlagen verfügbar wären.

Zudem sind im westlichen Bereich des Plangebietes einige Fernleitungen für Gas, Wasser und Strom untergebracht, die auch im Zusammenhang mit den Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Auch die hier stehenden Masten von zwei Hoch- bzw. Höchstspannungsleitungen führten zu Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an drei Hauptverkehrsstraßen, der Rodheimer Straße, der Heuchelheimer Straße und der B 429 (Gießener Ring) von erheblichen Schallimmissionen betroffen. Aufgrund der integrierten Lage nördlichen Teils des Plangebietes in einem bestehenden Wohngebiet mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und der Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wurde das Wohnpotential zum ersten Entwurf des Bebauungsplans bereits eingeschränkt durch die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung für den Getränkemarktbereich berücksichtigt, während der Bereich des Lebensmittel-Marktes zum Gewerbegebiet werden sollte.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Flutgraben, der zur Entwässerung der versiegelten Flächen großer Teile der Gießener Weststadt dient und ursprünglich auch einen – mittlerweile versiegelten – Bachlauf aufgenommen hat. Die alte Rodheimer Straße überquert hier den Flutgraben mit einem Brückenbauwerk aus dem 19. Jahrhundert, dessen Eisengeländer unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal aus verkehrsgeschichtlichen Gründen) stehen.

Der Flutgraben ist südlich der Brücke mit einer Betonsohle und beidseitigen Stützwänden verbaut und führt nur nach stärkeren Regenerereignissen Wasser. Das Erscheinungsbild der oftmals zur Müllentsorgung genutzten, unzugänglichen und relativ selten unterhaltenen Abwasserableitungsanlage war Anlass zur geplanten Verrohrung und Überbauung des Grabens im ersten Entwurf des Bebauungsplans. Auch, da der Flutgraben zwei im gleichen Eigentum befindliche Nutzungsbereiche trennte. Die zuständige Untere Wasserbehörde hatte jedoch in der ersten Behördenbeteiligung die Gewässereigenschaft festgestellt.

5.1.2. Entwicklung und Nutzungsbestand seit der ersten Offenlegung 2011

Mischgebiet mit Lebensmittel- und Getränkemarkt

Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungszuwachs in der Universitätsstadt und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum wurde eine Bebauung des Mischgebietes mit Wohnungen erwogen, um nach Auslaufen der langfristigen Pachtverträge mit Discounter und Getränkemarkt hier entsprechende Bauprojekte umzusetzen. Da der Lebensmittel-Markt durch die Betreiber zwischenzeitlich ohne eine geforderte Verkaufsflächenerweiterung als nicht zukunftsfähig dargestellt wurde, war der Eigentümer von einem Auslaufen beider Pachtverträge ausgegangen. Nach dem 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Universitätsstadt Gießen war die Weststadt im Bereich Lebensmittelnaheversorgung überversorgt und eine Verkaufsflächenerweiterung daher anfangs nicht in Aussicht zu stellen. Durch die angesprochene Bevölkerungsentwicklung und die geplante Schaffung erheblichen zusätzlichen Wohnraums in direkter Nachbarschaft auf dem Bereich des Getränkemarktes änderten sich die Rahmenbedingung und 2021 konnte ein neuer Eigentümer, gutachterlich durch denselben Gutachter, der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verantwortlich zeichnete, nachweisen, dass eine begrenzte Verkaufsflächenerweiterung von 800 m² auf 1200 m² verträglich ist. Der Bebauungsplan wurde daraufhin um den Bereich des Lebensmittel-Marktes verkleinert, um dem Betreiber ohne Verzögerung einen Bauantrag auf Grundlage des bestehenden Baurechtes ermöglichen zu können.

Geplantes Gewerbegebiet westlich des Flutgrabens und östlich hiervon geplantes Sondergebiet (Schnäppchenmarktgrundstück)

Auch für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes traten neue

Rahmenbedingungen ein. Der Karstadt-Konzern trennte sich nach der Fusion mit Kaufhof von seinen Schnäppchenmärkten und schloss 2020 auch seinen Gießener Standort als einen der wenigen noch verbliebenen Schnäppchenmärkte in Deutschland. Die Eigentümergemeinschaft der Grundstücke südlich der alten Rodheimer Straße (Schnäppchenmarkt und Grünfläche mit Parkplatz und Strommasten westlich des Flutgrabens) äußerte dann die Absicht, den Schnäppchenmarkt umzubauen und weiter zu verpachten. Auch ein Neubau wird mit dem neuen Bebauungsplan möglich, entweder zur bedingten Aufnahme des umgesiedelten Discounters aus dem benachbarten Mischgebiet, wie weiter oben bereits mehrfach beschrieben, oder für eine sonstige gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von kirchlichen Nutzungen und mit Ausnahme von Einzelhandel für Sortimente, die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 hier nicht verträglich sind. Zur 4. Offenlegung wurde die Fläche des ehemaligen Schnäppchenmarktes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da nach der 3. Offenlegung und Beteiligung für das Gesamtgebäude eine von der Stadt befürwortete Nachfolgenutzung als Büro-/ Dienstleistungsstandort avisiert wurde. Da sich diese konkrete Option mittlerweile als nicht mehr möglich erwies, wird nun zur 5. Offenlegung und Beteiligung zur Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zurückgekehrt und dieses an die beschriebenen Nutzungsoptionen angepasst.

Für die Fläche des Parkplatzes westlich des Flutgrabens bestand die mittlerweile aufgegebenen Bauabsicht eines regionalen Betreibers von Sanitäts- und Gesundheitsmärkten, der mit den dort vorhandenen Limitierungen durch die Starkstromleitungen und ihre Masten, den Flutgraben mit seiner Gewässerschutzzone und der Bauverbotszone entlang der Heuchelheimer Straße umgehen kann und hier ein attraktives Einzelhandels-, Werkstatt- und Bürogebäude mit einem Sanitätshaus errichten wollte. Aufgrund der angestrebten baulichen und grünordnerischen Aufwertung dieser Stadteingangssituation und der Beseitigung des Eindrucks einer untergenutzten Brachfläche zugunsten geordneter gewerblich genutzter Flächen mit starker Eingrünung unterstützte das Stadtplanungsamt die Bebauung an dieser Stelle weiterhin und bereitet sie mit dem vorliegenden Bebauungsplan vor. Von der bereits im ersten Bebauungsplanentwurf hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird dabei nicht abgewichen. Lediglich das Baufeld wird nun den ermittelten Anforderungen einer neuen DIN zum Bauen unter Hoch- und Höchstspannungsleitungen gemäß ausgewiesen, welches in seinem zweigeschossig zu bebauenden Teil dadurch Abstände zu den Leitungsschutzbereichen der Starkstromleitungen und ihren Masten einhält und daher diesen Anforderungen nicht unterliegt. Eine angehängte Baufelderweiterung und ein zweites Baufeld unterhalb der Leitungen soll maximal eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude beherbergen, deren Nutzung dann entsprechend den Vorgaben der DIN im Bauantragsverfahren geprüft werden muss.

Nach der Immissions-Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder sowie des Schallpegels durch Koronaentladung durch die imp-GmbH, Halle, vom 21.01.2021

werden Mindestabstände zu Gebäuden nach DIN EN 50341-1 (5,0 m für Gebäude mit feuerhemmendem Dach $\leq 15^\circ$) sowie die Grenzwerte gem. der 26. BImSchV im zukünftigen Gewerbegebiet uneingeschränkt eingehalten.

Die elektrische Feldstärke in Gebäuden ist hiernach zu vernachlässigen.

Die magnetische Flussdichte ist proportional zum Stromfluss. Bei geringerer Auslastung sinkt entsprechend die Belastung. Die magnetische Flussdichte durchdringt Gebäude ungehindert und kann praktisch nicht abgeschirmt werden.

Da es sich bei den zulässigen Gebäuden um Büro- und Geschäftsgebäude (bzw. sogar eine weniger empfindliche Gewerbehalle) handelt, sind die o.g. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für tagsüber von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für nachts von 45 dB(A) finden aufgrund der Nutzung der Gebäude keine Anwendung.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- ein allgemeines Wohngebiet für den Standort eines Mehrfamilienhauses mit oberirdischen Stellplätzen im Norden des Geltungsbereiches,
- ein Mischgebiet mit einem Baufeld für den Standort eines Neubauvorhabens mit überwiegender Wohnnutzung, teilweise bei Überbauung des vorhandenen Discounter-Parkplatzes, sowie einem weiteren Baufeld für einen gewerblichen Anteil am Mischgebiet (derzeit noch ein Discounter auf Grundlage einer bestehenden Baugenehmigung).
- ein Sondergebiet für Fachmärkte für den ehemaligen Schnäppchenmarkt mit Räumen für Büro- und Dienstleistungen sowie Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke in den Obergeschossen festgesetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Segmente werden in Anlehnung an die „Gießener Liste“ zur Sortimentsbeschränkung ausgeschlossen. Ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 80 Prozent Anteil an Lebensmitteln am Gesamtsortiment wird, abhängig bedingt vom Ersetzen der Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt im nördlich benachbarten Mischgebiet, nach einem genehmigten und als durchgeführt angezeigten Abbruch oder einen genehmigten und als durchgeführt angezeigten Bauantrag zur Nutzungsänderung zugelassen.

- ein Gewerbegebiet mit zwei Baufeldern westlich des Flutgrabens festgesetzt. Für das östliche der Baufelder wird eine Erweiterung um ein drittes, angrenzendes Baufeldes in der Schutzzone der angrenzenden 110 kV Starkstromleitung zugelassen, in der Nutzungen mit nicht ständigem Aufenthalt von Menschen möglich sind. Dies dient vorwiegend der möglichen Ansiedlung einer Rettungswache mit Gebäudeteilen, in denen vorwiegend Material gelagert wird.

Somit wird eine städtebaulich hochwertige Neubebauung und untereinander verträgliche Nutzungsmischung erreicht.

Die Einzelhandelsnutzung wird im räumlichen Plangeltungsbereich des 3. Entwurfs aufgrund der beschlossenen Planungsziel sowie der Empfehlungen des in 2023 fortgeschriebenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu geregelt. Das Plangebiet mit seinem vorhandenen nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounter sowie dem ehemaligen Schnäppchenmarkt, dessen Genehmigung inzwischen unwirksam geworden ist, liegt weder in einer voll integrierten stadträumlichen Lage noch in einem ausgewiesenen Bereich mit Nahversorgungsfunktion. Das Zentrenkonzept weist diesem Standort als Teil der Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet West aus und sieht hierfür keine weiteren Entwicklungs-Perspektiven vor. Mit der Betreiberin des Discounters wurde aber auf Basis einer Auswirkungsanalyse und in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde eine betreiberseitig gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² unter der Voraussetzung vorabgestimmt, dass die Nahversorgungsfunktion weiterhin überwiegt. Nachdem am derzeitigen Standort des Discounters alle denkbaren Varianten einer diesbezüglichen Erweiterung abgeprüft und wegen des dort geplanten Wohnungs-Neubauvorhabens als nicht machbar bewertet wurden, soll im 3. Planentwurf erstmals die Neubau-Option im Bereich des ehemaligen Schnäppchenmarktes ermöglicht werden, was auch städtebaulich-gestalterische Vorteile bewirken würde. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Einzelhandelsnutzung am derzeitigen Standort dauerhaft aufgegeben und durch eine anderweitige gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Daher wird für diese Variante eine aufschiebend bedingte Festsetzung aufgenommen. Falls diese Neubau-Option nicht realisiert wird, kann der Discounter am derzeitigen Standort dauerhaft, aber nicht vergrößert verbleiben, da der genehmigungsrechtliche Bestandschutz gilt. Dann würden auf dem Schnäppchenmarkt-Standort u.a. Einzelhandelsnutzungen mit eingeschränkten, gemäß der neuen Gießener Sortimentsliste nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Angeboten – wie bereits im 2. Planentwurf beschlossen – realisiert werden.

Im Gewerbegebiet werden aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Wohngebiet an der Hardtallee und dem geplanten Bauprojekt im Mischgebiet mit einem nicht unerheblichen Anteil an familiengerechten Wohnungen sowie zum weiter südlich verlegten Spielplatz an der Hardtallee alle Einrichtungen und Gewerbebetriebe

mit erotischem Sortiment oder für sexuelle Darbietungen, Handlungen und Dienstleistungen untersagt.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie §§ 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an den benachbarten Bestand auf 4 Vollgeschosse festgesetzt, ebenfalls in Anlehnung an den Bestand werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im Mischgebiet werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt, wobei an diesem stark integrierten Standort ebenfalls die Nachbarbebauung an Wohngebäuden zum Maßstab genommen wird. Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 wird hier eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zugelassen als im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzt (0,3; 0,6) und bei den umgebenden Grundstücken, die in Zeilenbauweise bebaut wurde, da hier mit der Überbauung des vorhandenen Parkplatzes und des alten Getränkemarktstandortes eine bereits versiegelte Fläche bebaut wird, für die durch Dachbegrünungen und Begrünungen zwischen den Gebäuden ein stärker begrünter Zustand hergestellt wird als es bei der Ausgangssituation der Fall war. Eine Ausschöpfung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist daher möglich.

Im Sondergebiet wird die durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 das Bestandsgebäude gesichert. GFZ von 1,4 und Vollgeschoszahl von 3 ermöglichen jedoch gegenüber dem Bestand ein Ober- und ein Staffelgeschoss, welches zusätzlichen Nutzungsoptionen Rechnung tragen soll.

Im Gewerbegebiet 1 wird mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 hier eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert, die dem Umfang der bisher an diesem Standort diskutierten Betriebsansiedlungen entspricht und die ebenfalls eine zeitweise avisierte Rettungswache in einem Teilbereich des Baufeldes ermöglichen würde. Das Baufeld wird für diese oder eine gewerbliche Nutzung um einen Teil mit nur 1 Vollgeschoss und Nutzungsbeschränkungen auf Lagerfunktionen ergänzt, um der Lage der Baufelderweiterung innerhalb der Schutzabstände der 110 kV Leitung Rechnung zu tragen, welche zum Beispiel Warte- und Schlafräume mit langem Aufenthalt für Rettungspersonal in diesem Bereich vermeiden soll. Im GE 2 wird ebenfalls mit nur einem Vollgeschoss der Lage unterhalb der Hochspannungsleitungen Rechnung getragen und mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 ein weniger großzügiger planungsrechtlicher Rahmen gesetzt als im GE 1, um der Lage des Baufeldes am Rande eines klimatisch bedeutenden Kaltluftkorridors nach Klimafunktionskarte Rechnung zu tragen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird für das Mischgebiet, das Gewerbegebiet GE 2 und das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese dient im Falle des allgemeinen Wohngebiets der Einfügung in die bestehende Zeilenbebauung. Im Falle des GE 2 ist das Baufeld so dimensioniert, dass keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge möglich sind.

Im Gewerbegebiet GE 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da hier ein mehr als 50 m langes Gebäude entlang des Flutgrabes, analog zum vorhandenen Schnäppchenmarktgebäude auf der anderen Flutgrabenseite, städtebaulich verträglich ist.

5.4. Stellplätze

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind Stellplätze im ganzen Gebiet zulässig. Hier soll eine flexible Anordnung der Stellplatzflächen ermöglicht werden, denn durch Pflanzfestsetzungen ist im gesamten Gewerbegebiet sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung gewährleistet wird und das Gebiet nicht durch etwa nur an den Rändern angeordnete Stellplätze geprägt wird. Im Sondergebiet soll wegen der Möglichkeiten einer Erhaltung des Bestandsgebäudes oder eines Neubaus eine maximale Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze gewährt werden.

5.5. Nebenanlagen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sollen zu einer Einbindung insbesondere des Gewerbegebietes in den Grünzug und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes insgesamt beitragen.

5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt einen Mindestgrünanteil in Gewerbegebiet und Mischgebiet von 20 %, im allgemeinen Wohngebiet von 40 % fest. Zudem wird die Begrünung von Luftgeschossen, Tiefgaragen und Flachdächern festgesetzt. Außerdem wird für nicht stark belasteten Oberflächenbefestigungen eine offenporige und begrünte Bauweise vorgeschrieben.

Diese Festsetzungen dienen dazu,

- ein attraktives, begrüntes Stadtbild zu schaffen,
- das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung aus offenporig befestigten bzw.

begrüntem Flächen zu verbessern und so den stadtklimatischen Einfluss der Versiegelung bzw. Überbauung zu verkleinern,

- Versickerung zu ermöglichen und
- den an städtische Lebensräume angepassten wildlebenden Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten.

5.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die meisten der vorhandenen stärkeren Bäume und einige vorhandene Hecken werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind insbesondere in der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei dem geplanten Wohnkomplex werden Mindeststandards für die Begrünung der Freiflächen festgesetzt, um vegetationsarme Gestaltungen zu vermeiden. Die Lagerfläche soll mit Gehölzen eingefasst werden. Bei der Artenauswahl und der Pflege muss auf die Höhenbeschränkungen durch die Hochspannungsleitungen Rücksicht genommen werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu,

- das Gewerbegebiet in den überörtlichen Grünzug einzubinden,
- ein attraktives, begrüntes Stadtbild zu schaffen und zur Aufwertung des Ortsbildes am Stadteingang nach Gießen beizutragen,
- das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung und durch die Schattenwirkung von Bäumen zu verbessern,
- den an städtische Lebensräume angepassten wildlebenden Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten.

5.8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung der Werbeanlagen, der Dächer, der Dachaufbauten, der Dachbegrünungen, der Grundstückseinfriedungen sowie der Abfall- und Wertstoffbehälter.

5.8.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Die festgesetzten Dach- und Fassadenmaterialien bzw. Reflexionsgrade tragen dazu

bei, eine homogene Stadtgestalt zu gewährleisten. Durch den Ausschluss stark glänzender Dacheindeckungen und Fassaden wird ein Erscheinungsbild gesichert, das nicht durch Reflektionen irritiert, und durch die hellen Farbtöne für Dachaufbauten bewirkt, dass sich diese nicht stark gegen den Himmel abheben und dadurch unverhältnismäßig in Auge fallen.

Auch die Festsetzung der Abstände für Solaranlagen von den Dachkanten soll ein optisches Verschwinden der Befestigungen und Unterkonstruktionen der Solaranlagen bei Betrachtung aus der Nähe begünstigen und so ein gefälligeres Erscheinungsbild dieser technischen Anlagen bewirken.

Solaranlagen sollen dabei auf mindestens 70 % der nutzbaren neuen Dachflächen errichtet werden, was in Städtebaulichen Verträgen vereinbart wird.

5.8.2. Grundstückseinfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen betreffen deren Höhe und Ausführung bzw. an der Rodheimer Straße deren Ausschluss. Letzteres soll gewährleisten, dass hier am Stadteingang keine optische Einengung des Straßenraumes durch Einfriedungen jedweder Art eintritt. An anderer Stelle sind solche Einfriedung sogar bis 2 m Höhe möglich, müssen aber mit Hecken hinterpflanzt werden, um die Wirkung der Einengung und als optische Barriere durch die zusätzliche Begrünung zu mildern. Stützmauern, die in dem ebenen Gelände nicht notwendig sind, werden an den Grundstücksgrenzen (und den anschließenden Flächen bis 2 m Entfernung) auf 30 cm Höhe begrenzt, ebenfalls um eine optische Barrierewirkung auszuschließen.

5.8.3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken einzurichten und in die Gebäude zu integrieren, oder sind durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen und durch Anpflanzungen zu begrünen. Dies dient der Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes.

5.9. Verkehrskonzept

5.9.1. Erschließung

Das Verkehrskonzept sieht für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und das Sondergebiet eine Beibehaltung der jetzigen Zu- und Abfahrtssituation über den Knoten Rodheimer Straße/An der Hessenhalle vor. Dieser Knoten wurde seit der ersten Entwurfs-Offenlegung voll signalisiert, so dass sich hierüber einer Verbesserung der Verkehrsabwicklung ergeben hat. Der westliche Teil der Sackgasse der alten Rodheimer Straße wird zum Teil des neu geplanten Rad- und Fußweges und teilweise auch Bestandteil des Gewerbegebietes. Auf eine Wendemöglichkeit LKW soll verzichtet werden. Da ausreichend Wendemöglichkeiten auf den

Gewerbegrundstücken und im Sondergebiet bestehen, ist ein Hinweis auf fehlende Wendemöglichkeiten über eine Beschilderung ausreichend. PKW können in einer Aufweitung mit 14 m Durchmesser am Ende der Sackgasse wenden (siehe unten).

Durch den Um- und Teil-Rückbau dieses Straßenabschnittes wird künftig das Abstellen von LKW oder sonstigen Fahrzeugen über Nacht verhindert.

Für das Brückenbauwerk hatte das städtische Tiefbauamt zur ersten Offenlegung eine Belastungsprüfung in Auftrag gegeben, um die regelmäßige Befahrbarkeit oder ggf. den Sanierungsbedarf festlegen zu können. Diese wird nach nunmehr 10 Jahren wiederholt werden müssen. In den Kennzeichnungen und Hinweisen wird auf den derzeitigen Erkenntnisstand verwiesen. Eine Anpassung zum Satzungsbeschluss an das endgültige Untersuchungsergebnis ist möglich.

Die Zufahrten zu den Baugebieten bleiben, bis auf die gekürzte Sackgasse als Zufahrt zum Gewerbegebiet, unverändert. An deren Ende wird ein Wendebereich mit 14 m Durchmesser vorgesehen, der PKW das Wenden ermöglicht. Wendevorgänge für größere Fahrzeuge, die diesen rückwärtigen Bereich andienen müssen (Stadtreinigung, Unterhaltungsfahrzeuge der Leitungsbetreiber), können nur über die festgesetzten Fahrrecht-Flächen im Gewerbegebiet erfolgen.

Für den Fuß- und Radverkehr wird der oben beschriebene, neue und breitere Verlauf eines Zweirichtungs-Fuß-/Radweges bis zur B 429-Überführung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Im Rahmen der Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wurde die Möglichkeit erörtert, die alte Rodheimer Straße in ihrem übrigen Verlauf als Fahrradstraße auszuweisen. Deren Umsetzung ist aber nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Der Zweirichtungs-Fuß-/Radweg geht im oben beschriebenen Wendebereich, an dem auch die Einfahrt in das westliche Gewerbegebietsgrundstück liegt, in diesen und damit die Fahrbahn über, so dass auch Ausfahrenden aus dem Grundstück nicht der Eindruck einer Bevorrechtigung vermittelt wird, sondern die Ausfahrtsituation von einem privaten Grundstück auf eine öffentliche Straßenfläche durch das Einfahren in einen runden Wendepunkt verlangsamt wird, was durch Aufpflasterung der umlaufenden Ränder der Verkehrsfläche zum Grundstück noch befördert werden kann. Der Vorrang des von Westen kommenden Radverkehrs gegenüber dem Ausfahrtverkehr aus dem Grundstück sollte hierdurch und durch deutliche Markierungen zusätzlich verdeutlicht und sichergestellt werden.

Das Mischgebiet wird für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter wie bisher über den Knoten Rodheimer Straße/An der Hessenhalle und die Alte Rodheimer Straße erschlossen. Hierüber wird auch der innere Bereich des daneben im Mischgebiet geplanten Wohnungsbauvorhabens erreicht. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden allerdings in einer über die Hardtallee erschlossenen Tiefgarage

untergebracht. Diese Lösung wurde gutachterlich untersucht und wie im folgenden Absatz erläutert als tragfähig bewertet.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 5 Häusern mit 91 Wohneinheiten (davon 21 Sozialwohnungen) in direkter Nachbarschaft zu dem vorhandenen Discounter in der Rodheimer Straße. 85 zugehörige Stellplätze sollen in einer Tiefgarage hergestellt werden, welche über die Hardtallee erschlossen wird. Der zu erwartende Mehrverkehr durch die Neunutzung durch das Wohnungsbauvorhaben kann nach gutachterlicher Beurteilung in seiner Menge in der Hardtallee-Schleife und in der Hardtallee erträglich im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden. Der Verkehr nimmt im Prognose-Planfall in der Hardtalle Schleife zwar um nahezu 50 Prozent zu, aufgrund der insgesamt sehr niedrigen Verkehrsmengen sind im Verkehrsablauf aber keine Verschlechterungen zu erwarten. Auf der Hardtallee beträgt die Steigerung der Verkehrsmengen durch die Neunutzung weniger als 5 Prozent und ist ohne Beeinträchtigungen verträglich.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist der Entfall von ca. 3-4 Stellplätzen erforderlich, um das Ein- und Ausfahren mit ausreichenden Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Aufgrund des engen Straßenquerschnitts und einseitig parkender Fahrzeuge ist ein Begegnungsverkehr im Bestand nur mit Einschränkungen möglich. Daher ist eine Einbahnstraßenregelung in der Hardtallee Schleife zu prüfen. Dies würde kritische Begegnungsfälle vermeiden

5.9.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die von mehreren Stadtbuslinien angefahrene Haltestelle „Hardtallee“ in ca. 300 m Entfernung.

5.9.3. Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung und HBO erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung sollen pro Baugrundstück, in oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen hergestellt werden. Eine Anordnung als unabhängige Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes ist ebenfalls möglich und im Fall des Sondergebietes unter Umständen notwendig. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind aber ausschließlich auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.10. Ver- und Entsorgung

5.10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden. Im Westen des Plangebiets verläuft eine Fernwasserleitung, deren Trasse entsprechend zu

berücksichtigen ist.

5.10.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Das Gebiet wird – parallel zum Flutgraben – von einem Abwasserkanal gequert. Diese Entwässerungssysteme werden über Leitungsrechte sowie eine festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss gesichert. Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Dachbegrünung und Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten bzw. genutzt werden. Ob eine Versickerung trotz des ehemals lehmiger-tonigen Standorts und der teilweise hohen Grundwasserstände möglich ist, müsste ein Versickerungsgutachten klären. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

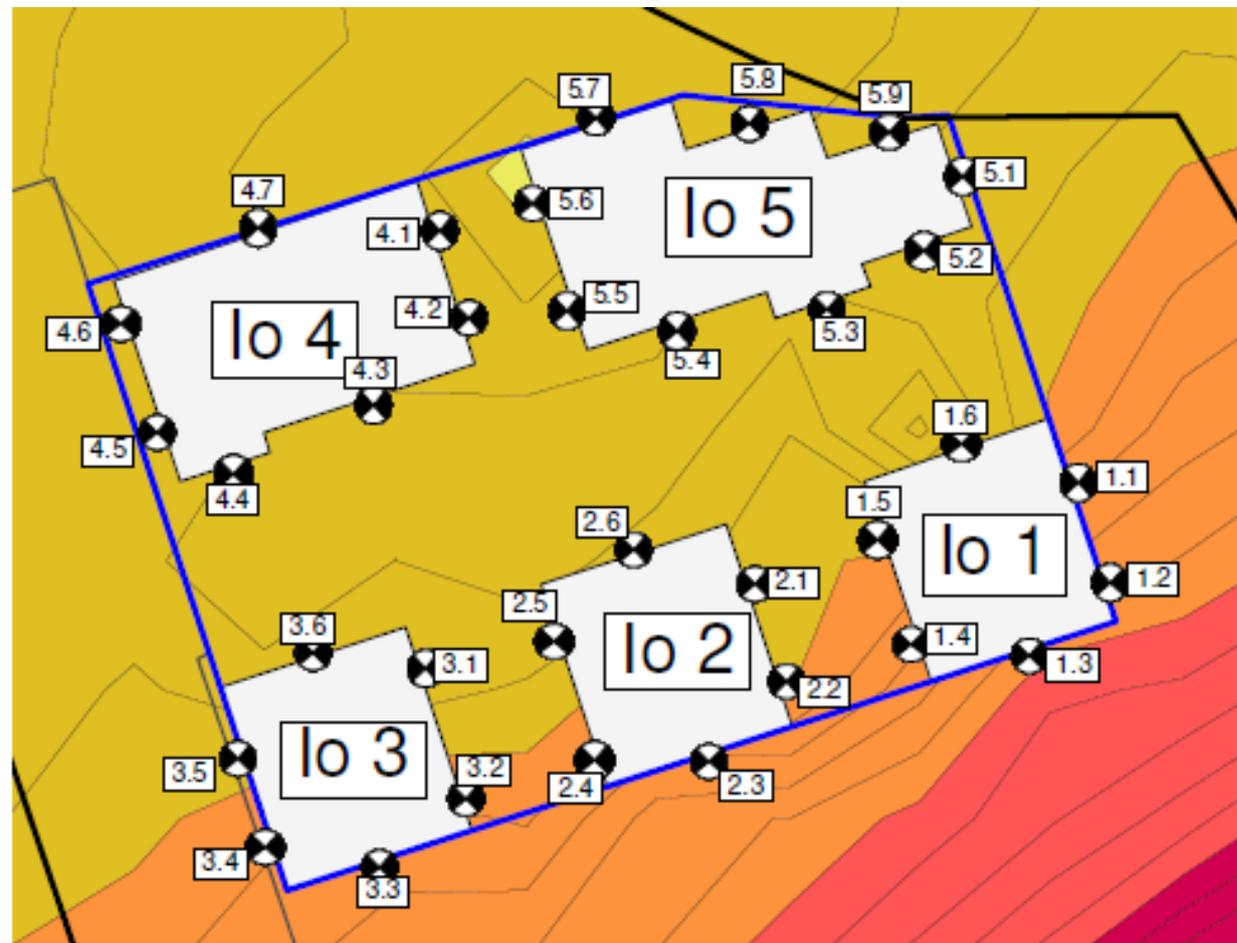
6. Altlasten

Auf dem Flurstück 155/29 (Lidl und EinsA) existiert eine Altlast mit sehr hohem Beeinträchtigungspotential. Hier stand von 1950 bis 1998 ein Karosserie- und Autolackier-Betrieb. Im Rahmen des Abbruchs der Betriebsgebäude und des Neubaus der Einzelhandelsmärkte wurde der Bodenaushub abfall- und umwelttechnisch untersucht und entsprechend entsorgt. Gegen die derzeitige Nutzung des Grundstücks und auch gegen eine Nutzung für Wohnbebauung bestehen lt. Altlasten-Gutachtenstand 1998 keine Bedenken. Da punktuelle Boden-/Restbelastungen trotz der durchgeführten Untersuchungen auf dem Gesamtgelände nicht auszuschließen sind, sind aus fachgutachterlicher Sicht sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen einer zukünftigen Baumaßnahme vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen. Da das Grundstück bis ca. 2,5 m Tiefe anthropogen aufgefüllt ist, sind ebenso abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Woh-

nen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Gliederung der Baugebiete im räumlichen Plangeltungsbereich bzw. mit der geplanten Neuausweisung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes für Einzelhandel und rein gewerbliche Nutzung (an Stelle des bisher hier festgesetzten Mischgebietes), und damit ohne jeweils schutzwürdige Nutzungen im gutachterlich festgestellten lautesten Teilbereich des Plangebietes, wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gut entsprochen. Gleiches gilt für die Beibehaltung des Mischgebietes nördlich der Alten Rodheimer Straße, da auch von dem Gebietstypus Gewerbegebiet keine störenden Auswirkungen auf dieses in einiger Entfernung liegende Mischgebiet mit vorgesehener Wohnnutzung zu erwarten sind.



lo 1.2-5, lo 2.1-5, lo 3.2+3 und lo 5.2.

Für die in der Abbildung verorteten folgenden Immissionsorte hat die Immissionsberechnung Nr. 5294 (Schalltechnisches Büro A.Pfeifer, 14.03.2023) für den Teilbereich mit der neu geplanten Wohnanlage innerhalb eines Mischgebietes Beurteilungspegel der maßgeblichen Lärmbelastung durch die Rodheimer Straße (Haupttrasse zwischen Knoten mit Heuchelheimer Straße/Ringanbindung West und Hardtallee) sowie Heuchelheimer Straße und B 429 ermittelt, die in der Tagzeit bis zu 3 dB (A) und in der Nachtzeit bis zu 6 dB(A) über den Grenzwerten der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung/BlmSchV liegen. Zudem wurden Überschreitungen der in Gießen festgelegten Lärmobergrenze für Außenwohnbereiche (im Mischgebiet: 61 dB(A) tagsüber) auf der Südseite der Wohngebäude zur Rodheimer Straße hin festgestellt.

Daher müssen im 3. Planentwurf folgende Festsetzungen auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen aufgenommen werden, die aufgrund der bereits bebauten Situation auch einen Abwägungsspielraum ausgeschöpft haben.

1. Für die aufgeführten Immissionspunkte und alle Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BlmSchV um mindestens 3 dB (A) werden passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. als Grundriss-Lösungen, in Loggien-Form, mittels nicht öffentlicher Fenster von und/oder Prallscheiben vor schutzbedürftigen/r Räume/n, über eine entsprechende Ausrichtung von Dachterrassen und/oder mit entsprechenden Dämmmaßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 erforderlich.
2. Außenwohnbereiche und Freisitzflächen sind in den ruhigeren Bereichen der Wohnanlage zu errichten oder mit entsprechenden aktiven Maßnahmen (verglaste Balkone, Loggien, Abschirmungen ebenerdiger Aufenthaltsflächen) zu schützen.

Die Verträglichkeit zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt und der neuen, heranrückenden Wohnanlage wurde gutachterlich für den Fall nachgewiesen, dass der Lebensmittelmarkt mit seiner Verkaufsflächengröße und LKW-Andienung unverändert verbleibt und ein Mischgebiet weiterhin festgesetzt wird.

Im gegenüber der geplanten Wohnanlage festgesetzten Sondergebiet werden neben der bisher vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur nicht wesentlich störende gewerbliche Zusatznutzungen zulässig, die grundsätzlich mischgebietsverträglich sind. Sollte hier ein Neubau mit der genannten zulässigen Nutzungskonzeption und ggf. einer geänderten LKW-Andienung errichtet werden, ist die Lärmverträglichkeit gegenüber der neuen Wohnanlage ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Damit werden Pläne bezeichnet, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben. Es handelt sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Flächen schon bebaut oder von bebauten Gebieten umgeben sind. Die zulässige Grundfläche von ca. 7.500 m² liegt deutlich unterhalb des vorgegebenen

Grenzwerts von 20.000 m². Mit diesem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Weiterhin findet keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) durch die Planung statt, und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu beachten. Somit erfüllt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

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

8.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur „Gießener Lahntalsenke“, einem praktisch waldfreien Gebiet, das sich aus der Niederung der Lahn und dem breiten Wiesengrund der Wiesseck zusammensetzt. Im Rahmen der Weststadtbebauung und des Baus der Westtangente sind die natürlichen Strukturen komplett überprägt worden. So sind z.B. Geologie und Boden, ehemals ein Auengley aus Auenlehmlagerungen, durch die Bautätigkeit und durch damit verbundene Aufschüttungen komplett verändert worden. Das Plangebiet ist eben und liegt bei 158 m ü.NN.

Das Plangebiet wird vom Weststädter Flutgraben gequert, ein kleines, als Betongerinne ausgebautes Nebengewässer der Lahn, welches die Vorflut für die gesamte Weststadt bildet. Die Sohle des Grabens liegt mehr als 2 m unterhalb des umgebenden Geländes. Es leitet das Wasser nach Süden ab, um dann nach 900 m in die Lahn zu münden. Das Plangebiet ist im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen Weststadtdeich vor Lahnhochwässern geschützt worden (bis hin zu dem prognostizierten 100-jährigen Hochwasser, dem HQ 100), liegt aber naturgegeben immer noch in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“.

Auf dem Flurstück 155/29 (Lidl und Getränkemarkt) existiert eine Altlast mit sehr hohem Beeinträchtigungspotential (vgl. Kap. 6).

Fazit: In Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt führt eine Bebauung des Gebiets aufgrund seiner geringen Größe und aufgrund der hohen Vorbelastungen der Bodenwertfunktion zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Dringend

verbesserungswürdig ist die Funktion des Vorfluters. Durch den 5 m breiten Gewässerrandstreifen besteht jetzt die Möglichkeit dazu.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist aufgrund des Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig.

8.2. Klima und Lufthygiene

Das stadtweite Klimagutachten zeigt für den Planbereich sehr differenzierte stadtklimatische Funktionen (vgl. nachfolgende Abbildungen):

- Der Spielplatz und die östliche Grünanlage sind **klimatische Ausgleichsräume** mit mäßiger, die Schotterparkplatzfläche und der benachbarte Weststadtgrünzug mit hoher Kaltluftlieferungsfunktion.
- Es besteht bei sommerlicher Hitzebelastungslage nachts und morgens eine überregionale **Kaltluftströmung** von den Flächen auf der Hardt, die nach Südosten über das Plangebiet abfließt und insbesondere die Bebauung im Plangebiet, aber auch das Gewerbegebiet „An den Hessenhallen“ positiv beeinflusst.
- Die **bioklimatische Situation der vorhandenen Bebauung** wird als günstig (nördliches Plangebiet) bzw. mäßig belastet (Schnäppchenmarkt) dargestellt. Die überbauten und versiegelten Flächen profitieren dabei von den benachbarten klimatischen Ausgleichsräumen und dem Kaltluftstrom.
- Das starke Verkehrsaufkommen rund um das Plangebiet, insbesondere von der Westtangente in Dammlage, führt dazu, dass der Kaltluftstrom **lufthygienisch belastet** ist.



Abb. 9 Klimafunktionskarte der Klimaanalyse



Abb. 10 Planungshinweiskarte der Klimaanalyse

Die klimatischen Ausgleichsräume haben durch ihre Funktion für die umgebende Bebauung alle eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Zusätzliche Bebauungen sind kritisch zu sehen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan die zusätzliche Bebauung so platziert, dass immerhin ein 40 m breiter Korridor für den Kaltluftstrom von der Hardt verbleibt.

8.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen

Folgende Biotoptypen gibt es derzeit im Plangebiet:

- Ein Einzelhandelsunternehmen (einstöckiger Flachbau) mit den dazugehörigen Stellplätzen sowie eine Abbruchbaustelle, wo ehemals ein zweites, ähnliches Gebäude stand, nehmen ca. die Hälfte der Plangebietsfläche ein. Die eigentliche satzungsgemäß vorgesehene Überkronung mit Bäumen funktioniert nicht – die Bäume sind kümmerlich bzw. eingegangen. Nur in den Randbereichen stehen Linden, die eine ihrem Alter von ca. 20 Jahren entsprechende Größe haben.
- Gequert wird das Plangebiet vom alten Verlauf der Rodheimer Straße, die jetzt nur noch der inneren Erschließung, dem Radverkehr und als Stellplätze dient. Sie wird von einer auf öffentlichem Grund stehenden, alten Lindenallee begleitet.
- Im Westen wird eine mit Ahornen leidlich begrünte Stellplatzanlage und eine Schotterfläche mit teilweise vorhandener Trittrasenvegetation als wöchentliche Flohmarkfläche, für jährlichen Weihnachtsbaumverkauf und für sonstige temporäre Veranstaltungen genutzt. Sie wurde von einer naturnahen Gehölzpflanzung eingerahmt, die im Rahmen von Vorflutunterhaltungsmaßnahmen 2020 teilweise entfernt wurde.
- Der Norden des Plangebiets befindet sich ein gehölzreicher öffentlicher Spielplatz mit teilweise 60 Jahre alten Bäumen. Im Osten wird eine weitere gehölzreiche öffentliche Grünfläche in das Plangebiet mit einbezogen.
- Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sind als Rasenflächen ausgebildet oder mit Bodendeckern (häufig mit Schneebeere) bewachsen.
- Der Flutgraben verläuft in einem naturfernen Betongerinne. An den Böschungen hatte sich ein Gehölzbestand aus Eschen und Ahorn etabliert, der ebenfalls 2020 gerodet wurde, da direkt unter dem Gehölzbestand ein wichtiger Sammelkanal liegt.

Zur Beurteilung der faunistischen Lebensgemeinschaften wurden in der Saison 2021 die Vögel, Fledermäuse und Reptilien kartiert.

- Bei den Vögeln handelt es sich um die übliche Stadtf fauna, die immerhin wegen der vielen Großbäume und Heckenstrukturen recht arten- und individuenreich ausgeprägt ist. Artenschutzrelevante Arten wie Turmfalke, Wacholderdrossel, Klappergrasmücke und Stieglitz haben ihr Brutrevier außerhalb des Plangebiets und werden nicht beeinträchtigt. Als einziger artenschutzrelevanter Vogel innerhalb des

Plangebiets sind zwei Brutpaare Haussperling am Schnäppchenmarkt zu nennen.

- Bei den Fledermäusen wurde – auch typisch – vorwiegend die Zwergfledermaus angetroffen. Außerdem gab es zwei Nachweise des Kleinen Abendseglers und einen Nachweis eines nicht auf Artebene bestimmbar Langohrs. Winterquartiere und Wochenstuben wurden nicht gefunden. Sommerquartiere für Zwergfledermaus an den Gebäuden und für den kleinen Abendseglern an den Bäumen wurden nicht identifiziert, sind aber möglich.
- Reptilien wurden nicht gefunden.

Hinsichtlich der Vegetation zeigt sich das gesamte Plangebiet als anthropogen überprägt und nur von geringem Wert von Natur und Landschaft. Ausnahmen von diesem Urteil sind die Linden, die eine prägende Grünstruktur am Stadteingang bilden, sowie einige teilweise 60 Jahre alte und damit durchaus imposante Bäume (Ahorn, Platane, Amerikanische Eiche) in den Grünflächen. Diese Bäume sollen möglichst umfänglich gesichert werden (Lindenallee, Platane auf dem Spielplatz, Ahorn in der östlichen Grünfläche, Gehölzstreifen am nördlichen Flutgraben). Zahlreiche Gehölze müssen allerdings der Neubebauung weichen, z.B. (Nummern entsprechend der nachfolgenden Aufzählung)

- die zahlreichen, allerdings nur unterdurchschnittlich wüchsigen Ahorne auf dem Flohmarktplatz (nur wenige mit Umfang mehr als 100 cm, Nr. 13,14 und 32 im Teilgebiet (Tg) 1),
- die hohe (Baum-)Hecke mit Linden und Feldahornen östlich des Getränkemarkts (Nr. 108, 112, 115 und 116 im Tg 2/3),
- eine Baumgruppe mit alten Weiden am Flohmarktplatz (Nr. 21 bis 25 im Tg1),
- eine Baumgruppe mit zwei Amerikanischen Eichen und einem Ahorn nördlich des Lidl-Parkplatzes (Nr. 10, 11 und 12 im Tg2/3)
- einige gut angewachsene Linden auf dem Lidl-Parkplatz (u.a. Nr. 82 im Tg2/3)
- zwei Eschen hinter dem Lidl-Gebäude (Nr. 68 und 69 im TG2),
- der große Ahorn auf dem Spielplatz (Nr. 28 im Tg2/3),
- zahlreiche mittelkräftige Laubbäume nördlich des Spielplatzes u.a. Nr. 23, 25 und 42 im Tg 2/3).

Auf den Verlust folgender Bäume soll aufgrund ihrer Größe (Umfang 100 cm und mehr) besonders hingewiesen werden:

Tg1 13	Ahorn	106	3stämmig
Tg1 14	Ahorn	143	2stämmig
Tg1 21	Kirsche	123	
Tg1 22	Ahorn	133	
Tg1 23	Weide	ca. 270	alter Baum mit vielen Höhlen
Tg1 24	Weide	ca. 100	tlw. hohl, verm. tot
Tg1 25	Weide	125	
Tg1 32	Ahorn	109	
Tg2/3 10	Ahorn	112	
Tg2/3 11	Am. Eiche	199	
Tg2/3 12	Am. Eiche	224	
Tg2/3 14	Kirsche	158	

Tg2/3 17	Platane	156,5	
Tg2/3 23	Feld-Ahorn	105	
Tg2/3 25	Feld-Ahorn	105	
Tg2/3 28	Ahorn	170	
Tg2/3 42	Birke	120	
Tg2/3 62	Schwed. Mehlbeere	112, 104	2stämmig
Tg2/3 68	Gemeine Esche	230	mehrere Baumhöhlen
Tg2/3 69	Gemeine Esche	244	
Tg2/3 82	Winterlinde	104	
Tg2/3 108	Winterlinde	101	
Tg2/3 112	Feld-Ahorn	118, 88	2stämmig
Tg2/3 115	Feld-Ahorn	104, 99	2stämmig
Tg2/3 116	Ahorn	148	

Dringend verbesserungswürdig ist die ökologische Funktion des Vorfluters. Die Möglichkeiten bietet der 5 m breite Gewässerrandstreifen, diese werden aber durch die darin liegende Trasse des Weststadt-Hauptsammelkanals eingeschränkt.

8.4. Stadtbild und Erholungseignung

Das Plangebiet verfügt derzeit mit dem öffentlichen Spielplatz, der östlichen Grünfläche und der Lindenallee über für das Stadtbild wichtige Grünstrukturen, die es möglichst zu erhalten gilt. Eine wichtige Radroute durchzieht das Plangebiet, und der die Westtangende begleitende Weststadt-Grünzug grenzt an das Plangebiet an. Diese Funktionen werden vom vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen, gesichert und gestärkt (Verbreiterung Radwegetrasse, Erhaltungsfestsetzung möglichst vieler Gehölzstrukturen und Bäume, Sanierung Spielplatz).

Die bebauten Flächen und der Schotterparkplatz sind hingegen schlecht eingegrünt und damit deutlich verbesserungswürdig. Auch hier trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für eine Mindesteingrünung der neuen Gebäude.

8.5. Eingriffsregelung und Artenschutz

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dies gilt für alle Schutzgüter.

Die Beurteilung eventueller artenschutzrechtlicher Problemstellung kann erst nach Vorlage des faunistischen Fachgutachtens erfolgen (Ende Juli 2021 vorgesehen). Wegen der städtischen Überprägung des Plangebiets werden aber keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Probleme erwartet.

9. 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.

9.1. Denkmalschutz und Belastbarkeit beim Brückenbauwerk an der alten Rodheimer Straße

Das Brückengeländer am Überführungsbauwerk der Rodheimer Straße über den Flutgraben ist ein eingetragenes Kulturdenkmal aus verkehrshistorischen Gründen. Alle baulichen Maßnahmen an diesem Denkmal sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die maximale Belastbarkeit des Brückenbauwerkes wurde nach der 1. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes 2011 mit einer Maximalbelastung von 30 t untersucht. Diese Untersuchung ist aufgrund der seitdem verstrichenen Zeit zu erneuern. Zur dauerhaften Befahrung durch Lastkraftwagen o.ä. mit höherem Gesamtgewicht sind Sanierungs- und ggf. auch Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

9.2. Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn hinter dem Hochwasserschutzdeich. 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).

9.3. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet 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 5 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

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

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (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 Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

9.4. Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen

1. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Freileitungen sind mit den Leitungsträgern, der Tennet TSO GmbH für die 380 kV – Höchstspannungsleitung und Avacon Netz GmbH für die 110 kV – Hochspannungsleitung abzustimmen.
2. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich des Abwassersammlers westlich des Flutgrabens sind mit dem Leitungsträger, den Mittelhessischen Abwasserbetrieben, abzustimmen.
3. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Wasserleitung sind mit dem Leitungsträger, dem Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, abzustimmen.
4. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Gasleitung östlich der B 429 sind mit dem Leitungsträger, der Ruhrgas AG, abzustimmen

9.5. Bodenschutz

Im Bereich des Mischgebietes befand sich zwischen 1950 und 1998 ein Karosserie- und Lackierbetrieb. Umweltbeeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen. Informationen, beispielsweise über die Begutachtung von Aushubarbeiten, sind beim Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.

9.6. Altlasten

Es erfolgt ein Hinweis auf die notwendige umwelttechnische Fachbauleitung auf dem Grundstück der Altlast (vgl. Kap. 6).

9.7. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu

sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll 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).

9.8. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

9.9. Hoch- und Höchstspannungsleitungen und ihre Masten

Bei Bebauung im GE 1 und 2 ist, wegen der Lage von Teilen der Gebiete innerhalb der Leitungsschutzzonen der Hoch- und Höchstspannungsleitungen und den hier stehenden Masten, diese mit den Betreibern der Leitungsnetze abzustimmen (380 kV [westlich verlaufende Leitungen]: Tennet TSO GmbH; 110 kV [östlich verlaufende Leitungen]: Avacon Netz GmbH). Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Schutzzonen für die Maststandorte Beschränkungen hinsichtlich Abgrabungen und auch Aufschüttungen bestehen können. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass sie außerhalb der Schutzzonen für die Maststandorte liegen. Nebenanlagen und ebenerdige Erschließungen und Stellplätze mit Unterbau, für die Abgrabungen nötig sind, müssen aber mit den Netzbetreibern abgestimmt werden, um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden.

9.10. Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten, um Konflikte zwischen Baumwurzeln und Leitungstrassen zu entschärfen.

9.11. Hinweise zum Baumschutz

Der vorhandene und der neu geplante Baumbestand ist gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege)

der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) zu schützen. Die DIN 18920, die ZTV-Baumpfleger und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

9.12. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Genauere Hinweise zum Artenschutz können erst nach der Erarbeitung und Auswertung des faunistischen Gutachtens gegeben werden. Im Allgemeinen ist aber sinnvoll, Bäume auch in Grünflächen nicht im Sommerhalbjahr zu roden, obwohl dieses dort – im Gegensatz zu sonstigen Gehölzen wie z.B. Hecken – gesetzlich erlaubt ist. Bei Abbruch und Sanierung älterer Gebäude sind die Gebäude vorher auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz zu untersuchen. Lichtverschmutzung ist gerade hier am Ortsrand möglichst gering zu halten, um das Insektensterben nicht noch zu erhöhen.

Es entfallen einige Bäume mit Baumhöhlen. Hier ist im Rahmen des Bauantrags mittels Nistkästen für Höhlenbrüter für Ausgleich zu sorgen.

Bei Abriss von Gebäuden sind diese im Vorfeld auf Vogelbruten und Fledermäuse zu kontrollieren. Nach Abriss des Schnäppchenmarktes ist bei Neubebauung an dem Gebäude je verlorengelassenem Brutplatz für Haussperlinge ein Dreier-Kolonie-Nistkasten anzubringen.

9.13. Artenempfehlungen für Gehölzpflanzungen

Bei den Artenempfehlungen wird unterscheiden zwischen

- heimischen, großkronigen Bäumen für Grünflächen, die besonders wertvoll für die heimische Tierwelt sind,
- und stadtklimaresistenten Bäumen, die an die trockenen und wärmeren Standorte zwischen Häusern und auf aufgeheizten versiegelten Flächen (wie z.B. Stellplatzbereiche) angepasst sind
- schmalkronigen Bäumen, die an Engstellen und/oder in Fassadennähe zum Einsatz kommen sollten.

10. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m ²	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	38.996	100 %
Sondergebiet	3.712	9,5 %
Allgemeines Wohngebiet	1.879	4,8 %
Mischgebiet	8.946	22,9 %
Gewerbegebiet	10.050	25,9 %
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.640	4,2 %
Bestand Fuß- und Radwege alte Rodheimer Straße (mit Verkehrs- und Begleitgrün – östlich Flutgraben)	3.400	8,7 %
Planung Fuß- und Radweg (mit Verkehrs- und Begleitgrün – westlich Flutgraben)	2.280	5,8 %
Verkehrsfläche alte Rodheimer Straße (Umgestaltung)	1.875	4,8 %
Verkehrsfläche Rodheimer Straße (Bestand)	2.692	6,9 %
Öffentliche Grünfläche östlich Mischgebiet	655	1,7 %
Gewässerfläche (Flutgraben + Gewässerschutzstreifen)	1.867	4,8 %

Tabelle 1 Städtebauliche Kennwerte

Der Universitätsstadt Gießen entstehen Planungs- und Beratungskosten. Hierzu wurden mit den Eigentümerparteien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Planungskostenübernahmeverträge abgeschlossen. Sämtliche Erschließungs- und Begrünungskosten sowie die Verlegung des Spielplatzes werden auf Kosten der Investoren in Städtebaulichen Verträgen geregelt.

11. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(HeNatG(in der Fassung vom 25.5.2023 (GVBl. I, S. 379)

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571),

Hessisches Wassergesetz

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

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254),

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),

Hessische Gemeindeordnung

i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90),

Städtische Abwassersatzung 2013

Städtische Stellplatzsatzung 2016

Städtische Werbeanlagensatzung 2001

12. Verfahren

12.1. Verfahrensart

Das hier angewandte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 35.000 m². Im Bebauungsplanentwurf werden knapp 7.500 m² überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Weitere Planverfahren im räumlichen, zeitlichen oder sachlichem Zusammenhang werden nicht betrieben.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung/UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten nach EU-Recht.

Der im räumlichen Plangeltungsbereich vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von knapp 2.100 m² bzw. Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m² widerspricht der Vorgabe aus der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2 (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m² notwendig) nicht, da es sich hierbei um

- a) einen genehmigten und nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Bestand (und nicht, wie in der UVPG-Anlage aufgeführt, um einen Neubau) handelt, für den

- b) auch nicht im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan (neu) aufgestellt wird, sondern es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal handelt.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 durch Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

12.2. Verfahrensstand

Nach dem Einleitungsbeschluss am 21.12.2006 und seiner amtlichen Bekanntmachung am 23.12.2006 wurde ab 2009 in Vorabstimmung mit der Eigentumsverwalterin ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Dieser wurde als Plankonzept mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (zur Art der baulichen Nutzung) am 04.03.2010 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Vom 23.08. bis zum 03.09.2010 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung durch Auslegung der am 04.03.2010 beschlossenen Planunterlagen unterrichtet.

Die Auslegung ergab eine Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC Gießen) mit Anregungen zum Ausbau des Fuß-/Radweges Rodheimer Straße – Gewerbegebiet West/Heuchelheim. Mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange, beispielsweise E.ON, MAB, Straßenbauverwaltung, Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt und Amt für Umwelt und Natur wurden die Planinhalte vorabgestimmt.

Der erste Bebauungsplanentwurf wurde den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt und im Anschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 30.12.2010 bis 31.01.2011 ausgelegt sowie zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesandt.

Das aus dieser Offenlegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hervorgegangene Ergebnis führte nicht wie vorgesehen zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie zur Beschlussfassung als Satzung. Vielmehr wurde deutlich, dass langfristige Pachtverträge des Lebensmittelmarktes, des Getränkemarktes und des Schnäppchenmarktes eine Entwicklung bis auf weiteres blockieren würden.

Im Laufe des vorvergangenen Jahres haben sich genau diese Voraussetzungen geändert, da der Pachtvertrag des Getränkemarktes auslief. Aus diesem Anlass kamen die Eigentümer mit neuen Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen auf die Stadt zu, so dass ein zweiter Entwurf erstellt wurde, der dieses berücksichtigt.

Aufgrund der seit der ...

1. Offenlegung 2011 verstrichenen über 10 Jahre und der erheblichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes einschließlich einer Änderung des Geltungsbereiches mit Herausnahme der Fläche des Lebensmittelmarktes und Hinzufügen eines allgemeinen Wohngebietes auf einem Teil der Fläche des ehemaligen Spielplatzes, der bisher nicht im Geltungsbereich lag, war 2021 eine neue, ...

2. Offenlegung zur Fortsetzung des Verfahrens notwendig. Nach einer Anfang 2022 erfolgten, erneuten und somit ...

3. Offenlegung mit einer auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange eingeschränkter Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 1 bis 4 BauGB, welche nur kleine Änderungen betraf, die sich aus der Beteiligung im Jahre 2021 ergeben hatten, gab es im Mai 2022 schließlich eine....

4. Offenlegung, mit welcher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert und verkleinert wurde, wodurch die Grundzüge der Planung berührt wurden. Dadurch wurde diese Offenlegung nicht mehr auf einen festzulegenden Kreis der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange beschränkt.

Nunmehr kommt zur 5. Offenlage, da mit der Wiederaufnahme des Sondergebietes und der Neuaufnahme des gesamten Mischgebietes nördlich der alten Rodheimer Straße nun ein als neuer, 3. Entwurf einzuordnender Plan vorliegt, der erneut offengelegt und in die Beteiligung gegeben werden muss.

Die bisherigen und weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einleitungsbeschluss:	21.12.2006
Bekanntmachung:	23.12.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	23.08. - 03.09.2010
Entwurfsbeschluss:	04.03.2010
Bekanntmachung Offenlegung Entwurf:	18.12.2010
1. Offenlegung 1. Entwurf:	30.12.10 - 31.01.11
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	zeitgleich
Bekanntmachung 2. Offenlegung 2. Entwurf:	07.08.2021
2. Offenlegung 2. Entwurf:	17.08. - 21.09.2021
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	zeitgleich
Erneute, beschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (3. Offenlegung 2. Entwurf):	31.01.2022 – 18.02.2022
Bekanntmachung 4. Offenlegung 2. Entwurf:	11.05.2022
4. Offenlegung 2. Entwurf:	19.05.- 10.06.2022
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	zeitgleich
5. Offenlegung 3. Entwurf	
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	zeitgleich
Satzungsbeschluss:	-
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	-

12.3. Konfliktbewältigung

Aufgrund der seit der ersten Offenlegung verstrichenen Zeit sind die Anregungen und Bedenken sowie die Ergebnisse der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nur in Teilbereichen noch verwendbar und zur Konfliktbewältigung heranzuziehen. Im Einzelnen führte aber die Festlegung der unteren Wasserbehörde einer Gewässereigenschaft des Flutgrabens zur Aufgabe der Pläne zu dessen Verrohrung und Überbauung. Stattdessen wird er als Gewässerfläche festgesetzt und die Wartung seiner technischen Funktion sowie des hier unterirdisch ebenfalls verlaufenden Abwasserhauptsammlers wird durch ein Fahrrecht entlang des Grabens gesichert. Aufgrund der Stellungnahme des Tiefbauamtes wurde eine Belastbarkeitsuntersuchung für die Brücke mit denkmalgeschütztem Gelände über den Flutgraben angestrengt und eine Belastbarkeit von bis zu 30 t festgestellt. Hier wird nach über 10 Jahren eine Aktualisierung notwendig sein, für deren Beauftragung aber die aktuelle Einschätzung des Tiefbauamtes im Beteiligungsverfahren zur 2. Offenlegung abgewartet wird.

Bezüglich der vorhandenen Hoch- und Höchstspannungsleitung über dem Gebiet

sowie deren Masten wurde 2021 eine gutachterliche Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder sowie des Schallpegels durch Korona-Entladung unterhalb und im Umfeld der Leitungen durchgeführt und dabei die beiden nun geplanten Baufelder herangezogen. DIN EN 50341-1 und 26. BImSchV sprechen demnach nicht gegen die Bebauung auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes. Obwohl die Untersuchung von 12 m hohen Gebäuden ausging, werden durch das Baufeld des zweigeschossig geplanten Sanitätshauses mit Verwaltung im GE 1 die Leitungsschutzzonen der Hoch- und Höchstspannungsleitungen nicht berührt. Das Baufeld innerhalb der Leitungsschutzzonen wird nur eingeschossig festgesetzt, so dass die vertikalen Abstände zu den Leitungen auf jeden Fall eingehalten werden.

Die im Rahmen der erneuten Entwurfsauflegung abgegebene Stellungnahme des RP Gießen zur Festsetzung für das Gewerbegebietsgrundstück direkt westlich des Flutgrabens führte zur Übernahme der durch das RP vorgeschlagenen Änderung der textlichen Festsetzung 2.1 im Teil A des Bebauungsplans, nach der ein Sanitätshaus ohne Einzelhandelsbeschränkung nun nicht mehr möglich ist.

Die Stellungnahme der Verkehrsbehörde (Ordnungsamt) wurde aufgegriffen und der Übergang zwischen getrenntem Fahrrad-/ Fußweg und Straßenfläche um 5 m nach Westen hinter die Ausfahrt des westlichen der beiden Gewerbegrundstücke verlegt.

Dem Vorschlag des Tiefbauamtes zur Verbreiterung der geplanten Verkehrsfläche der Alten Rodheimer Straße um 50 cm nach Süden wurde gefolgt, um so eine 6,6 m breite Fahrbahn und einen 2,5 m breiten Fußweg zu ermöglichen.

Zeichnerisch wurde zudem in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde die Einfahrt in das Sondergebiet auf die westliche Zu- und Ausfahrt direkt am Flutgraben beschränkt, indem die östliche Ausfahrt aus dem Sondergebiet durch die textliche Ergänzung „Ausfahrt“ neben Pfeilsymbol hier eine Richtungsbeschränkung klarstellt.

Das östliche der beiden westlich des Flutgrabens gelegenen Baufelder wurde um die verbliebene Fläche zwischen alter Baugrenze und dem hier auf den Hochspannungsmast zulaufenden Leitungsschutzbereich geringfügig erweitert, da gegen die Bebauung dieser Fläche keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe sprechen, um bei einer zukünftigen Bebauung hier mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Zur 4. Offenlegung wurde die Fläche des ehemaligen Schnäppchenmarktes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da für die avisierte Rettungswache in dem Gebäude ein möglicher Alternativstandort gesehen wurde und für das Gesamtgebäude eine von der Stadt befürwortete Nachfolgenutzung als Büro-/ Dienstleistungsstandort vorgesehen war. Damit wäre die Mischgebietsfestsetzung aus dem Bebauungsplan „Hessenhallen“ in Kraft geblieben, um dieses nach der 3. Offenlegung an die Stadt herangetragene Projekt der Umnutzung zu einem

Bürogebäude für eine private Planungsgesellschaft zu ermöglichen. Die Umsetzung des Projektes wurde in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert, so dass ausgeschlossen wurde, dass dieses Planungsziel nicht zugunsten eines anderen Projektes aufgegeben werden kann. Es wurde dabei vereinbart, dass die Stadt bei einer Beendigung der Nutzung wieder zu ihrem ursprünglichen Planungsziel eines Sondergebietes für innenstadtverträglichen Einzelhandel zurückzukehren beabsichtigt.

Nunmehr kommt es zur 5. Offenlegung in dem Verfahren mit einem aufgrund der grundlegenden Änderungen des Geltungsbereiches als 3. Entwurf zu bezeichnenden Plan. Da die Nutzung als Bürostandort einer Planungsgemeinschaft mittlerweile aufgrund der angespannten Situation im Bausektor nicht mehr angestrebt werden kann, wird nunmehr zum Sondergebiet als bereits zur 2. Offenlegung 2021 angestrebte Nutzung zurückgekehrt und das Mischgebiet um den Bereich des Discounters ergänzt, um den berechneten Wohnflächenanteil des Mischgebietes unter $\frac{2}{3}$ der Gesamtgeschossfläche halten zu können. Dieser Anteil wäre anderenfalls nur durch Büroräume und verträgliche Gewerbeeinheiten im Wohnbauvorhaben gehalten worden, was die Wirtschaftlichkeit des Projektes angesichts der Krise im Bausektor und des festgelegten Sozialwohnungsanteils gefährdet hätte.

Stadtplanungsamt Gießen

25.8.2023