



Bebauungsplan Nr. GI 01/35
„Tiefenweg“

Begründung

Stand: 07.08.2012

Planbearbeitung: Dipl.-Geogr. E. Krüger

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1.1 Rechtsgrundlagen	5
3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2010	6
3.1.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung	6
3.1.5 Informelle Planungen.....	7
3.1.6 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung	7
3.1.7 Schutzgebiete.....	7
3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelrisiko.....	8
3.2 Städtebaulicher Bestand	10
3.3 Naturräumlicher Bestand	11
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	12
4.1 Städtebauliche Konzeption	12
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)	17
4.6 Verkehr	18
4.6.1 Straßenführung.....	18
4.6.2 Fahrrad- und Fußwege	19
4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	19
4.6.4 Ruhender Verkehr	19
4.7 Ver- und Entsorgung.....	20
4.7.1 Wasserversorgung.....	20
4.7.2 Abwasserentsorgung	20
4.7.3 Niederschlagswasser.....	20
4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung	21
4.7.5 Telekommunikationslinien.....	21
5. Immissionsschutz	21
6. Natur und Landschaft, Grünordnung	22
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	22
6.2 Grünordnungskonzept.....	27
7. Flächenbilanz und Bodenordnung	28
8. Verfahrensablauf	28
9. Anhang	29

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen, innerhalb des Anlagenringes. Er befindet sich in Lauflage zwischen dem Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor und der Einkaufszone im Seltersweg. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an die Neustadt, im Südwesten an die Mühlstraße und im Nordwesten an die Kleine Mühlgasse. Im Südwesten nimmt der Bebauungsplan den Tiefenweg mit auf, so dass die Bebauung südöstlich des Tiefenweges die Begrenzung darstellt.

Der Geltungsbereich umfasst einen Block der Gießener Innenstadt, der sich durch Blockrandbebauung und bebauten Blockinnenbereiche auszeichnet. Der Block befindet sich nordwestlich des Tiefenweges. Zusammen mit dem Block südöstlich des Tiefenweges werden die Blöcke beiderseits des Tiefenweges wegen ihrer inneren Verbindung auch als ein Block angesehen.

Richtung Südwesten ist das sich anschließende Gebiet planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ (2010) überplant. Für das südöstlich anschließende Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 57 a „Stadtmitte 1a“ im Jahre 1975 aufgestellt.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Gießen: Nrn. 941/1, 947/4, 947/5, 950/4, 950/5, 956/2, 956/3, 963/1 und 1502/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.343 m².

2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gießen verfolgt mit der Bebauungsplanaufstellung das Ziel, die weitgehend vorhandene und städtebaulich wünschenswerte Blockrandbebauung und die dadurch bestimmten baulichen Raumkanten zu erhalten und zu sichern. Städtebauliche Missstände sollen hingegen beseitigt werden.

Im dem Innenbereich zuzuordnenden räumlichen Geltungsbereich ist zur Vorbereitung bzw. Herstellung der Bebaubarkeit gemäß den Zielen der Sanierung insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Abstandsflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der betreffende Bereich weist erhebliche städtebauliche Missstände auf, die einer Neuordnung der Grundstücke einhergehend mit einer baulichen Ergänzung bedürfen. Die Wegeverbindung vom Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor zum Marktplatz, sowie der Hauptgeschäftszone der Innenstadt, führt unmittelbar an dem Baugrundstück Neustadt 5 vorbei, dessen nur eingeschossige Bebauung sich besonders negativ im Straßenbild auswirkt. Eine Baulückenschließung wird hier angestrebt. Im Tiefenweg besteht ebenso dringender Neuordnungsbedarf für die rückwärtigen Grundstücke.

Konkreter Planungsanlass ist die Investitionsabsicht im Eckbereich Neustadt/Tiefenweg, dessen Eckbebauung als gravierender städtebaulicher Missstand wahrgenommen wird. Diese Eckbebauung verfügt derzeit nicht über die baulichen Eigenschaften der benachbarten Gebäude und bildet eine unbefriedigende städtebauliche Situation. Es wird daher angestrebt, die Blockrandbebauung durch eine angemessene Eckbebauung mit einer adäquaten Gebäudekubatur neu zu fassen. Sie soll sich städtebaulich den benachbarten Nutzungen in Erscheinungsbild und Maßstäblichkeit anpassen. Der Eckbau soll als Wohn- und Geschäftsgebäude ausgeführt werden. Es ist weiterhin vorgesehen, den neuen Gebäudekörper baulich in den Blockinnenbereich auszudehnen. In den Tiefenweg hinein soll die bauliche Struktur in Fortführung der Blockrandbebauung ergänzt und optimiert werden. Neue bauliche Nutzungen sollen sich verträglich in die gegebene Situation, insbesondere unter Berücksichtigung geschützter Einzelkulturdenkmäler, integrieren.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem das Plangebiet Teil des mit Block 3 bezeichneten Gebietes ist. Nach umfangreichen Bestandserfassungen und Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Defizite des Quartiers benannt und Maßnahmen und Ziele der Stadtsanierung in einem Rahmenplan aufgezeigt. Das o.g. Bauvorhaben entspricht der im Sanierungsrahmenplan angestrebten Innenentwicklung, in dem es die Stärkung des innerstädtischen Quartiers fördert. Das Bauvorhaben wurde an die städtebaulichen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung angepasst. Wegen der Vorbildwirkung dieser Bebauung auf die künftige Entwicklung im Blockrand- und auf den Blockinnenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit dem Bebauungsplan soll auch die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend der Rahmenplanung soll ein weiteres Flächenpotential im Blockrandbereich, das derzeit unzureichend baulich genutzt wird, zusätzlich ausgenutzt werden. Im Sinne einer Nachverdichtung wird die Intensivierung der Blockrandbebauung angestrebt. Es handelt sich um den derzeitigen städtebaulichen Misstand in der Kleinen Mühlgasse, bei der die Bebauung abrupt nach innen rückt.

Der Blockinnenbereich, welcher derzeit eine diffuse städtebauliche Struktur aufweist, soll neu geordnet werden. Dazu ist es erforderlich, den Baubestand in großen Teilen zu entfernen. Nach vorausgehendem Abriss einer Vielzahl von Gebäuden werden neue Baustrukturen definiert. Diese reduzieren sich im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Sicherung der erhaltenswürdigen Bauten, wie im Tiefenweg Nr. 4. Gleichzeitig wird durch die Freihaltung größerer Flächen im Blockinnenbereich von Baufenstern und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die teilweise Entsiegelung des Innenhofes planungsrechtlich vorbereitet. Vorrangiges Ziel ist die angepasste Fortentwicklung innerstädtischer Bauflächen bei gleichzeitiger Schaffung von Grünflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits der erhaltenswürdige Bestand gesichert werden. Andererseits werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Blockrandbebauung in Erweiterung der baulichen Struktur geschaffen, um ein homogenes Erscheinungsbild vorzubereiten. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Blocksituation und so zur Attraktivierung der innerstädtischen Laufwegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen wieder einer städtebaulich angemessenen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist außerdem die Stärkung des innerstädtischen Gebietes mit Wohnnutzungen sowie mit gemischten Nutzungen unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, entlang der Neustadt. Daher wird die Stabilisierung der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie Festigung des innerstädtischen Wohnangebots angestrebt. Die Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor Center und der City soll über die Neustadt gestärkt werden. Ziele der Maßnahmen sind zusammenfassend die Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt, der Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung sowie die Erhöhung des Freiflächenanteils durch die Niederlegung von nicht mehr benötigten Nebenanlagen im Blockinnenbereich.

Folgende städtebaulichen Ziele werden mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt:

- Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz (Blockrandbebauung),
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate, ergänzende Blockrandbebauung zur optimalen Nutzung der baulichen Struktur im Sinne einer Nachverdichtung und Stärkung der innenstadtnahen Wohn- und Gewerbenutzung,
- ersetzende Bebauung bzw. Neuordnung des Blockinnenbereichs,
- teilweise Entsiegelung der Innenhöfe,

- Sicherung der Umsetzung der Ziele aus dem Sanierungskonzept und
- Stärkung des innerstädtischen Quartiers durch Lenkung der Nutzungen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan überplant einen bislang unbeplanten Innenbereich. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ziel ist die Aufwertung der bisherigen Flächennutzung durch eine angemessene Nachverdichtung mittels der Errichtung neuer Gebäude. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten gemeinschaftlichen Schutzgebiete. Eine Vorprüfung des Einzelfalls oder ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Dennoch werden die allgemeinen landschaftsplanerischen und siedlungsökologischen Anforderungen bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

3.1.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundesbodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I . 142) GVBl. II 331-1, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des Hessischen KommunalwahlG und anderer G vom 24. 3. 2010 (GVBl. I S. 119).

3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die flächenmäßig untergeordnete Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet an der Neustadt als Mischgebiet, nördlich der Mühlstraße und östlich der Kleinen Mühlgasse als Allgemeines Wohngebiet fest. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB an die verbindliche Bauleitplanung angepasst.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3.1.4 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte, jedoch noch nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten/stark versiegelt (Biotoptypen, Nutzungsstruktur). Die Verkehrsflächen sind als solche dargestellt. Es handelt sich um Siedlungsgebiete, die zum Teil historisch gewachsen, zum Teil aus jüngerer Zeit sind. Das Gebiet ist folglich stark überformt, was eine Ortslage kennzeichnet, deren ursprüngliche Siedlungsstruktur weitgehend zerstört ist und im 20. Jahrhundert wieder aufgebaut wurde.

Die Entwicklungskonzeption trifft für das Plangebiet mit Ausnahme des Schutzes der Kulturdenkmäler keine Aussagen. Allgemein wird für Ortslagen auf Privatgrundstücken „die Förderung der

Entsiegelung von Asphaltflächen“ sowie „die Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie die Fassadenbegrünung“ empfohlen. Der Bereich sollte landschaftstypisch eingegrünt und als Siedlungsraum durchgrünt werden.

3.1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

3.1.6 Informelle Planungen

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, das im Oktober 2004 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen wurde. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist seit 15.10.2005 rechtskräftig. Daher unterliegt das Plangebiet der in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet definierten Zielsetzung.

In der aus dem Sanierungskonzept hervorgegangenen Rahmenplanung wurden städtebauliche Mängel und Missstände deutlich und Maßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes formuliert, welche hier im Wesentlichen wiedergegeben werden.

Der wesentliche Vorschlag des Rahmenplanes sieht die Schließung der Blockrandbebauung an der Ecke Tiefenweg/Neustadt zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes vor. Eine höhere bauliche Entwicklung wird verfolgt. Die Ladenfläche der Firma Borrmann soll sich zudem in den Blockinnenbereich auf einer Etage fortsetzen. Im nordwestlichen Blockinnenbereich soll demnach ein neues Gebäude anstelle der unregelmäßigen und leerstehenden Gebäude entstehen. An der Kleinen Mühlgasse ist vorgesehen, die zurückgesetzte Bebauung nahe der Neustadt durch ergänzende Blockbebauung zu intensivieren.

Die Neustadt und die Marktstraße übernehmen wichtige Funktionen für den städtischen Einzelhandel. Nach Aussagen des Rahmenplanes ist die Neustadt potentielle B-Lage. Sie übernimmt zwischen der Galerie Neustädter Tor und Karstadt eine räumlich zentrale Rolle ein, weshalb das Einzelhandelsangebot gefestigt werden muss. Vorrangiges Ziel ist die Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor und der Hauptgeschäftszone über Neustadt und Bahnhofstraße. Aufgrund der Mischnutzungen von Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen und der Wohnnutzung in den Obergeschossen soll das Gebiet an der Neustadt als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Zudem soll die innerstädtische Wohnfunktion in Verbindung mit Dienstleistungen erhalten und gestärkt werden. Insbesondere entlang der Mühlstraße soll der hohe Wohnwert durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gestärkt werden.

Da es sich um ein hoch versiegeltes Quartier handelt, legt die Rahmenplanung außerdem einen Schwerpunkt auf die Schaffung großflächiger Freiflächenstrukturen bzw. Grünbereiche durch Entsiegelung der Höfe im Sinne einer Aufwertung des privaten Wohnumfeldes. Die Vernetzung der Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum ist diesbezüglich anzustreben.

3.1.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete). Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, auch nicht Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange der städtebaulichen Denkmalpflege finden im Bebauungsplan Berücksichtigung:

Das Plangebiet reicht mit seiner südlichsten Ecke der Straßenverkehrsfläche in die denkmalgeschützte Gesamtanlage I „Bahnhofstraße-Westanlage“. Zur Gesamtanlage gehören die Bebauung an der Bahnhofstraße sowie die Bebauung entlang der Mühlstraße bis zur Einmündung des Tiefenweges, die von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist. Einige Gebäude im näheren Umfeld des Plangebietes sind außerdem als Einzeldenkmäler geschützt. Besonders hervorzuheben ist das Wohnhaus Tiefenweg Nr. 5, was eines der letzten vorgründerzeitlichen Alt-Gießener Handwerkerhäuser darstellt. Als Einzeldenkmäler geschützt ist auch die Bebauung an der Bahnhofstraße mit den Nummern 1, 7 und 14, an der Mühlstraße mit den Nummern 3 und 5 und an der Neustadt 1. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzeldenkmäler.

Aus Sicht des Denkmalschutzes besteht ein Abstimmungsbedarf baulicher Maßnahmen, wenn sich diese in Nachbarschaft zu Einzeldenkmälern oder einer Gesamtanlage befinden (Umgebungsschutz).

Darüber hinaus besteht für dieses Gebiet der Verdacht, Bodendenkmäler anzutreffen. Der Verdacht stützt sich auf Untersuchungen im Umfeld des Geltungsbereiches, welche nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmäler nachgewiesen haben. Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmälern wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei baulichen Veränderungen eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege empfohlen wird.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz; HDSchG).

3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelrisiko

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen folgende Grundstücke erfasst:

Adresse	Aktenzeichen	altlastenrelevante Nutzung
Neustadt 5/Tiefenweg 4 Neustadt 7	531.005.012-001.049	Reparaturwerkstatt und Gas- und Wasserinstallationsbetrieb Betriebstankstelle
Neustadt 9	531.005.012-001.050	Polsterei und Schreinerei
Neustadt 13 Neustadt 13 A Kleine Mühlgasse	531.005.012-001.044	Handel und Reparaturwerkstätte (Kfz und Zweiräder), Installationen

Auf dem eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstück Neustadt 5/Tiefenweg 4, Neustadt 7 (Az.: 531.005.012-001.049) befindet sich seit 1899 die heutige Edgar Borrmann GmbH & Co. KG; ein Groß- und Einzelhandel für Hausgeräte, Küchenzubehör, Werkzeuge usw. Von 1970 bis 1982

war unter dieser Adresse auch eine Reparaturwerkstatt und Gas- und Wasserinstallateurbetrieb gemeldet.

Wegen der ausweislich der Bauakten 1951 vorhandenen „Selbstverbraucher-Tankanlage mit einem unterirdischen 2000 l Tank“ deren Lage und Betriebsdauer nicht konkret bekannt ist, wird die Nutzung auf diesen Grundstücken der Branchenklasse 5 zugeordnet, woraus sich eine ‚sehr hohe‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung ergibt.

Unter der Adresse Tiefenweg 9 (Az.: 531.005.012-001.050) war von 1939 bis 1961 eine Polsterei und Schreinerei gemeldet. Die Branche „Bau- und Möbeltischlerei“ wird in die Branchenklasse 3 eingestuft, woraus ein ‚mäßiges‘ Gefährdungspotential für die Umweltmedien abgeleitet wird.

Auf dem ebenfalls als Altstandort erfassten Grundstück Neustadt 13 und 13A, Kleine Mühlgasse (Az.: 531.005.012-001.044) wurde ausweislich der Gewerberegisterauswertung von 1952 bis 1973 ein Kfz- und Zweiräder-Handel mit Reparaturwerkstätte betrieben. In Folge der Einstufung in die Branchenklasse 4 wird hier von einer ‚hohen‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung ausgegangen. Die dieser Nutzung zu zuordnenden Gebäude wurden nach 1966 abgebrochen. Heute befinden sich dort befestigte Parkplätze sowie Lager- und Geschäftsräume eines Textilgeschäftes. Über die evtl. Beseitigung von verunreinigten Böden im Rahmen von Gebäudeabbrüchen ist nichts bekannt.

Von den beschriebenen Nutzungen auf den oben genannten Grundstücken sind folgende Flurstücke betroffen:

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt 5/Tiefenweg 4	Gießen	1	947/4
Neustadt 7			947/5
Neustadt 9	Gießen	1	950/4
Neustadt 13	Gießen	1	956/2 (tw.)
Neustadt 13 A			956/3
Kleine Mühlgasse			963/1

Umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die ggf. im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet angefertigt wurden, liegen der Stadt Gießen nicht vor.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den Altstandorten besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen. Es handelt sich somit bei den o. g. Flurstücken um alllastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz; BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus alllastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

In einer Grundwassermessstelle in der Johannette-Lein-Gasse sind bei regelmäßigen Grundwasserkontrollen erhöhte Gehalte an Vinylchlorid aufgetreten. Vinylchlorid wird entweder in der PVC-Herstellung direkt eingesetzt oder entsteht als Abbauprodukt aus anderen leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen. Der Eintragsherd bzw. die Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht bekannt. Historische Recherchen im Plangebiet haben keine Hinweise auf mögliche Verursacher geliefert.

Bei allen Eingriffen in das Grundwasser (Wasserhaltungen, Grundwasserentnahmen) muss daher damit gerechnet werden, dass Grundwasser mit Vinylchloridgehalten über den Geringfügigkeitschwellenwerten der Grundwassersanierungsverordnung belastet ist. Entsprechende Vorkehrungen bei der Einleitung von Grundwasser in städtische Kanäle sind zu treffen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Die wegen der Nutzung und der ehemaligen Betriebstankstelle auf dem Grundstück Neustadt 5/Tiefenweg 4/Neustadt 7 notwendigen altlastenfachlichen Untersuchungen für die geplante Neubebauung werden nach Aussage des Amtes für Umwelt und Natur (Stadt Gießen) derzeit zusammen mit den Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Eine Bewertung auf Basis einer durch einen fachlich qualifizierten Gutachter oder Kommunalbediensteten durchgeführten historischen Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung, Akten-, Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen ist diesbezüglich zielführend.

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

Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, sind die altlastverdächtigen Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, empfohlen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerrlass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Eine über diese Empfehlung der Beteiligung hinausgehende Festsetzung zur verpflichtenden Beteiligung der genannten Stellen, wie es vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen gefordert wird, kann aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht festgesetzt werden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich nach Aussage des Regierungspräsidiums Gießen keine derzeit geplanten oder betriebenen ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen/Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1,2 Kreislaufwirtschaft-Abfall-Gesetz (KrWG). Auch stillgelegte Abfalldeponien sind nicht betroffen.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich entlang der Neustadt mit einer geschlossenen Blockrandbebauung dar. Bauten der Nachkriegszeit (1960er Jahre) definieren entlang der Neustadt das Straßenbild. In der Mühlstraße/Kleine Mühlgasse ist ein Neubaukomplex der 1990er Jahre entstanden. Entlang des Tiefenweges und der Kleinen Mühlgasse sind einzelne Baulücken im Straßenzug vorhanden.

Städtebaulich wichtige Raumkanten werden entlang der Neustadt an der Blockrandbebauung durch ihre grenzständige Errichtung klar definiert. Die Höhengestaltung der Blockrandbebauung gestaltet sich mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung relativ homogen. Hinsichtlich der Geschosigkeit und der Fassadenbreite fügen sich die Blockbauten gut in die Gebäudeabfolge ein. Demgegenüber fallen Abschnitte auf, bei denen einzelne Gebäude als im stadträumlichen Kontext relativ niedrig erscheinen. Dazu zählt das Geschäftshaus an der Ecke zum Tiefenweg, da hier die Höhenentwicklung abrupt unterbrochen wird. Dieses Gebäude beeinträchtigt das Erscheinungsbild derzeit stark.

Im Tiefenweg fallen kleinräumig inhomogene Strukturen mit unklaren Nutzungen auf: Historisch kleinmaßstäbige Bebauung mit Wohnnutzung (außerhalb des Plangebietes am Tiefenweg) ist in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Flächen anzutreffen.

Der Blockinnenbereich ist sehr heterogen und diffus mit niedriger Gebäudestruktur bebaut. Er weist eine ungeordnete, eingeschossige Hofbebauung auf.

Während die Parzellenstruktur der Blockrandbebauung vielfach kompakt ist, sind die Grundstücke im Blockinnenbereich großzügiger gefasst. Dennoch verfügen sie aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kaum über Aufenthaltsqualität.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. An einer Durchgrünung des Blockinnenbereiches fehlt es fast völlig. Vorhandene Freiflächen werden als Stellplätze genutzt und sind daher versiegelt. Dementsprechend weist die aktuelle Biotopkartierung im Stadtgebiet von Gießen, durchgeführt von PGNU (Planungsgruppe Natur & Umwelt, Stand 03.2010), das Plangebiet als verdichtete, geschlossene Blockbebauung aus.

Es befinden sich keine Grünanlagen oder Gehölzstrukturen auf den Grundstücken. Vereinzelt Bäume befinden sich lediglich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Verkehrsflächen, die das Erscheinungsbild aufwerten.

Dementsprechend sind die ökologischen Bodenfunktionen im Plangebiet stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsfläche).

Es wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) im Plangebiet nicht anzutreffen sind.

Das Bodengefüge ist durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt, natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ursprüngliche Geländeoberfläche kann aufgrund umfangreicher Aufschüttungen nicht mehr rekonstruiert werden. Es handelt sich hierbei um die tiefstgelegenen Flächen in Gießen, die infolgedessen über einen hohen Grundwasserspiegel verfügen. Es ist außerdem nicht ausgeschlossen, dass bei Bodenarbeiten offengelegte archäologische Funde weitere Untersuchungen erfordern.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll entsprechend den Zielen des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ aufgewertet werden, die die punktuelle Intensivierung der vorhandenen Blockrandbebauung vorsehen. Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung wird der benachbarten Bebauung entnommen. Die unterbrochene Raumkante an der Ecke Neustadt/Tiefenweg soll daher durch einen mit fünf Vollgeschossen ausgestatteten Bau ergänzt werden. In den Tiefenweg hinein wird die Höhengestaltung des Gebäudes abgestuft, um die Wirkungen auf das schräg gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Das an der Neustadt fünfstöckige Gebäude reduziert sich in den Tiefenweg auf drei Vollgeschosse. Im Übergang zum zweigeschossigen Bestandsgebäude des Tiefenweges Nr. 4 wird ein Rücksprung bzw. eine Fuge vorgesehene, um eine deutliche Zäsur im Straßenverlauf zu erhalten. Das Gebäude des Tiefenweges Nr. 4 soll freistehend zur Geltung kommen und die abgestuften Gebäude als separater Block erscheinen lassen. In den Blockinnenbereich erstreckt sich ein eingeschossiger Anbau, der als Verkaufsraum fungieren wird. Das Gebäude soll als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Das zweistöckige Bestandsgebäude im Tiefenweg soll saniert und mit Dachaufbauten zu Wohnzwecken dienen.

Zudem soll die Blockrandbebauung an der Kleinen Mühlgasse in Richtung Neustadt fortgeführt werden. Das geplante Gebäude soll sich in die vorhandene, geschlossene Baustruktur einfügen. Die typischen Baufluchten, die Höhenentwicklung sowie die Lage der Baukörper werden stadtverträglich entwickelt.

In die vorhandene städtebauliche Struktur des Blockinnenbereiches wird stark eingegriffen. Das derzeit vollflächig versiegelte Plangebiet soll insgesamt durch Grünstrukturen angereichert werden, um die Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebietes zu erhöhen. Neben dem Bereich mit erhaltenswürdiger Baustruktur des Tiefenweges Nr. 4, wird lediglich einem Neubau rückseitig der Neustadt 5/7 Baurecht im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zugeführt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße, der Neustadt, vor. Die Erdgeschosse werden zum Zwecke des Einzelhandels, der Gastronomie oder von Dienstleistungsbetrieben genutzt, während in die Obergeschosse Wohnungen einziehen. Die lineare Struktur der Neustadt zur Bahnhofstraße wird beibehalten und stabilisiert den Straßenzug.

Die vorhandene Nutzung am Tiefenweg soll zugunsten der Wohnnutzung verstärkt werden. An der Mühlstraße und Kleinen Mühlgasse sowie im Blockinnenbereich soll daher der Schwerpunkt der Nutzungen auch für die Erdgeschosse auf der Wohnnutzung liegen, da der innerstädtische Standort unweit der Fußgängerzone und die Lage teilweise im geschützten Blockinnenbereich ein qualitativvolles Wohnen ermöglichen. Im Blockinnenbereich wird neben dem Erhalt städtebaulich bedeutender baulicher Substanz die Schaffung von Freiflächen angestrebt.

Für das neue Wohn- und Geschäftshaus ist eine Tiefgarage geplant, die vom Tiefenweg angefahren werden soll. Eine weitere Tiefgarage ist laut Rahmenplanung zum Sanierungskonzept unterhalb der neu zu schaffenden Bebauung in der Kleinen Mühlgasse vorgesehen. Neben diesen geplanten Tiefgaragen soll auch die bereits vorhandene Tiefgarage unterhalb des Wohnblocks Ecke Mühlstraße/Kleine Mühlgasse planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude an der Neustadt sind derzeit von einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Büros, freiberuflichen Nutzungen, Läden, Gastronomie und Wohnen geprägt. Während in den Obergeschossen das Wohnen dominiert, werden die Erdgeschosse durchgängig gewerblich genutzt (v.a. Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie). Diese Nutzungen haben Bedeutung für das Quartier, die Stadt Gießen und auch überörtlich. Die Stadt Gießen übernimmt als Oberzentrum Versorgungsfunktion für seinen Oberbereich (Verflechtungsbereich). Da diese Nutzungen nicht nur gebietsbezogen der Versorgung dieses Blockes dienen, wird der Blockrand mit den Flächen des beschriebenen Bauvorhabens als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 BauNVO, wobei die Nummern 6 – 8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen, hier ausgeschlossen werden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in auch nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtgefüge integriert werden. Sie sind zudem in der Innenstadt zahlreich vorhanden und sind deshalb ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, als auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Die Herausnahme der Vergnügungsstätten aus dem Katalog der zulässigen Nutzung sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet wird ergänzt durch das Verbot von Einzelhandelsbetrieben und Läden mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht verträglich. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden. Das Plangebiet ist durch einige bestehende Vergnügungsstätten in Plangebietsnähe (Bahnhofstraße, Schanzenstraße) vorbelastet. Eine weitere Ansiedlung derartiger Nutzungen soll unbedingt verhindert werden, um die Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität nicht weiter negativ zu belasten. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Zur gesamtstädtischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde im Auftrage der Stadt Gießen von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011), ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt, welches formell am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Es dient als städtebauliche Leitlinie der planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, die es, wie hier, in Bauleitplanverfahren umzusetzen gilt. Auf Basis der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zulässig (Eignungsgebiete) bzw. nicht zulässig sein sollte (Ausschlussgebiete).

Als Ausschlussgebiete werden unter Anderem Sanierungsgebiete genannt, in denen Trading-Down-Effekte und Nutzungsverdrängungen die Behebung städtebaulicher Missstände negativ beeinflussen könnten. Die angestrebte positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenstadtentwicklung könnte durch derartige Ansiedlungen gefährdet werden, so dass die Ziele des Sanierungsgebietes beeinträchtigt wären. Wie oben ausgeführt, gehört das Plangebiet zu einem Sanierungsgebiet. Gleichzeitig kann für Teile des Plangebietes das Argument, die Wohnnutzung zu stärken, angeführt werden. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht vor, auch in Teilbereichen, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Der Ausschluss der Nutzungen steht demzufolge im Einklang mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen.

Die vorhandene Bebauung in der Mühlstraße und der Kleinen Mühlgasse dient vornehmlich dem Wohnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wird dieser Teilbereich entsprechend des Sanierungsrahmenplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einzelhandelsbetriebe werden jedoch nur ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße von 400 m² und als Nachbarschaftsladen zur ausschließlichen Quartiersversorgung zugelassen, um insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen auf ein quartiersverträgliches Maß zu reduzieren und die kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur zu berücksichtigen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, das sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Wohngebietes. Um die innerstädtische Wohnfunktion im Blockinnenbereich zu stärken, sollen sonstige Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der baulichen Strukturen ist das Gebiet für gewerbliche Betriebe mit teils großem Flächenbedarf, die auf eine verkehrsgünstige Erreichbarkeit angewiesen sind, ungeeignet. Anlagen für Verwaltungen würden sich ebenfalls nicht in die Strukturen einfügen. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden und sind deshalb ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Geplante Neubauten sollen sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen. Die vorhandene bauliche Umgebung weist eine hohe bauliche Dichte auf. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt durch die Hauptanlagen bei nahezu allen Grundstücken im derzeitigen Zuschnitt über der gesetzten Obergrenze der Grundflächenzahl/GRZ gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In einigen Fällen ist fast die gesamte Grundstücksfläche von baulichen Hauptanlagen genutzt (z.B. Flst. 947/5). Wenn, wie hier, die Grundstücke teilweise klein und kompakt geschnitten sind, liegt regelmäßig ein sehr hoher Versiegelungsanteil vor.

In anderen Fällen wird die Vollversiegelung spätestens unter Hinzuziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten erreicht. Entsprechend dem Standort in der Stadtmitte sind hohe Bebauungsdichten nicht unüblich. Sie bestimmen den Charakter vieler historisch geprägter Innenstadtquartiere. Die Bedeutung der Neustadt als Geschäftszone ist ausschlaggebend für die hohe Bebaubarkeit. Die Blockrandbebauung zeichnet sich gerade durch eine lückenlose Bebauung an der Straßenfront aus und soll dort, wo keine durchgehende Bebauung besteht, ein Aneinanderbauen ermöglichen. Eine Begrünung ist bei einer solch hohen Verdichtung kaum vorhanden.

Hinsichtlich der angestrebten Neuordnung von Grundstückszuschnitt und -größen werden die GRZ-Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete (0,60) und Wohngebiete (0,40) festgesetzt und mit einer Ausnahmeregelung für Eckgrundstücke oder Gebäude in geschlossener Bauweise zu deren Überschreitung bis maximal 50 % versehen. Somit wird langfristig ein städtebaulich verträglicher Zustand durch Neuordnung der Bau- und Grundstücksstruktur.

Durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse entfällt die Notwendigkeit einer Festsetzung der Geschoßflächenzahl. Als textliche Festsetzung ist weiterhin geregelt, dass die Tiefgaragengeschosse bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen sind.

Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung an der Neustadt sowie entlang der Mühlstraße soll erhalten bleiben und bildet die Grundlage für die Höhenfestlegung im MI1, welche vier Vollgeschosse als Mindestmaß und fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, um der vorhandenen Struktur der Straßenrandbebauung gerecht zu werden. Einzelne, niedrigere Bauten bleiben für das Regemaß außer Acht. Diese bisher niedriger ausgeführten Bauten können durch Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss die bauliche Dichte anheben, was städtebaulich vertretbar wäre.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA1 entsprechend dem Bestand mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Für die Blockinnenbereiche werden deutlich niedrigere Vollgeschosshöhen festgesetzt (im MI2: ein Vollgeschoss, im WA2: zwei Vollgeschosse). Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls nicht anzurechnen.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhen fest. Hinsichtlich der Höhenbegrenzung ist das Plangebiet vielfach gegliedert: Während das MI1 die höchsten Trauf- und Firsthöhen mit 16,00 bzw. 19,00 m vorgibt, reduzieren sich die Höhen in den Tiefenweg hinein. Das MI3 ist in seiner Höhenentwicklung aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Einzelgebäude des Tiefenweges Nr. 5 stärker begrenzt. Das WA1 nimmt als Blockrandbebauung ähnlich hohe Ausmaße mit 14,00 m Trauf- und 15,00 m Firsthöhe ein wie das MI1. Die Höhen im WA2 ordnen sich deutlich der Blockrandbebauung unter. Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück.

Die Angaben der Trauf- und Firsthöhen greifen die Höhen des Bestandes auf, wobei sie einen gewissen Spielraum für nachträgliche Änderungen am Gebäudebestand beinhalten. Die Traufhöhe wird wegen ihrer Bedeutung für das Straßenbild festgesetzt. Aus der Fußgängerperspektive ist diese Höhe die von der Straße wahrgenommene Gebäudehöhe. Durch das Zurücksetzen der Staffelgeschosse bzw. der Dachneigung entzieht sich das Dachgeschoss der Wahrnehmung vom Straßenraum. Dadurch wird das Straßenbild insbesondere vom Neubau des Wohn- und Geschäftshauses nicht beeinträchtigt und das Einfügen der Gebäudekubatur in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (bei Staffelgeschossen des unteren Hauptmauerwerkes) und der Dachhaut über dem o. g. Bezugspunkt zu verstehen.

Als Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung einer Bauweise sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sichergestellt. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird der hauptsächlich geschlossenen Straßenbebauung, die das städtebauliche Erscheinungsbild prägt, entsprochen. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die vorhandene Bebauung des Blockrandbereichs ist geschlossen, Die geschlossene Bauweise ist soweit umzusetzen, als dass nicht an die Grundstücksgrenzen gebaut werden muss oder darf. Dies bezieht sich auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die bspw. im nordwestlichen Block eine Baulücke in der Kleinen Mühl-gasse wahr.

Für den Blockinnenbereich wird keine Bauweise festgesetzt, da es hier zum einen um den Erhalt wichtiger Baustruktur geht, die sich weder in die offene, noch in die geschlossene Bauweise zwängen lässt, und zum anderen die Bauweise hinreichend durch die Baugrenzen und Baulinien gelenkt wird. Beispielsweise liegt die Neubebauung des MI2 hauptsächlich auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze, weshalb hier aus Gründen der Umsetzbarkeit eine Baulinie gewählt wurde, so dass das Gebäude mit der Fassade grenzständig errichtet werden muss. .

Für die raumwirksamen Fassaden der Blockrandbebauung setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Die Baulinien greifen die Raumkanten, die sich aus der Straßenrandbebauung ergeben, auf. Damit sollen die städtebaulich wichtigen Raumkanten an äußeren Verkehrsflächen, die außerhalb des Plangebietes ungestört fortgesetzt werden, gesichert werden. Der Beibehaltung der Blockrandbebauung wird so eine wichtige städtebauliche Bedeutung beigemessen. Wo Baulinien festgesetzt wurden, entfallen die Regelungen zum Abstandsflächenrecht der Hessischen Bauordnung (HBO).

Zur Flexibilisierung baulicher Veränderungen wird eine Festsetzung getroffen, die ein Zurücktreten von der Baulinie in einem gewissen Rahmen zur Fassadengliederung zulässt. Auch wird für untergeordnete Gebäudeteile ein geringes Überschreiten der Baulinie und Baugrenze zugelassen. Diese Festsetzungen räumen den Bauherren einerseits eine gewisse Flexibilität ein, um z. B. Eingangsbereiche oder Gebäudeecken besonders gestalterisch hervorheben zu können und ermöglichen andererseits eine individuelle Fassadengliederung durch Erker o ä. Gebäudeauskragungen, ohne die Ensemblewirkung im Straßenbild insgesamt zu schmälern. Darüber hinaus wird aus Klimaschutz Gesichtspunkten eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung in der hierfür technisch gebotenen Tiefe zugelassen.

Zur inneren Begrenzung der Blockrandbebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Sie greifen die bestehende Blockrandbebauung auf und bewegen sich hauptsächlich in einem Abstand von 0,5 m vom Gebäudebestand, um insbesondere nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen sowie weitere bauliche Maßnahmen an der Gebäudefassade zuzulassen. Die Baugrenzen des Blocks orientieren sich sowohl an dem Gebäudebestand als auch an dem projektierten Vorhaben im Eckbereich Neustadt/Tiefenweg. Eine Vermaßung der inneren Baugrenze konnte insoweit vorgenommen werden, als dass ein Bezugspunkt gegeben war. Auch für die Baugrenzen werden in eingeschränktem Maße Überschreitungen zugelassen, um etwaige bauliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Im Blockinnenbereich erfassen die Baufelder vorrangig die erhaltenswürdige bestehende Bebauung im Tiefenweg Nr. 4. Die Bebauung des Tiefenweges Nr. 4 wird als freistehend herausgearbeitet, so dass direkte Anbauten nicht möglich sind. Sämtliche Nebengebäude des Blockinnenbereichs werden planungsrechtlich nicht gesichert, weil deren Bestand langfristig von der Stadt Gießen nicht erwünscht ist, da die kleinteilige Struktur sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Die bestehenden Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz. Ein neues Hauptgebäude ist lediglich auf der Fläche der Firma Borrmann geplant. Diese Regelungen werden der Forderung des Sanie-

rungsplanes gerecht, das die Freihaltung von Flächen und dadurch die Vermehrung von Grünflächen fordert.

Außerdem sind Forderungen zur Ausführung von Staffelgeschossen in den Textfestsetzungen festgesetzt. Danach kann im WA1, MI1 und MI3 das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden, solange es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss im MI1 muss allseitig gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,00 m, an der Südostfassade am Tiefenweg aber um mind. 5,00 m zurückgesetzt sein. Weiterhin muss das Staffelgeschoss im MI3 allseitig gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,00 m zurückgesetzt sein, wenn die Fassade nicht direkt an einen anderen Gebäudeteil gebaut ist. Diese Forderung resultiert zum Einen aus der sensiblen Situation im Umfeld des denkmalgeschützten Einzelgebäudes des Tiefenweges Nr. 5 und zum Anderen aus der baulichen Situation des neueren Wohnkomplexes an der Mühlstraße und Kleinen Mühlgasse, deren Bebauung an beiden Kopfenden eine Dachterrasse aufweist.

Im WA1 wird das vorhandene Staffelgeschoss des Neubaukomplexes festgeschrieben. Charakteristisch ist hier die eben genannte Dachterrasse an beiden Kopfenden des Gebäudes, sodass das Staffelgeschoss hier um mind. 7,00 m gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses eingerückt ist. Im Gegensatz zu den Staffelgeschossen der anderen Baugebiete ergibt sich das einzurückende Maß ergibt sich ebenfalls aus der Planzeichnung.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Klarstellung des § 23 Abs. 5 BauNVO.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß textlicher Festsetzung Tiefgaragen einschließlich Fahrradstellplätze, Abstellräume und sonstiger Nutzräume zulässig. Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO zulässig.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich das geplante Vorhaben in das Stadtbild einfügt und gleichzeitig eine rechtliche Fixierung der baulichen Merkmale des Vorhabens stattfindet, sind über die bereits erläuterten Festsetzungen hinaus verschiedene Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO zur Gestaltung der Hochbauten notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig sind. Diese Festsetzung zur Dachneigung bezieht sich auf Hauptgebäude und schließt Nebengebäude und untergeordnete Anbauten aus. Da die Baustrukturen von Anbauten und Nebengebäuden mitbestimmt werden, gilt für Dachneigungen der Nebengebäude und untergeordneten Anbauten, sofern sie nicht an das Hauptgebäude angepasst sind, dass diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen dürfen. So lässt sich entweder bei Anpassung der Dachform ein homogenes Erscheinungsbild in der Dachlandschaft erzielen oder anderenfalls ein deutlicher Kontrast bewirken. Wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5° und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° (jeweils alte Teilung) zulässig. Mit dieser Festsetzung werden zum Einen die vorherrschenden Dachformen aufgenommen, zum Anderen Optionen für die Gestaltung moderner Dachausbildungen offen gehalten.

Stark reflektierende Materialien, welche auf die Dachlandschaft der Stadt Gießen störend wirken, sind zur Dacheindeckung unzulässig, wobei Solaranlagen aus Gründen des Vorrangs der Nutzung

erneuerbarer Energien davon ausgenommen sind. Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m und einer Breite und Tiefe von 3,00 m und nur in hellgrauer Farbe zulässig, damit sie optisch nicht zu stark in Erscheinung treten. Sie müssen gegenüber den Außenwänden der Dachfläche allseitig um mindestens 2,00 m zurückgesetzt sein. Zu den haustechnischen Aufbauten gehören beispielsweise auch Aufzugsüberfahrten.

Aufgeständerte Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Breite von höchstens 2,00 m zulässig und müssen mindestens entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von den Außenkanten der Dachfläche abgerückt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Durch die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten und die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen treten diese im Straßenbild optisch in den Hintergrund.

Optisch zurücktreten sollen auch Treppenhäuser, die im Bereich von Staffelgeschossen entstehen können. Daher wurde die Festsetzung aufgenommen, dass im M11 Treppenhäuser zur Straßenseite hin verglast auszuführen sind.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an der Neustadt an exponierter und stadtbildwirksamer Stelle. Zudem liegt das Vorhaben nahe einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und in sensibler Nachbarschaft zu geschützten Kulturdenkmalen, wie sie in dieser Prägnanz und Dichte nur selten in Gießen anzutreffen sind. Daher sind hier besondere stadtgestalterische Anforderungen an das Vorhaben zu stellen. Die Baukonzeption für das Vorhaben geht in mehreren Aspekten auf die Belange der Denkmalpflege ein. Beispielsweise wurde neben der Höhenbegrenzung der Gebäude die Wirkung der Baukörper mittels Höhenstaffelung im Tiefenweg gegliedert. Weitere Abstimmungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nötig. Grundsätzlich bedürfen alle baulichen Maßnahmen in der Nähe der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Lage nahe einer denkmalgeschützten Gesamtanlage begründet im Plangebiet besondere Berücksichtigung der Regelung zu den Werbeanlagen. Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2011 gilt.

Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung der Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse vor. Sie sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Grundstückseinfriedungen sollen zudem nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sein. Zur Erhöhung des Grünanteils sind diese zu begrünen.

Die gem. § 81 HBO aufgenommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Dachbegrünung etc. werden in Kap. 6.2 erläutert.

4.6 Verkehr

4.6.1 Straßenführung

Das Plangebiet ist ein von Verkehrsflächen erschlossenes Quartier. Es grenzt im Nordosten an die Neustadt und nimmt im Südosten den Tiefenweg mit auf, welche die Anbindung an den überörtlichen Verkehr sicherstellen. Südwestlich grenzt die Mühlstraße an, nordwestlich die Kleine Mühlgasse, welche als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen sind. Die Zufahrt zur Mühlstraße ist von der Bahnhofstraße für Pkw gesperrt. Diese Verkehrswege sind bis auf den Tiefenweg nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Tiefenweg wird als Verkehrsfläche ausgewiesen, da dieser als Anliegerstraße fungiert. Neue Wegeverbindungen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrten zu den Grundstücken werden von außen sichergestellt. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist bis auf zwei Ausnahmen für alle Grundstücke gegeben. Die Flurstücke mit den Nummern 956/3 und 950/4 verfügen über keine angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der am Blockrand in der Kleinen Mühlgasse vorhandene eingerückte Bau verhindert hier eine Zufahrt. Laut Auskunft der Stadt Gießen, Bauordnungsamt, liegen für das Plangebiet dennoch keine Baulasten vor. Da die Planung hier durch Rückbau des Gebäudes eine Zufahrtsmöglichkeit durch dauerhaftes Freihalten der Fläche von Bebauung vorsieht, wird für das Flurstück 956/2 kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Perspektivisch sollte über eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte nachgedacht werden. Eine Baulandumlegung wird empfohlen.

4.6.2 Fahrrad- und Fußwege

Die fußläufige Verbindung zur Giessener Fußgängerzone sowie zum Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor ist über vorhandene Gehwege an allen angrenzenden Verkehrsstraßen sichergestellt. Da die Mühlstraße (teilweise) und die Kleine Mühlgasse als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen sind, sind insbesondere hier sehr gute Fußwegeverbindungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen ist die Ausweisung separater Radwege in den umliegenden Straßen nicht erforderlich. Durch die Bauleitplanung werden die vorhandenen Einrichtungen weder beeinträchtigt, noch ist ein Ausbau erforderlich.

Fahrradabstellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

In der Neustadt (sowie in Verlängerung in der Marktstraße) verlaufen mehrere Linien des überörtlichen Busverkehrs. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, zum einen vor der Galerie Neustädter Tor und zum anderen in der Bahnhofstraße. Außerdem ist der zentrale Bushalteplatz am Marktplatz fußläufig erreichbar. Zudem kann die Bahnhaltestelle „Oswaldsgarten“ fußläufig erreicht werden. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist optimal.

4.6.4 Ruhender Verkehr

Entlang der Neustadt sowie im nördlichen Teil der Mühlstraße in Höhe des Plangebietes und in der Kleinen Mühlgasse befinden sich im öffentlichen Straßenraum kostenpflichtige, öffentliche Parkplätze, die von der Planung nicht berührt werden. Zahlreiche weitere Parkplätze sind in Plannähe vorhanden. Zwei Parkhäuser im Umkreis bieten Abstellfläche für Pkws. Kürzlich wurden auf den beiden Blockinnenbereichen beidseitig des Tiefenweges 44 private Stellplätze gezählt (Sanierungsgebiet – Abschlussbericht S. 49). Stellplätze für „Fremdparker“ sind im Plangebiet selbst nicht, wohl aber an den umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Durch die Planung wird sich der Bestand an Stellplätzen ändern: Zum einen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ergänzende Neubauten geschaffen, für die neue Stellplätze geschaffen werden müssen, zum anderen entfallen in den Innenhöfen vorhandene Stellplatzflächen der Bewohner und Angestellten der Betriebe durch Schaffung aufwertender Grünbereiche.

Die laut Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Anwohner und Angestellten müssen jedoch nach wie vor auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Zur ausgleichenden Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen wird eine Tiefgarage unterhalb des planveranlassenden Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses projektiert, deren Zufahrt im Tiefenweg liegt. Hier entstehen mindestens 15 Stellplätze. Neben den für die Nutzungen auf dessen Grundstück erforderlichen Stellplätzen ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Stellplätze auch anderen Anwohnern des Blocks zur Verfügung stehen werden.

Laut Sanierungsplan der Stadt Gießen ist an der Südostseite der Kleinen Mühlgasse unter der geplanten Neubebauung eine weitere Tiefgarage geplant, die den Anwohnern und Geschäftstreibenden der Umgebung zur Verfügung stehen soll. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Tiefgaragen zu begrüßen, um so vorhandene Freiflächen für eine Durchgrünung des Blockinnenraumes nutzen zu können. Durch die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen können die Flächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren befindet sich bereits unter der Wohnbebauung in der Mühlstraße, zwischen der Kleinen Mühlgasse und des Tiefenweges, eine Tiefgarage, die den Anwohnern zur Verfügung steht.

Die Tiefgaragen werden mittels Textfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Sie werden als Kellergeschosse und nicht als Vollgeschosse angerechnet. Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ist nur die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich Fahrradstellplätze, Abstellräume und sonstiger Nutzräume zulässig. Mit Ausnahme des Tiefgaragenaufzuges sind die Anlagen vollständig unterirdisch anzulegen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasserversorgung

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, ist die öffentliche Wasserversorgung für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden. Auf Grund der Tatsache, dass die Planung nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt, wird davon ausgegangen, dass für die Neubebauung keine Erweiterung des Versorgungsnetzes in Hinblick auf Wassermenge und -druck hergestellt werden muss.

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist die öffentliche Trinkwasserversorgung entsprechend auszubilden (s. Arbeitsblatt DVGW Nr. W 405). Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 ltr./Min erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Gießen auszuführen.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich der Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit (keine Bestuhlung, Buden) und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu beachten.

4.7.2 Abwasserentsorgung

Ein Kanalsystem zur Abwasserentsorgung (Schmutzwasserkanäle) ist für die bestehenden Nutzungen in allen das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Entsorgungsnetz betreffen, verursacht werden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass für Neubebauung keine Erweiterung des Entsorgungsnetzes hergestellt werden muss. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

4.7.3 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur

Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern. Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Niederschlagswasser soll gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen; ansonsten ist es ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gemäß § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Während der förmlichen Beteiligung wurde vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen ange-regt, eine wasserrechtliche Satzung zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen bei Neubauvorhaben und wesentlichen baulichen Änderungen festzusetzen. Dieser Forderung kann nicht gefolgt werden, da dem Bauplanungsrecht die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Zudem ist das Baugebiet nahezu vollständig bebaut; auch sind in absehbarer Zeit bis auf eine Baumaßnahme keine Veränderungen zu erwarten.

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

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flä-chen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung

Der Altbestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Daher geht die Stadt davon aus, dass die erforderlichen Hausanschlüsse problemlos hergestellt werden können. Derzeit steht die Art der Versorgung, z. B. über einen Anschluss an das Gas- oder Fernwärme-netz, noch nicht fest.

4.7.5 Telekommunikationslinien

Das Plangebiet wird über unterirdische Telekommunikationslinien versorgt.

5. Immissionsschutz

Maßgebend für die Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sie schreibt für Mischgebiete Orientierungswerte für Schalleinwirkun-gen von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) vor. Für Allgemeine Wohngebiete werden Werte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts genannt.

Die Innenstadt von Gießen ist vielfältigen Nutzungen ausgesetzt. Als hauptsächliche Lärmquelle ist der Verkehrslärm anzusehen. Die Neustadt wirkt sich zum Teil negativ auf die Innenstadt aus, da sie die Wohnqualität durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigen. Neben dem Anwohnerverkehr,

ist die Neustadt zudem mit Parksuch- und Anlieferverkehr belastet. Da keine aktuellen Daten zur Verkehrsbelastung vorliegen, kann nur abgeschätzt werden, dass sich die schalltechnische Situation als insgesamt erträglich erweist. Es handelt sich hierbei um einen vorbelasteten Bereich, bei dem punktuelle Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden können. Um dennoch die schutzwürdigen Nutzungen vor Lärmimmission zu schützen, sollte aus schallschutztechnischer Sicht bei der Neuplanung von Gebäuden auf eine ausreichende Lärmdämmung geachtet werden, bzw. auch auf eine günstige Orientierung der Räume, indem beispielsweise schutzbedürftige Räume auf der straßenabgewandten Seite geplant werden. Neubauvorhaben im Innenbereich der Blöcke werden zudem von der Blockbebauung von den Immissionen an den Verkehrsanlagen abgeschottet, da sich die Baukörper im Schallschatten der Vorderhäuser befinden. Die Stadt Gießen geht davon aus, dass die Orientierungswerte eingehalten werden können, sodass hier keine passiven Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Durch die Planung sind keine gravierenden Änderungen im Verkehrsaufkommen zu erwarten. Im Vergleich zum Plangebiet werden geringe zusätzliche Flächen als Bauflächen ausgewiesen. Unter der Prämisse neuer Wohnungen auf vier- bis fünf Vollgeschossen in maximal zwei Gebäuden zusätzlich Staffelgeschoss sowie in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen könnten insgesamt etwa 20-30 Wohnungen geschaffen werden. Die mit einer solchen Erhöhung der Anwohnerzahl verbundene Verkehrszunahme stellt für ein innerstädtisches Gebiet eine untergeordnete und nicht unübliche Größenordnung dar, die durchaus zumutbar ist. Der durch die zusätzlichen Anwohner ausgelöste Verkehr kann vom Straßennetz aufgenommen werden.

Mit dem aktuell projektierten Bauvorhaben Borrmann ist der Bau einer Tiefgarage zur weitgehenden Unterbringung der notwendigen Stellplätze verbunden. Auch für die weiteren potentiellen Bauvorhaben wird sich der Bau von Tiefgaragen aufdrängen, um die knappen Grundstückspotentiale wirtschaftlich ausnutzen zu können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zur Vermeidung von Störfwirkungen bei, da hierdurch Immissionswirkungen nach außen, insbesondere durch Anlassen und Rangieren der Fahrzeuge weitgehend unterbunden werden. Diesbezüglich ist bei der Umsetzung der Planung eine Verbesserung anzunehmen.

6. Natur und Landschaft, Grünordnung

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Für das Plangebiet „Tiefenweg“ ist im Auftrag der Stadt Gießen im Zeitraum von März bis Juli 2012 ein Artenschutzrechtlicher Beitrag unter besonderer Berücksichtigung der Mauersegler und Zwergfledermäuse erarbeitet worden. Dieser basiert auf der Abgrenzung des ursprünglichen Geltungsbereiches und betrachtet daher die Blöcke beidseitig des Tiefenweges. Der Artenschutzrechtliche Beitrag wird der Satzung beigelegt.

Aufgrund der für derartige Erhebungen ungünstigen Jahreszeit konnten die Ergebnisse erst zum Satzungsbeschluss nachgereicht werden. Obwohl der Artenschutzrechtliche Beitrag in Form von Textfestsetzungen in die Satzung des Bebauungsplanes nicht mehr einfließen kann, ist eine Berücksichtigung der Inhalte in Form von Auflagen der UNB im Zuge der Baugenehmigung möglich.

Im Ergebnis der Untersuchungen des Plangebietes im Rahmen eines landschaftsplanerischen Beitrags können folgende Aussagen festgehalten werden:

Das Untersuchungsgebiet für die Tierwelt beschränkt sich auf den ursprünglichen Planungsraum des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. GI 01/35 „Tiefenweg“. Im Süden wird das Gebiet durch die Bahnhofstraße, im Westen durch die Mühlstraße, im Nordwesten durch die Kleine Mühlgasse und im Nordosten durch die Neustadt begrenzt. Der gesamte Bereich ist fast zu 100% versiegelt. Die Freiflächen sind bis auf wenige Ausnahmen versiegelt. Sie sind asphaltiert, betoniert oder gepflastert.

tert und werden in der Regel als Parkplatz genutzt oder dienen der Erschließung. Hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Stadtverkehrs wirken sich nachteilig auf die Pflanzenwelt aus. Es sind weder Bäume und Gehölze, noch Ruderalflächen im Plangebiet vorhanden. Auch größere Wandbegrünungen fehlen. Da das gesamte Untersuchungsgebiet im Innenstadtbereich von Gießen liegt, fehlen auch im weiteren Umkreis natürliche Strukturen. Die Mehrzahl der Gebäude ist zudem neueren Datums, so dass nur wenige Häuser an der Bahnhofstraße und am Tiefenweg mögliche Spalten und Brutnischen für gebäudebewohnende Tierarten aufweisen.

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere sind im Plangebiet insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Artenarmut gegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich zudem die nutzungsbedingten Lärmemissionen der Bebauung und der Verkehrsflächen sowie Beeinträchtigungen durch Spaziergänger nachteilig auf die Tierwelt aus.

• Methoden

Die Untersuchungen zur Tierwelt (Vögel und Fledermäuse) wurden in der Zeit von April bis Juli 2012 durchgeführt.

Eine Erfassung der Fledermausvorkommen erfolgte durch vier Detektorbegehungen: 09.05., 29.05., 19.06. und 09.07.2012.

Als Detektor kam ein Laar Explorer II (Frequenzbereich 15-125 kHz bei einer Abtastrate von 250 kHz, zehnfache Zeitdehnung) zum Einsatz. Neben der reinen Aufnahme der Fledermausrufe (s.u.) wurden die Kontaktpunkte genau in einer Exkursionskarte erfasst und, wenn möglich, zusätzliche Angaben über Verhalten, Flughöhe usw. notiert. Die Begehungen dienen in erster Linie der Erfassung des Arteninventars und weiterhin der Feststellung verschiedener Funktionsräume wie Quartiere (Wochenstuben, Paarungs- und Männchenquartiere), Korridore/Flugstrecken und Jagdgebiete. Die Vorteile der Detektorerfassung auf Transekten liegen neben dem geringen Aufwand vor allem in der Störungsfreiheit gegenüber den Fledermäusen. Während der nächtlichen Transektbegehungen wurden alle Fledermausrufe zehnfach zeitgedehnt mittels eines Roland Edirol R-09 Aufnahmeegerätes digital als 16 Bit / 44 kHz WAV-Dateien aufgezeichnet und später zur Auswertung und Speicherung auf einen PC übertragen. Zur Auswertung wurden alle Aufnahmen mittels modernster Soundanalyseprogramme analysiert (avisoft SAS-Lab Pro und Laartech Spectrogramm V.8). Alle aufgenommenen Sequenzen wurden als Referenz gespeichert.

Die Brutvogelerhebungen erfolgten bei der geringen Größe des Gebietes durch eine Totalerfassung an fünf Terminen mit guten Wetterbedingungen: 25.04., 16.05., 19.06., 25.06. und 01.07.2012.

• Fledermäuse

Aus der Gruppe der Säugerarten wurden im Untersuchungsraum die Fledermäuse durch 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden erfasst. Es konnten wie zu erwarten lediglich 3 verschiedene Arten nachgewiesen werden.

Tab. 1: Nachgewiesene Fledermausarten sowie ihr Gefährdungsgrad in Hessen und Deutschland

Art	Rote Liste		FFH-Arten
	RLD	RLH	
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i> (§§)	3	3	IV
Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i> (§§)	G	2	IV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (§§)	-	3	IV

Art: (§§) = nach § 10 BNatSchG streng geschützte Tierart

RLH = Rote Liste Hessen (3. Fassung, 1995, Kock & Kugelschafter 1996) und **RLD = Rote Liste Deutschland** (Fassung von 1997, BOYE et al. 1998): 3 = gefährdet; 2 = stark gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

FFH-Arten: IV = Anhang IV-Art

Bei der Ausflugskontrolle zur Dämmerung sowie bei den anschließenden Detektorbegehungen konnten - bei guten Wetterbedingungen - keine Fledermausquartiere entdeckt werden. Die Detektorbegehungen ergaben lediglich Nachweise vorüberfliegender Fledermäuse (s. Bestandskarte). Hierbei handelt es sich um Einzelnachweise, es wurden keine Dauersuchflüge und ebenfalls keine Jagdsequenzen beobachtet bzw. verhört.

Die Zwergfledermaus trat am häufigsten auf. Besonders im Süden, in Richtung der stärkeren Begrünung der Mühlstraße und Johanne-Lein-Gasse konzentrierten sich die Beobachtungen der Durchflüge. Vom Abendsegler liegen sieben Nachweise vor, die alle relativ flächig im Untersuchungsgebiet verteilt waren (s. Karte). Von der Breitflügelfledermaus gelang nur ein Nachweis im Norden, hier flog ein Exemplar entlang der Neustadt, wahrscheinlich in Richtung der nahen Lahnau. Hinweise auf Vorkommen von Wochenstuben oder Quartieren in oder an Gebäuden liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

- **Abendsegler**

Auf dem Frühjahrs- und Herbstzug wechselt der Abendsegler über einige hundert bis über tausend Kilometer zwischen seinen Sommer- und Winterquartieren (BOYE et al. 1999, NIETHAMMER & KRAPP 2004, BRINKMANN 2003, PETERSEN et al. 2004), so dass Individuen in für sie (als Jungtiere) unbekannte Gebiete wandern, wie z.B. in das Rhein-Main-Tiefland in Hessen oder in die Auenwälder entlang des Rheins in Rheinland-Pfalz. Die Art besetzt dort neben Baumquartieren auch Felsüberwinterungsquartiere (vgl. KÖNIG & WISSING 2007). Gejagt wird in nahezu allen Lebensraumtypen bei Vorkommen hoch fliegender Insekten. Quartiere finden sich meist in Spechthöhlen von Buchen. Der Abendsegler kommt recht gleichmäßig verteilt über das gesamte Untersuchungsgebiet vor. Er nutzt den freien Luftraum über den Offenlandflächen, insbesondere die Bachtäler, aber auch Waldränder.

- **Zwergfledermaus**

Die Zwergfledermaus nutzt sehr unterschiedliche Flughöhen und jagt bevorzugt in strukturalarmen Innenwaldbereichen, entlang von Waldrändern sowie im freien Luftraum über dem Wald bzw. zwischen den Wipfeln. Im Mittelgebirgsraum (bis in Höhen über 1.000 m ü. NN, BRINKMANN et al. 2006) ist sie durchaus in der Lage, auf Transferflügen zwischen Tagesquartier und Jagdgebiet den kürzesten Weg über verschiedenste Lebensräume zu wählen. Als Kulturfolger finden sich Quartiere meist an Gebäuden. Die Zwergfledermaus ist die wohl häufigste Fledermausart in Hessen (AGFH 1994) und hat daher insgesamt einen guten Erhaltungszustand. Auch der Erhaltungszustand der lokalen Population im Untersuchungsraum ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2011 als gut einzustufen.

- **Breitflügelfledermaus**

Die Breitflügelfledermaus, als typische Art der Siedlungsbereiche, ist in der gemäßigten Wald- und Steppenzone der gesamten Paläarktis und in ganz Europa mit Ausnahme von Irland, dem Norden der Britischen Inseln, dem größten Teil Skandinaviens und Estlands weit verbreitet. Einschließlich Südengland, Dänemark, Polen und Südschweden kommt sie in ganz Süd- und Mitteleuropa vor (C. DIETZ et al. 2007). Die Hauptvorkommen sind im Flachland, im Gebirge kommt die Art bis 1.000 m ü. NN vor. Mit einem Verbreitungsschwerpunkt im norddeutschen Tiefland kommt die Art in ganz Deutschland vor. Dabei ist sie in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Niedersach-

sen neben der Zwergfledermaus wohl die häufigste Art im Siedlungsbereich (BOYE et al. 1999). Aufgrund ihrer Jagdstrategie entlang von Baumreihen und Hecken zu jagen, nutzen Breitflügelfledermäuse beim Suchphasenflug auch den freien Luftraum bis in größere Höhen.

➤ Bewertung der Fledermausvorkommen im Untersuchungsraum

- Das Vorkommen der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet muss als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Aufgrund der Strukturarmut und fehlender Grünanlagen, finden sich keine jagen den Fledermäuse im Gebiet. Zwei der drei nachgewiesenen Arten sind typische Fledermausarten der Siedlung, es konnten jedoch keine Hinweise auf mögliche Quartiere oder Wochenstuben entdeckt werden. Lediglich die zwei häufigsten Arten in Hessen konnten mit einigen Nachweisen registriert werden, von der Breitflügelfledermaus gelang nur ein Nachweis. Das Untersuchungsgebiet dient somit nur als Transfergebiet. Bauliche Veränderungen im Gebiet haben keine Auswirkungen auf die Fledermäuse. Mögliche Quartierstandorte sind identisch mit den möglichen Vorkommensgebieten der Mauersegler (s. Vögel). **Vögel**

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Gesamterfassung sämtlicher Brutvogelarten durchgeführt. Im Zuge von insgesamt fünf Exkursionen konnten die in Tab. 2 aufgeführten Vogelarten nachgewiesen werden.

Tab. 2: Nachgewiesene Vogelarten sowie ihr Gefährdungsgrad in Hessen und Deutschland

Deutscher Name	Wissenschaft. Name	RLH	RLD	Bemerkung
Ringeltauben	<i>Columba palumbus</i>			Nur überfliegend
Straßentaube(ST)	<i>Columba livia f. domestica</i>			Gastvogel, keine Bruten im Gebiet
Mauersegler (Ms)	<i>Apus apus</i>	V	V	Mind. 5-6 Brutpaare an den Gebäuden in der Bahnhofstraße, Hausnummer 6 und Neustadt 1, mögliche weitere Paare in der Bahnhofstraße
Hausrotschwanz (Hs)	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Nur Gastvogel, Brutvogel weiter im Osten und Süden
Haussperling (H)	<i>Passer domesticus</i>	V	V	Kein sicherer Bruthinweis, nur bei 2 Kontrollen je ein Individuum anwesend. Im Hinterhof Mühlstraße 6 einmal Männchen mit Revierverhalten (Gesang)
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>			Einmal Gastvogel

Beim Untersuchungsraum handelt es sich um einen echten Innenstadtbereich mit einer außerordentlich reduzierten Anzahl an Vogelarten. Wegen der fehlenden Gehölze fehlen auch sonst häufige Arten wie Amsel, Buch- und Grünfink, Elster u.a.

Von den typischen Brutvogelarten, die an Gebäuden auftreten, wurden festgestellt (s. Bestandskarte):

Hausrotschwanz: Kein Brutvogel im Gebiet, zumindest wenige Gehölze und Freiflächen müssen vorhanden sein, die hier aber fehlen. Einmal im Mai ein singendes Männchen, das aber aus der Kaplangasse kam.

Haussperling: Wenn sogar der Haussperling als Brutvogel fehlt, dann muss es sich um ein stark zugebautes Gelände halten. Die nächste Brutpopulation ist in Richtung Johanna-Lein-Gasse, von dort zweimal Vögel auch im Plangebiet.

Mauersegler: Als einzige sichere Brutvogelart im Gebiet vorkommend. Es werden die wenigen älteren Gebäude als Brutplätze genutzt. Nur an den Gebäuden die zumindest Spalten unter den Dächern aufweisen sind Brutmöglichkeiten gegeben. An sicher drei Stellen wurden Einflüge beobachtet, aus der Anzahl der Individuen sind aber 5-6 Paare wahrscheinlich.

Der Mauersegler ist in Hessen auf der sog. Vorwarnliste der gefährdeten Vogelarten, d.h. sie weisen landesweit stärkere Abnahmen auf und könnten zukünftig gefährdet sein. Da der Mauersegler als besonders geschützte Art in Hessen in einem sog. ungünstigen Erhaltungszustand ist, muss die Art bei Planungen bzw. Umbauten von Gebäuden besonders beachtet werden.

- **Bewertung der Vogelartenvorkommen im Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum hat keine besondere avifaunistische Bedeutung. Lokal wertvoll ist jedoch das Vorkommen des Mauerseglers.

Bezogen auf den Gefährdungsgrad, die Schutzbedeutung, die Bedeutung für die Stadt Gießen und die Empfindlichkeitseinstufung hinsichtlich möglicher Veränderungen an den Gebäuden wird für den Mauersegler ein höherer Schutzstatus veranschlagt. Die Art muss bei möglichen Gebäudesanierungen oder gar -abrissen beachtet und geschützt werden.

Empfehlungen:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen empfohlen. Die können aufgrund des vorangeschrittenen Verfahrens keine Berücksichtigung in den textlichen Festsetzungen mehr finden; sollen jedoch bei der Baugenehmigung Beachtung finden.

Als der Reduzierung des Eingriffs dienende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden nahegelegt:

- Rodung von Gehölzen aller Art außerhalb der Brutzeit, wie es sich auch aus den Erfordernissen des § 39 BNatSchG ergibt,
- Beginn der Baumaßnahmen erst nach der Brutzeit (ab Anfang August) und
- Vor Abriss sind die Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus) zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

CEF steht für „continuous ecological functionality“ und ist mit „Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion“ zu übersetzen. Sie ergeben sich aus dem § 44 Abs. 5 BNatSchG. Dort wird die Möglichkeit eröffnet, durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu vermeiden. Um diese Maßnahmen nicht mit den Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung zu verwechseln, wurde der Begriff CEF-Maßnahmen eingeführt.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality-measures) umzusetzen:

- Anbringen von für den Mauersegler geeigneten Nisthilfen im direkten Umfeld in ausreichender Zahl (mind. 10), insbesondere im Umfeld geeigneter Nahrungshabitate.

Die Mindestanzahl von 10 Nisthilfen bezieht sich entsprechend des ursprünglichen Geltungsbereiches auf beide Blöcke. Da der Bebauungsplan nur für den nordwestlich gelegenen Block als Satzung beschlossen wird, wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Klärung des Maßnahmenumfangs für diesen Bereich angeraten.

Darüber hinaus werden Maßnahmen empfohlen, die durch konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden: Empfohlen wird eine möglichst starke innere Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und zur Bepflanzung von Verkehrs- und Stellplatzflächen. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen, welche tatsächlich nur bei Nebengebäuden zur Anwendung kommt. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Schaffung kleiner Biotopinseln und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Gehölze. Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden im Bebauungsplan Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, wobei die vorhandene bauliche Dichte und die Maßgaben, die sich aus den Sanierungszielen ergeben, zu berücksichtigen sind.

Zur Erhöhung des Gehölzanteils auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten mindestens 15 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste, zu bepflanzen. Ein hoher Gehölzflächenanteil trägt auch zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den oberen Geschossen bei. In fast allen Mischgebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um im Blockinnenbereich bei größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen eine ausreichende Durchgrünung zu erreichen, wird vorgegeben, dass für jeweils 6 oberirdische Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen ist. Die Maßnahme dient zudem der Verbesserung des innerstädtischen Klimas.

In der Kleinen Mühlgasse übernehmen die Straßenbäume nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Erhöhung des Gehölzanteils eine wichtige Funktion. Die Straßenbäume befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, weshalb diese nicht festgesetzt werden können. Dennoch sollten sie gepflegt und bei Ausfällen wieder ergänzt werden.

6.2 Grünordnungskonzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Im Einzelnen soll eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität und eine Schaffung ortsbildprägender Grünelemente (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 und 7 BauGB) erzielt und einer weiteren Verschlechterung der innerstädtischen Luft- und Klimaverhältnisse entgegengewirkt werden.

Um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, sind mind. 15 % des Baugrundstückes der WA1 und WA2 gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mind. 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Im MI1 und MI2 sind mind. 10 % der Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauordnungsrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist zur Gliederung der Stellplatzflächen je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m³ erhalten.

Weiterhin sind zur Eingrünung des Plangebietes Pflanzungen vorzunehmen: Neben dem einzigen in der Planzeichnung vermerkten, anzupflanzenden Baum, der auch auf bis zu 2,00 m an die Straße verschoben werden kann und daher Wurzelschutzmaßnahmen erfordert, sind Begrünungen

von Einfriedungen festgeschrieben. Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen geeignete Arten sind bei den textlichen Festsetzungen als Hinweis C.7 aufgeführt.

Um die Flächenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wurde festgesetzt, dass Wege und Pkw-Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden dürfen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5.343 m².

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeine Wohngebiete	
WA1	0,22
WA2	0,04
Mischgebiete	
MI1	0,11
MI2	0,09
MI3	0,02
Straßenverkehrsfläche	0,05
Gesamtfläche	0,53

Die derzeit bestehende Parzellenstruktur soll auf dem Verhandlungsweg oder ersatzweise in einem Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geordnet werden. Eine Baulandumlegung wird vom Vermessungsamt der Stadt Gießen empfohlen.

8. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1. vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	27.03.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit:	29.03.2012
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	02.04. bis 18.04.2012
Entwurfsbeschluss:	24.05.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	26.05.2012
Offenlegung Entwurf:	05.06. bis 06.07.2012

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 05.06. bis 06.07.2012
Abwägung und Satzungsbeschluss:
Ausfertigung:
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:
Rechtskraft:

9. Kosten

Der Bauleitplan beinhaltet im Rahmen der Umsetzung im öffentlichen Raum keine baulichen Verpflichtungen für die Stadt Gießen. Die Kosten betreffen daher nur das Verfahren als solches.

10. Anhang

Gießen/Aßlar, 07.08.2012

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

Anlage

Fotodokumentation



Neustadt – Blick von Osten bzw. Westen



Straßenecke Neustadt/Tiefenweg



Tiefenweg – Blick aus Südwest bzw. Nordost



Kulturdenkmal im Tiefenweg Nr. 5



Mühlstraße – Blick aus Südost



Kleine Mühlgasse – Blick aus Nordost bzw. Südwest



Blockinnenbereich des Blockinnenbereichs