

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 01/38

„Albert-Schweitzer-Straße“

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Neustadt, Mühlstraße,
Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse

Planstand:

22.04.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	5
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
6	Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzentraße/Mühlstraße“	6
7	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	9
8	Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren	9
9	Inhalt und Festsetzungen	10
9.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	13
9.2.2	Zahl der Vollgeschosse	15
9.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
9.4	Grünordnerische Festsetzungen	16
10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
10.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	18
10.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	18
10.3	Einfriedungen	18
11	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
12	Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
13	Immissionsschutz	19
14	Klima	20
15	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
16	Altablagerungen und Altlasten	23
17	Sonstige Infrastruktur	24
18	Bodenordnung	25
19	Kosten	25
20	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25
21	Rechtsgrundlagen	27
22	Verfahrensablauf	27

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ liegt im Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in zentraler Innenstadtlage zwischen den Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse. Neben den Gebäuden der Friedrich-Feld-Schule prägen gemischte Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie Wohnnutzungen das Quartier. Der Sanierungsrahmenplan aus dem Jahr 2005 sieht für das Plangebiet vor, diese vorhandene Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Der Innenbereich des Blockes weist neben großen, überwiegend versiegelten Freibereichen auch eine dichte Bebauung, vorrangig mit Nebenanlagen, auf.

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans 2005 wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt und aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit die Errichtung eines Anwohnerparkdecks an der Albert-Schweitzer-Straße als Sanierungsziel definiert. Dazu sollten unter Einbeziehung der unterschiedlichen Eigentümer Betreibermodelle entwickelt werden. Die Errichtung eines quartiersbezogenen Parkdecks ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, da mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart worden ist, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. Damit konnte die Dringlichkeit für das Erfordernis der angedachten Parkpalette reduziert werden. Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße kann nun den weiteren allgemeinen Sanierungszielen entsprechend bebaut werden.

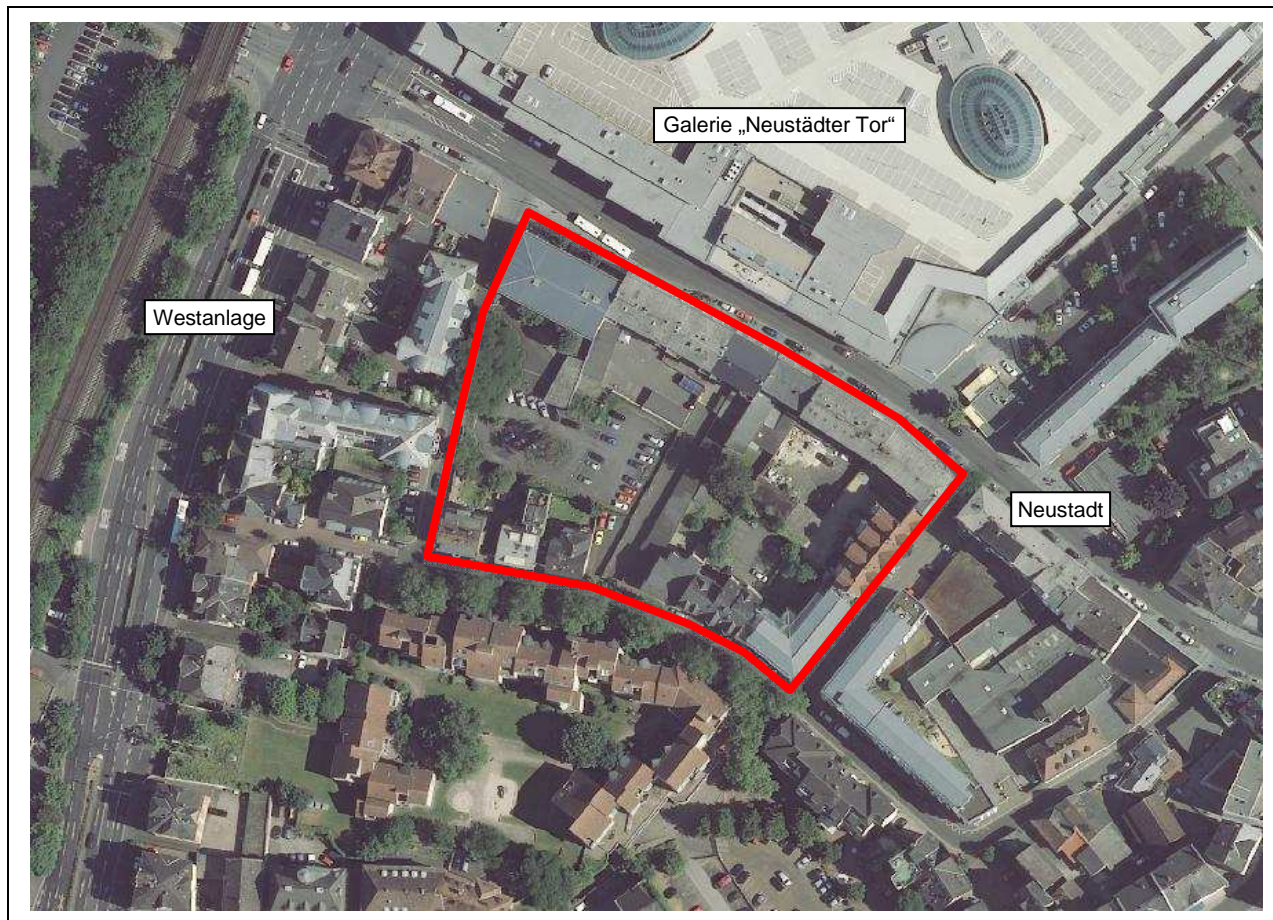
Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen für den Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemäß den durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 14.02.2013 für das Plangebiet angepassten Zielen der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet geschaffen werden. Dazu gehört neben dem Erhalt innenstadtnaher Wohnnutzung die Schließung von Baulücken, der Abbruch von funktionslosen Nebengebäuden, eine Neubebauung, die sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientiert und die Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung, der Umfang der angestrebten Bauvorhaben und die Anforderungen im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet begründen ein Planerfordernis und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes, im Zuge dessen auch für die bestehenden Nutzungen bestandsorientiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen formuliert werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen und wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die gesamten Flurstücke innerhalb des durch die o.g. Straßenzüge begrenzten Quartiers. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,95 Hektar.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (14.12.12)

genordet, ohne Maßstab

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte „innere“ Quartier um die Schanzenstraße und die Mühlstraße hat einen hohen Wohnwert und soll in dieser Funktion als Wohngebiet weiterentwickelt werden. Der Bereich ist in seiner Baustruktur überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Ziel ist es daher, unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen eine maßvolle Nachverdichtung zu erreichen. Notwendige Stellplätze sollen auf den Grundstücken nachbarschaftsverträglich ermöglicht und bei Neubauvorhaben überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Hauptnutzungen (Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen) in der vorhandenen baulichen Ausprägung bestandsorientiert gesichert werden. Kleinere Grünflächen sollen den Wohnwert des gesamten Quartiers erhöhen. Der bestehende und quartiersprägende japanische Schnurbaum wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandene Schulnutzung einschließlich Schulhof bleiben unberührt, wobei zugleich eine langfristige Perspektive für die Umnutzung der Schule aufgezeigt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Innenentwicklung sowie zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht sowie gemäß den 2013 geänderten Sanierungszielen der Rahmenplanung für das Gebiet erforderlich sind.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches geschaffen werden sollen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus im Regelfall nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurden sowohl ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* ausgewiesen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Wohnbaufläche (Bestand)* sowie *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in Teilbereichen entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *stark verarmten und überformten Siedlungsbereich* ein.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Straße Neustadt neben den Gebäuden der Friedrich-Feld-Schule vorwiegend Einzelhandelnutzungen, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist dagegen ausschließlich durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Strukturen der Blockrandbebauung sind im Plangebiet teilweise aufgelöst und gebrochen. Der Innenbereich weist neben dem Schulhofgelände der Friedrich-Feld-Schule und des angrenzenden Parkplatzes eine Bebauung mit Garagen und sonstigen Nebenanlagen auf. Der Gesamtbereich ist bereits annähernd vollversiegelt und weist keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf. Lediglich der Garten eines Einfamilienhauses und einzelne Gärten im östlichen Bereich des Plangebietes umfassen teilweise unversiegelte Flächen. Auf dem Grundstück der Friedrich-Feld-Schule befindet sich eine Saphora (Schnurbaum) mit guter Vitalität, die quartiersprägend ist und in den Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße hineinragt. Der Schnurbaum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (12/2012)

6 Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat im November 2002 für den Bereich Schanzenstraße/Mühlstraße den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde die NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE im Mai 2003 beauftragt. Ziel war die Überprüfung, welche städtebaulichen Mängel und Missstände im Quartier vorliegen und welche Instrumente und Maßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes möglich sind. Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die stadträumliche Konzeption und die sanierungsbezogenen Maßnahmen.

Die Rahmenplanung umfasst jedoch Entwicklungsspielräume und ist demnach nicht statisch zu verstehen, sodass in der Konkretisierung und Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen Handlungs- und Gestaltungsspielräume verbleiben.

Das Rahmenplangebiet liegt zentral innerhalb des Gießener Innenstadtrings im historischen Stadtkern und ist geprägt durch ein Nebeneinander von historischer Bausubstanz der Jahrhundertwende (Bahnhofstraße, Schanzenstraße, Westanlage, Marktstraße), Nachkriegsbebauung der 1960er Jahre entlang der Neustadt und Neubaukomplexe in der Mühlstraße und Bahnhofstraße. Trotz einer stabilen Grundstruktur wurden wesentliche Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches festgestellt, die zur Erreichung einer dauerhaften Funktion des Quartiers gemindert oder beseitigt werden sollen. Hierzu gehören etwa Mängel in der Baustruktur und der Gestaltung baulicher Anlagen oder auch eine ungeordnete Bebauung mit Nebengebäuden im Blockinnenbereich in Verbindung mit einem geringen Grünanteil.

Die NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH hat im Ergebnis die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes empfohlen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat daher am 06.10.2005 eine Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“.

Ausschnitt Rahmenplanung und Gestaltungskonzept Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“



STADT GIEßEN / NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE, Stand: 07/2005

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet sieht für einen Teilbereich des Plangebietes vor, die vorhandene Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sind im Abschlussbericht folgende Ziele und Maßnahmenempfehlungen enthalten:

Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Blockrandbebauung • Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt • Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung • Erhöhung des Freiflächenanteils • Schließung von Baulücken • Angebot für Anwohnerparken erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung / Fassadengestaltung insbesondere entlang der Neustadt und der Mühlstraße • Schließung von Baulücken • Abbruch von Nebenanlagen, die nicht benötigt werden • Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken • Bau eines zweigeschossigen Anwohner-Parkdecks

Im Abschlussbericht zur Rahmenplanung von 2005 wird für den als „Block 2“ bezeichneten Bereich des Plangebietes erläuternd ausgeführt:

„Wesentlich zur weiteren Entwicklung der Blöcke 1 und 2 ist die Modernisierung/Fassadengestaltung an der Neustadt. Als zwingend sanierungsbedürftig werden die Wohn- und Geschäftsgebäude Neustadt 15, 17 und 21 (ON 02/06, 02/04, 02/03) eingeschätzt. Die Hintergebäude Neustadt 17 sind in marodem Zustand und niederzulegen bzw. durch einen funktionalen Neubau zu ersetzen. Die Bebauung entlang der Kleinen Mühlgasse ist weitgehend intakt. Die Modernisierung der Wohngebäude an der Mühlstraße soll über einzelne private Maßnahmen erfolgen. Der Schulhof des Schulgrundstücks Albert-Schweitzer-Straße (ON 02/01) wird offensichtlich nur noch zu einem geringen Teil als Pausenhof benötigt. Überwiegend wird er für Stellplätze genutzt. Die Umgestaltung des Schulhofs mit Grünflächen und der Abbruch des Schutzdaches sind wünschenswert.“

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt und aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (Grundstück der Stadt Gießen) wurde die Errichtung eines Anwohnerparkdecks an der Albert-Schweitzer-Straße als Sanierungsziel definiert. Dazu sollten unter Einbeziehung der unterschiedlichen Eigentümer Betreibermodelle entwickelt werden:

„Da im Quartier Bedarf für Anwohnerstellplätze besteht, wird für den südlichen Teilbereich des Schulhofs vorgeschlagen, ein Anwohner-Parkdeck mit zwei Ebenen zu errichten. Dazu ist die Neuordnung mit dem Grundstück Mühlstraße 22 (ON 02/12) erforderlich. Die bisherige Garagenzeile könnte somit entfallen und der Blockinnenbereich stärker begrünt werden. Die Baulücke Mühlstraße 22 (ON 02/12) soll in diesem Zusammenhang geschlossen werden.“

Die Errichtung eines quartiersbezogenen Parkdecks ist aus heutiger Sicht jedoch im Ergebnis nicht mehr erforderlich, da mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart worden ist, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. Damit wird die angedachte Parkpalette nicht mehr zur Quartiersversorgung benötigt. Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße soll nunmehr den weiteren allgemeinen Sanierungszielen entsprechend bebaut und im Zuge der Bebauung zur Bedarfsdeckung auch eine Tiefgarage errichtet werden. Die Sanierungsziele der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 14.02.2013 für das Plangebiet entsprechend angepasst.

7 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan die Errichtung eines Wohngebäudes einschließlich der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich vorbereitet. Damit soll ein Beitrag zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet werden. Zugleich kann der Blockinnenbereich einer ergänzenden und mit dem Umfeld verträglichen Wohnbebauung, die mit einer entsprechenden Freilächengestaltung einhergeht, zugeführt werden.

Durch die Festsetzung von Baulinien in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die vorhandene Blockrandbebauung erfasst und gesichert. Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Schnurbaumes wird im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße durch den hier vorgesehenen Neubau eines Wohngebäudes eine den Straßenraum fassende Nachverdichtung ermöglicht, die der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Albert-Schweitzer-Straße Rechnung trägt.

Der Bedarf an Anwohnerstellplätzen soll entgegen der ursprünglichen Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung nicht durch ein Anwohner-Parkdeck, sondern durch die Errichtung einer Tiefgarage gedeckt werden, die über die Albert-Schweitzer-Straße an das Verkehrsnetz angebunden wird.

Der vorhandene japanische Schnurbaum wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die geplante städtebauliche Neuordnung des Quartiers geht schließlich mit einem Verfahren zur Bodenordnung (Umlegung) innerhalb des Plangebietes einher.

8 Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren

Im Rahmen der ersten Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden von der Öffentlichkeit insbesondere Bedenken gegen die geplante Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße sowie im Blockinnenbereich vorgebracht, die als zu großvolumig und nicht an die vorhandene Bebauungsstruktur angepasst erachtet wurde. Zudem wurde die im Zuge der geplanten Bebauung vorgesehene Fällung des vorhandenen und quartiersprägenden japanischen Schnurbaums kritisiert und ein entsprechender Erhalt gefordert. Die Schulgemeinschaft sprach sich zudem für den Erhalt des Schulstandortes und gegen die Verkleinerung des Schulhofes aus.

Die dem vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wurde entsprechend angepasst. Daher entfällt die bislang vorgesehene Stichstraße einschließlich der im östlichen Blockinnenbereich vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen für eine weitergehende bauliche Nachverdichtung mit einem zusätzlichen Wohngebäude. Die entlang der Albert-Schweitzer-Straße bislang geplante Bebauung wurde dahingehend angepasst, dass nicht mehr die bauliche Schließung der Blockstruktur im Vordergrund der Planung steht, sondern vielmehr der Erhalt des bestehenden Schnurbaumes. Insgesamt reduziert sich durch den Wegfall eines dritten Baufensters im Blockinnenbereich die Anzahl der potentiellen Wohneinheiten und damit auch die Nachverdichtung im Quartier.

Mithin kann auch den im Rahmen der Entwurfs-offenlegung vorgebrachten Belangen der Friedrich-Feld-Schule hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der Gefahrenvorsorge für den Brandfall Rechnung getragen werden; eine Verkleinerung des Schulhofgeländes wird planerisch nicht mehr angestrebt. Jedoch wird im vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes für die bislang vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt, um somit perspektivisch eine Umnutzung etwa zu Wohnzwecken planerisch nicht auszuschließen. Eine Einschränkung der schulischen Nutzungen ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

Zudem werden entlang der Mühlstraße anstelle der Unterbrechung durch eine Stichstraße durchgängig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, sodass hier die ursprüngliche Blockstruktur aufgegriffen und fortgeführt wird.

Nach dem am 20.02.2014 erfolgten erneuten Entwurfsbeschluss wurde vom 05.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 die erneute Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zur erneuten Offenlage ging von der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme ein. Parallel dazu wurden 32 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 13 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 3 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 8 brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt, z. B. zum Hochwasserrisiko-gebiet, die Ergänzung klimarelevanter Informationen, zur Bodenordnung, Berichtigung rechtlicher Grundlagen oder die ergänzende Begriffserklärung für das Baugenehmigungsverfahren.

In die Abwägung sind zudem die Stellungnahmen einzustellen, die im Rahmen der beiden vorangegangenen Verfahrensschritte eingegangen sind und nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Aus der Öffentlichkeit konnten die Forderungen nach weiterer Schaffung von Anwohner- und Kurzzeitparkplätzen nicht berücksichtigt werden. Zwar wurde bei der Vorhabenkonzeption darauf geachtet, dass weitgehend keine Anwohnerparkplätze verloren gehen, das ursprüngliche Sanierungsziel zur Schaffung eines Anwohner-Parkdecks wurde jedoch zugunsten einer angemessenen Nachverdichtung aufgegeben. Die Anwohner haben in den umliegenden Parkhäusern ausreichend Gelegenheit, zusätzliche Stellplätze anzumieten (s. Einleitungsbeschluss vom 14.02.2013). Der Bedarf an Kurzzeitparkplätzen für die in der Albert-Schweitzer-Straße ansässigen Arztpraxen, für die Anlieferung oder für Handwerker ist nachvollziehbar und bei der mittelfristig erforderlichen Umgestaltung der Straße unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Weitere Stellungnahmen befürchten eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücksfreiflächen oder eine Beschränkung der Blickbeziehungen. Die Einsehbarkeit ist derzeit ohnehin schon aus den oberen Geschossen der benachbarten Gebäude gegeben. Die geplante Nachverdichtung berücksichtigt die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine der innerstädtischen Lage angemessene Bebauung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung. Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit konnten im Wesentlichen deshalb nicht berücksichtigt werden, weil sie nicht den Regelungsstatbestand eines Bebauungsplans betreffen.

Die Friedrich-Feld-Schule befürchtet Beeinträchtigungen während der Bauphase, wofür im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit gegeben ist und die Anregung daher in die Kaufverhandlungen Eingang findet. Das seitens der archäologischen Denkmalpflege geforderte Gutachten wird nicht beauftragt, da für einen Teil des Plangebietes lediglich der Bestand gesichert wird. Für den Bereich des Bauvorhabens hat der zukünftige Eigentümer diese Belange in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern zu berücksichtigen.

9 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ aufgenommen worden.

9.1 Art der baulichen Nutzung

In dem durch Wohnnutzungen geprägten südlichen Bereich des Plangebietes wird bestandsorientiert ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in seiner Ausdehnung auch den Bereich der geplanten Wohnbebauung umfasst. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ein Ausschluss sonstiger städtebaulich unerwünschter Nutzungen oder einschlägiger Etablissements, wie für das Mischgebiet vorgesehen und nachfolgend erläutert, ist hingegen nicht erforderlich, da im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ohnehin nur der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig sind. Solche Läden müssen zur Befriedigung der mit einer normalen Lebensführung zusammenhängenden Bedürfnisse erforderlich sein und umfassen nach der typisierenden Betrachtungsweise der BauNVO nur einen begrenzten Kreis zulässiger Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe werden jedoch nur ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße von 400 m² und als Nachbarschaftsläden zur ausschließlichen Quartiersversorgung zugelassen, um insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen auf ein quartiersverträgliches Maß zu reduzieren und die kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur zu berücksichtigen. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird in Richtung der Straße Neustadt bestandsorientiert ein **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser zentralen Innenstadtlage und der damit verbundenen hohen Baudichte nicht gerecht wird. Entsprechendes gilt eingeschränkt auch für Tankstellen, die zudem noch weiteren Verkehr in das ohnehin verkehrlich belastete Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen

Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Darüber hinaus ist hier die direkte Nachbarschaft zu einer schulischen Einrichtung zu berücksichtigen.

Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

Das Schulgelände der Friedrich-Feld-Schule wird auch als Mischgebiet festgesetzt, um somit perspektivisch eine planungsrechtliche Flexibilität zu schaffen. Da in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind, ist der ausgeübte Schulbetrieb im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig; eine Einschränkung der schulischen Nutzungen ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß oder zwingende Vorgabe und die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

9.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahlen sind gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit GRZ = 0,4 und für Mischgebiete mit GRZ = 0,6 bestimmt. Diese Obergrenzen werden jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes im hoch verdichteten Innenstadtbereich jedoch im Bestand zum Teil deutlich überschritten und gehen über die genannten Obergrenzen hinaus. In anderen Fällen wird eine Vollversiegelung spätestens unter Hinzuziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten erreicht. Hinsichtlich der angestrebten Neuordnung von Grundstückszuschnitt und -größen werden im Bebauungsplan die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete (GRZ = 0,6) und Wohngebiete (GRZ = 0,4) festgesetzt. Hinzu kommt eine ebenfalls mit der besonderen städtebaulichen Situation zu begründende Ausnahmeregelung, dass die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ausnahmsweise bei Eckgrundstücken oder bei geschlossener Bauweise jeweils bis höchstens 50 % überschritten werden kann, wenn die nicht überbauten Grundstücksflächen in einem Umfang von mindestens 50 % als Grünfläche angelegt werden und auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° eine extensive Dachbegrünung angelegt wird. Somit wird langfristig ein städtebaulich verträglicher Zustand durch Neuordnung der Bau- und Grundstücksstruktur angestrebt.

Durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse entfällt die Notwendigkeit einer Festsetzung der Geschossflächenzahl. Sowohl durch den vorhandenen Bestand an baulichen Anlagen sowie auch durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Neubaumaßnahmen werden die im Bebauungsplan zwar nicht explizit festgesetzten Geschossflächenzahlen, aber zumindest deren in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ebenfalls überschritten.

Darüber hinaus besteht das Erfordernis, die innerhalb des Plangebietes bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich auch künftig weitgehend im Bestand zu sichern. Die vorhandene bauliche Umgebung weist bereits eine hohe bauliche Dichte bei zum Teil gleichzeitigen sehr geringen Grundstücksgrößen auf, sodass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptanlagen bei zahlreichen Grundstücken im derzeitigen Zuschnitt über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Im Bestand werden entsprechend einer überschlägigen Überprüfung mittels CAD Geschossflächenzahlen von GFZ = 1,1 bis zu GFZ = 3,9 erreicht.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Neubauvorhaben im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen, sodass diese ihrer baulichen Umgebung entsprechend künftig ebenfalls eine hohe Dichte aufweisen sollen, um der historisch gewachsenen Struktur und der Lage des Plangebietes im baulich hoch verdichteten, zentral gelegenen Innenbereich im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung gerecht zu werden. Die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete werden mit der geplanten Bebauung zwar grundsätzlich eingehalten, jedoch ist gegebenenfalls eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 durch Balkone oder Loggien erforderlich.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für Teile der vorhandenen Bebauung ist demnach mit dem besonderen Umstand zu begründen, eine stadtbildgerechte Bebauung in Anpassung an die Umgebungsstrukturen im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung in flächensparender Bauweise zu bewahren und dies zugleich auch bei Neubaumaßnahmen wieder zu erzielen. Eine solche Überschreitung der Obergrenzen ist im baulich hoch verdichteten Innenbereich keine Ausnahme, sondern vielmehr prägend für zentrale innerstädtische Quartiere. Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen hingegen, sofern dies die Grundstücksverhältnisse zulassen, als wohnbezogene Grün- und Freiflächen mit einem entsprechenden Grünflächenanteil gesichert werden, sodass auch den Belangen des Boden- und Naturschutzes entsprochen werden kann.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung einer quartiersgerechten städtebaulichen Dichte einerseits liegt das Planziel des Bebauungsplanes andererseits auch in der Entsiegelung des Blockinnenbereiches durch den künftig angestrebten Rückbau bislang bestehender und weitgehend ungeordneter Nebenanlagen sowie durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch in einer grünordnerischen Aufwertung des Plangebietes, die als Ausgleich für die bestehende und geplante Überschreitung der geltenden Obergrenzen und der städtebaulichen Dichte insgesamt dient.

Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO konnten bereits bislang die in Absatz 1 genannten Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung im Zuge des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wurde die gesetzliche Regelung nunmehr dahingehend angepasst, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Bereich des Plangebietes sowie auch dessen näheres Umfeld ist von einer hohen baulichen Dichte durch bestehende mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude bestimmt, die historisch gewachsen ist und auch in den vergangenen Jahren im Zuge baulicher Maßnahmen fortgesetzt wurde. Die gewachsene Struktur soll in ihrem innerstädtischen und stadtbildprägenden Charakter sowie auch hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden, während dabei auch für die Bestandsgebäude überwiegend entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Im Übrigen gilt für bestehende bauliche Anlagen ohnehin ein baurechtlicher Bestandsschutz.

Auch die Bedeutung der Geschäftsstraße Neustadt als Teil der innerstädtischen Geschäftszone ist maßgeblich für die bestehende und weiterhin angestrebte hohe städtebauliche Dichte. Die dortige Blockrandbebauung zeichnet sich durch eine durchgängige Bebauung entlang der Neustadt aus. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist hier unausweichlich, da Rückbauverpflichtungen vor dem Hintergrund der gegebenen städtebaulichen Situation städtebaulich letztlich nicht angemessen sind.

Weitere Voraussetzung für die vorgesehene Überschreitung ist, dass diese durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Bereich der bestehenden Bebauung sind jedoch entsprechende Beeinträchtigungen nicht vorhanden und im Ergebnis auch künftig nicht zu erwarten, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestands erfolgt und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht eröffnet werden.

Hinsichtlich der in Richtung der Albert-Schweitzer-Straße geplanten Wohnbebauung kann festgehalten werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt werden können, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften im Blockinnenbereich eingehalten werden. Die Verkehrsbewegungen werden sich überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränken. Für den Bereich der bestehenden Bebauung sind mit der Planung keine verkehrstechnischen Änderungen verbunden. Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen schließlich ebenfalls zum ökologischen Ausgleich im Sinne der gesetzlichen Anwendungsvoraussetzung bei.

Der Bebauungsplan setzt schließlich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden darf, sodass die in diesem Bereich geplante Errichtung einer Tiefgarage für Anwohnerstellplätze vor dem Hintergrund der oben genannten städtebaulichen Gegebenheiten zulässig ist und planungsrechtlich abgesichert werden kann.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im nördlichen Bereich zur Geschäftsstraße „Neustadt“ hin auf ein Maß von **IV–V** fest, sodass in diesem Bereich auch im Zuge künftiger Baumaßnahmen sichergestellt werden kann, dass eine Bebauung mit mindestens vier und höchstens fünf Vollgeschossen erfolgt und insofern die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung aufgegriffen wird.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **II bis IV** begrenzt, welches der bestehenden Bebauung im Plangebiet in der Mühlstraße entspricht. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich insbesondere die geplante Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße sowie im Blockinnenbereich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügt. Zugleich kann auch im Zuge künftiger Baumaßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden, dass keine städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhen entstehen. Da innerhalb des Plangebietes insbesondere die Dachtraufe maßgeblich in Erscheinung tritt, setzt der Bebauungsplan überwiegend die Traufhöhen fest. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt und können der Planzeichnung entnommen werden. Festgesetzt wird die Traufhöhe als Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante Attika als oberer Abschluss der Außenwand über dem letzten Vollgeschoss. Erfasst werden demnach die jeweiligen Außenwände an den Gebäudeaußenseiten und nicht die Außenwände von entsprechend zurückgesetzten Staffelgeschossen. Im Bebauungsplan werden neben den maximal zulässigen Traufhöhen zugleich auch Mindestmaße festgesetzt, sodass die Herstellung weitgehend einheitlicher Traufhöhen gewährleistet werden kann.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches wird innerhalb des Plangebietes bestandsorientiert eine geschlossene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. In Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen werden **Baulinien** festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird die bestehende und stadtbildprägende Bauflucht auch hinsichtlich künftiger Bauvorhaben bewahrt und planungsrechtlich gesichert. In den übrigen Bereichen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die rückwärtigen Baugrenzen entlang der Straße Neustadt orientieren sich an den bestehenden Hauptgebäuden, während die zum Teil vorhandenen größeren Nebenanlagen durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes perspektivisch die rückwärtigen Grundstücksteile von einer umfangreichen Bebauung mit entsprechenden Nebenanlagen freizuhalten. Entlang der Kleinen Mühlgasse bestehen in den rückwärtigen Grundstücksteilen jedoch auch größere Hauptgebäude, die insofern mit den festgesetzten Baugrenzen erfasst werden. Entlang der Mühlstraße erfolgt die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen in einer Tiefe, die den vorhandenen Bestand an Wohngebäuden erfasst und zugleich auch künftig eine Bebauung in einer quartiersverträglichen Dichte ermöglicht. Für den Bereich der geplanten Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße werden durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausschließlich die geplanten Wohngebäude erfasst. Der Schulhofbereich der Friedrich-Feld-Schule soll schließlich von einer weitergehenden Bebauung freigehalten und als Freifläche gesichert werden, sodass hier keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass ein Zurücktreten von der Baulinie jedoch bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig ist. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,0 m jeweils pro Fassadenseite und pro Geschoss überschritten werden. Mit der Festsetzung wird im Zusammenhang mit den genannten Bauteilen ein hinreichendes Maß an Flexibilität ermöglicht, ohne dass zugleich die angestrebte Schaffung weitgehend einheitlicher Baufluchten verhindert wird.

Der Bereich der geplanten Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Tiefgarage umgrenzt und wird somit planungsrechtlich entsprechend vorbereitet und gesichert. Die Abgrenzung entspricht der konkreten Planung.

9.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten; hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 % angerechnet werden.

Im Plangebiet sind auf den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 998/1, 985/2 und 989/2 für den Haussperling je ein 'Kolonienistkasten für Sperlinge' an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden anzubringen, sobald auf diesen Flurstücken bauliche Veränderungen erfolgen.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm bis 10 cm vorzunehmen. Die Tiefgaragedächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Mindestsubstrathöhe für Stauden, Gräser und Kleinsträucher bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm beträgt 20 cm. Bei Pflanzung von Sträuchern mit einer Höhe größer als 1,0 m ist die durchwurzelbare Substratschicht in einer Stärke von mindestens 40 cm herzustellen. Für jeweils vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Auch der vorhandene japanische Schnurbaum wird im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird der künftige Kronenbereich zur Klarstellung dargestellt; der Schnurbaum bleibt somit erhalten.

Für den an der Albert-Schweitzer-Straße bestehenden japanischen Schnurbaum sind Baumschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) zu treffen. Dies betrifft im Zusammenhang mit der an der Albert-Schweitzer-Straße geplanten Bebauung insbesondere die Verblendung der Baugrube auf der Baumseite mit einem Wurzelvorhang sowie dass ein erforderlicher Baumrückschnitt durch eine entsprechende Fachfirma zulasten des Bauherrn in der Vegetationsphase nach Angabe der Stadt Gießen, Gartenamt, zu erfolgen hat. Zudem sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht versiegelte Bereiche nördlich des geplanten Gebäudes im Bereich der Kronentraufe nicht zu überfahren. Im Außenbereich nördlich des Gebäudes sollten schließlich so viele Flächen wie möglich unversiegelt bleiben.

Mit den gewählten grünordnerischen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb des annähernd vollversiegelten innerstädtischen Quartiers geleistet werden.. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden, welcher der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigefügt ist.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

10.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 50° zulässig sind. Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° betragen. Staffelgeschosse sind umlaufend um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Solarenergie unzulässig.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Breite und Tiefe von maximal 3,0 m und nur in grauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünter Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

10.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter so anzuordnen oder abzuschirmen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

11 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahnen A 480 und A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Der neue Bedarf an Anwohnerstellplätzen wird durch die Errichtung einer Tiefgarage gedeckt, die über die Albert-Schweitzer-Straße an das Verkehrsnetz angebunden wird. Zudem wurde von der Stadt Gießen mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich unmittelbar im Bereich des Plangebietes und sind fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhof „Oswaldsgarten“ befindet sich ebenfalls im Umfeld des Plangebietes. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz ist über das Wegenetz im Umfeld des Plangebietes bereits hergestellt.

12 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurden sowohl ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

13 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Die vorliegenden Luftreinhaltepläne beschreiben ferner die Entwicklung der Schadstoffkonzentration und Maßnahmen der Stadt Gießen zur Verminderung der Luftschadstoffe. Aus lufthygienischer Sicht sind für die städtischen Bereiche vor allem die oft niedrigen Windgeschwindigkeiten und im Zusammenhang damit die Häufigkeit von Zeiten mit ungünstigem Luftaustausch (austauscharme Wetterlage) charakteristisch (S.13 Fortschreibung Luftreinhalteplan 2011). Das Plangebiet befindet sich im Bereich von verkehrsbedingter Luftbelastung.

Der seit 2010 geltende Immissionsgrenzwert mit Jahresmittelwert für NO₂ in Höhe von 40 µg/m³ wird seit Jahren in Gießen überschritten. Die Luftreinhaltepläne enthalten eine Reihe von Maßnahmen, die erst nach Jahren ihre Wirksamkeit entfalten. Als planungsrelevante Maßnahme wurde von der Stadt Gießen der Ausbau des Fernwärmenetzes genannt.

14 Klima

Klimafunktionskarte



Wirkungs- und Ausgleichsräume, Luftaustauschbereiche (Auszug aus Klimafunktionskarte Klima-Luftanalyse Stadt Gießen 2014)

Wirkungsräume

Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen

- 1 Sehr günstig
- 2 Günstig
- 3 Weniger günstig
- 4 Ungünstig

 Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung

 Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung

➔ **Kaltluftlieferung mit vorherrschender Strömungsrichtung**

Bewertung des Bebauungsplanes nach Klimafunktionen:

- Im Innenstadtkern gelegener, durch Verkehr belasteter und von noch ungünstiger bewerteten Siedlungsräumen umgebenen
- Eingestuft als „wenig günstige“ bioklimatische Situation
- Kein Zugang von übergeordneten Luftaustauschbereichen
- Keine Ausgleichsräume durch Kaltluft liefernden Grünflächen
- Aus nordwestlicher Richtung vom Lahntal kommend geringe Kaltluftlieferung von außen (siehe blauer Pfeil)

Temperaturfeldkarte

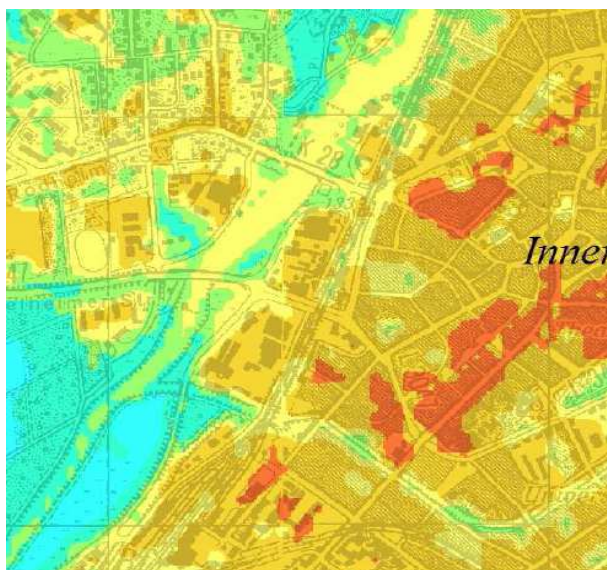


Abb. Detailkarte der Lufttemperatur bei Nacht und bioklimatisch belastender Inversionswetterlage (Auszug Klimafunktionskarte Klima-Luftanalyse Stadt Gießen 2014)

Auswertung der **Temperaturfeldkarte** (siehe oben)

- Die wärmsten Bereiche bis 22 Grad (rot), die kühleren (blau) bis 16 Grad.
- Deutlich zu erkennen, z.B. unterhalb der Mühlstraße, die verbesserte Situation, die durch eine offene Bebauung mit Entsiegelung und höherem Grünanteil erreicht wird

Empfehlungen aus der **Planungshinweiskarte** (siehe unten)

- Erhöhung des Grünflächenanteils
- Versickerungsfähiges Pflaster (optimal Rasengittersteine)
- Anordnung der Grünflächen als Blockinnenflächen
- Wassergebundene Zuwegungen
- Erhalt von Grünstrukturen
- Fassadenbegrünungen

Hinweis

Mit als eine der effektivsten Maßnahmen in dicht besiedelten Bereichen erwies sich in gerechneten Modellen die Erhöhung der Albedo (Maß Rückstrahlvermögen). Hellere Oberflächen von Dächern und Fassaden verringern (bei einer angenommenen Erhöhung der Albedowerte um 20 %) die Temperaturen um bis zu 8 Grad Celsius.

Planungshinweiskarte (Vorabzug)



Bioklimatische Bewertung von Siedlungsgebieten und Freiflächen mit lokalen Luftaustauschbereichen

Siedlungsräume

- Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsigelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsigelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

Luftaustausch

- ↘
Lokale Luftaustauschbereiche

15 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs und bestehender Leitungen gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Auf die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits weitgehend bebaute und versiegelte Flächen, sodass Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen und Garagenzufahrten.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und wird daher in der Planzeichnung entsprechend als „Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen“ gekennzeichnet. Das Plangebiet ist bei extremem Hochwasser von einer Überschwemmung bedroht. Die Wasserspiegelhöhe für ein solches Hochwasserereignis im Plangebiet beträgt 158,6 m ü.NN. Zur Minimierung von Hochwasserschäden sollten in tiefliegenden, hochwassergefährdeten Gebäudeteilen daher nur Nutzungen erfolgen, die möglichst hochwassertolerant sind. Empfohlen werden die Verwendung von wasserfesten Baustoffen, von mobilem Inventar sowie der Verzicht auf Haustechnik wie z.B. Heizung- und Lüftungsanlagen in den entsprechenden Gebäudeteilen.

16 Altablagerungen und Altlasten

Auf der unter dem Aktenzeichen 531.005.012-001.034 in der Altflächendatei des Landes Hessen registrierten Fläche (Mühlstraße 18, Flurstück 986/3 tlw.) wurde von 1911 bis 1982 „Handel mit festen und flüssigen Brennstoffen“, „Handel mit Brennstoffen, Baustoffen und chemischen Produkten“ sowie „Handel mit Baumaterialien, Kohlen und Brennstoffen“ betrieben. Diesen Branchen wird durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.

Bei dem genannten Grundstück handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der bisherigen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Infolge eines Hinweises aus der Öffentlichkeit auf bestehende Altlasten durch den Betrieb einer Tankstelle mit Garagenbetrieb vor 1945 in unmittelbarer Nähe des Grundstücks Mühlstraße 20 wurde vom Amt für Umwelt und Natur eine Nach-Recherche für das Garagengrundstück Mühlstraße 22 durchgeführt. Ausweislich der vorhandenen Akten des Bauordnungsamtes wurden die Garagen nach 1958 errichtet. Bis dahin wurde diese Fläche als Garten dargestellt, war also unbebaut. Diese Situation wird auch durch die Stadtgrundkarte von 1930 sowie Schrägluftaufnahmen aus den Jahren 1956 und 1959 bestätigt. Hinweise auf eine Tankstelle oder Zapfanlage gibt es in den Bauakten nicht. Auch im Rahmen eines Ortstermins am 10.01.2014 konnten keine Anhaltspunkte hierfür gefunden werden. Eine altlastenfachliche Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist also nicht notwendig.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls altlastenfachliche Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Nähere Untersuchungen auf dieser Fläche können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, ob überhaupt konkrete Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind. Daher sind Aushubarbeiten auf dieser Fläche generell fachgutachterlich zu überwachen. Eventuell vorgefundene lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren. Durch die notwendige fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten entstehen dem Bauherren Mehrkosten; auch die Beseitigung oder Verwertung anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugrundstückes kann höhere Kosten verursachen. Daher wird das Grundstück Mühlstraße 18 (Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück Nr. 986/3) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

17 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 09.10.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, baulichen Veränderungen bestehender Gebäude sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

18 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

19 Kosten

Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung voraussichtlich keine Kosten entstehen.

20 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sanierungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem die Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung finden.

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter 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 Abs. 2 WHG).

Entwässerungsanlagen

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

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein 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 zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Werbeanlagensatzung

Es gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

Brandschutz

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zwergfledermaus und des Haussperlings. Wenn die im Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelungen und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

21 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

22 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 14.02.2013, Bekanntmachung: 27.04.2013

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 29.04.2013 – 10.05.2013, Bekanntmachung: 27.04.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 24.09.2013 – 25.10.2013, Bekanntmachung: 14.09.2013

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 19.09.2013, Frist: 18.10.2013

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.03.2014 – 04.04.2014, Bekanntmachung: 22.02.2014

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 25.02.2014, Frist: 04.04.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH