



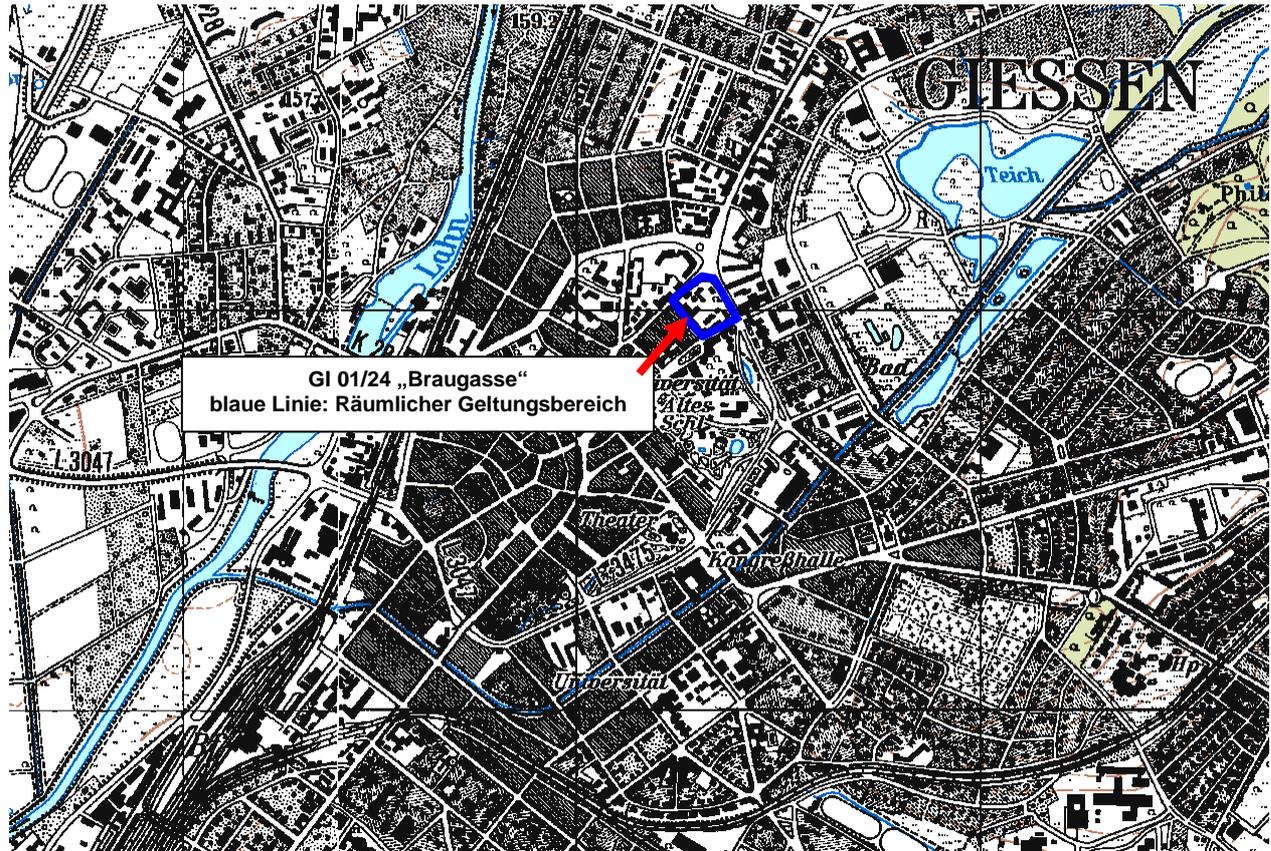
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. GI 01/24
Gebiet: "Braugasse"
- Satzungsbeschluss -**

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur IngKH, IBU

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2	Übergeordnete Planungen.....	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3	Inhalt und Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl.....	7
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	7
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8

4	Verkehrerschließung.....	9
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	9
4.2	Äußere/Innere Erschließung	9
4.3	Anbindung an den ÖPNV.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
6	Immissionsschutz.....	10
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
7.1	Wasserversorgung	12
7.2	Bodenversiegelung	12
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
7.4	Überschwemmungsgebiet.....	12
7.5	Oberirdische Gewässer.....	12
7.6	Abwasser.....	12
7.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	13
7.8	Kampfmittelbelastung und -räumung	13
8	Denkmalschutz	13
9	Bodenordnung	14
10	Orts- und Gestaltungssatzung	14
10.1	Dachlandschaft	14
10.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	15
10.3	Einfriedungen	15
10.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	15
11	Hinweise	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges im Gebiet zwischen Walltorstraße, Ostanlage, Landgrafenstraße und Braugasse im Nordwesten der Altstadt gelegene Gelände des ehemaligen Institutsgebäudes der Universität Braugasse 7 soll unter Erhalt des Bestandes umgenutzt und durch weitere Wohngebäude ergänzt werden. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke entlang der Walltorstraße und die südöstlich angrenzenden Grundstücke an der Landgrafenstraße werden in den Bebauungsplan einbezogen, um langfristige Entwicklungsperspektiven auch für diese Bereiche zu gestalten.

Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 01/24 „Braugasse“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO, um im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine behutsame Nachverdichtung und Neuordnung im Bestand zu ermöglichen.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇** kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Braugasse“ umfasst eine Fläche von rd. 10.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das Allgemeine Wohngebiet rd. 4.500 m².

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

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

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB₂₀₀₇ die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

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

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

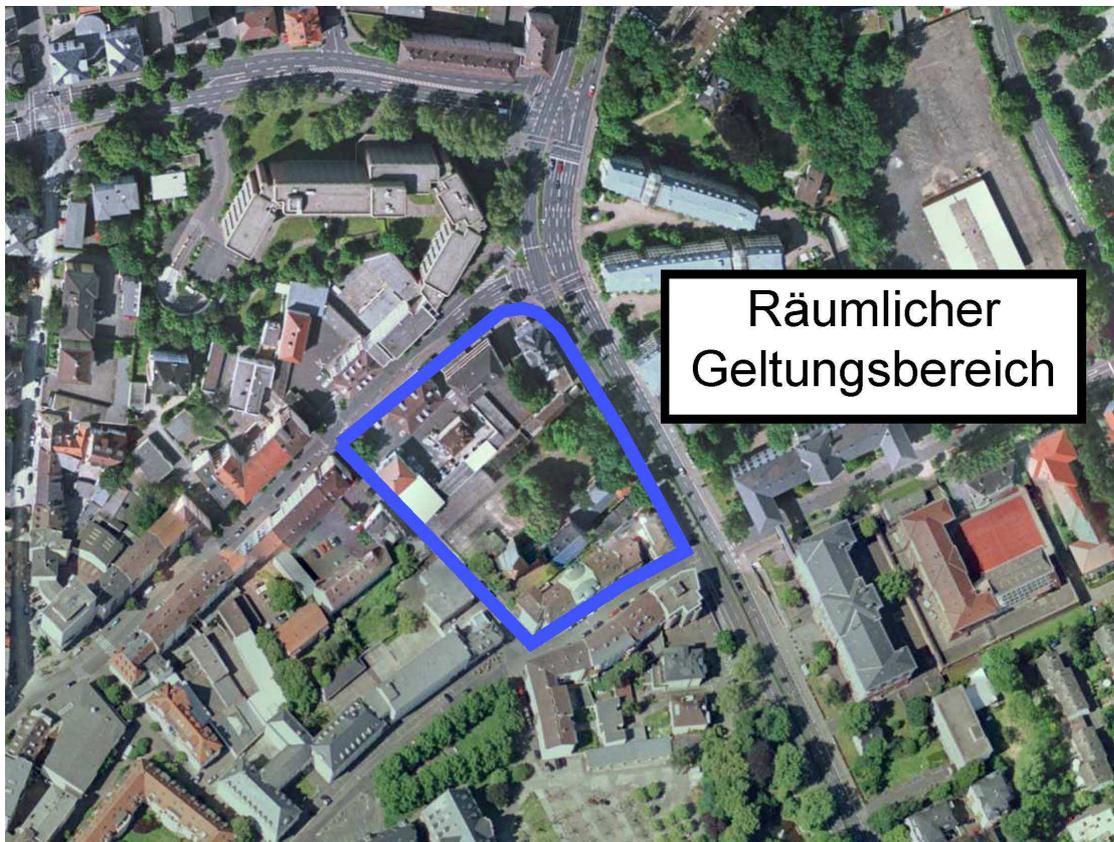
Das bereits bebaute Plangebiet liegt mitten innerhalb des Siedlungsgefüges. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Gießen Flur 1: Flurstücke Nr. 356/10, 356/12 – 14, 356/16, 357/2, 360/5, 360/6 sowie 361/2.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Walltorstraße, angrenzend Geschäfts- und Wohnbebauung
Westen	Braugasse, angrenzend Geschäfts- und Wohnbebauung
Süden	Landgrafenstraße, angrenzend überwiegend Wohnbebauung
Osten	Ostanlage, angrenzend die Gerichtsgebäude

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,0 ha. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO₁₉₉₀.

Abb. Luftbild – Stand 2005 (Vermessungsamt)



genordet, ohne Maßstab

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Gießen Siedlungsfläche-Bestand dar. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Der Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Anhörung, Stand 2.2.2006, übernimmt die Darstellung, jetzt als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bezeichnet.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt für den nördlichen Bereich Mischbaufläche, dem mittleren Bereich des ehemaligen Instituts „Sondergebiet“ Zweckbestimmung Hochschulgebiet und für den südlichen Bereich Wohnbaufläche dar.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan kann und soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Gießen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Bereich besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt.

Der Bauantrag zum Umbau und der Umnutzung des bestehenden ehemaligen Institutsgebäudes bzw. des vormaligen Lazarets liegt der Stadt Gießen bereits auf dieser Basis vor.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO₁₉₉₀).

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 darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1(6)1 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist u.a. in der Lage innerhalb eines durch Wohnbebauung geprägten Gebietes und der damit zusammenhängenden erforderlichen Rücksichtnahme begründet.

Weitere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei bestandsgeschützte Betriebe, ein Sanitärhandwerks und –verkaufsladen sowie eine Gaststätte. Die Stadt Gießen geht davon aus, dass die das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe auch in dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1(6)1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Da der vorliegende Bebauungsplan die Fortentwicklung im Innenbereich thematisiert, ist insbesondere der Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen besonderes Augenmerk zu widmen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind - orientiert sich in den mit den Ziffern 1 und 2 bezeichneten Baugebieten mit **GRZ = 0,4** an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet. In dem mit Ziffer 3 bezeichneten Baugebiet wird die Grundflächenzahl bestandsorientiert auf **GRZ = 0,7** festgesetzt.

Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche anstelle einer GRZ. Auf deren Festlegung kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % bzw. durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer **GRZ = 0,8** überschritten werden, sofern eine über die GRZ = 0,6 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50% durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in dem vorliegenden Bebauungsplan GI 01/24 „Braugasse“ verzichtet.

Die getroffenen Festsetzungen der höchstens zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und vor allem die Festsetzung der Gebäudehöhen reichen aus, um die bauliche Fortentwicklung und Ergänzung in diesem Bereich zu steuern.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe der geplanten Bebauung durch die Festlegung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse (für die in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) ausschließlich eine Mindesthöhe festgelegt wird) nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es für die exponierte städtebauliche Situation im Bereich Braugasse/Landgrafenstraße/Walltorstraße/Ostanlage und des teilweise historischen Umfeldes weitergehender Vorgaben.

Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse durch die Festsetzung der zulässigen höchsten Gebäudeoberkanten.

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Gemessen wird bis zur Oberkante der Oberkante des Gebäudes (OK_{Geb.}). Technische Anlagen (Technikgeschoss) und Erschließungskern einschließlich Aufzugaufbau werden nicht hinzugerechnet. Die Höhe der in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet festgesetzten Tiefgarage wird auf maximal 1,40 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt, eine Anrechnung auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nicht.

Die gewählten Höhen, hier die Bemessung der Oberkante der zulässigen Gebäudehöhe, orientieren sich mit 13,5 m bis 16 m an dem überwiegend realisierten Bestand. Bleibt jedoch deutlich hinter der Gebäudehöhe von rd. 23 m des ehemaligen Institutsgebäudes zurück. Die Festsetzungen sollen eine harmonische Höhenabwicklung zu den angrenzenden Straßen ermöglichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Teilbereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise wird jedoch durch die aufgrund der Ermächtigung gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO getroffenen Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. In den Bereichen wo keine **Bauweise** festgesetzt wird, ergibt sie sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Im Bebauungsplan wird von der sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ergebenden Möglichkeit zur **Festsetzung der Abstandsflächen** Gebrauch gemacht. Die nach der Hessischen Bauordnung (HBO₂₀₀₂) erforderlichen Abstandsflächen für bauliche Anlagen¹ dürfen auf dem jeweils eigenen Grundstück unterschritten werden. Die Tiefe der Abstandsflächen wird abweichend von den Vorgaben der HBO auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

Die Belange der Gefahrenabwehr werden berücksichtigt. Nachbarrechtliche Konflikte sind nicht zu befürchten, da die Bebauung im Bereich Braugasse 7 durch einen Investor durchgeführt wird, also je Bauabschnitt weitgehend zeitgleich entsteht. Die gemäß HBO erforderlichen Abstände zu der umgebenden Bebauung werden eingehalten.

Die Ausweisung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen. Im Bereich städtebaulich besonders markanter Punkte an der Ecke Braugasse / Walltorstraße werden zum Straßenraum orientiert **Baulinien** festgesetzt, an die gebaut werden muss. Die Ausweisung greift den Bestand auf und schafft eine städtebauliche Perspektive für die Fortentwicklung des Quartiers.

¹ Die Tiefe der Abstandsfläche wird aus der anrechenbaren Höhe der Außenwand und dem in dem jeweiligen Baugebiet erforderlichen Faktor ermittelt (hier: 0,4 x H). Der Mindestabstand beträgt in allen Fällen 3 m.

Die Tiefgarage im mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet ist auf der festgesetzten Baulinie zu errichten und entlang der Baulinie mit einer von der Oberkante der Tiefgarage aus gemessen mindestens 1,5 m hohen Einfriedung abzusichern. Für die Tiefgarage und die nach HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Die Festsetzung der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt regelmäßig durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der geplanten Gebäudestellung und vollzieht die Gebäude unmittelbar nach.

Weitergehende Festsetzungen, die die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, wie z.B. die Festlegung der Firstrichtung, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Terrassen oder sonstige ab dem 1. Obergeschoss auskragende Gebäudeteile zum „Innenhof Braugasse 7“ (Baugebiet 2) bis zu 3,00 m und in den übrigen Bereichen bis zu 2 m überschritten werden dürfen, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden und die Gebäudeteile sich nicht in den öffentlichen Straßenraum erstrecken.

Die Festsetzung folgt in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet den Vorstellungen einer modellierten Fassadengestaltung sowie durch die Anlage von Wintergärten etc. ergänzend energetischen Gesichtspunkten. In den mit den Ziffern 1 und 3 bezeichneten Baugebieten eröffnen sich hierdurch Möglichkeiten den Gebäudebestand zu erweitern und zu ergänzen.

Ferner wird durch die Lage der Baugrenze einschließlich der Neuausweisung eines weiteren „Baufenslers“ dokumentiert, dass im Bereich des mit Ziffer 1 bezeichneten Baugebietes eine bauliche Fortentwicklung auf den Grundstücken, die gegenwärtig durch Wohn- und Geschäftsbebauung bzw. einen Fliesenhandel geprägt sind, vorbereitet wird.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Größe von bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt.

4 Verkehrserschließung

4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Der Standort grenzt westlich an den Anlagenring. Dieser stellt die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB) her.

4.2 Äußere/Innere Erschließung

Die Erschließung über angrenzenden Straßen ist Bestand. Ein weitergehender Ausbau ist bis auf die Anlage eines Fußweges im Bereich der Braugasse, die gegenwärtig geprüft wird, jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist, nicht erforderlich.

Um ausreichend Parkmöglichkeiten für den geplanten Geschosswohnungsbau herzustellen ist die Anlage einer Tiefgarage längs zur Grundstücksgrenze zwischen den mit den Ziffern 1 und 2 bezeichneten Teilbaugebieten geplant. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Braugasse und weist eine angemessene Entfernung zu den Straßeneinmündungen Walltorstraße und Landgrafenstraße auf. Darüberhinaus ist die Anlage von Stellplätzen auf dem Grundstück geplant. Entsprechende Bereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Das planinduzierte Verkehrsaufkommen ist rein wohnbezogen. Ein signifikant verkehrserhöhender Effekt ist hierdurch nicht abzuleiten. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen dürfte durch den Vollzug des Plangebietes nicht überstiegen werden.

4.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Die Haltestelle „Marktplatz“ liegt in rd. 500 m Entfernung südwestlich des Standortes. Der Haltepunkt wird in der Hauptverkehrszeit in einer Taktfrequenz von bis zu 10 min angefahren (unterschiedliche Linien, hier: 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 24 sowie 802) und ist fußläufig über den Landgraf-Philipp-Platz gut zu erreichen. Die Haltestelle „Landgericht“ liegt in rd. 100 m Entfernung östlich des Standortes an der Braugasse. Der Standort wird von den Linien 5,6 und 15 angefahren.

Bahn: Der IC Bahnhof Gießen liegt in rd. 1,5 km Entfernung südwestlich des Standortes und ist noch fußläufig zu erreichen.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen bis auf Teilbereiche in der Braugasse Bestand. Ein weiterer Ausbau wird in diesem Bereich geprüft, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Grundvoraussetzungen sowie die Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 01/24 „Braugasse“ gegeben (vgl. Kapitel 1.2).

Da darüber hinaus die genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden, ist für den Bebauungsplan **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2).

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im § 1 Abs. 6 Nr 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (vgl. **Anlage 1**).

6 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde für den Bereich des mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebietes, im Gutachten als „Wohnen im Park“ bezeichnet, ein schalltechnisches Gutachten, GSA Limburg GmbH eingeholt.

Die Gutachter fassen die Ergebnisse des Gutachtens wie folgt zusammen:

Der Auftraggeber plant die Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich zwischen Braugasse und Ostanlage (L 3475) in 35398 Gießen. Das Planungsgebiet stellt dabei einen Teilbereich eines zur Zeit entwickelten allgemeinen Wohngebietes im Kreuzungsbereich Ostanlage/Walltorstraße dar. In das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Ostanlage ein.

² INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ, AKUSTIK, BAUPHYSIK (2007): Gutachterliche Stellungnahme P 07062: Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet „Wohnen am Park“, Braugasse, 35490 Gießen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in unmittelbarer Nähe zur Ostanlage Geräuschimmissionsbelastungen auftreten, die oberhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

zum Liegen kommen. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – hier hilfsweise herangezogen zur Kennzeichnung der Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG – von

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

werden im östlichen Bereich des Planungsgebietes erreicht und überschritten.

In den Berechnungen ist die im Verlauf der Grundstücksgrenze zur Ostanlage vorhandene historische Einfriedung (Massivmauer) in ihrer Wirkung berücksichtigt. Abschirmungen werden hierdurch jedoch nur für die Freiflächen und Räume in Erdgeschossen erreicht.

Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Wohnräume/Schlafräume etc.) sind bei der Gebäudeplanung die Einstufung in die Lärmpegelbereiche II bis V (letzteres nur für die Stirnseiten der Gebäude) zur Ableitung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Verwendung von schalldämpften Lüftungselementen in schutzbedürftigen Räumen in Verbindung mit Schallschutzfenstern wird empfohlen.

Die im Einzelfalle erforderlich werdenden Schallschutzklassen der Fensteranlagen sind unter Berücksichtigung des vorgesehenen Grundrisses der jeweiligen Wohnungen sowie der Anteil der Fensterflächen in der Fassade und der Funktion der Räume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren.

Der im nordwestlichen Bereich benachbart zur Plangebietsfläche gelegenen Gewerbebetrieb der Fa. Scheld (Fliesenhandel) wird durch die vorgesehene Überplanung des Bereiches Landgrafenstraße /Braugasse /Walltorstraße und Ostanlage in einem allgemeinen Wohngebiet zum Liegen kommen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe nach BauNVO zulässig. Die zukünftige Betriebsweise für den Gewerbebetrieb hat sich an diesen Vorgaben zu orientieren. Hierdurch wird die Einhaltung der nach TA Lärm gegenüber gewerblichen Geräuschimmissionen geltenden Immissionsrichtwerte von

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

an der benachbarten bestehenden und neu geplanten Wohnbebauung sichergestellt.

Zwar befindet sich vor allem der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs in einem Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (tagsüber 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) überschritten werden. Bei Einsatz der den einzelnen Lärmpegelbereichen entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen ist das Vorhaben gemäß der gutachterlichen Stellungnahme der GSA aber unbedenklich.

Die Aussagen lassen sich dahingehend auf die umliegenden bereits vollständig bebauten Baugebiete 1 und 3 übertragen, dass auch hier ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung gelangen können und dass im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen ist, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange:

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

7.2 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.4 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.5 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein oberirdisches Gewässer.

Gräben, Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

7.6 Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal zur Kläranlage Gießen.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Gießen macht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der in den § 42 Abs. 3 HWG Satz 3 integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch.

Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung oder zum Wasche waschen) dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

7.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

7.8 Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung wird auf folgendes hingewiesen:

- In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
- Bei allen anderen Fällen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
- Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.
- Es ist dann notwendig, einen evt. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
- Die Kampfmittelräummaßnahmen sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Der entsprechenden Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzuwenden.
- Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt, bei der Beauftragung sollte darauf hingewiesen werden.
- Die überprüften und geräumten Flächen sind örtlich mit Gauß/Krüger Koordinaten einzumessen. Die Daten und die KMIS-R Datei sind dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung zu stellen.
- Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller zu tragen.

8 Denkmalschutz

Das rd. 1,0 ha große Plangebiet liegt am Rande der eng bebauten Altstadt Gießens am sog. „Anlagenring“, also dem früheren Stadtrand, wo im Jahr 1877 die dreiflügelige Anlage eines Garnisonslazarett erbaut wurde, von dem kriegsbedingt heute nur noch der südöstliche Teil erhalten ist. Dieser wurde jahrzehntelang von der JLU Gießen genutzt und steht derzeit leer.

Bei einer Überprüfung des Denkmalwertes der Braugasse 7 wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen festgestellt, dass das ehemalige Garnisonslazarett mit den dazugehörigen Gebäudeteilen die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erfüllt und daher als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit auszuweisen sei. Die Denkmaltopografie des Landkreises Gießen wurde am 25.07.2007 dahingehend korrigiert.

Die Eintragung bzw. die Ergänzung wird wie folgt begründet:

„Nach dem Umbau des ehemaligen Lazarettgebäudes zum Forst-Agrikulturchemischen und Geologischen Institut (1926) wurden folgende Gebäudeteile errichtet, die zur Identität der neuen Funktion gehören: Laboratorium, Mikroskopierzimmer mit Nebenräumen, Nebengebäude (Maschinenhalle, Ställe, Futterküche).“

Insofern gelten die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), wobei § 16 Abs. 1 von besonderer Bedeutung ist. Demnach bedürfen alle Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Zudem liegen zwei eingetragene Kulturdenkmäler (Braugasse 6 und Landgraf-Philipp-Platz 9) in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, folglich gilt hier auch § 16 Abs. 2 HDSchG „Umgebungsschutz“.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG aufgenommen:

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 unverzüglich 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.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

Teil B

10 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Werbeanlagen, Abfallbehälter, Einfriedungen und Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

10.1 Dachlandschaft

Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 25° bis 45°, Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 40° sowie im Wohngebiet Nr. 2 Flachdächer mit einer Höchstneigung von 4°.

Der Katalog an zulässigen Dachformen und Neigungen ist für dieses weitgehend durch den Gebäudebestand geprägte Gebiet flexibel gehalten. Die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern und Flachdächern begründet sich unter anderem in der Zielvorstellung des in sich gestaffelten „Stadthauses“ in einer gehobenen architektonischen Qualität.

Für die **Eindeckung** der baulichen Anlagen werden ebenfalls keine Vorgaben gemacht. Gleichwohl werden für geneigte Dächer, bei denen die Dacheindeckung das Ortsbild beeinflusst, einzelne Dacheindeckungen, die sich nicht mit dem Ortsbild vereinbaren lassen und dieses nachhaltig beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen. Angesprochen sind hier blaue, grüne, glasierte Dachdeckungsmaterialien, farbig beschichtetes Blech sowie Dachpappe.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig. Um insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden einen Dachausbau zu ermöglichen, sind Drempele zulässig. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) gesteuert.

10.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um das angestrebte Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter innerhalb der Gebäude vorzusehen oder mit einem Sichtschutz einzufrieden sind.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen gebräuchlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden.

Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ Einfriedungen wie z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig sind. Die Festsetzung wurde getroffen, um den offenen Charakter zu wahren und eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern der Fall wäre, auszuschließen.

Ausnahmen sind hierbei die bestehende und gemeinsam mit dem Gebäude Braugasse Nr. 7 in die Denkmaltopografie eingetragene Mauer zur Ostanlage sowie die im Bebauungsplan an der Nordgrenze des mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebietes festgesetzte Mauer bzw. sichtabschirmende Einfriedung. Die Festsetzung geht auf eine frühzeitige Nachbarnhörung am 17.09.2007 zurück, innerhalb derer dieser ausdrückliche Wunsch geäußert wurde. Begründet wurde dies damit, dass der durch den Rückbau der an der gemeinsamen Grenze befindlichen Nebengebäude wegfallende Sichtschutz „gleichwertig“ ersetzt werden sollte.

10.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass mind. 30% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

11 Hinweise

Hinweise wurden auf

- die Bestimmungen des Denkmalschutzes,
- die Kampfmittelbelastung,
- die Vorgaben zum Schallschutz,
- die Vorgaben zu Herstellung von Entwässerungsanlagen,
- artenrechtliche Vorgaben sowie
- die Artenliste zur Bepflanzung in den Bebauungsplan

aufgenommen.