



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. Sch 08/02
Gebiet „Siedlung Petersweiher“**

Planstand: März 2017

Stadtplanungsamt Gießen

Plan!ES

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	4
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	5
3.1.2	Flächennutzungsplan	6
4	Herleitung des Planungskonzeptes und seiner Varianten	13
5	Begründung der Festsetzungen	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Grundflächenzahl	20
5.2.2	Geschossflächenzahl	20
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	20
5.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	20
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen	22
5.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
5.6	Verkehrsflächen	23
5.7	Versorgungsflächen	23
5.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung	23
5.9	Grün- und Freiflächen	23
5.10	Grünordnerische Festsetzungen	24
6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	24
6.1	Dachgestaltung	24
6.2	Abfall und Wertstoffbehälter	25
6.3	Einfriedungen	25
6.4	Pkw-Stellplätze	25
7	Grundstücksfreiflächen	25
8	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
9	Grünordnungskonzept, Umweltinformationen, Artenschutz	26
10	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplans	27
11	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans	27
12	Verfahrensablauf	27
13	Rechtsgrundlagen	28
14	Umsetzung des Bebauungsplans	28
14.1	Vorhabenbeurteilung	28
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	28
14.3	Kosten	28
15	Verzeichnis der Gutachten	28

1 Anlass, Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

Die Stadt Gießen beabsichtigt, für die Siedlung Petersweiher einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zentraler Aspekt dabei ist eine intensive Bürgerbeteiligung. Den Anlass des Verfahrens bildet die Tatsache, dass seit 1995 kein rechtskräftiger Bebauungsplan mehr für den Ortsteil existiert. Im Jahr 2014 löste ein privates Bauvorhaben am Hofacker eine öffentliche Diskussion mit gerichtlicher Überprüfung aus, die in einen Konflikt über die zukünftig richtige Vorgehensweise bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelbauvorhaben und bezüglich einer baulichen Entwicklungsperspektive der Siedlung Petersweiher mündete.

Hinzu kommt die demographische Entwicklung: Der Anteil der über 65-Jährigen liegt laut Zensus bei 31 Prozent, damit ist Petersweiher derjenige Ortsteil Gießens mit dem höchsten Anteil älterer Menschen. Die Bevölkerungsstruktur und die relativ geringe Fluktuation (Wohnungswechsel) lassen darüber hinaus darauf schließen, dass sich diese Situation in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. In diesem Kontext ist ferner die sinkende Einwohnerzahl zu sehen: Zu Beginn der 1980er Jahre bildete die Zahl von rund 800 Bewohnern den Höhepunkt der bisherigen Siedlungsgeschichte. Bis zum Jahr 2014 reduzierte sich die Einwohnerzahl um ein Viertel auf etwa 600 (zum Vergleich: Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine zu erwartende Einwohnerzahl von 1.150 vor).

In der Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung vom Oktober 2015 heißt es: Ziel ist, ein zunächst ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren anzustoßen, das mit einer intensiven Analyse-Phase beginnt. Grundlage der Analysephase ist die Beteiligung der Bürger. So können Wünsche und Vorstellungen der EinwohnerInnen Petersweiher sowie potentieller Käufer in der anschließenden Planungsphase ermittelt und berücksichtigt werden. Ein neuer, unter Einbeziehung der Bürger entstandener, Bebauungsplan minimiert das Konfliktpotenzial und schafft Planungssicherheit. Das Baupotenzial der Siedlung wird schließlich in einem städtebaulichen Konzept dargestellt.

Planziel des Bebauungsplans Nr. Sch 08/02 ist ferner die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteils Petersweiher zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest und wird somit als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Vorhaben werden im Baugenehmigungsverfahren bezüglich ihrer Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Petersweiher liegt in rd. 5 km Entfernung südöstlich von Gießen. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Schiffenberg Flur 14 und wird im Norden durch die Landesstraße L 3131 Schiffenberger Weg, im Osten durch die Waldparzelle Flur 14 Nr. 25/3, im Süden durch die Bahnlinie Gießen – Gelnhausen bzw. die nördlich angrenzenden städtischen Freiflächen und Wegeparzellen sowie im Westen durch den Petersweiher und die angrenzenden Waldflächen begrenzt.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden ungleichmäßig von 196 müNN bis 205 müNN an.

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung: Luftbild der Universitätsstadt Gießen, genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von ca. 23,5 ha und beinhaltet den gesamten Siedlungskörper von Petersweiher.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Petersweiher hat sich auf Grundlage der bis 1995 rechtswirksamen Bebauungspläne weitgehend baulich entwickelt und weist keine weitere Versorgungsinfrastruktur auf, sodass es sich, von einigen wenigen freiberuflich genutzten Räumen innerhalb der Wohngebäude abgesehen, ausschließlich um eine Wohnsiedlung handelt.

Der in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelte Bereich Petersweiher war für sich genommen zu klein, um alle für einen selbstständigen Stadtteil erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise Kindergarten, Grundschule, Kirche, Gasthof u.a., beanspruchen und erhalten zu können, sodass Kooperationen mit Nachbargemeinden getroffen werden mussten. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren insgesamt fünf Spielplätze sowie eine Fläche für Gemeinbedarf in Petersweiher-West vorgesehen. Diese ist bis zum heutigen Tage unbebaut. Gegenwärtig bestehen konkrete Planungen, hier zwei Wohngebäude zu errichten.

Die Stadt Gießen erwartet, ausgelöst durch eine eingeschossig inklusive Staffelgeschoss genehmigte Wohnbebauung eines der letzten noch unbebauten Grundstücke, zukünftig, weitere Baugesuche, die eine Aufstockung der überwiegend eingeschossigen Bestandsbebauung beinhalten könnten. Mit dem Urteil des VGH Kassel vom 26.10.1995 im Rahmen einer gerichtlichen Beurteilung zur Rechtmäßigkeit einer von der Flachdachbebauung abweichenden Satteldachbebauung wurde die Rechtsunwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Petersweiher“ festgestellt. Seither wurde die Zulässigkeit von Bauanträgen nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt, der einen größeren Gestaltungsspielraum bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zulässt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage insbesondere zur Gebäudehöhe vorbereitet werden. Der Begriff der Vollgeschossigkeit eignet sich in diesem Kontext nicht, um Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben zu schaffen, wie im Folgenden noch erläutert wird (s. 5.2.3).

Statistische Grundlagen

Betrachtet man die Altersstruktur in Petersweiher wird deutlich, dass die Bevölkerung tendenziell eher älter als jünger ist. Der Anteil der über 65-jährigen liegt bei 31 Prozent, was die Siedlung zu dem Bezirk mit dem höchsten Anteil älterer Menschen, gemessen an den dort lebenden Bewohnern, der Stadt Gießen macht. Weiterhin lässt der Bevölkerungsaufbau erkennen, dass dieser Anteil in den nächsten Jahren ansteigen wird, denn der Anteil der Altersgruppe der 40 bis 64-jährigen beträgt ebenfalls etwa ein Drittel an der Gesamtbevölkerung von Petersweiher. Dementsprechend sind diese Altersgruppen besonders bei der zukünftigen Entwicklung der Siedlung in den Blick zu nehmen, vor allem in Bezug auf Nachnutzungspotenziale und daraus entstehende Chancen für Innenentwicklung.

Weitere statistische Grundlagen laut Zensus liegen unter anderem bzgl. Grundstücks- und Gebäudegröße, Kfz-Dichte, und Wohnfläche pro Einwohner vor. Demnach beträgt die gesamte Nettobaufläche 163.933 m² (Fläche). Die überschlagene durchschnittliche Grundstücks-/Gebäudegröße (mit Nebengebäuden) beträgt 780,63 m² (Fläche) bzw. 0,26 (GRZ). Die Kfz-Dichte umfasst insgesamt 547 Fahrzeuge (bei 621 Einwohnern in 2011). Mit 21% den größten Anteil macht hinsichtlich der Wohnflächengröße eine Quadratmeterzahl von 120 bis 139 Quadratmetern aus.

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

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

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2006 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen-Bestand, Parkanlagen, Verkehrsbegleitgrün und Verkehrsflächen dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. Flächennutzungsplan Stadt Gießen

3.1.3 Bisherige Bebauungspläne, planungsrechtliche Einordnung

Zur Entwicklung des Baugebiets „Petersweiher“ wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Petersweiher“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 31.03.1966 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 09.10.1973 rechtskräftig. Planziel des Bebauungsplans war die Ausweisung eines überwiegend reinen, teils allgemeinen Wohngebiets i.S. § 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968. Das Maß der baulichen Nutzung wurde sehr differenziert z.T. je geplantem Baugrundstück festgesetzt. Gleiches galt für die überbaubaren Grundstücksflächen. Die geplante Bebauung stellt ein Spektrum dem Zeitgeschmack entsprechender Bautypen dar. Konkret handelt es sich um Einzelhäuser-, Reihen-, Ketten- und Atriumhäuser in einer Höhe von einem bis zu vier Vollgeschossen. Eine Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist im Bebauungsplan erfolgt. Ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 58 von 1973 war eine Terrassenhausbebauung. Diese wurde von einem Bauträger forciert, jedoch nicht umgesetzt, sodass am 19.06.1975 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde am 10.08.1976 rechtskräftig und umfasst ausschließlich Bereiche in „Petersweiher-West“. Gegenstand der Änderung war hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu Lasten von Terrassenhäusern und eine damit einhergehende Reduktion der Gebäudehöhen und Veränderung der Zulässigkeitsmaßstäbe. In den Bebauungsplänen wurden zudem Aussagen zur Gestaltung getroffen, die als Gestaltungssatzung jedoch nicht separat beschlossen wurden. Der VGH hat bestimmt, dass die Fehlerhaftigkeit der festgesetzten Gestaltungssatzung zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans führt. Zudem wurde eine Satzung der Universitätsstadt Gießen über Dachformen im Baugebiet „Petersweiher“ aufgestellt und am 19.05.1994 beschlossen, die für die Bebauungspläne Nr. 58 und dessen 1. Änderung gilt und im Wesentlichen die Vorgabe enthält, dass nur Flachdächer mit einer 4-6 cm Kiesschicht oder Pflanzenbewuchs und einer max. Neigung von 5° bis 6° zulässig sind, sofern die Gesimse erhöht sind. Mit der Satzung sollten die in den Bebauungsplänen enthaltenen Gestaltungsvorschriften für Dachformen aufgehoben werden.

Die „Flachdachregelung“ hat für das Gebiet „Petersweiher“ eine besondere Bedeutung, die zum einen in der Örtlichkeit - in der kein Gebäude mit einem geneigten Dach zu finden ist - klar ablesbar ist und zum anderen in der öffentlichen Diskussion zum Ausdruck kommt, die anlässlich eines geplanten Dachaufbaus geführt wurde und zuletzt durch das VGH am 26.10.1995 entschieden wurde.

Der Vollzug der Bebauungspläne ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Insgesamt sind nur untergeordnete Abweichungen zu verzeichnen.

Seit 1995 besteht nunmehr kein rechtskräftiger Bebauungsplan mehr für die Siedlung, denn der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 58 „Petersweiher“ wurde 1995 vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof für insgesamt unwirksam erklärt.¹

Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gegenwärtig nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Prinzipiell ist demnach eine Bebauung möglich, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

3.1.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Der am 15.10.2004 genehmigte Landschaftsplan der Stadt Gießen stellt für die Biotoptypen des Siedlungsbereichs „Petersweiher“ insgesamt eine geringe Schutzpriorität fest. Als Maßnahme für die öffentlichen Straßenräume und Freiflächen empfiehlt der Landschaftsplan die Erhöhung des Grünflächenanteils insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum. Zudem werden als Maßnahme die Entsiegelung von Asphaltflächen sowie die Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen genannt (vgl. Tabelle 16, Nr.74 Landschaftsplan).

3.1.5 Auswahl und Begründung der Verfahrensart

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes SCH 08/02 „Petersweiher“ gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden erhoben und berücksichtigt.

Zum Bebauungsplan wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist bis auf vier Baulücken vollständig bebaut. Die Verkehrsflächen und das ausgedehnte Wegenetz, das primär für Fußgänger und Radfahrer entwickelt wurde sowie der temporären Nutzung mit PKWs zum Ein- und Ausladen dient, erfüllt seit den 1970er Jahren des letzten Jahrhunderts seine Bestimmung.

Die Bebauung entspricht dem klassischen Städtebau der 1960er und -70er Jahre. Konkret handelt es sich um Kettenhäuser, Gartenhofhäuser, Reihenhäuser (im Norden und Westen), überwiegend jedoch um freistehende Einzelhäuser auf großzügigen Grundstücken. Eines der charakteristischen Merkmale Petersweihers ist die Form der Dächer: In der gesamten Siedlung finden sich ausschließlich Flachdächer, die sowohl zur Zeit der Entstehung Petersweihers als auch gegenwärtig modern waren und sind.

¹ VGH, Urteil vom 26.10.1995 – 3 UE 3239/94

Darüber hinaus sind die strukturellen Gegebenheiten des Geländes, der Landschaftsbezüge und der Vegetation gut berücksichtigt.

Die Zufahrt erfolgt über die teilweise sehr breite, da ursprünglich als anbaufreie Umgehungsstraße geplante Pohlheimer Straße (K 158). Diese wird über die Straße Hofacker und den Bahnübergang an den Pohlheimer Stadtteil Watzenborn-Steinberg angeschlossen. Von der Pohlheimer Straße zweigen längere, abgeknickte Sackgassen ab, deren Ende nicht einsehbar ist und die häufig in dezentralen Gemeinschaftsstellplatzanlagen münden. Ziel- und Quellverkehr sind wohnbezogen, der Vorrang gilt dem direkten Wohnumfeld. Die Verkehrsmenge ist dabei gering bis mittel. Für die Wohnstraßen ist ein Misch- oder Trennsystem mit einer Breite von 6 bis 15 Metern möglich. Fußgänger haben ein eigenständiges, abgekoppeltes Wegenetz. Eine Bushaltestelle sowie ein Eisenbahnhaltepunkt (Watzenborn) sind ebenfalls vorhanden.

Über das gesamte Gebiet sind fünf sehr unterschiedlich gestaltete Spiel- und Bolzplätze verteilt. Im ursprünglichen Bebauungsplan (1972) waren zudem Gemeindezentrum, Kindergarten und ein Laden vorgesehen, was allerdings nicht umgesetzt wurde und entsprechend der 1. Änderung ohnehin entfällt. Jugend- und Altenfürsorge, Gesundheitsfürsorge (1. Ärztin im Ortsteil), Seelsorge, Kultur- und Unterhaltung und Begegnungsstätten sind kaum bzw. nicht vorhanden. Öffentliche Nutzungen sind der Lage zwischen Gießen und Pohlheim entsprechend verteilt.

Im Ort selbst sind keine Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Allerdings bestehen in der Umgebung diesbezüglich reichlich Möglichkeiten, die auf relativ kurzem Wege erreichbar sind.



Stadt Gießen: Panoramaluftbild, Petersweiher-West 2005

Die Struktur des Plangebiets und die Lage und Dimension der Verkehrs- und Grünflächen werden durch die folgenden Grafiken verdeutlicht.

	<p>Siedlungsstruktur „Schwarzplan“</p>
	<p>Verkehrs- und Grünflächen</p>

Eigene Darstellungen 11/2016

3.3 Naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die besiedelten Flächen des Stadtteils Petersweiher. Hier befindet sich eine größtenteils niedrige Wohnbebauung mit einem hohen Gartenanteil. Hierdurch entsteht stellenweise ein parkähnlicher Eindruck, wobei ein alter Baumbestand und bedeutende Höhlenbäume überwiegend fehlen. Der Petersweiher stellt ein bedeutendes ökologisches Element dar.

Der Plangeltungsbereich liegt zwischen dem Schiftenberger Weg (L 3131) im Norden, der Bahnlinie Gießen – Gelnhausen im Süden sowie Wald im Westen und Osten. Generell ist das Plangebiet durch ausgedehnte Waldbereiche mit einem teils wertvollen alten Bestand aus Laubbäumen (Buche, Eiche usw.) umgeben.

Aus der Lage und der Verkehrssituation (Verkehr, Bebauung, Radfahrer und Spaziergänger mit Hunden) und der derzeitigen Nutzung des Geländes resultiert ein erkennbares und standortbedingt erhebliches

Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind aus artenschutzrechtlicher Sicht Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Im Plangebiet kommen überwiegend Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung vor, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des gesamten Gebietes zurückzuführen ist. Lediglich die vorhandenen Hausgärten weisen in Teilbereichen eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt auf und beherbergen z.T. heimischen Gehölze sowie Obstbäume. Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubbäume im Bereich des Straßenraumes und der Grünflächen sowie die verkehrsbegleitenden Baum- und Strauchhecken.

Der Bebauungsplan sieht den überwiegenden Erhalt der Gehölze in diesen Bereichen vor, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Biotoptypen zu erwarten sind.

3.4 Sonstiger Bestand

Im Nordwesten befindet sich ein Blockheizkraftwerk. Weitere Nutzungen außer den bereits genannten gibt es im Plangebiet keine.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung Petersweiher erfolgt per Anbindung an den Schiffenberger Weg (L 3131) im Norden. Die gut ausgebaute und ursprünglich als Umgehungsstraße vorgesehene Pohlheimer Straße (K 158) teilt Petersweiher in zwei Hälften und trennt sich vor der Bahnlinie Gießen – Gelnhausen. Von hier aus werden die Wohngebiete über ein Netz abzweigender Straßen, die überwiegend in Sackgassen mit Gemeinschaftsgaragen münden, erschlossen. Der Ziel- und Quellverkehr ist wohnbezogen, den Vorrang hat das Wohnumfeld, die Verkehrsmengen sind gering bis mittel (Querschnitte abgestuft).

Die Verkehrsflächen bleiben bestehen. Ein weiterer Ausbau ist demnach nicht vorgesehen.

Vom Bushaltepunkt „Petersweiher“ fahren regelmäßig Busse der Linie 375 in Richtung Gießen und Lich. Darüber hinaus können die Haltepunkte „Forsthaus“ und „Abzweig Schiffenberg“ genutzt werden. Von hier fahren Busse der Linien 372, 375 und 377 zum Bahnhof in Gießen (Endhaltestelle) sowie nach Lich, Pohlheim, Laubach und Schotten. Es besteht keine Anbindung in den Stadtbusverkehr.

Fußgängern und Radfahrern steht ein abgekoppeltes Wegenetz zur Verfügung. Nutzung durch Anlieger sowie das Ein- und Ausladen sind möglich. Bei Wohnwegen < 5,00 m Breite wird die KFZ- und/oder Radverkehrsnutzung straßenverkehrsrechtlich angeordnet.

Teilweise münden die Wege in kleinen Plätzen, die sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken und zum Verweilen einladen.

Vom Eisenbahnhaltepunkt „Pohlheim-Watzenborn-Steinberg Bahnhof“ fahren regelmäßig Züge der Linie R36 Richtung Gießen und Gelnhausen.

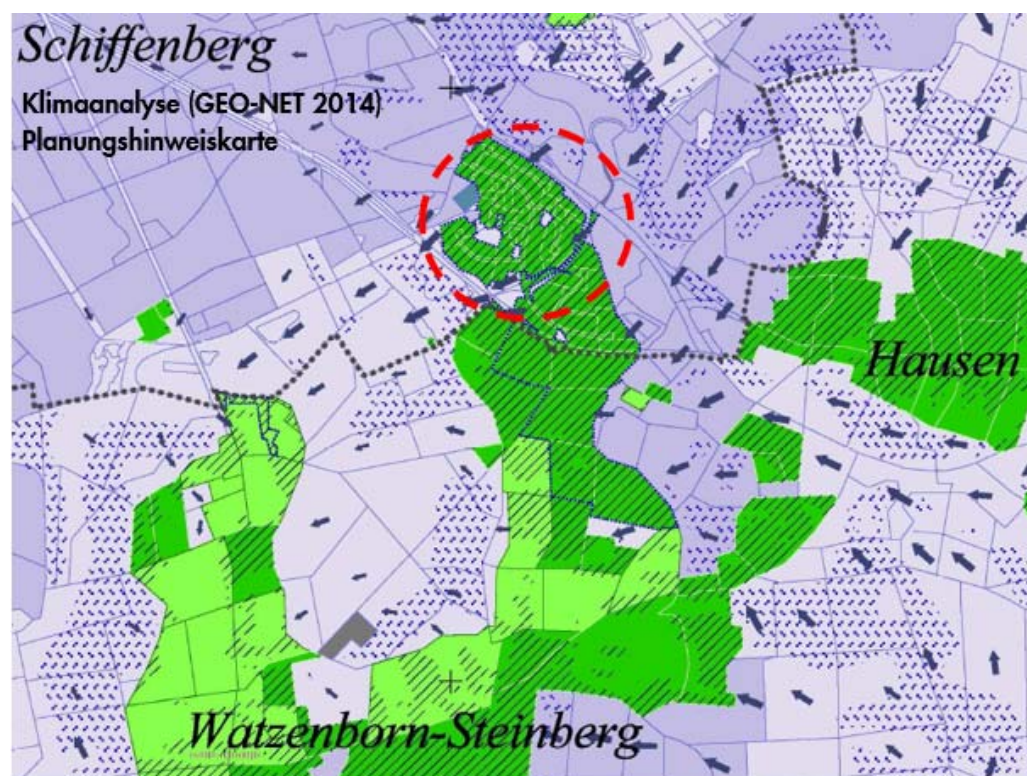
3.6 Immissionsschutz und Klima

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 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 sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. Sch 08/02 Gebiet „Siedlung Petersweiher“ wird nicht in die bestehenden Nutzungen eingegriffen. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier auf Basis des § 34 BauGB und somit im Wesentlichen über das Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird hier im Grundsatz entsprochen.

Im Jahr 2013 wurde ergänzend zu dem aus dem Jahr 1993 vorliegenden Klimagutachten mit punktuellen Messkampagnen eine aufgrund von Nutzungsstrukturen im Stadtgebiet flächendeckende durch Computersimulation ermittelte bioklimatische Situation dargestellt und typisiert. Abhängig von der derzeitigen Flächennutzung wurden in einer Klimafunktionskarte Ausgleichsräume (Grün- und Freiflächen) sowie Wirkräume (derzeit bebaute Bereiche) mittels abgestufter (von sehr günstig bis ungünstig) bioklimatischer Ist-Situation dargestellt und bewertet. Als Grundlage der Bewertung wurden des Weiteren die aufgrund der Nutzung entstehenden Temperaturfelder herangezogen.



Humanbioklimatische Bewertung der Siedlungsräume

Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung **Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

Bioklimatische Bewertung der Frei- und Grünflächen **Kaltluftdynamik: Dominierende Strömung**

Hohe bioklimatische Bedeutung

Flächen mit hoher **Kaltluftproduktion**




Die Klimaanalyse (GEO-NET 2014) weist den Siedlungsbereich „Petersweiher“ aus humanbioklimatischer Sicht als gering belastet aus. Die Kalt- und Frischluftzufuhr kommt aus den umliegenden großflächigen Wald – und Wiesenflächen aus nordöstlicher Richtung. Der mit viel Grün aufgelockerte Siedlungsbereich wird aufgrund des geringen Überbauungsgrades und der geringen Bauhöhe gut durchlüftet.



Die Strömungsfeldkarte zeigt Strömungsrichtung und Strömungsgeschwindigkeit der Kaltluft. Man sieht, dass hohe Geschwindigkeiten (dunkelblau) durch das Gefälle geprägt, durch die Nutzungsstruktur im Siedlungsbereich leicht gebremst und im Freiland leicht beschleunigt werden. Der Kaltlufthaushalt ist aufgrund der Lage und derzeitigen Nutzungsstruktur als ausgeglichen zu bewerten.



Diese Karte aus dem GIS zeigt nochmals im Detail die dominierenden Strömungen. Es handelt sich bei dem Siedlungsgebiet „Petersweiher um einen thermisch und lufthygienisch günstigen Siedlungsraum, der effektiv mit Kaltluft durchströmt wird. Zur Erhaltung dieser günstigen bioklimatischen Bedingung empfiehlt der Gutachter folgende Maßnahmen:

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
Sehr geringe und geringe Belastung 	Siedlungsraum mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Bedingungen. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und meist guter Durchlüftung.	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters.	<ul style="list-style-type: none"> • Günstiges Bioklima erhalten • Klimaaktivität der Fläche für angrenzende Siedlungsräume beachten • Bebauungsränder offenhalten oder öffnen • Bauhöhen gering halten oder reduzieren • Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen beachten • Grünflächenvernetzung zum Freiland schaffen • Hausbrandemissionen reduzieren

Die Klimaanalyse nennt mittlere Strukturhöhen von 5 m für die bioklimatisch günstig geprägten Siedlungsbereiche. Die in Teilbereichen geplante Gebäudeerhöhung auf 7m kann als unwesentlich eingestuft werden. Relevanter als die Gebäudehöhe ist der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Anbau, Wege und Parkflächen. Eine entsprechende Vorgabe (Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) zur Gestaltung neu angelegter Wege und Parkflächen, z.B. mit versiegelungsfreien begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen, kann die günstige bioklimatische Situation der Siedlung erhalten.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

4 Herleitung des Planungskonzeptes und seiner Varianten

Die Stadt Gießen beabsichtigt, für den Ortsteil Petersweiher einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. In der Analysephase des Verfahrens wurden die EinwohnerInnen Petersweihers mittels Fragebogen in die laufenden Planungen einbezogen, sodass die Ergebnisse schließlich auch in der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden können. Das gesamte Verfahren wurde ebenso wie der Fragebogen in einer Informationsveranstaltung am 16. Februar 2016 erläutert.

Daraufhin wurden am 1. März 2016 insgesamt 361 Eigentümer angeschrieben, die in den darauffolgenden Wochen 195 ausgefüllte Fragebögen eingereichten, was einer Rücklaufquote von 54 Prozent entspricht.

Der Fragebogen umfasst neben Angaben zur Eigentümerschaft 20 Fragen, die sich den Bereichen „Angaben zu Grundstück und Haus“ und „Allgemeine Einschätzungen zum Stadtteil“ zuordnen lassen.

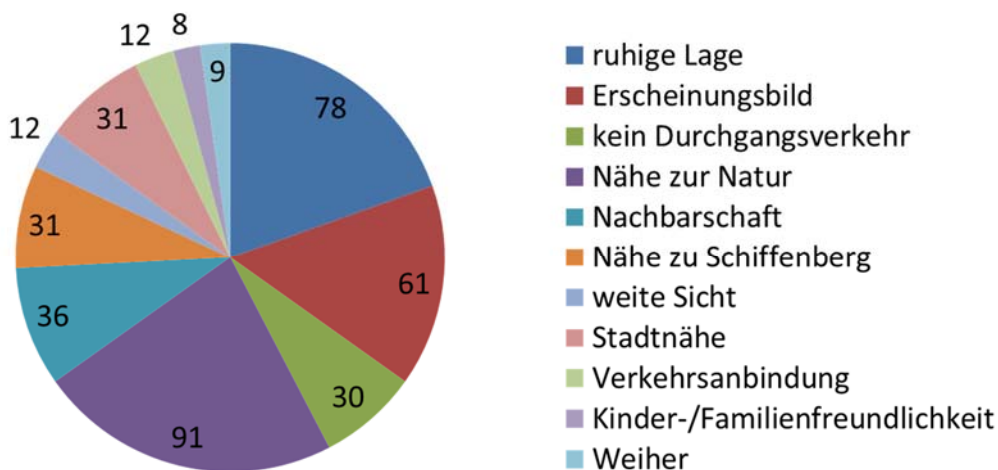
Die Auswertung erfolgte zunächst entsprechend der im Fragebogen vorgegebenen Antwortmöglichkeiten. Falls notwendig, wurden die Antworten in der Auswertung weiter differenziert. Gab es keine vorgegebenen Optionen, wurden die Antworten der BürgerInnen aufgenommen und, bei Mehrfachnennungen, in Unterpunkten zusammengefasst.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festhalten: Die Mehrzahl der Befragten (56 %) lebt in einem Zweipersonenhaushalt und verfügt über eine Wohnfläche von 101 bis 150 Quadratmetern. Mit einer Ausnahme gaben alle Teilnehmenden an, in den nächsten Jahren weder einen Auszug noch den Verkauf ihrer Immobilie zu planen. Rund 15 % der Befragten beabsichtigen aber, in den nächsten Monaten bzw. Jahren eine Baumaßnahme vorzunehmen.

Insgesamt 43 Teilnehmende können sich bauliche Erweiterungen wie Wintergärten, Anbauten, Aufstockungen, Solaranlagen oder Nebengebäude immerhin vorstellen (5 davon schlossen eine Aufstockung allerdings explizit aus). 51 Befragte gaben an, sich entsprechende bauliche Erweiterungen bei den Nachbarn vorstellen zu können (davon schlossen 7 eine Aufstockung aus). 6 Personen gaben an, Beratungs- oder Unterstützungsbedarf hinsichtlich Städtebau und Architektur zu haben, 5 zeigten Interesse an einem

Beratungsgespräch zu einer konkreten baulichen Veränderungsabsicht. Insgesamt 22 Teilnehmende planen oder wünschen energetische Veränderungen.

Die große Mehrheit der Befragten (163 Antworten) identifizieren sich mit dem Stadtteil. Mehr als die Hälfte der Befragten bezeichnete die Infrastruktur als „sehr gut“ oder „ausreichend“. 42 Teilnehmende gaben allerdings an, dass insbesondere Versorgungseinrichtungen wie beispielsweise ein Lebensmittelgeschäft fehlen. Nahezu alle Befragten sind der Ansicht, dass sich die EinwohnerInnen in Petersweiher wohlfühlen. Insbesondere schätzten die Teilnehmenden die ruhige Lage und das Erscheinungsbild.



Als derzeit größte Probleme werden eine drohende Aufstockung und die fehlende Stadtbusanbindung wahrgenommen. Fast zwei Drittel der Befragten wünscht sich keine Änderungen für die Zukunft.

Die Belange des Datenschutzes (d.h. vertrauliche Behandlung der Daten, anonymisierte Umsetzung, Verwendung ausschließlich für die Erstellung des Bebauungsplans) wurden bei dem Verfahren besonders gewürdigt.

Gründend auf diesen Informationen wiederum wurde eine Plankarte erstellt, die mögliche Entwicklungsoptionen im Plangebiet aufzeigt. Auf Grundlage der Frage „Können Sie sich in den nächsten Jahren bauliche Erweiterungen vorstellen“, die von den Teilnehmenden auch hinsichtlich ihrer Nachbarn beantwortet werden sollte („Können Sie sich vorstellen, dass Ihre Nachbarn dies machen dürften?“), wurde eine Plankarte erstellt, anhand derer sich das Ergebnis visualisieren lässt: Unterteilt wurde dabei nach den Antwortoptionen „Ja“ (für beide Fragen und ohne weitere Einschränkungen), „Nein“ (für beide Fragen und ohne weitere Einschränkungen) sowie eine Zwischenmöglichkeit bei unterschiedlichen Antworten und/oder explizit angegebenen Einschränkungen (z. B. keine Aufstockung).

Städtebauliche Analyse

Die Rückmeldungen aus der Befragung und deren Auswertung legitimieren zur Fortführung der städtebaulichen Analyse. Auf der Befragung und den städtebaulichen Ermittlungen (Nutzung, Dichte, Höhenentwicklung) aufbauend, wurden ein städtebauliches Konzept entwickelt und Vorschläge zur Ausnutzung² erstellt.

² Planungsgemeinschaft PlanES, Gießen und Architekturbüro aplus, Gießen

Die Karten und die Analyseergebnisse werden nachfolgend in Auszügen dargestellt:

	<p>Zeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,2) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,3) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,35) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,4) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,5) Strassenverkehrsflächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<p>Maß der baulichen Nutzung (GRZ) lt. Bebauungsplan (1973/76) rechtsunwirksam; es gilt BauNVO 1968</p>	
	<p>Zeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,2) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,3) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,35) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,4) Maß der baulichen Nutzung hier: maximale Grundflächenzahl (GRZ=0,5) Strassenverkehrsflächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<p>Maß der baulichen Nutzung (GRZ), Tatsächliche Ausnutzung 2016</p>	
<p>Im Ergebnis wurde das damals durch den Bebauungsplan überwiegend nicht ausgenutzt</p>	

	<p>Zeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = I) Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II) Strassenverkehrsflächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<p>Maß der baulichen Nutzung (Z) lt. Bebauungsplan (1973/76) rechtsunwirksam; es gilt BauNVO 1968</p>	
<p>Der Vergleich der Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse mit der Örtlichkeit verdeutlicht, dass die Festsetzung bei hängigem Gelände nicht geeignet ist, um die Höhenentwicklung von Gebäuden zu steuern. Viele der bestehenden Gebäude wären nach heutigen Beurteilungsmaßstäben nicht zulässig.</p>	

Aufgrund der vorhergehenden Analyse wurde die Entscheidung getroffen, den Begriff der Vollgeschossigkeit in diesem Bebauungsplan nicht weiter zu verwenden, sondern eine Festsetzung zu entwickeln, die gleichermaßen bestimmt wie ausreichend ist, die zukünftige Höhenentwicklung in diesem Bereich zu regeln.

Hierzu wurden weitere Grundlagenerhebungen durchgeführt. Das Tiefbauamt der Universitätsstadt Gießen hat die Lage der Kanäle und die Höhe der jeweiligen Kanaldeckel zur Verfügung gestellt. Die Straßen sind endausgebaut, größere Veränderungen sind hier nicht zu erwarten. Die Lage der Kanäle und der Deckel sowie der jeweiligen Deckelhöhen wird in den Bebauungsplan aufgenommen und soll in Zukunft bei der Berechnung der möglichen Höhenentwicklung als unterer Bezugspunkt dienen.

Darüber hinaus wurde das Vermessungsamt der Universitätsstadt Gießen gebeten, die Höhen von insgesamt 75 Gebäuden im Plangebiet zu nehmen. Die Referenzobjekte sind im Plangebiet verteilt. Insbesondere im Bereich schwieriger Ecksituationen liefern sie wertvolle Aussagen, die als Grundlage für die Formulierung weiterer Festsetzungen dienen. Die Plankarte mit der Lage und der Höhe der Referenzobjekte liegt dieser Begründung als Anlage bei. Ergänzend wurde eine Fotodokumentation der Referenzobjekte erstellt.

Zudem wurden drei Geländeschnitte erstellt, die den Vorher – Nachher – Unterschied veranschaulichen und in deren Bereich die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans überprüft werden.



Maß der baulichen Nutzung (Höhen)
Systemschnitt 1

Referenzobjekt 38



Forsthausweg 15
Oberkante Dach +8,56 m

Referenzobjekt 39



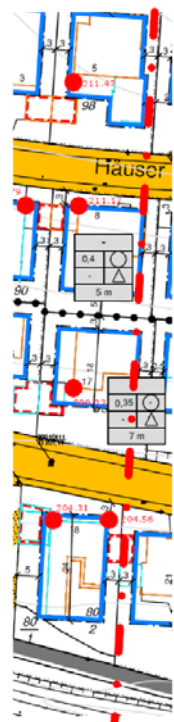
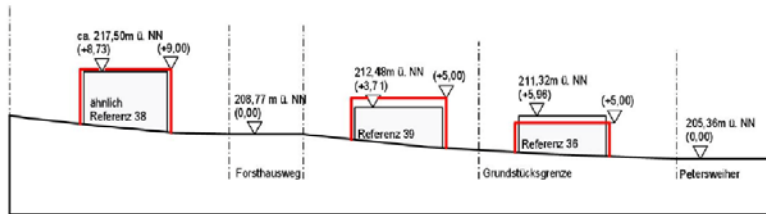
Forsthausweg 6
Oberkante Dach +3,71 m

Referenzobjekt 36



Petersweiher 38
Oberkante Dach +5,96 m

Schnitt 1



Maß der baulichen Nutzung (Höhen)
Systemschnitt 2

Referenzobjekt 8



Häuser Born 8
Oberkante Dach +4,66 m

Referenzobjekt 13



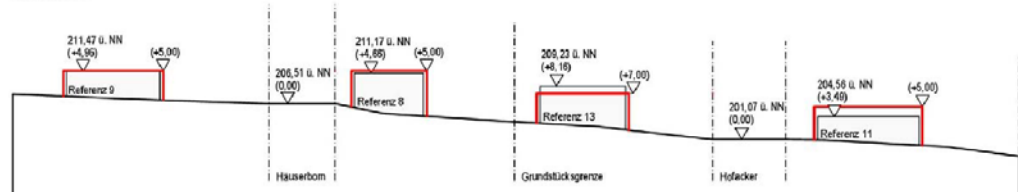
Hofacker 17
Oberkante Dach +8,16 m

Referenzobjekt 11



Hofacker 18
Oberkante Dach +3,49 m

Schnitt 2





Maß der baulichen Nutzung (Höhen)
Systemschnitt 3

Referenzobjekt 67



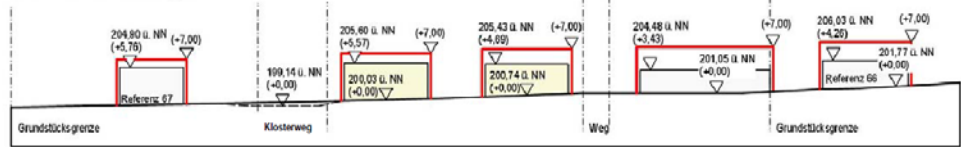
Klosterweg 1
Oberkante Dach + 5,76 m

Referenzobjekt 66

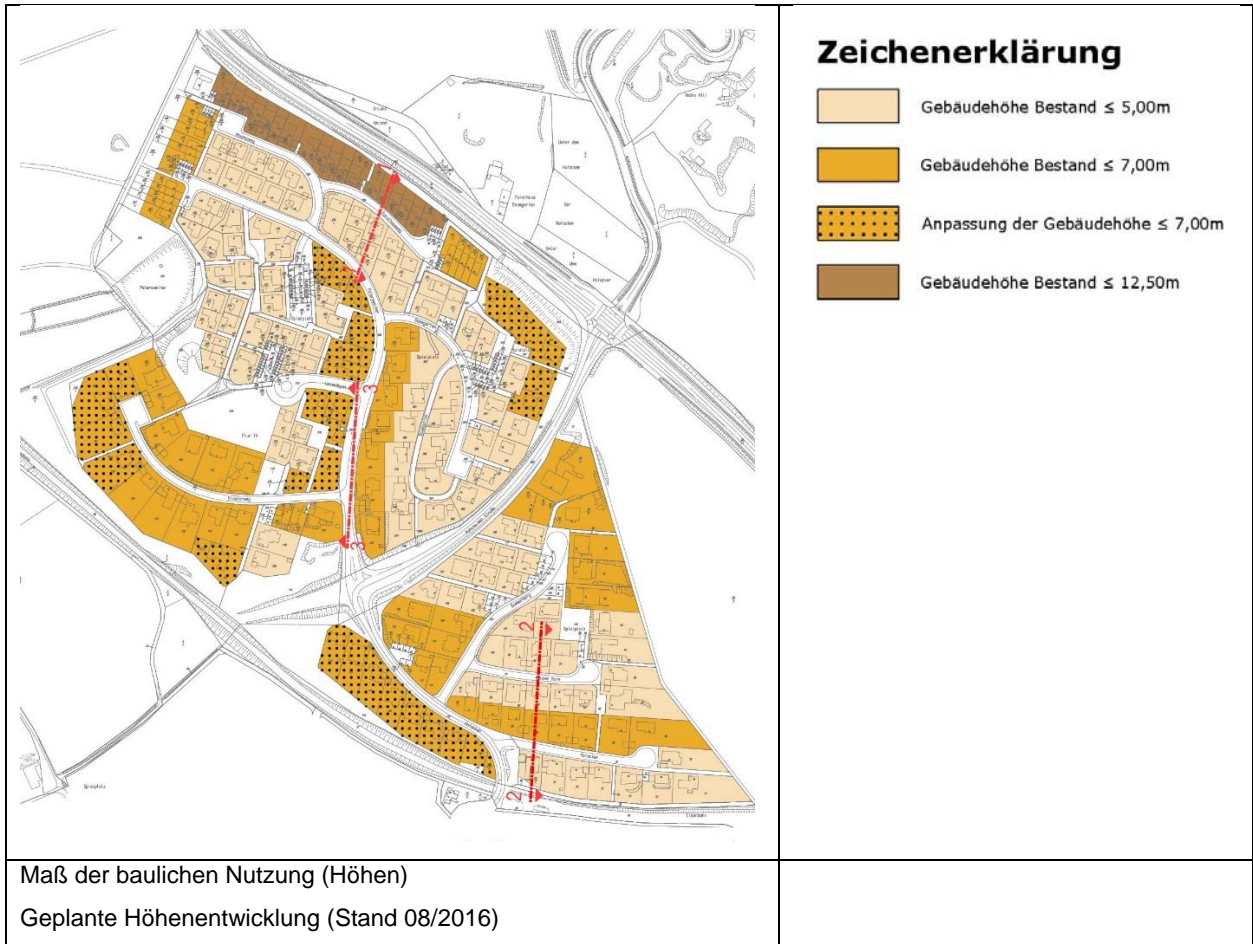


Lausköppel 1
Oberkante Dach +4,26 m

Schnitt / Abwicklung 3



Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde eine Übersichtskarte entwickelt, die die zukünftige Höhenentwicklung in Petersweiher schematisch darstellt.



Die Untersuchungen wurden in der zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 22.08.2016 vorgestellt und das weitere Vorgehen erläutert.

Zudem wurden Powerpointprojektionen (Auswertung der Fragebögen und städtebauliche Analyse) auf die Website der Stadt Gießen gestellt und der Öffentlichkeit im Zeitraum bis zum 23.09.2016 Gelegenheit gegeben, hierzu Stellung zu beziehen. Insgesamt sechs Anregungen primär zur Höhenentwicklung wurden vorgetragen. Die Anregungen haben in den Entwurf des Bebauungsplans Eingang gefunden.

Zudem wurden auf Wunsch der Bürger noch sechs Einzelgespräche vor Ort geführt. Die Ergebnisse wurden protokolliert und haben soweit möglich ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

5 Begründung der Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde seit den 70er Jahren entwickelt und ist nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet weist keine weitere Versorgungsinfrastruktur auf, sodass es sich, von einigen wenigen freiberuflich genutzten Räumen innerhalb der Wohngebäude abgesehen, ausschließlich um eine Wohnsiedlung handelt. Die vorherrschende Art der baulichen Nutzung ist insofern eindeutig, eine weitere Festsetzung ist nicht erforderlich um den Gebietscharakter zu wahren. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. Sch 08/02 „Siedlung Petersweiher“ die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude (OK Geb.)) festgesetzt. Die Festsetzungen sind ausreichend, um gemeinsam mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die zukünftige bauliche Entwicklung in Petersweiher zu steuern.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Teilbaugebiete eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,2 bis GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung orientiert sich am gebauten Bestand und ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude. Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Grundflächenzahl gilt die engere Festsetzung.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan Nr. Sch 08/02 „Siedlung Petersweiher“ nicht festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die maximale Gebäudeoberkante bezogen auf einen eindeutig festgesetzten unteren Bezugspunkt bestimmt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Bebauungsplan Nr. Sch 08/02 „Siedlung Petersweiher“ nicht festgesetzt. Die Festsetzung ist aufgrund des z.T. sehr hängigen Geländes nur bedingt geeignet, um die zulässige Gebäudehöhe zu bestimmen. Abgrabungen, Aufschüttungen etc. können hier nur unzureichend berücksichtigt werden und führen keineswegs zu einer eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen. Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zudem höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich hier die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

5.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wurde in dem Bebauungsplan Nr. Sch 08/02 „Siedlung Petersweiher“ besonderes Augenmerk gelegt. Wie in der Analyse (Kapitel 4) bereits beschrieben, wird die Festsetzung zukünftiger Höhen von Gebäuden durch einen unteren Bezugspunkt und eine maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) bestimmt. Ferner wird bestimmt, von wo aus die Maße zu ermitteln sind (Einfahrtsbereiche)

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung integriert:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße, an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse (Gradientenhöhe) den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

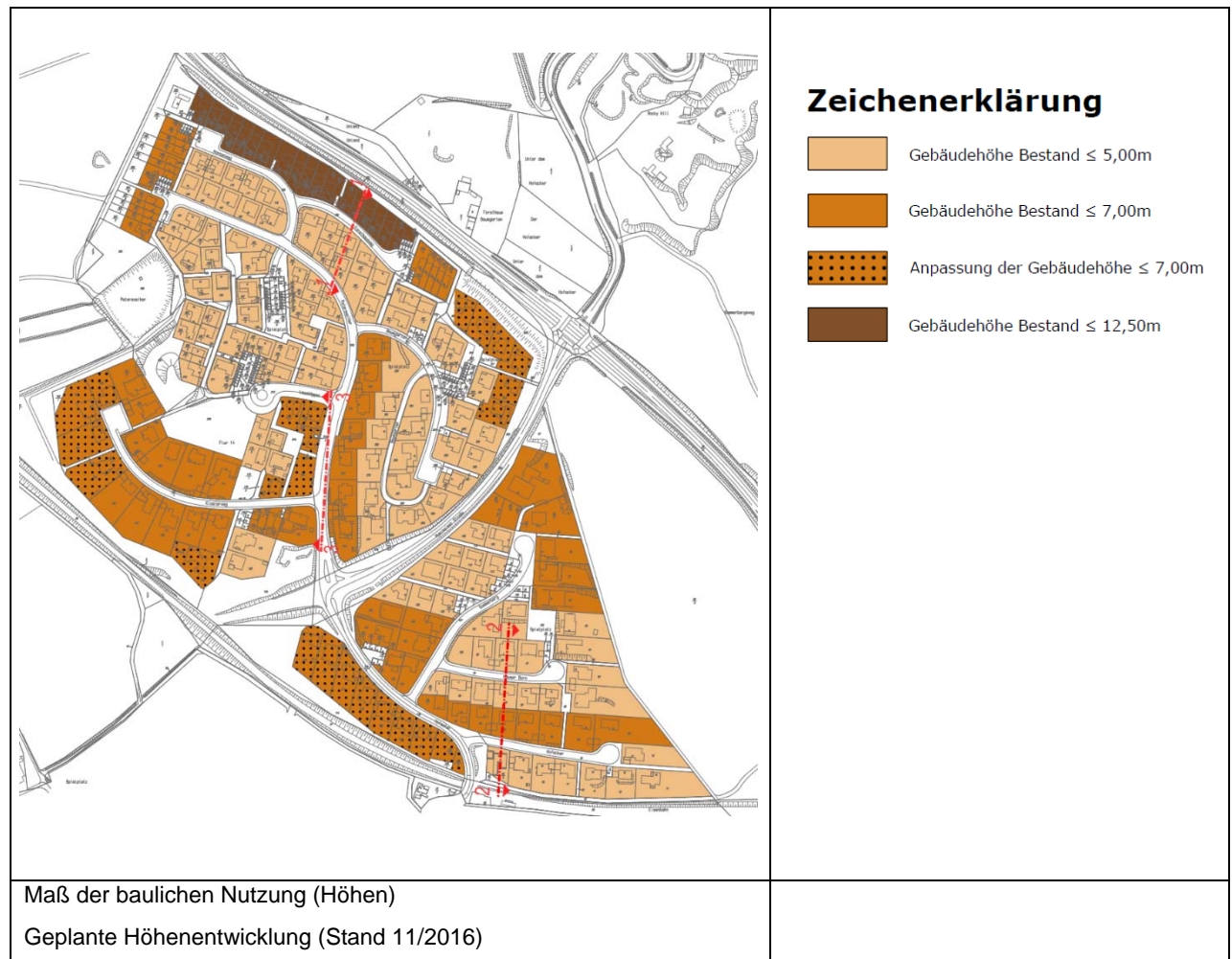
Die für die Bemessung der Grundstücke jeweils relevante Straße / bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in müNN.

Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der ist der obere Gebäudeabschluss.

Oberkante Gebäude (OKGeb.)

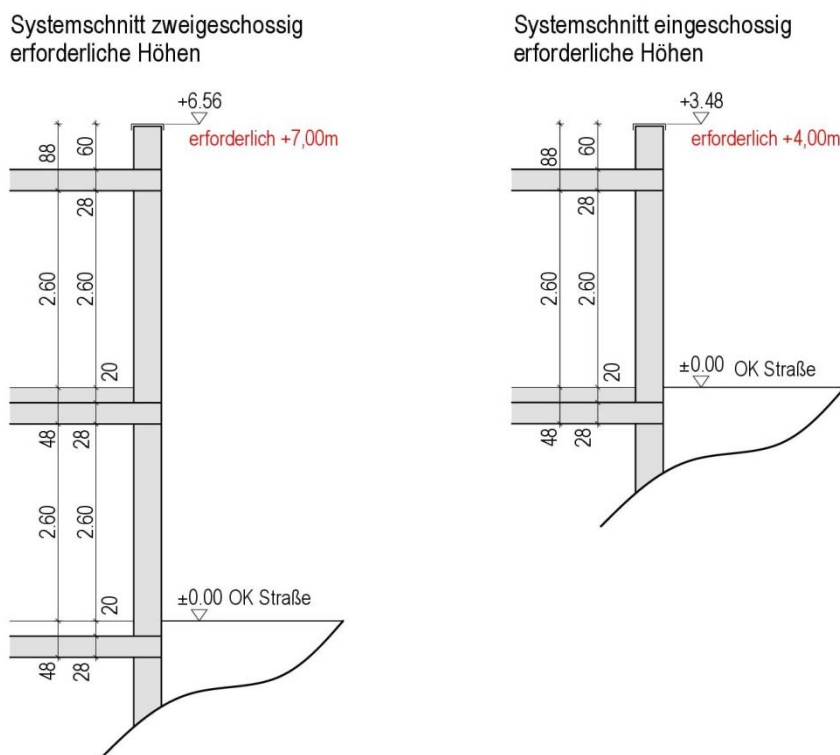
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt der Bebauungsplan die maximale Oberkante der Gebäude auf ein Maß von $OK_{Geb.}$ 5,00 bzw. 7,00 m und im Norden an der Bebauung parallel zum Schiffenberger Weg bestandsorientiert 9,00m bis 12,50 m fest.

Überwiegend werden hier die bestehenden Gebäudehöhen als Maßstab gewählt. In vier Teilbereichen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans eine maßvolle Erhöhung der Gebäude ermöglicht.



In der Plankarte zum Bebauungsplan werden mit der Signatur für „Grundstückszufahrt“ die Bereiche markiert, von denen aus die Gebäudehöhe bestimmt werden soll.

Die Systemschnitte verdeutlichen die bei Berücksichtigung der heutigen Fachgesetze erforderlichen Gebäudehöhen, die zukünftige konstruktive und bauphysikalische Entwicklungen zulassen.



Die angegebene Höhe von 4m ist erforderlich, unter Würdigung der Geländetopografie ist es erforderlich, die Höhe wie im Bebauungsplan erfolgt, auf 5m Regelhöhe anzuheben.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus den grundstücksbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehenen Tiefe der Abstandsflächen zur Nachbargrenze hineinreichen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Standorte für Wertstoffbehälter wird im Plangebiet geregelt.

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen keine Kennzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, Stellplätze und Carports erfolgt ist, sind Stellplätze und Carports in einem Abstand bis zu 6 m gemessen von der Gehwegaußenkante zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m³ einhalten.

5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich mögliche Wohnbebauung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und bereits planungsrechtlich eine Nutzungsdichte verhindert wird, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

5.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Quartiersplatz (Freifläche „Lausköppel“) fest. Die zentrale Lage und die bereits vorhandenen acht Linden bilden einen passenden Rahmen zur Gestaltung als Quartiersplatz und zur Steigerung Aufenthaltsqualität.

Festlegungen zur differenzierten Nutzung der Wege – Verkehrsflächen - werden durch die Straßenverkehrsbehörde getroffen. Bei Wohnwegen < 5,00 m Breite wird die KFZ- und/oder Radverkehrenutzung straßenverkehrsrechtlich angeordnet.

5.7 Versorgungsflächen

Im Nordwesten wird bestandsorientiert eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk festgesetzt. Weitere Flächen werden nicht festgesetzt.

5.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen wird hierzu jedoch bestimmt, dass Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter innerhalb der Gebäude in unterirdischen baulichen Anlagen sowie innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Einhausungen zulässig sind.

5.9 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zwei öffentliche Grünflächen (Baumgarten (rd. 420 m²) und Sommerberg/Häuserborn (rd. 920 m²)) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen, sodass die in diesem Bereich vorhandenen Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Spielplätze dienen den (zukünftigen) Bewohnern als Spiel- bzw. Kommunikationsfläche.

Die sehr kleinen Spielplatzflächen „Nonnenweg“ (200 m²) sowie „Forsthausweg“ (180 m²) sind bereits im Bestand nicht als Spielflächen gestaltet, sondern als Rasenflächen, die randlich mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Der Bebauungsplan sieht vor, diese Flächen umzuwidmen. Der Spielplatz „Nonnenweg“ wird als private Grünfläche festgesetzt und kann somit als Erweiterungsfläche des Hausgartens für die anliegenden Grundstücke dienen. Der Spielplatz „Forsthausweg“ wird unter Erhalt des vorhandenen Laubbaumes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Letzterer könnte für die unmittelbaren Anwohner als in diesem Bereich dringend benötigte Stellplatzfläche genutzt werden. Der Spielplatz „Lausköppel“ (rd. 450 m²) schneidet bei der Bewertung der Spielplätze, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführt wurde recht schlecht

ab. Die Defizite liegen hier vor allem in den fehlenden Spiel- und Bewegungsangeboten für ältere Kinder (ab 5 Jahre) und der geringen Vielfältigkeit an Bewegungsangeboten und Sinneswahrnehmungen. Zudem ist keine hohe Aufenthaltsqualität auf der Fläche festzustellen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, diesen Spielplatz in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Quartiersplatz“ umzuwidmen, wobei die vorhandenen Lindenbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Insgesamt werden die bestehenden Freiflächen durch keine bauliche Nutzung in Anspruch genommen sondern bleiben dem Ortsteil als Freiflächen erhalten. Einzig die zukünftige Nutzung und Ausstattung wird sich verändern. Art und Umfang der jeweiligen Platzgestaltungen werden jedoch im Rahmen einer nachfolgenden Ausführungsplanung bestimmt werden und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.

5.10 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. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind Dächer, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Bebauungsplan sieht zudem den überwiegenden Erhalt der Gehölze im Bereich des Straßenraumes und der Grünflächen sowie die verkehrsbegleitenden Baum- und Strauchheckenvor, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Biotoptypen zu erwarten sind.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

6 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 aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

6.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der (geplanten Bebauung) angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3°, bei erhöhten Gesimsen oder einer Attika bis 5° zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Die flachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind jedoch nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

6.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

6.3 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 zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen.

6.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

7 Grundstücksfreiflächen

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

8 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) 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 entstandene 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).

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 (§ 20 HDSchG).

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.

Artenschutz

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 durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

9 Grünordnungskonzept, Umweltinformationen, Artenschutz

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 bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis wird in den Fachbeiträgen festgestellt, dass artenschutzrechtliche Belange nach derzeitigem Stand nicht betroffen sind, und für die optional mögliche Bebauung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

10 Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplans

Petersweiher ist bereits überwiegend bebaut. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gegenwärtig nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Prinzipiell ist demnach eine Bebauung möglich, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans soll eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage insbesondere zur Gebäudehöhe vorbereitet werden. Der Begriff der Vollgeschossigkeit eignet sich in diesem Kontext nicht, um Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben zu schaffen, wie in der Begründung bereits erläutert wurde (s. 5.2.3).

11 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird abgesehen davon, dass nach dessen Inkrafttreten Planungssicherheit für die zukünftige Bebauung in Petersweiher besteht, die sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für die zukünftigen Bewohner deutliche Vorteile hat, keine erheblichen Auswirkungen haben.

12 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 14.09.2015, Bekanntmachung: _____._____

Anliegerinformationsveranstaltung: 22.09.2015

1. Eigentümerinformationsveranstaltung: 16.02.2016

2. Eigentümerinformationsveranstaltung: 25.08.2016

3. Eigentümerinformationsveranstaltung: 07.03.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____._____ – _____._____, Bekanntmachung: _____._____

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

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

13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

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),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

14 Umsetzung des Bebauungsplans

14.1 Vorhabenbeurteilung

Planziel des Bebauungsplans Nr. Sch 08/02 ist die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung des Stadtteils Petersweiher zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient insofern in erster Linie der Herstellung von Planungssicherheit und bereitet keine Vorhaben größeren Umfangs vor.

14.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind überwiegend im Privateigentum

Flächenbilanz

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst rd. 23,4 ha. Hiervon entfallen auf die Wohnflächen (einschl. Ga, GGa u. St.) rd. 17,4 ha, die Verkehrsflächen rd. 4,9 ha, die öffentlichen Grünflächen (Spielplätze und Verkehrsleitgrün) rd. 0,9 ha und die Fläche für Ver- und Entsorgung rd. 0,06 ha.

14.3 Kosten

Der Universitätsstadt Gießen entstehen aus der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und die zugehörigen Gutachten trägt die Stadt Gießen.

15 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet und Grundlagenerhebungen durchgeführt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Erhebung der Gebäudehöhen, Vermessungsamt der Stadt Gießen