



## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan**

**GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“**

Planstand:

**– Entwurf –**

21.01.2019

**Stadtplanungsamt Gießen**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Auswahl und Begründung der Verfahrensart .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
5.2	Flächennutzungsplanung.....	5
5.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
5.4	Sonstige Fachplanungen und informelle Planungen .....	6
5.4.1	Masterplan Gießen 2020 .....	6
5.4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
5.4.3	Vergnügungsstättenkonzept .....	7
5.5	Landschaftsplanung.....	7
5.6	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte.....	8
5.7	Schutzgebiete .....	9
5.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
5.9	Böden und Geologie.....	10
5.10	Grundwasser .....	11
5.11	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	11
5.12	Städtebaulicher Bestand .....	15
5.13	Naturräumlicher Bestand .....	16
5.14	Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	16
5.15	Immissionsschutz.....	18
5.16	Ver- und Entsorgung.....	18
<b>6</b>	<b>Herleitung des Planungskonzeptes und Variantenentwicklung .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	20

7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2.1	Grundflächenzahl.....	22
7.2.2	Geschossflächenzahl .....	22
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	22
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen .....	23
7.4	Verkehrsflächen .....	24
7.5	Grünflächen und Festsetzungen zu Bepflanzungen .....	24
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>26</b>
8.1	Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten .....	26
8.2	Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen, Werbeanlagen .....	28
<b>9</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise.....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnungskonzept sowie Umweltinformationen und Artenschutz .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Alternativen und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>29</b>
11.1	Prüfung der Alternativen der Planung.....	29
11.2	Beschreibung der Auswirkungen der Planung .....	30
11.3	Planungsrechtliche Konfliktbewältigung .....	31
<b>12</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>32</b>
<b>14</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>33</b>
14.1	Umsetzungsperspektive.....	33
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	33
14.3	Kosten .....	34

## **1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Bereits 1862 erfolgte die Gründung der Balserischen Stiftung. 1874 wurde das heute älteste bestehende Krankenhaus Gießens, das Krankenhaus Balserische Stiftung (BS) in der Wilhelmstraße 14 errichtet. Im Jahr 2012 erfolgte die Fusion des Krankenhauses Balserische Stiftung (BS) mit dem seit 1899 bestehenden und ebenso traditionsreichen St. Josefs Krankenhaus zu der „St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung gGmbH“ (St. JKHBS). Der Krankenhausbetrieb erfolgt forthin an den Standorten Haus 1 (Wilhelmstraße 7 – St. Josefs Krankenhaus) und Haus 2 (Wilhelmstraße 14 bzw. Friedrichstraße 21 – Balserische Stiftung). Die St. JKHBS umfasst insgesamt rund 600 Beschäftigte, 255 stationäre Betten, eine operative sowie geriatrische Tagesklinik und eine bettenführende Zentrale Notaufnahmeeinheit stehen zur Verfügung. Die beiden Krankenhausstandorte versorgen jährlich über 13.000 Patienten stationär sowie 8.000 Patienten ambulant und haben als innerstädtische Einrichtungen eine wichtige Bedeutung für die Akut- und Notfallversorgung der Gießener Stadt- und Kreisbevölkerung.

Zur zukünftigen Sicherung und zum Erhalt beider traditionsreicher, gemeinnütziger Einrichtungen ist es nicht zuletzt aufgrund betriebswirtschaftlicher Erfordernisse notwendig, die beiden Krankenhausstandorte – Haus 1 und Haus 2 – an einem zentralen Standort baulich zu vereinigen, um Synergieeffekte optimal nutzen und unnötige Doppelungen von Infrastrukturen vermeiden zu können. Dafür bietet der Standort Haus 1 – St. Josefs Krankenhaus – als größeres und in den Jahren 2010 bis 2014 grundsaniertes Objekt die besseren Voraussetzungen als die älteren und mit Funktionsmängeln behafteten Anlagen des Hauses 2 – Balserische Stiftung. Der notwendige bauliche Zusammenschluss der beiden benachbarten Krankenhausstandorte, zur Sicherstellung des langfristigen Erhalts dieses wichtigen medizinischen Versorgungsträgers, erfolgt daher mittels Erweiterung des Standortes Haus 1 – St. Josefs Krankenhaus in Form eines Anbaus im jetzigen Patientenvorgarten an der Wilhelmstraße 7 und großflächiger Aufstockungen des Bestandsgebäudes.

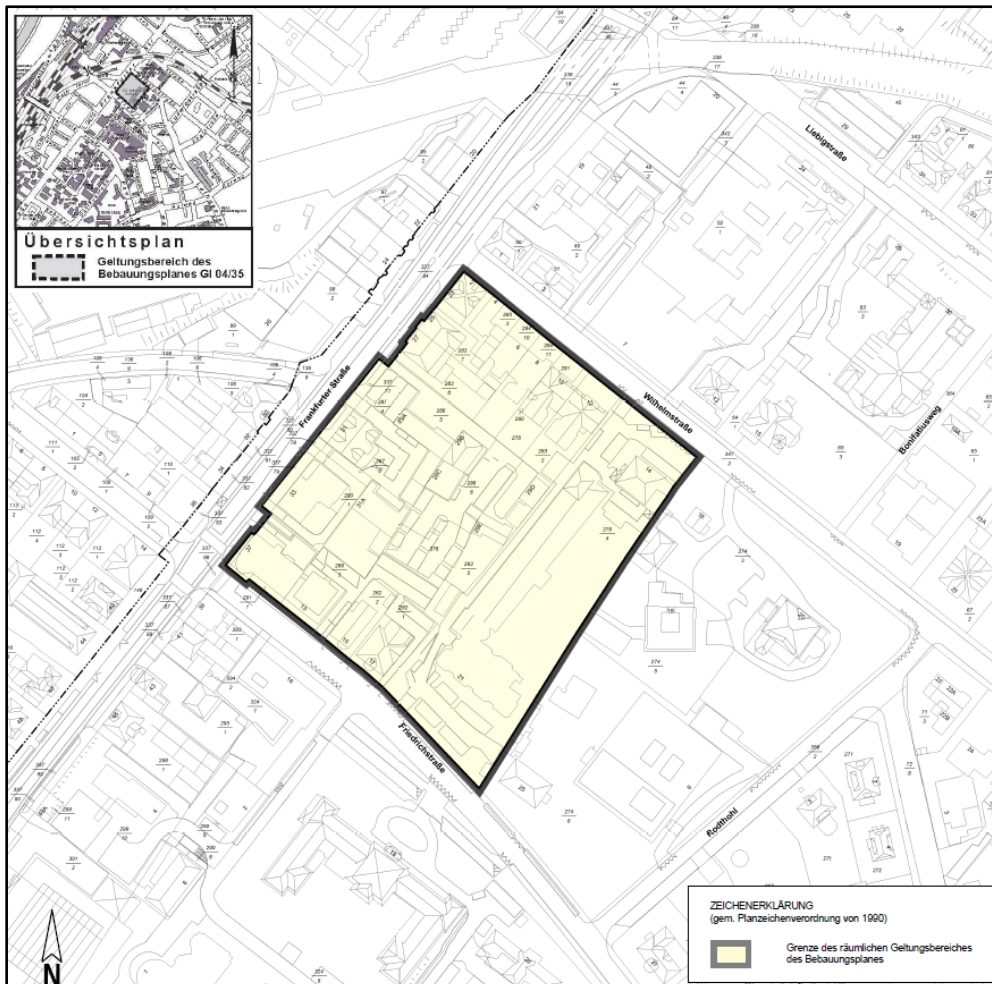
Folglich können die baulichen Anlagen des Standortes Haus 2 – Balserische Stiftung teilweise zurückgebaut werden, sodass in Gegenlage zum St. Josefs Krankenhaus für den Bereich der Balserischen Stiftung neue Nutzungsoptionen anzudenken sind. Insbesondere für die Neuordnung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung als auch zur städtebaulichen Optimierung des angrenzenden Bereiches zwischen Wilhelmstraße und Friedrichstraße bis hin zur Frankfurter Straße besteht somit ein Planerfordernis. Dazu erfolgte im Mai 2018 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“. Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll gesichert werden, dass die Neuordnung und Optimierung des Gebietes nachbarlich und städtebaulich sowie denkmal- und landschaftspflegerisch vertretbar erfolgt und umweltschützende Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes soll der Stadtverordnetenversammlung parallel zum Satzungsbeschluss der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/23 St. Josefs Krankenhaus“ zur Beschlussfassung vorgelegt werden, um die wesentlichen Regelungsinhalte hinsichtlich einer städtebaulich sinnvollen

und verträglichen baulichen Entwicklung sowie Nachfolgenutzung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung zu sichern, die wesentlich zur Entlastung der verkehrlichen Situation in der Wilhelmstraße beitragen.

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bauverfahrens GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ liegt in südlicher Innenstadtlage der Universitätsstadt Gießen im Bereich des Universitätsviertels und südlich des St. Josefs Krankenhaus Balserische Stiftung. Er umfasst die Flächen der Balserischen Stiftung zwischen Wilhelmstraße und Friedrichstraße sowie die westlich angrenzenden Grundstücke bis hin zur Frankfurter Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 5, die Flurstücke 276, 278, 279/4, 280, 281, 282/1, 282/2, 283/2, 283/5, 283/6, 283/7, 284/10, 284/11, 285/3, 286/5, 286/6, 287/4, 287/5, 289/3, 290/1, 291/1, 337/77, 337/78 und 337/79 (Stand Januar 2019).



**Abbildung 2-1:** Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes zum Einleitungsbeschluss Mai 2018.

Das Plangebiet hat eine Größe von 19.367 m<sup>2</sup> und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordosten	Wilhelmstraße
Osten	Balserische Stiftung (Flurstücksgrenze 279/4)
Südosten	Friedrichstraße
Westen	Frankfurter Straße

### **3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Absicherung einer langfristigen nachhaltig positiven städtebaulichen Entwicklung und der innerstädtischen Ordnung des gesamten Plangebietes. Um dieses Ziel zu erreichen ist es notwendig entsprechende Festlegungen zur künftigen Art der Bodennutzung zu treffen sowie die vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern und zu stärken.

Hinsichtlich der Flächen des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung besteht durch Umwandlung der Sonderbauflächen Krankenhaus in ein Urbanes Gebiet sowie durch bauliche Neuordnung und -strukturierung die Möglichkeit einer qualitätsvollen und langfristigen Entwicklung. Zukünftige Nutzungen sollen dem Stiftungszweck im sozial-karitativen Bereich entsprechen – ausgeschlossen sind Krankenhäuser oder vergleichbare Anlagen. Zugleich kann die angestrebte Entlastung der verkehrlichen Situation, insbesondere in der Wilhelmstraße, nicht zuletzt durch Abdeckung von Stellplatzbedarfen realisiert werden.

Das bestehende innerstädtische Baulandpotential soll – unter Berücksichtigung grünordnerischer Mindestanforderungen – durch eine städtebaulich angepasste Dichte baulich nutzbar gemacht und neue sowie bestehende Nutzungen verträglich in die gegebene Situation integriert werden. Eine vollständige Nachverdichtung des Blockinnenbereiches soll jedoch unterbunden und der Erhalt sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Grünqualitäten berücksichtigt werden, um auch weiterhin den Standortqualitäten sowie der Bedeutung für das Stadtklima, der Tierwelt und anderer Schutzgüter gerecht zu werden. Naturschutzfachlich erhaltenswerte und städtebaulich prägende Bäume werden erhalten.

Weiterhin erfolgt die planungsrechtliche und räumlich-funktionale Steuerung nach Empfehlungen der gesamtstädtischen Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Vergnügungstättenkonzept). Denen zufolge ist die Sicherung und Attraktivierung des Innenstadteingangsbereiches und des Nahversorgungszentrums Frankfurter Straße sowie der Ausschluss von Vergnügungstätten im Bebauungsplanentwurf einbezogen.

Hinsichtlich der Eigentumsproblematik in einem Teilgebiet der Verkehrsfläche Frankfurter Straße – Gehweg und öffentliche Stellplätze auf Privatgrundstück (Flur 5, Flurstück 337/77, 337/78 und 337/79 sowie teilweise 283/6 und 283/7) – erfolgt zu deren Sicherung die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen. Ziel hierbei ist der Ankauf und die Umwidmung privater Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen.

Zudem ist die städtebauliche Denkmalpflege nahezu im gesamten Plangebiet in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Neubauten müssen sich verträglich einfügen.

Mit der Planung wird eine insgesamt geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig aufwertet und funktional ergänzt, sowie negativen Entwicklungstendenzen entgegen steuert.

#### **4 AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSART**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, da es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche und vornehmlich um die bauliche Neuordnung/Strukturierung sowie Nachfolgenutzung des Areals handelt und das gesamte Plangebiet nur eine Größe von 19.367 m<sup>2</sup> einnimmt. Die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch sachgerecht ermittelt und dargestellt.

Im benachbarten Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ befinden sich derzeit Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 7.399 m<sup>2</sup>. Mit dem geplanten Krankenhausanbau von 520 m<sup>2</sup> wird sich diese Summe der Grundflächen nicht erhöhen, weil in dieser Grundflächenzusammenstellung bereits die unter dem Anbau befindliche Tiefgarage eingerechnet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ hat eine Größe von 19.367 m<sup>2</sup> und einen Gebäudebestand mit einer Gesamtgrundfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup>. Es ist keinesfalls beabsichtigt, innerhalb dieses Plangebietes künftig eine Nachverdichtung von mehr als 50 % planungsrechtlich zu ermöglichen, die zu einer Überschreitung des Schwellenwertes für die Durchführung beschleunigter Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB führen würde, sodass hier auch künftig nur zirka 11.250 m<sup>2</sup> Grundfläche ermöglicht werden. Auch unter der Berücksichtigung dieses in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen o. g. Bebauungsplanverfahrens, dessen Entwurfsbeschluss parallel zum Einleitungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens angestrebt wird, wird durch die beiden Verfahren insgesamt lediglich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden, sodass der Bebauungsplan auch hinsichtlich einer Kumulation mit diesem benachbarten Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Zeitgleich zum Satzungsbeschluss über die 1. vorhabenbezogene Änderung des VEP „St. Josefs Krankenhaus“ wird der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf dieses Bebauungsplanes zur Beschlussfassung vorgelegt. In dem Durchführungsvertrag zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des VEP „St. Josefs Krankenhaus“ werden wesentliche Inhalte bezüglich einer Nachfolgenutzung und -bebauung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung verbindlich geregelt.

## 5 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

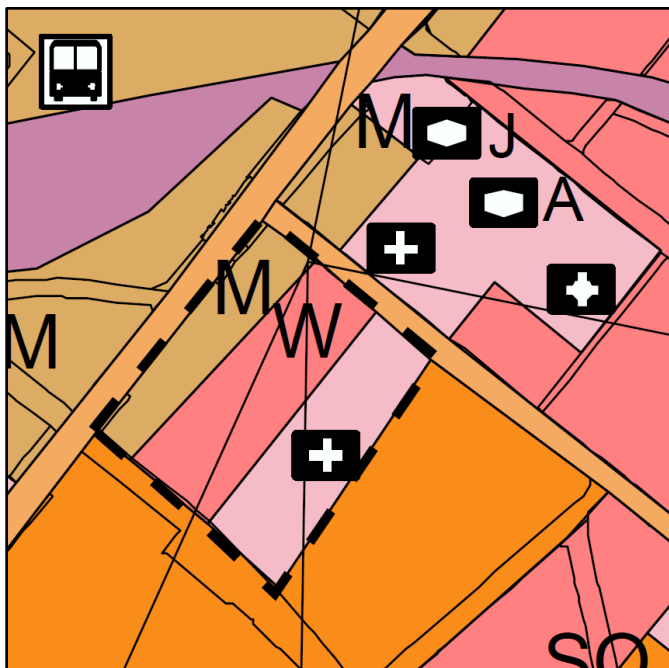
### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist im Bereich der Gemarkung Gießen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den ausgewiesenen Zielen der Raumordnung angepasst und diesbezüglich sind keine Konflikte oder Planungsanforderungen zu erwarten.

### 5.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes im Bereich der Balserischen Stiftung eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus“, in den unmittelbar angrenzenden Bereich zur Frankfurter Straße hin „Gemischte Baufläche“ und mittig eine „Wohnbaufläche“ dar.

Abweichend vom Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet fest. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung zur nachträglichen redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Fall angewandt.



**Abbildung 5-1:** Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Gießen mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Richtfunktrassen.



### **5.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Daher wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB geprüft, wobei der Bebauungszusammenhang sowohl hinsichtlich der gegenwärtigen Bebauung als auch der Nutzungen sehr heterogene Strukturen aufweist und zudem städtebaulich unzureichend differenziert ist.

### **5.4 Sonstige Fachplanungen und informelle Planungen**

#### **5.4.1 Masterplan Gießen 2020**

Das im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der Leipziger PROJEKTGRUPPE STADT+ENTWICKLUNG erstellte und 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept – Masterplan 2020“ (2004) bewertete die damalige Ist-Situation in drei Stufen, formulierte daraus Chancen und Ziele für die kommenden 15 Jahren sowie Handlungsempfehlungen zur Umsetzung. Die vier orientierenden Leitlinien sind 1. Bestand stärken, 2. Innenstadt und City revitalisieren, 3. In der Region kooperieren und 4. Als Wissensstandort positionieren und Innovationskräfte stärken.

Gemäß Gesamtplan Stufe I ist das Plangebiet als konsolidierte Siedlungsfläche ausgewiesen, die in ihrer Funktion stabil sind, keine wesentlichen Mängel aufweisen und ein planerisches Eingreifen nur im Einzelfall erfordern. Weiterhin stellt der Teilplan Gewerbe/Handel der Stufe II Teilbereiche des Plangebietes als Nebenzentrums (B-Zentrum) an der Frankfurter Straße dar, das vorrangig für die wohnungsnaher Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs bedeutsam ist. Sie sollen zudem die Funktion einer Stadtteilmitte auch in sozialer und kultureller Hinsicht wahrnehmen.

#### **5.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011) erstellte Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen enthält neben einer Darstellung des Bestandes und einer Abgrenzung der Handelszentren auch Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Gießen. Es dient insofern als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes gehört entsprechend des Konzeptes zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße“, der südlich an die Innenstadt angrenzt, jedoch durch den Bahnübergang von dieser getrennt ist. Geprägt wird er durch eine kompakte städtebauliche Struktur mit einem geschlossenen Besatz an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen mit deutlichem Schwerpunkt im Bereich der (gesundheitsbezogenen) Dienstleistungen und Gastronomie, vorwiegend in der ersten Baureihe der Frankfurter Straße und Ecke Friedrichstraße. Um dieses Ge-

füge zu sichern und die Entwicklung zu stärken empfiehlt die GMA den Erhalt des Einzelhandelsangebotes und der Nahversorgung, die Nachbelegung bestehender Leerstände sowie die moderate Ergänzung des Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der potenziellen Entwicklungsfläche. Das Plangebiet ist diesbezüglich nicht vornehmlich betroffen, jedoch erfolgt die Beachtung der wesentlichen Empfehlungen zur Umsetzung des Konzeptes so weit wie nötig mittels gezielter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Derzeit wird das Plangebiet im Bereich der Frankfurter Straße vornehmlich von Dienstleistungen dominiert. Weiterhin sind Gastronomiebetriebe zu finden. Die Bestandssituation stimmt folglich mit der Erhebung der GMA von 2010 überein.

### **5.4.3 Vergnügungstättenkonzept**

Zugleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der GMA zudem ein Vergnügungstättenkonzept für die Universitätsstadt Gießen (2011) erarbeitet und dient als räumlich-funktionale Leitlinie städtebaulicher Planungen zur zukünftigen Steuerung von Vergnügungstätten.

Das Konzept ordnet das Plangebiet den sogenannten Ausschlussgebieten zu. In diesen Bereichen ist die Empfehlung Ansiedlungen und Konzentrationen von Vergnügungstätten auszuschließen, um entsprechende Trading-Down-Prozesse zu verhindern. Als besonderer städtebaulicher Grund hierfür kann angeführt werden, dass die Sicherung und Attraktivierung der Innenstadteingangsbereiche wie die Frankfurter Straße wesentlicher Bestandteil einer positiven innerstädtischen Stadtplanung ist. Ein weiterer städtebaulicher Grund zum Ausschluss von Vergnügungstätten ist darüber hinaus die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße“, da entsprechende Ansiedlungen zu Nutzungsverdrängungen und Schwächungen der Nahversorgung führen.

## **5.5 Landschaftsplanung**

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit und die Entwicklungskonzeption stellt es als vornehmlich Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG dar.

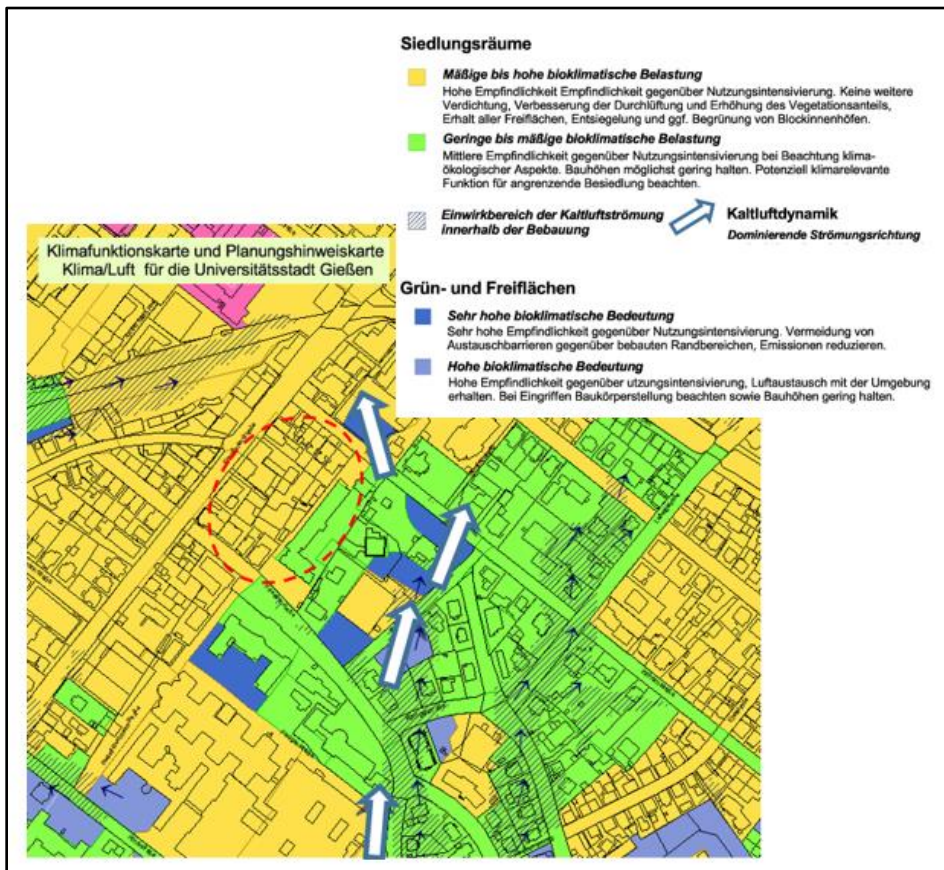
Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Er empfiehlt jedoch für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung. Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert der Landschaftsplan das Plangebiet als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“. Die Nutzungsstrukturen setzen sich aus öffentlich genutzten Gebäuden mit großem z. T. strukturreichem Grünflächenanteil, Block- und Blockrandbebauung sowie Einzel- und Reihenhausbauung mit jeweils Freiflächen und Gärten und Verkehrsflächen bzw. Parkplätzen zu-

sammen. Laut Biotopbewertung erhalten alle Flächen die Wertstufe „stark verarmt“. Abschließend ist festzuhalten, dass der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen darstellt.

## 5.6 Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte

Mit dem Klimagutachten der Universitätsstadt Gießen (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind nach Beschluss durch die Stadtverordneten bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

Die Klimafunktionskarte (siehe nachfolgende Abbildung 5-2 ) stuft das Plangebiet (roter Kreis) überwiegend als bioklimatisch mäßig bis hoch (gelbe Markierung) belastet ein. Der östliche Bereich (grüne Markierung) profitiert vom vorgelagerten breiten Grüngürtel.



Die Einstufung ist daher als bioklimatisch „gering bis mäßig“ belastet eingestuft. Daran angrenzend liegt östlich ein gut belüfteter locker aufgebauter Siedlungsbereich mit hohem Grünanteil (siehe weiß-blaue Pfeile mit dominierender Strömungsrichtung).

**Abbildung 5-2:** Auszug aus der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte Klima/Luft des Landschaftsplans Gießen.

Die Klimaanalyse benennt aus humanbioklimatischer Sicht als Maßnahmen zur Verbesserung der gelb eingestufteten Siedlungsfläche (mäßig bis hoch belastet) die Entsiegelung und Begrünung der zurzeit fast vollständig versiegelten Blockinnen- bzw. Hinterhöfe.

Als mögliche Maßnahmen gegen die bioklimatische Belastung werden im Klimagutachten genannt:

- Gestaltung von Stellplätzen mit offenerporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen
- Festlegung eines Mindestgrünanteils
- Schaffung kleinräumiger „Klimaoasen“ (auch „blaue“ Infrastruktur)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Stadtbaumbestand sichern und erweitern
- beim Bau von Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 60 cm Bodenmaterial

Zur Erhaltung und Verbesserung der bioklimatischen Situation ist in dem grün gekennzeichneten Bereich (geringe bis mäßige Belastung) eine kleinzellige Bebauung anstelle der bestehenden Riegelbebauung von Vorteil. Bei entsprechender Baukörperstellung wäre eine Verbesserung der Durchlüftungswege erreichbar. Das Potential der benachbarten offenen Siedlungsstruktur in Bezug auf Kühlung und Frischlufttransport von Ost nach West ist damit nutzbar.

### **5.7 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie beispielsweise Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

### **5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das „Universitätsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung, dem das Plangebiet weitgehend, mit Ausnahme der Grundstücke Frankfurter Straße 33 und 37, angehört, ist als Gesamtanlage IX in der Denkmaltopographie eingetragen und Teil eines innerstädtischen Gebietes von stadtpprägender Bedeutung. Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 2, 8, 10 und 12, Friedrichstraße 15 und 17 sowie Frankfurter Straße 31. In direkter Nachbarschaft liegen zudem geschützte Grünanlagen, die Einzelkulturdenkmale Wilhelmstraße 3, 13, 15, 16 und 20 sowie Friedrichstraße 18, 20 und 25.

Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sowie in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).



**Abbildung 5-3:** Ausschnitt der Denkmaltopographie der Universitätsstadt Gießen.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, wüst gefallenen Vorgängersiedlung Selters. Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Wiese bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **5.9 Böden und Geologie**

Innerhalb des Plangebietes sind die Böden nahezu vollständig überbaut bzw. durch Gebäude, Parkflächen, Zuwegungen etc. versiegelt. In den noch offenen Bereichen ist das Bodengefüge anthropogen überformt. In den oberen Bodenschichten handelt es sich in der Regel um bis zu 2,00 m mächtige Auffüllungen aus Kiesen, Sanden, Steinen etc., sodass hier natürlich anstehende Böden nicht mehr vorhanden sind.

Der Untergrund wird nach den Erläuterungen in der Geologischen Karte von Hessen, Blatt 5418 Gießen, bis ca. 5,00 m Tiefe im Wesentlichen aus den quartären Ablagerungen der Lahnterrasse gebildet, die sich aus Sand, Kies und Schluff zusammensetzen. Darunter steht Grauwacke - „überstreut mit Geröllen der Lahnterrassen in wechselnder Stärke“ - als verwitterter Fels an.

### **5.10 Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Grundwasserergiebigkeit ist aufgrund der anstehenden Gesteine gering, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist wechselnd mittel bis gering. Auch die Versickerungsfähigkeit ist im Plangebiet eher mit mittel bis schlecht zu bewerten.

Grundwasser wurde in den vorhandenen Bohrungen nicht angetroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand > 5,0 m unter Geländeoberkante liegt. Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich zur Lahn hin gerichtet.

### **5.11 Altlasten und Kampfmittelvorbelastung**

#### Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

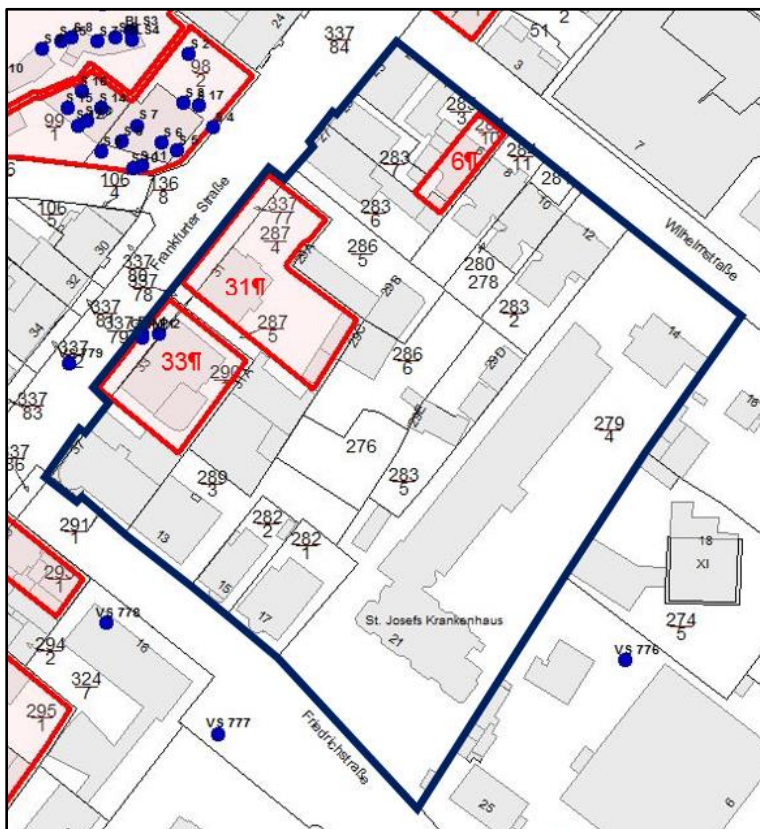
Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sind innerhalb des Plangebietes insgesamt drei Flächen mit bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen als Altablagerung/Altstandort bekannt:

Adresse	Gewerbezeitraum	Firma	altlastenrelevante Nutzung	Gefährdungspotential
Wilhelmstraße 6	1951 - 1985	Fa. Dutenhöfer	Bau- und Möbelschreinerei	mäßig
Frankfurter Straße 31	1929 - 1983	Fa. Boller (Aral) Fa. Dziuba, Fa. Schlosser, Fa. Hemstege	Tankstelle, Kfz-Handel, Kfz-Reparatur	sehr hoch
Frankfurter Straße 33	-	Sparkasse	Leckage eines alten Heizöltanks (1995)	gering, da saniert; Restbelastungen möglich



Bei den gekennzeichneten Grundstücken (siehe Abbildung 5-4) handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 S. 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der bisherigen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind. Abhängig von der Art und Lage der zukünftigen Nutzung des Altstandortes können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Auf diese Untersuchungen wird im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet, da derzeit keine konkreten baulichen Änderungen mit entsprechenden Eingriffen in den Boden geplant sind. Sie wären jedoch gegebenenfalls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Lokale Verunreinigungen wären dann im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme zu sanieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.



Gemäß § 2 Abs. 6 des BBodSchG handelt es sich bei dem Grundstück Wilhelmstraße 6 (Gemarkung Gießen, Flur 5, Flurstück 284/10) um eine altlastenverdächtige Fläche, da aufgrund der Vornutzung der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Das Grundstück ist unter dem Aktenzeichen 531.005.017-001.043 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Auf dem Grundstück wurde nach vorliegenden Informationen von 1951 – 1985 eine Bau- und Möbelschreinerei betrieben.

**Abbildung 5-4:** Lageplan mit Eintragung der Altstandorte und der vorhandenen Bohrpunkte innerhalb des Plangebietes.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird diese Nutzung der Branchenklasse 3 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als „mäßig“ eingeschätzt wird. Umwelttechnische Gutachten für das Grundstück liegen bisher weder der Stadt Gießen noch dem RP Gießen vor. Das Grundstück wird derzeit augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Da keine nennenswerten Veränderungen bekannt und/oder geplant sind, besteht aus gutachterlicher Sicht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Das Grundstück Frankfurter Straße 31 (Gemarkung Gießen, Flur 5, Nr. 287/4) ist wegen der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Tankstelle sowie für Kfz-Handel und -Reparatur unter dem Aktenzeichen 531.005.017-001.008 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Die Nutzungen „Tankstelle“ bzw. „Kraftfahrzeuge (Reparatur)“ werden seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HNLUG) in die Branchenklasse 5 eingestuft, da mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung durch die früheren und aktuellen Nutzungen als „sehr hoch“ eingeschätzt wird. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde auf dem Grundstück von ca. 1929 bis ca. 1983 eine Tankstelle (mit unterschiedlichen Besitzern) betrieben. Hierbei befanden sich die Zapfsäulen zunächst im Hinterhof des Grundstücks, anschließend seit ca. 1938 vor dem Wohngebäude an der Frankfurter Straße. Um 1989 wurde die Tankstelle, den Unterlagen entnehmend, zurückgebaut. Eine Bescheinigung über das ordnungsgemäße Stilllegen der Erdtanks liegt nicht vor. Auch Hinweise über mögliche Bodenbelastungen liegen weder der Stadt Gießen noch dem Regierungspräsidium als zuständige Altlastenbehörde vor. Das Grundstück wird derzeit zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt (z. B. Augenpraxis). Da keine nennenswerten Veränderungen bekannt und/oder geplant sind, besteht aus gutachterlicher Sicht derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Falle einer Nutzungsänderung sind jedoch weitere umwelttechnische Untersuchungen erforderlich (Einzelfallrecherche, Orientierende Untersuchung etc.).

Das Grundstück Frankfurter Straße 33 (Gemarkung Gießen, Flur 5, Nr. 290/1) ist nur in der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst. Infolge einer Leckage eines ehemaligen Heizöltanks im Jahr 1995 wurde eine Bodenbelastung mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Nach Ausbau und Entsorgung des Tankbehälters wurde das umgebende Erdmaterial größtenteils ausgekoffert und entsorgt. Aufgrund von Standsicherheitsproblemen verblieb jedoch eine Restbelastung im Boden. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Restbelastung, der niedrigen Auswaschungs- und Lösungsfähigkeit und des relativ großen Grundwasserflurabstandes wurde das Gefährdungspotential mit gering bewertet. Weiter Maßnahmen wurden demnach für nicht erforderlich gesehen. Auf dem Grundstück befindet sich auch heute noch eine Sparkasse. Da keine nennenswerten Veränderungen bekannt und/oder geplant sind, besteht aus gutachterlicher Sicht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Die Grundstücke Wilhelmstraße 6, Frankfurter Straße 31 und Frankfurter Straße 33 werden daher im Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und mit folgenden Hinweisen auf dem Bebauungsplan versehen:



Bei Baumaßnahmen auf der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sollten im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt beteiligt werden. Innerhalb der besagten Fläche sollten ferner sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Im gesamten Plangebiet sollten bei anfallendem Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten die Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 10/2014, S. 211) berücksichtigt werden.

Durch die umwelttechnischen Untersuchungen und die notwendige fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten entstehen dem Bauherren Mehrkosten. Auch die Beseitigung oder Verwertung des anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugrundstückes kann höhere Kosten verursachen.

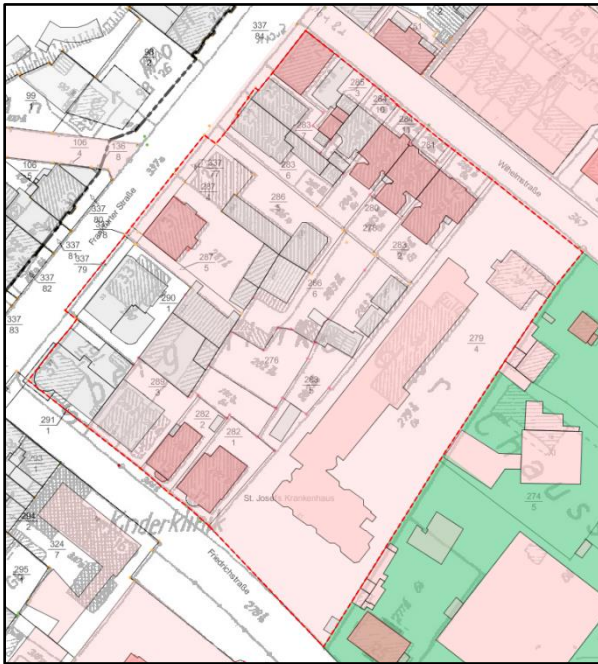
Um den gegebenenfalls notwendigen Untersuchungsumfang festzulegen und die Ergebnisse zu bewerten, sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (vgl. BBodSchG und Bauvorlagenerlass 2012).

### Kampfmittel

Das Plangebiet liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplanentwurf ist infolgedessen ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Anhand einer Luftbildauswertung ist offensichtlich, dass zahlreiche Bombentrichter und vermutete Blindgänger vorhanden sind. Daher muss grundsätzlich von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer, den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden, systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine möglichst EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich

## 5.12 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen innerhalb des planmäßig erschlossenen, gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebietes „Universitätsviertel“, das im Laufe des 19. Jahrhunderts/Anfang des 20. Jahrhunderts außerhalb des historisch gewachsenen, spätmittelalterlichen Stadtkerns entstand. Dieser Bereich des „Universitätsviertels“ ist überwiegend durch gründerzeitliche, teilweise als Einzelkulturdenkmale geschützte, repräsentative Wohn- und Geschäftshausbauten geprägt.



**Abbildung 5-5:** Aktueller Baubestand mit hinterlegtem Vorkriegskataster und Denkmaltopographie.



**Abbildung 5-6:** Luftbild der Plangebietes 2017 (Universitätsstadt Gießen 2017).

Die repräsentative, geschlossene sowie straßenseitig zurückgesetzte und durch eingefriedete Vorgärten charakterisierte, drei- bis viergeschossige Bauzeile im Jugendstil prägt die Bebauung entlang der Wilhelmstraße. Primär sind hier Wohnnutzungen und freiberuflich Tätige aus dem Gesundheitssektor angesiedelt.

An der Frankfurter Straße/Ecke Wilhelmstraße, der ehemaligen große Ausfallstraße Butzbacher Chaussee, befindet sich eines der letzten noch existierenden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude der klassizistischen Bebauung des Seltersberges. Entlang der Frankfurter Straße wechseln sich geschlossene und offene sowie klassizistische und moderne Straßenrandbebauungen ab. Im stark versiegelten Blockinnenbereich dominieren Neben- sowie eingestreute Hauptgebäude und großen Stellplatzanlagen. An der Frankfurter Straße weist der Bestand zwei- bis dreigeschossige gemischte bauliche Nutzungen auf. Einen Kontrast hierzu stellt die als Stellplatzanlage genutzte Baulücke zwischen Frankfurter Straße 27 und 31 dar.

Die repräsentativen, geringfügig zurückgesetzten und denkmalgeschützten dreigeschossigen Jugendstilbauten mit ihren schützenswerten Einfriedungssockeln prägen die Friedrichstraße positiv. Im Gegensatz hierzu steht die moderne, kubische Wohn- und Geschäftshausbebauung Frankfurter Straße/Ecke Friedrichstraße.

Die Klinikbauten der Balserschen Stiftung mit den zum Straßenraum orientierten, jedoch deutlich eingerückten drei- bis viergeschossigen Hauptgebäuden und vorgelagerten Stellplatzanlagen an der Friedrichstraße und der Wilhelmstraße sowie dem langgestreckten zweigeschossigen Krankenhausbau und Patientenpark im Innenbereich, bilden die Blockkante des Plangebietes.

### **5.13 Naturräumlicher Bestand**

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur Flora und Fauna in Auftrag gegeben. Aufgrund des späten Untersuchungszeitraums war zum Entwurfsbeschluss eine vollständige Erfassung von Flora- und von Reviervorkommen bzw. aktuelle Brutvorkommen – bis auf den Mauersegler – nicht möglich. Erste Ergebnisse sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Versiegelung aus, mit Ausnahme des großflächigen privaten Parkgeländes der Balserschen Stiftung am südöstlichen Plangebietsrand. Die nur wenigen erhaltenswerten Bäume befinden sich zur Hälfte innerhalb dieses Parkgeländes.

*„Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist der Geltungsbereich Qualitäten als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel auf. Aus der Lage, der derzeitigen Nutzung der Umgebung und insbesondere der Verkehrssituation resultiert im gesamten Geltungsbereich ein sehr hohes Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Bereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.“ (Zwischenergebnis der faunistischen Erhebung Plan Ö Dr. Kristen 21.12.2018, Seite 1).*

### **5.14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Hauptinnenstadtzugang Frankfurter Straße unmittelbar mit dem Stadtzentrum Gießen verbunden sowie an das innerstädtischen Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht zugleich den Anschluss an den südlichen Stadtteil sowie im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 49 an die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“). Somit besteht eine störungsfreie Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Weiterhin umschließen die Verkehrsanlagen Friedrichstraße und Wilhelmstraße das Plangebiet und stellen gemeinsam mit der Frankfurter Straße die äußere Erschließung nahezu aller Grundstücke sicher. Die Erschließung der Flurstücke 276, 283/5, 286/6 Flur 5, die über keine unmittelbare Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen verfügen, erfolgt über private Geh- und Fahrrechte. Die genannten Verkehrsanlagen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in Verlängerung der südöstlichen Fußgängerbrücke am Alten Wetzlarer Weg, somit ist das Bahnnetz des Gießener Bahnhofes – der wichtigste ÖPNV-Knoten Mittelhessens – fußläufig in ca. fünf Minuten und weniger als 400 m erreichbar. Mit den ebenfalls nicht weit entfernten Haltepunkten „Bahnhof“, „Friedrichstraße“ und auch „Liebigstraße“ besteht Anschluss an bis zu sechs Stadtbus- und/oder Regionalbuslinien, womit insbesondere in die Innenstadt dicht Taktfrequenzen und zudem Verbindungen in nahezu alle Richtungen gegeben sind. Folglich ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und das Bebauungsplanverfahren bedingt keine Änderungen am ÖPNV-Netz.

### Motorisierter Individualverkehr

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen Frankfurter Straße, Friedrichstraße und Wilhelmstraße ist das Plangebiet, wie zuvor erläutert, von drei Seiten für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, gut in das innerstädtischen Verkehrsnetz integriert und es verfügt darüber hinaus über eine Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz.

Die angestrebte bauliche Entwicklung und Nachfolgenutzung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung – entsprechend dem Stiftungszweck im sozialkaritativen Bereich – soll künftig auch zur wesentlichen Entlastung der verkehrlichen Situation in der Wilhelmstraße beitragen. Hierbei sollen, durch die Vorlage eines Verkehrskonzeptes und die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen ausschließlich an der Friedrichstraße sowie Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der Wilhelmstraße, verkehrliche Überlastungen und Störungen vermieden werden.

### Fuß- und Fahrradwege

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist das Plangebiet sowie deren Umfeld gut in das bestehende innerstädtische Fuß- und Fahrradwegenetz eingebunden. Auf allen das Plangebiet direkt umgebenden Verkehrswegen sind Gehwege angelegt und entlang der Frankfurter Straße ist zudem ein eigener Radfahrstreifen vorhanden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf der Fläche der Balserischen Stiftung zwischen Friedrichstraße und Wilhelmstraße eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung mittels Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts vor. Dadurch entsteht eine erstmalig eine direkte öffentliche Fußwegeverbindung durch diesen Block.

### Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Neuordnung sowie Strukturierung und ergänzende Nachverdichtung insbesondere im Innenbereich, bei deren Umsetzung vorhandene Stellplätze wegfallen bzw. neue Stellplätze erforderlich werden und entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen im gesamten Plangebiet für PKW-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze umgesetzt und nachgewiesen werden sollen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Größere Stellplatzanlagen im Plangebiet werden im Bebauungs-

plan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dort dargestellt, wo sie im Bestand vorhanden sind und erhalten bleiben sollen. Neue Stellplätze können zudem im Rahmen der Neubebauung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung in einer durchgehenden Tiefgarage unter der Neubebauung oder/und in einer mehrgeschossigen Parkpalette im Innenbereich geschaffen werden.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind durchgängig in der Friedrichstraße und Wilhelmstraße sowie entlang der Frankfurter Straße vorgehalten. Im übrigen Plangebiet verfügen die Gebäude jeweils über Stellplatz- und Garagenanlagen vorwiegend in den rückwärtigen Innenhofbereichen.

Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **5.15 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen den zuvor erläuterten Vorgaben. Mit der Planung soll die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt werden. Daher besteht kein Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung.

### **5.16 Ver- und Entsorgung**

Der bauliche Bestand des Plangebietes ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Grundsätzlich gilt die städtische Abwassersatzung. Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls bereits im Bestand. Hinsichtlich der Anforderungen an die Abfallbehältnisse und deren Standorten ist die städtische Abfallsatzung zu beachten. Weiterhin ist das Plangebiet bereits an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden. Inwiefern zum Anschluss der etwaigen Neubauten eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze möglich und/oder notwendig ist, ist im Zuge der Erschließungsplanung mit den entsprechend zuständigen Versorgern abzustimmen.

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen von dem benachbarten, deutlich höheren Gebäude des Fernmeldeamtes aus, sodass mit diesbezüglichen Beschränkungen der Bauhöhen nicht zu rechnen ist.

Zudem befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom für die Versorgung der Gebäude. Sollen an diesen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so ist dies der Telekom mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

### 6 HERLEITUNG DES PLANUNGSKONZEPTES UND VARIANTENENTWICKLUNG

Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Straßen soll ebenso erhalten werden, wie die großflächige Parkanlage der Balsersischen Stiftung. Im Blockinnenbereich soll eine verträglich Nachverdichtung und bauliche Neuordnung ermöglicht werden. Neue Gebäude und bauliche Erweiterungen im Bestand müssen sich den vorhandenen Einzelkulturdenkmälern optisch unterordnen oder angleichen.

Im Fokus der Planung steht die Entwicklung der Flächen der Balsersischen Stiftung, weil nach der Auslagerung des Krankenhausbetriebes künftig Entwicklungspotentiale freigesetzt werden. Von diesen kann eine Initialwirkung für die Entwicklung des gesamten Plangebietes ausgehen.

Die Möglichkeit zur Erweiterung und Umstrukturierung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balsersischen Stiftung soll nur einzelne, kleinteiligere Gebäude umfassen, die sich in ihrer Kubatur der umgebenen Bebauung unterordnen. Die Standorte der neuen Gebäude orientieren sich an der bisher von Krankenhaustrakt überbauten Fläche.



**Abbildung 6-1:** Städtebauliche Konzeption Stadtplanungsamt 2016.



**Abbildung 6-2:** Städtebauliche Konzeption Stadtplanungsamt 2017.

Der vorhandene private Park wird auch weiterhin von Hochbauten freigehalten und erweitert. Durch die teilweise Begrünung von derzeitigen Stellplatzflächen an der Wilhelm-

straße wird eine Aufwertung des Stadtbildes fortgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Durchführungsvertrages für die Kompensation der im Zuge der Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses entfallenden Grünflächen.

Im weiteren Blockinnenbereich soll die Möglichkeit für eine maßstäbliche Nachverdichtung geschaffen werden. Neubauten dürfen nur einen Grundfläche von jeweils max. 250 m<sup>2</sup> überdecken. Die Gebäudehöhen haben sich den vorgelagerten Einzelkulturdenkmälern deutlich unterzuordnen. Die Begrenzungen der jeweiligen Gebäudegrundflächen orientieren sich auch am klimabedingten Frischluftaustausch.

Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Lediglich eine Umgestaltung bzw. Neuschaffung von Stellplatzanlagen und Regelung der Zu- und Abfahrten sind möglich und vorgesehen, um langfristig eine verkehrliche Neuordnung mit einer deutlichen Entlastung insbesondere der Wilhelmstraße zu erreichen.

## **7 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das gesamte Plangebiet, dass vornehmlich einer Mischung aus Wohnen, (gesundheitsbezogenen) Dienstleistungen und Gastronomie bzw. freiberuflichen Nutzungen sowie derzeit Krankenhauszwecken dient, ein in unterschiedliche Teilflächen gegliedertes Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest. Ziel ist einerseits die sehr differenzierten, bereits bestehenden Nutzungsarten bestandsorientiert erfassen und zugleich perspektivisch entwickeln zu können. Andererseits soll Baurecht für Nachfolgenutzungen des baulich neuzuordnenden (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung entsprechend dem Stiftungszweck ausschließlich im sozial-karikativen Bereich geschaffen werden.

#### Urbane Gebiete

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ebenfalls zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d. h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplanentwurf setzt fest, dass im Urbanen Gebiet Krankenhäuser und vergleichbare Anlagen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet soll eine Nutzungsvielfalt erhalten bleiben. Eine flächenintensive und daher dominierende Krankenhausnutzung soll unterbunden werden. Eine Nachfolgenutzung für den ehemaligen Krankenhausstandort der Balserischen Stiftung soll ausschließlich im sozial-karikativen Bereich erfolgen.

Ferner setzt der Bebauungsplanentwurf fest, dass im Urbanen Gebiet die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig



sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Eine verträgliche Unterbringung von Tankstellen ist aufgrund der räumlichen Lage sowie des einhergehenden extensiven Flächenbedarfes und der begleitenden Immissionen nicht realisierbar und bedingt den Ausschluss dieser Nutzungen. Darüber hinaus ist an der Frankfurter Straße in Gegenlage zum Plangebiet bereits Tankstelle im Bestand vorhanden. Ausgeschlossen werden des Weiteren Vergnügungsstätten um den Empfehlungen des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes zu folgen. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Wettbüros sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) wirken sich regelmäßig, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht (Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes), negativ auf benachbarte Bebauungen sowie bestehende Wohnumfeldsituationen aus und eine Verträglichkeit insbesondere mit angrenzenden Wohnnutzungen ist infolgedessen nicht gegeben. Zudem ist die Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen und eine Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges zu befürchten, da für die Unterbringung von Vergnügungsstätten oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Gaststätten, Büro- und Praxisräume. Negative städtebauliche Auswirkungen im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten sollen vermieden und möglichen Abwertungsprozessen sogenannten „trading-down“-Effekten von vornherein entgegen gewirkt werden. Insofern sind Vergnügungsstätten im Plangebiet generell nicht gewünscht. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten entsprechend dem beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen grundsätzlich möglich und umsetzbar sind. Gleiches gilt ausnahmslos für Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

Die zuvor erläuterten Ausschlüsse entsprechen den städtebaulichen Zielen der Planung und gewähren vielfältige Nutzungsarten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität nicht entgegenstehen oder im Kontext der Lage und Struktur des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden könnten.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO und beinhalten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaße sowie die Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen.

Generell zielen diese Festsetzungen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und im vorwiegend gründerzeitlichen geprägten Stadterweiterungsgebiet „Universitätsviertel“ entspricht.



### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet wird eine einheitliche GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ bleibt damit unterhalb der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 0,8, um auch an diesem innerstädtischen Standort im Sinne der Klimaanpassung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie bestmögliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Trotzdem kann die zukünftige Bebauung in großen Teilen umfangreicher sein, als der aktuelle Bestand an Hauptanlagen, sodass insgesamt eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.

Auf einzelnen Grundstücken befinden sich in ungleichmäßiger Verteilung Grünflächen, die zum Erhalt festgesetzt sind (vgl. Kapitel 7.5). Um eine Benachteiligung der Flächeneigentümer auszuschließen, sind die privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ zu der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes hinzuzurechnen.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl**

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Plangebiet eine GFZ von 2,4 fest. Mit der festgesetzten GFZ wird die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Urbane Gebiete von 3,0 deutlich unterschritten. Die GFZ orientiert sich an dem denkmalgeschützten Bestand und gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in das bauliche Umfeld einfügt.

### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Der denkmalgeschützte Bestand mit zwei bis vier Vollgeschossen soll erhalten bleiben und bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Dem denkmalgeschützten Bestand entsprechend werden an der Friedrichstraße und Wilhelmstraße höchstens vier Vollgeschosse, zuzüglich eines Dachgeschosses festgesetzt. Zur Frankfurter Straße hin ist die Bebauung im Bestand niedriger und weist höchstens drei Vollgeschosse auf. Um hier eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu sichern, wird an der Frankfurter Straße ein Mindestmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen folgt ebenfalls dem denkmalgeschützten Bestand.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht im Blockinnenbereich eine bauliche Neuordnung, die mit drei Vollgeschossen niedriger sein soll als die Blockrandbebauungen an der Friedrichstraße und Wilhelmstraße. Dementsprechend werden hier die Trauf- und Firsthöhen deutlich niedriger festgesetzt als an der Friedrich- und Wilhelmstraße.

Die Gebäude Frankfurter Straße 25 und 27 sowie Friedrichsstraße 13 und 21 überschreiten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils um ein Geschoss. Um eine Einschränkung der zulässigen Nutzung und eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks auszuschließen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Bei vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen ist ausnahmsweise, entsprechend dem genehmigten Bestand, eine Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zulässig.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen**

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden einheitlichen Baufluchten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen werden durch Baulinien festgesetzt. In der Wilhelmstraße verspringt die Baulinie mit dem Eckgebäude der Frankfurter Straße entsprechend dem denkmalgeschützten Baubestand. Ferner werden die Einzelkulturdenkmale weitgehend durch Baulinien nachgezeichnet. Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baulinien und -grenzen der denkmalgeschützten Gebäude im gesamten Plangebiet werden unmittelbar am Baukörper orientiert. Hier sind bei baulichen Änderungen ohnehin die Vorgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden zu beachten.

Für die vorhandene Straßenrandbebauung wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, welche die vorhandenen Hauptbaukörper erfasst. Bestehende Anbauten werden teilweise nicht berücksichtigt, weil eine geordnete bauliche Entwicklung mit einer klaren Bau- und Freiflächenstruktur sowie einem größeren Freiflächenanteil angestrebt wird.

Dementsprechend wird im Blockinnenbereich unabhängig vom vorhandenen Gebäudebestand ein zusammenhängendes Baufenster mit einer Größe von rund 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Nachverdichtung ermöglicht, da das Baufenster die Grundfläche der vorhandenen Bebauung um etwa ein Viertel übersteigt.

Anstelle des Gebäudes des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung wird durch die Festsetzung eines Baufensters in ungefähr gleicher Größe und Lage ein Neubau gestattet.

Um Klimabelange ausreichend zu berücksichtigen und eine maßstäbliche Einfügung in die Umgebung zu sichern, soll eine Neubebauung im Blockinnenbereich kleinteilig gegliedert werden. Daher werden Obergrenzen für die Gebäudegrundflächen festgesetzt. Im Bereich des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balserischen Stiftung dürfen die Gebäude in den Obergeschossen durch untergeordnete Gebäudeteile, die nicht auf die jeweils maximal zulässige Grundfläche angerechnet werden, baulich verbunden werden. Damit soll auch künftig eine dem Stiftungszweck entsprechende Nutzung im sozial-karikativen Bereich ermöglicht werden, welche ggf. einer zentralen Versorgung und baulichen Verbindung bedarf.

Um trotz der angestrebten baulichen Neuordnung eine Einschränkung der zulässigen Nutzung und eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks auszuschließen, wird entsprechend eine Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Bei vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigte bauliche Anlagen sind ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um höchstens 5 % ihrer Grundfläche zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung ist bis zu einer Tiefe von 0,30 m zulässig. Zudem ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als die Hälfte der jeweils betroffenen Fassade einnimmt. Bei Balkonen und Erkern kann aus Gründen des Denkmalschutzes hiervon abweichend ein höheres Maß zugelassen werden.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und eine Höhe von jeweils 2,50 m nicht überschreiten. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; weitere Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes zur Begrünung und Gestaltung sind zu beachten.

### Stellung bauliche Anlagen

Die Gebäudestellung an der Frankfurter Straße wird durch die denkmalgeschützten klassizistischen Gebäude vorgegeben und ist eindeutig traufständig. In Friedrich- und Wilhelmstraße prägen die denkmalgeschützten Jugendstilgebäude das Straßenbild, die ausschließlich giebelständig zur Straße stehen. Um auch künftig das Ortsbild entsprechend zu sichern, wird die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

## **7.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die an drei Seiten vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrichstraße, Frankfurter Straße und Wilhelmstraße) ausreichend erschlossen.

Eine Festsetzung von Verkehrsflächen oder die gezielte Verortung von Stellplätzen, Ein- und Ausfahrten oder ähnlichem ist nur im Bereich der Balserischen Stiftung erforderlich. Um zu sichern, dass im Zuge einer Neubebauung die angestrebte verkehrlichen Entlastung der Wilhelmstraße realisiert wird, werden hier Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplatzflächen ausgewiesen.

Wie zuvor erläutert, sind Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; weitere Festsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfes zur Begrünung und Gestaltung sind zu beachten.

## **7.5 Grünflächen und Festsetzungen zu Bepflanzungen**

Das Plangebiet in großen Teilen durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Am Rand des Plangebietes befinden sich entlang der Wilhelmstraße vor den straßenständigen Gebäuden Grünflächen, die bis an den Straßenraum heranreichen. Diese Grünflächen prägen den repräsentativen Charakter der denkmalgeschützten Gesamtlage und der jeweils benachbarten Einzelkulturdenkmale wesentlich mit. Zudem machen sie die ursprünglich intensive Begrünung dieser gründerzeitlichen Stadterweiterung vom öffentlichen Straßenraum aus erlebbar. Daher werden sie als privaten Grünflächen mit

der Zweckbestimmung „Vorgarten“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig, auch nicht die Anlage von Stellplätzen.

Das zweite das Plangebiet prägende Grünelement ist der Park im Bereich der Balserischen Stiftung, der dauerhaft erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Erlebbarkeit des privaten Parks soll für die Öffentlichkeit mit der Festsetzung eines von der Friedrich-zur Wilhelmstraße durchgehenden Wegerechts gesichert werden. Dementsprechend sind innerhalb dieser Fläche ausnahmsweise Fußwege in jeweils höchstens 2,00 m Breite sowie eine Kneipp-Anlage und ein Spielplatz zulässig. Zur Weiterentwicklung der privaten Parkfläche sind drei Gehölzgruppen mit je einem Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18- cm und zwei Sträuchern zu pflanzen (empfohlene Arten siehe Hinweis C 9). Die im Park zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (kurz FGSV) zu schützen. Die ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

Die festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine flächenhafte Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist zur Sicherung der tatsächlichen Grünqualitäten unzulässig.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen im Plangebiet sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die „privaten Grünflächen“ sind hierauf anzurechnen. Eine flächenhafte Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragenflächen und Stellplatzflächen, die offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen (z. B. Rasenwaben) und Rückhalte-/Bodenverbesserungssystemen gestaltet sind, können mit bis zu 50% ihrer Fläche auf den zu begrünenden Grundstücksflächenanteil angerechnet werden.

Ebenso sind Tiefgaragendächer zu begrünen. Ausnahmeweise können Tiefgaragendächer zu 75 % ihrer Gesamtfläche Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet werden. Die Bodensubstrathöhe muss mindestens 30 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Bodensubstrathöhe mindestens 60 cm betragen.

Stellplätze müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Die Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m herzustellen.

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet zu verbessern, sind Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. bei nicht versickerungsfähigem Untergrund die Rückhaltung und die Verdunstung von Niederschlägen ermöglicht (z. B. breitflüchtig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasenwaben). Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, da hier keine sinnvolle Versickerung möglich ist. Ausgenommen sind auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades an diesem innerstädtischen Standort sind neben der Ausweisung von Grünflächen auch Dachbegrünungen erforderlich. Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

Die Untersuchungen der faunistischen Erhebung zeigten auf, dass im Plangebiet für die besonders geschützten Mauersegler Artenschutzmaßnahmen notwendig sind. Bei Abriss von rückwärtigen Gebäuden sind an den neuen Gebäuden drei Nistkästen für Mauersegler (Dreierkolloniekästen) aufzuhängen.

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 HBO können bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehältern.

Damit sich die künftigen Bebauungen in das Stadtbild und die bestehenden Strukturen einfügen, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen für etwaige Neu-, An- und Umbauten notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Sie gelten nur soweit, wie es die denkmalschutzrechtlichen Belange und Gestaltungsvorgaben der dort stehenden Einzeldenkmale zulassen.

### **8.1 Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten**

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung ist insbesondere die Dachgestaltung von Bedeutung. Die zulässigen Dachformen und -farben werden daher auf die Varianten beschränkt, welche bereits im Gebiet auftreten oder mit dem Bestand vereinbar sind. Die Nutzung

solarer Strahlungsenergie wird bei den Gestaltungsfestsetzungen durch Dachneigungen und Ausnahmeregelungen begünstigt.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Mansard- und Pyramidendächer mit einer Neigung von mindestens 25° (alte Teilung) zulässig. In den mit 1 bis 3 gekennzeichneten Baufenstern sind zudem Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig. Durch diese Regelungen werden zum einen die vorherrschenden Dachformen und -neigungen für die Zukunft gesichert, zum anderen Optionen für die Gestaltung moderner Dachausbildungen offen gehalten. Das Flachdach ist ein wichtiges gestalterisches Element moderner Architektur. Es bietet außerdem die Möglichkeit, Dachterrassen für Wohnungen in den Obergeschossen zur Steigerung der Wohnqualität, zu konzipieren sowie ungenutzte Dachflächen zur Begrünung und damit zur Verbesserung der Ökobilanz heranzuziehen. Da die Baustrukturen im Plangebiet von Anbauten und Nebengebäuden mitbestimmt werden, soll sich die Dachneigung dieser Nebengebäude und untergeordneter Anbauten der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen. So lässt sich ein homogenes Erscheinungsbild in der Dachlandschaft eines Grundstückes erzielen. Wird dem nicht gefolgt, darf die Dachneigung höchstens 5° (alte Teilung) betragen. Eine Fremdkörperwirkung von Nebengebäuden wird somit vermieden.

Die Dachlandschaft wird wesentlich durch Dachaufbauten geprägt, weshalb Festsetzungen zu deren Größe und Lage getroffen werden. Die Breite von Zwerchhäusern, Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf insgesamt höchstens die Hälfte der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen. Zwerchhäuser, Dachgauben und sonstigen Aufbauten müssen vom First und Ortgang einen Abstand von mindestens 0,90 m haben.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenträume oder Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig, müssen jeweils um mindestens 2,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden.

Um zu keiner Gebäudeseite hin die Wirkung eines Vollgeschosses zu erzielen, müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein.

## **8.2 Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen, Werbeanlagen**

Aus stadtgestalterischen Gründen (Erhalt eines attraktiven Orts- und Straßenbildes) werden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, der Abschirmung von Abfallbehältnissen und Werbeanlagen sowie Lagerflächen und Werbeanlagen aufgenommen.

An den der Straße zugewandten Grundstücksseiten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Mauern, offenen Zäunen oder Hecken aus heimischen Gehölzen bis 1,20 m Höhe zulässig.

Hinsichtlich des Umfangs an erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehälter sowie etwaiger Bedarfe an Lagerflächen wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass diese in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder so abzuschirmen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Die Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig. An der Friedrichstraße und Wilhelmstraße sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, an der Frankfurter Straße nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenebene (Gehweghinterkante) zulässig. Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen und -pylonen ist nicht zulässig.

## **9 KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

In den textlichen Festsetzungen werden nachrichtlich folgende Hinweise aufgenommen:

- Baulicher Denkmalschutz
- Bodendenkmäler
- Kampfmittelbelastung
- Altlasten
- Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen
- Artenschutz
- Brandschutz
- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

In den vorherigen Kapiteln wurde bereits ausreichend auf die Hinweise eingegangen.

## **10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT SOWIE UMWELTINFORMATIONEN UND ARTENSCHUTZ**

Das Kapitel wird nach vollständiger Vorlage der Untersuchungsergebnisse der floristischen und faunistischen Erhebung ergänzt.

## **11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **11.1 Prüfung der Alternativen der Planung**

Alternative Standorte für die Bebauungsplanung im Stadtgebiet Gießens wurden nicht geprüft, da es Ziel der Planung ist, die gegenwärtigen Nutzungen zu festigen und neu zu strukturieren, konkrete Nachverdichtungsbedarfe sicher zu stellen sowie negativen und unkontrollierten Entwicklungen im Plangebiet, durch eine gezielte Steuerung mittels eines Bebauungsplanes entgegen, zu wirken.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“ mit ihren erhaltenswerten Einzelkulturdenkmalen. Daher lässt die innergebietsliche Gestaltung ebenfalls wenige Spielräume offen. Standorte, Gestaltung und Umfang etwaiger baulicher Erweiterungen wurden unter Berücksichtigung sämtlicher Belange (u. a. Eigentümerinteressen, Denkmalschutz, Naturschutz, Stadtbild, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und ihre Abwägung unter- und gegeneinander gewählt.



Zudem sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens politische Vorgaben, die im Zusammenhang mit der Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des St. Josefs Krankenhauses stehen, zu berücksichtigen. Im Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/23 „St. Josefs Krankenhaus“ wurden verbindlich Regelungen zur Nachfolgenutzung des (ehemaligen) Krankenhausstandortes der Balseyrischen Stiftung getroffen, welche in die Planung eingeflossen sind.

### **11.2 Beschreibung der Auswirkungen der Planung**

#### Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation. Durch einige Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben hingegen verbessert.

#### Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten, der genehmigte und denkmalgeschützte bauliche Bestand wird im Bebauungsplanentwurf übernommen.

#### Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Innenstadt Gießens und großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im festgesetzten Urbanen Gebiet nicht zulässig. Daher ist eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Universitätsstadt Gießen oder der benachbarter Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

#### Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird voraussichtlich kein weiterer Verkehr im Plangebiet verursacht, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im bestehenden Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

#### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht neu hervorgerufen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits im Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden.

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt bereits im Bestand und ist folglich entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

### Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Altflächen die in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet wurden. Die angestrebte bauliche Nutzung wird durch diese nicht ausgeschlossen.

### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch mögliche nachteilige Wirkungen reichen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete.

## **11.3 Planungsrechtliche Konfliktbewältigung**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die bisher vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Entwurfsfassung des Bauungsplanes berücksichtigt.

Das Kapitel wird nach der Offenlage ergänzt.

## **12 VERFAHRENSABLAUF**

Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss	03.05.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	09.06.2018
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	09.06.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	11.06. – 22.06.2018
Entwurfsbeschluss	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme	
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
Rechtskraft	

## **13 RECHTSGRUNDLAGEN**

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

**BAUGESETZBUCH (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

**UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

**WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

**HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)** vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert in 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, S. 197-248, veröffentlicht am 06.06.2018)

**HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), in 2018 (GVBl. 2018 Nr. 17 S. 361-372, veröffentlicht am 31.08.2018)

**HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG)** vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211ff)

**HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291)

**STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG** 2013

**STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG** 2001

**STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG** 2016

**STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG** 2016

## **14 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **14.1 Umsetzungsperspektive**

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes kann für den Bereich der Balserischen Stiftung erst nach Abschluss der Verlagerung des Krankenhausbetriebes in das gegenüberliegende St. Josefs Krankenhaus erfolgen. Für diese Gesamtmaßnahme sind, mit den inneren Umbauten im St. Josefs Krankenhaus, ca. 4 Jahre angesetzt.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes besteht aktuell keine Umsetzungsperspektive; die Planung ist hier als Angebotsplanung an die Grundstückseigentümer zu sehen.

### **14.2 Flächenbilanz und Bodenordnung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/35 „Frankfurter Straße/Wilhelmstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von 19.367 m<sup>2</sup>. Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

<b>Flächenart</b>	<b>Gesamtfläche (in ha)</b>
<b>Urbane Gebiete</b>	<b>1,61</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,28</b>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>0,04</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,93</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenordnende Maßnahmen sind hinsichtlich der Lösung der Eigentumsproblematik in einem Teilgebiet der Verkehrsfläche Frankfurter Straße – Gehweg und öffentliche Stellplätze auf Privatgrundstücke (Flur 5, Flurstück 337/77, 337/78 und 337/79 sowie teilweise 283/6 und 283/7) – durch Neuordnung bzw. Ankauf und Umwidmung privater Verkehrsflächen in öffentliche Verkehrsflächen erforderlich.

### **14.3 Kosten**

Durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen fallen voraussichtlich keine städtebaulichen und auch keine öffentlichen Erschließungskosten an. Planungskosten entstehen durch die interne Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundene Untersuchungen, durch amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen und durch städtische Verwaltungsarbeit.