

Aufstellung
des Bebauungsplanes GI 01/44
„Südanlage/Goethestraße“
BEGRÜNDUNG

Planstand:

- Entwurf -

30.05.2022

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren	6
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001	7
5.1.2	Flächennutzungsplan	8
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.1.4	Rahmenplanung.....	8
5.1.5	Masterplan 2020	9
5.1.6	Innenstadtentwicklungskonzept ISEK.....	9
5.1.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
5.1.8	Vergnügungsstättenkonzept	11
5.1.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.1.10	Klimaneutrales Gießen 2035	12
5.1.11	Landschaftsplan.....	12
5.1.12	Humanbioklimatische Situation.....	12
5.1.13	Schutzgebiete	17
5.1.14	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	17
5.2	Städtebaulicher Bestand	17
5.3	Naturräumlicher Bestand	21
5.4	Verkehrliche Erschließung	24
5.5	Ver- und Entsorgung	25
5.6	Immissionsschutz	27
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	33
6.1	Städtebaukonzept	33
6.2	Grünordnungskonzept.....	37
7	Erläuterung der Planfestsetzungen	38
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	38
7.2	Maß der baulichen Nutzung	41
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	44
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	45
7.5	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	46
7.6	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	47

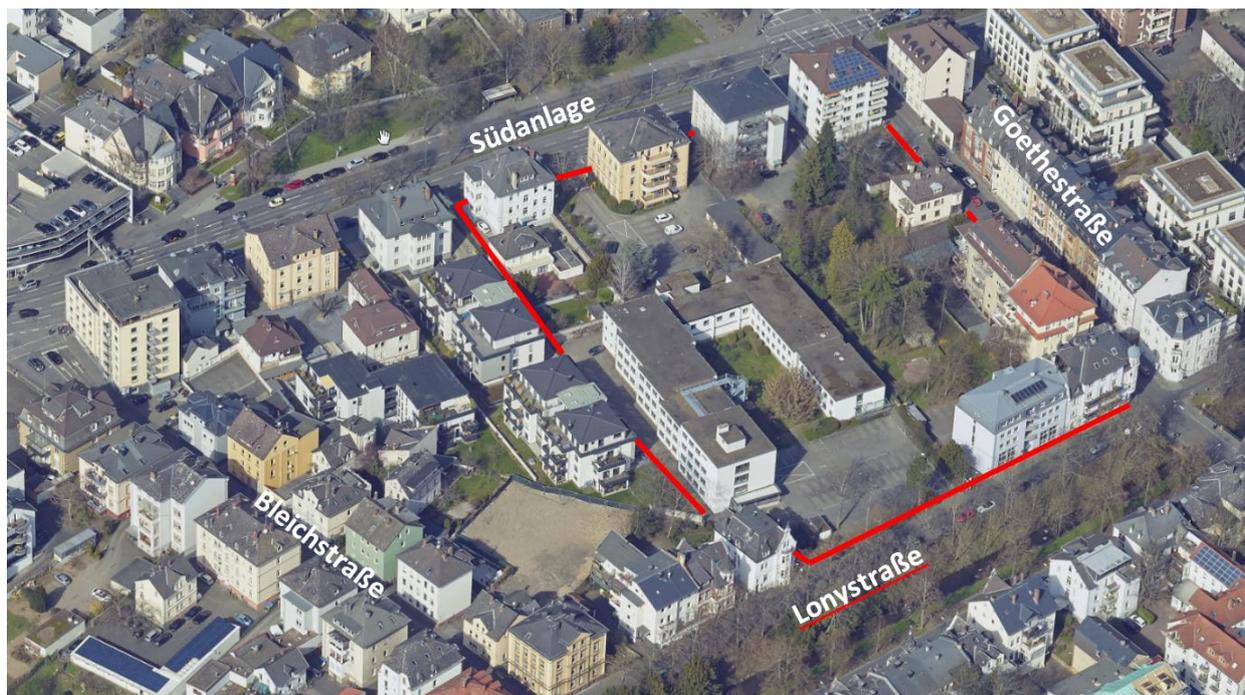
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	48
8.1	Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten	48
8.2	Werbeanlagen	49
8.3	Einfriedungen	50
8.4	Abfall- und Wertstoffbehältnisse	50
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	50
9.1	Schallschutz	50
9.2	Denkmalschutz.....	50
9.3	Werbeanlagen	51
9.4	Wasserwirtschaft	51
9.5	Entwässerungsanlagen	51
9.6	Starkregenvorsorge.....	51
9.7	Kampfmittelbelastung.....	52
9.8	Brandschutz	52
9.9	Abfallsatzung.....	53
9.10	Bäume	53
9.11	Empfehlungen für die Auswahl standortgerechter Baumarten	53
9.12	Artenschutz	54
10	Berücksichtigung umweltschützender Belange	54
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	55
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes.....	55
11.2	Beschreibung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	56
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	56
13	Umsetzung des Bebauungsplanes	58
13.1	Umsetzungsperspektive	58
13.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	58
13.3	Kosten	58

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens war der Eingang einer Bauvoranfrage bei der Stadt Gießen am 15.05.2018, welche den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 24 Wohneinheiten und jeweils vier Vollgeschossen auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), Südanlage 13/Lonystraße 13 beinhaltete. Durch diese Neubebauung mit ihren notwendigen Stellplätzen wäre der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baum- und Grünbestand vollständig beseitigt worden.

Die Bauvoranfrage konnte aufgrund der geplanten Gebäudehöhen nicht positiv beschieden werden, da sich das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren baulichen Umgebung einfügte (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Eine niedrigere, vollflächige Bebauung im Blockinnern würde sich aber grundsätzlich nach der Fläche, die überbaut werden soll, in die umgebende Bebauung einfügen. Durch das benachbarte Versorgungsamt sowie die Wohnungsneubauten in der Südanlage 16 und 17 wird im Bestand für eine rückwärtige Neubebauung eine fiktive überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben, die fast die gesamte Grundstückstiefe der Südanlage 13 als bebaubare Fläche einbezieht.



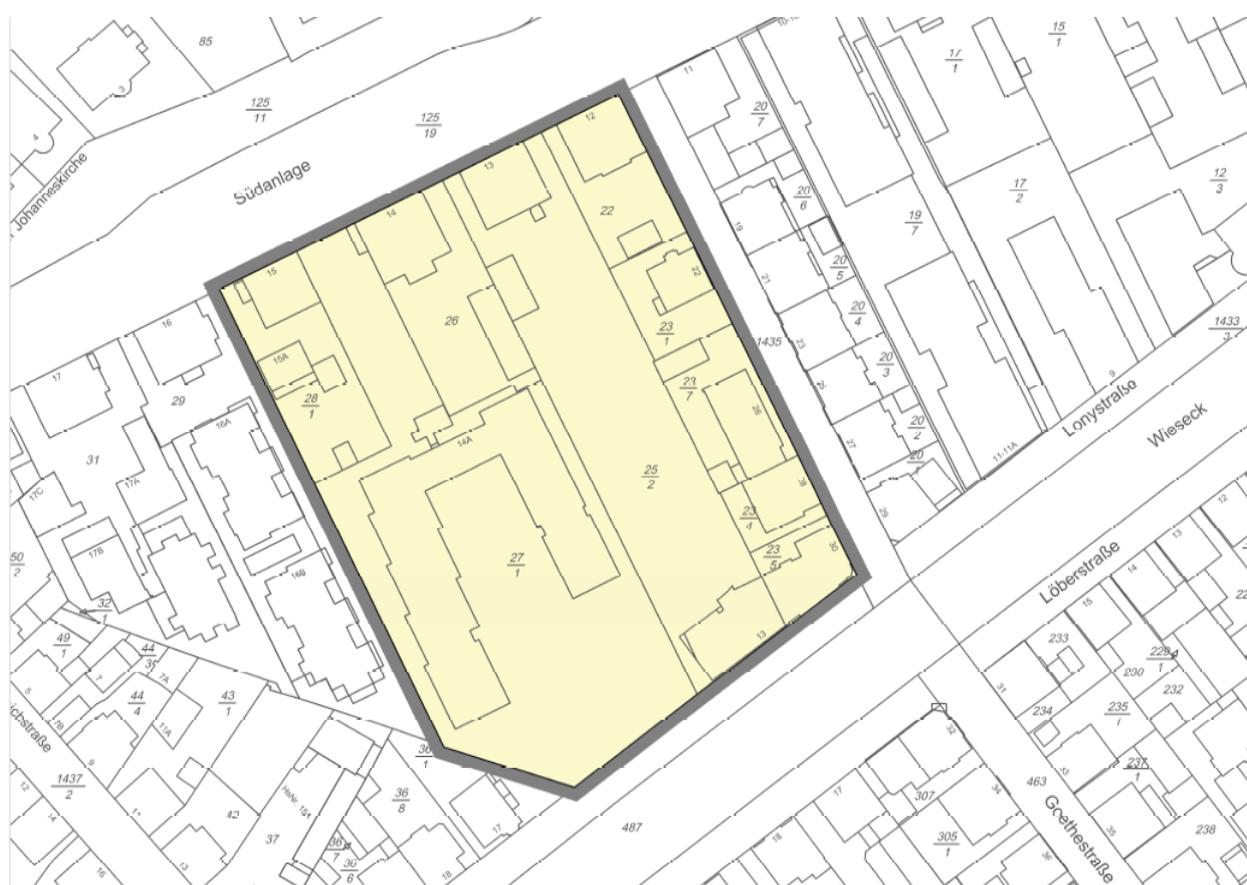
Schrägansicht auf das Plangebiet (Geltungsbereichsabgrenzung rot)

Aufgrund einer gesamthaften Betrachtung des unter hohem Entwicklungsdruck stehenden Quartieres zwischen Südanlage und Wiesek, einem gewünschten gleichartigen Vorgehen wie bei der benachbarten Bebauungsplanung „Südanlage/Bismarckstraße“ und auch einer in 2015 mit EKHN-Vertretern vorabgestimmten deutlich geringeren Bauvolumen mit größtenteils Erhaltung des Baumbestandes wurde ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erkannt. Um Lösungen für eine angemessene bauliche Nachverdichtung mit möglichst weitgehenden Erhalt der letzten noch verbliebenen Grünflächen im Plangebiet entwickeln zu können und eine städtebaulich geordnete

Innenentwicklung planungsrechtlich zu sichern, war die Einleitung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens notwendig.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage, direkt außerhalb des Anlagenrings, in Gegenlage zur Johanneskirche. Er wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Goethestraße im Osten und die Flurstücksgrenze zum Grundstück Südanlage 16 A+B im Westen. Die Abgrenzung berücksichtigt den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Südanlage 16. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 22, 23/1, 23/7, 23/4, 23/5, 25/2, 26, 27/1 und 28/1 (Stand: Mai 2022). Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.500 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie schon im benachbarten Bebauungsplanverfahren „Südanlage/Bismarckstraße“ erreicht, soll mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich der Südanlage gesichert werden. Dabei sollen einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandene Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden.

Entsprechend kommt auch in diesem Plangebiet der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualitäten eine besondere Bedeutung zu. Auch hier sollen die freien Flächen im Blockinnenbereich in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden, soweit umweltbezogene Belange (Grünordnung, Klima, Artenschutz und -vielfalt) nicht entgegenstehen.

Insbesondere auf dem Kirchengrundstück Südanlage 13 befinden sich derzeit zahlreiche Gehölze, darunter auch erhaltenswerte Bäume. Dieser Vegetationsbestand besitzt nach Städtischen Klimagutachten (2014) eine hohe humanbioklimatische Bedeutung für das Gebiet. Nach der Planungshinweiskarte sollten hier weitere bauliche Verdichtungen vermieden werden.

Des Weiteren ist die Sicherung einer weiterhin hohen Wohnqualität, einschließlich der Freiflächen- und Grünqualität im Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Neubauten müssen sich in das Prinzip der gründerzeitlichen Blockrandstruktur mit massiver, hoher Randbebauung und kleineren, niedrigeren Hinterhof-Gebäuden verträglich einfügen.

Zudem sollte für den die städtebaulich-historische Baustruktur erheblich störenden Verwaltungskomplex des staatlichen Versorgungsamtes im Bebauungsplanverfahren eine langfristige Nachfolgebebauung abgestimmt werden, die auch zur Neuanlage/Erweiterung einer Grünfläche im Blockinnenbereich führen würde, dies aber unter dem Vorbehalt einer Verlegungsentscheidung des Landes Hessen. Zwischenzeitlich haben aber diesbezügliche Anfragen beim Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen gezeigt, dass diese Landesimmobilie nicht zur Disposition steht und ihr Bestand im Bebauungsplan nachvollzogen werden muss.

4 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt nur 14.500 m². Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche der für ein beschleunigtes Verfahren im Plangebiet maximal zu verwirklichen-den Bebauung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB müssen jedoch auch die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne berücksichtigt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden.

Im engen räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren wurden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. GI 01/33 „Südanlage 16“ und Nr. GI 01/25 „Südanlage/Lo-

nystraße“ (zur Regelung des Bauvorhabens Südanlage 10) aufgestellt. Allerdings traten der Bebauungsplan „Südanlage 16“ bereits am 17.12.2011 und der Bebauungsplan „Südanlage/Lonystraße“ am 08.08.2008 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft, so dass beide Planverfahren in keinem engen zeitlichen Zusammenhang mehr zum einzuleitenden Verfahren stehen.

Der seit dem 1. Dezember 2018 rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ ist jedoch ob seiner inhaltlichen und räumlichen Nähe bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche hinzuzuziehen. Sein Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.500m² mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,5, so dass innerhalb seines Geltungsbereichs höchstens 6.250 m² Grundfläche verwirklicht werden könnten. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes „Südanlage/Goethestraße“ auf höchstens 60% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können, so dass innerhalb des Plangebietes weniger als 9.000 m² Grundfläche entstehen können. Damit liegt die Summe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen mit rund 15.000 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und der Tatsache, dass durch den geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt. Eine entsprechende Kartierung wird beauftragt werden.

Das beschleunigte Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wurde vom 22. Oktober 2018 bis einschließlich 09. November 2018 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben.

5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBE- REICH

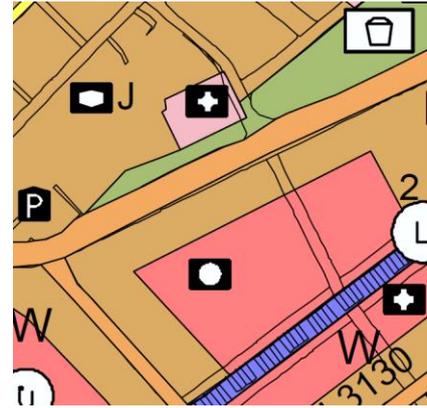
5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1.1 REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010

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

5.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) stellt den Bereich der an der Südanlage befindlichen Gebäude als gemischte Bauflächen dar (siehe Abb. rechts). Die übrige Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt, innerhalb derer das Versorgungsamt Südanlage 14 A als öffentliche Verwaltung symbolisiert wird. Die auf der gegenüberliegenden Seite der Lonystraße, außerhalb des Plangebietes, liegende Wieseck wird als Wasserfläche und Landschaftsschutzgebiet Bestand dargestellt.



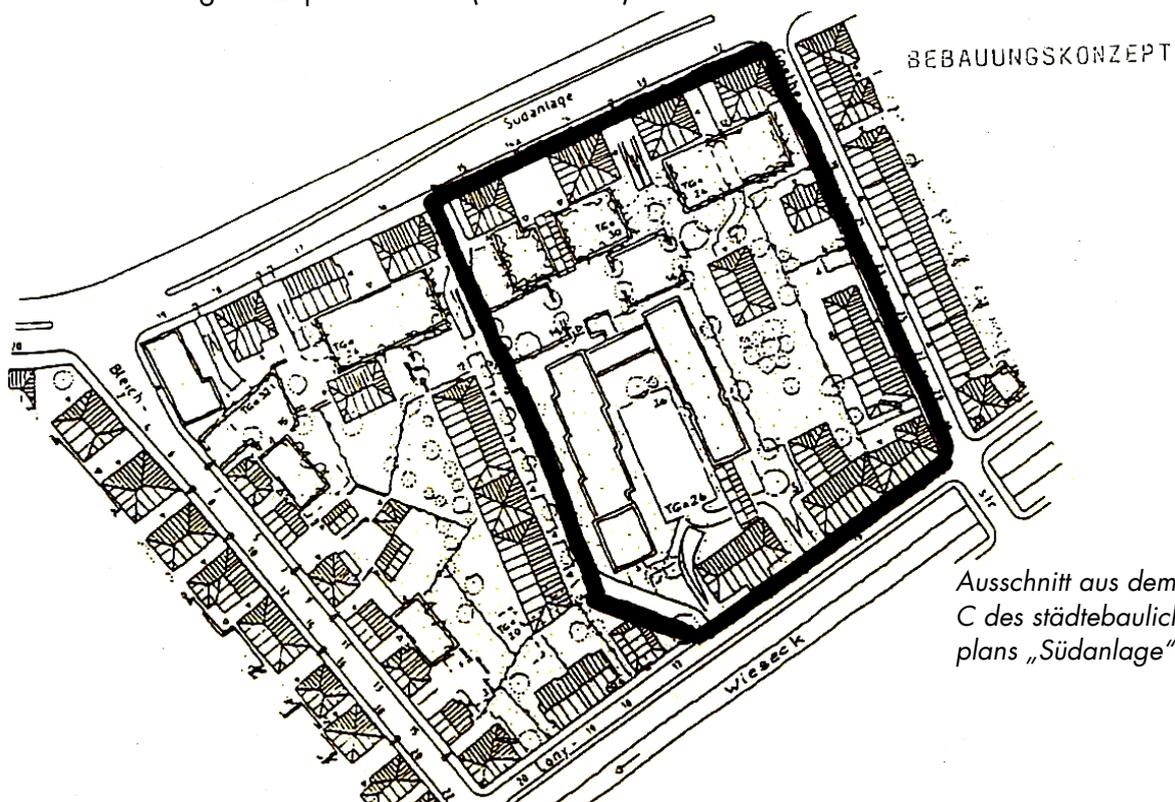
Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des 1991 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens G 1/11 „Südanlage/Goethestraße“, welches den gesamten innerstädtischen Block zwischen Bleichstraße und Goethestraße umfasste. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet, um auf den damals zunehmenden Umnutzungsdruck mit einem wirksamen städtebaulichen Steuerungsinstrument reagieren zu können. Das Verfahren wurde aber über die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinaus seit 1991 nicht weitergeführt und hat nie eine Planreife nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht. Die Beurteilung im Plangebiet erfolgt daher derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB.

5.1.4 RAHMENPLANUNG

Dem ebd. genannten Einleitungsbeschluss lag eine 1989 durch die Arbeitsgemeinschaft MÜLLER-HALLMANN fertiggestellte Rahmenplanung für den Gesamtbereich zwischen Südanlage und Lonystraße bzw. Wieseck zugrunde, die aus Bestands- und Strukturanalysen Planungsleitlinien und Nachverdichtungskonzepte ableitete (siehe unten).



Ausschnitt aus dem Strukturkonzept C des städtebaulichen Rahmenplans „Südanlage“

Die Rahmenplanung ging von dem Erhalt des Versorgungsamtes aus und sah im Plangebiet nur zwei wesentliche Neubauten vor, nämlich südlich des Versorgungsamtes an der Lonystraße und südlich des Gebäudes Südanlage 13 im Blockinnenbereich. Vorgeschlagen wurde u.a., dass der ruhende Verkehr weitgehend in jeweils grundstücksbezogenen Tiefgaragen untergebracht werden sollte.

5.1.5 MASTERPLAN 2020

Im 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept – Masterplan 2020“ (PROJEKTGRUPPE STADT+ENTWICKLUNG, Leipzig 2004) wurden städtebauliche Ziele und Handlungsempfehlungen für die folgenden 15 Jahre – also bis 2020 – aufgezeigt. Zwei der vier orientierenden Leitlinien sollten sein: 1. Bestand stärken, 2. Innenstadt und City revitalisieren. Die Flächen im Geltungsbereich zählen zu den stabilen, konsolidierten Siedlungsflächen, ohne wesentliche Mängel und erfordern ein Eingreifen nur im Einzelfall.

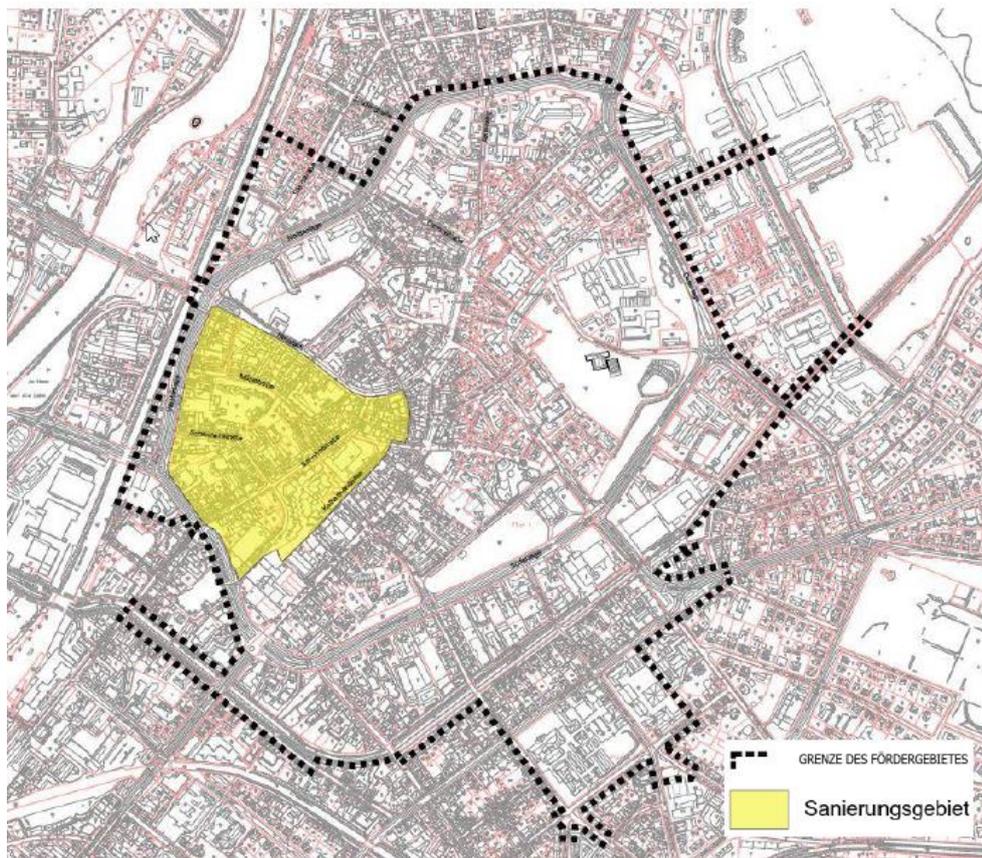


*Auszug aus dem Gesamtplan des Masterplans 2020 (Stadt + Entwicklung, 2005),
„Grüner Innenstadtring“ (Plangebiet rot gerahmt)*

Die Elemente des Grünkonzepts des Masterplans für die Gießener Innenstadt betreffen indirekt oder unmittelbar das Plangebiet: der Theaterpark im Norden, die Aufwertung der Uferbereiche der Wieseck im Süden und die Herstellung einer Grünverbindung in der Goethestraße im Osten.

5.1.6 INNENSTADTENTWICKLUNGSKONZEPT ISEK

Das Plangebiet liegt innerhalb des Antragsgebietes des 2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ‚Grüner Anlagenring Innenstadt‘ ISEK“ (Nassauische Heimstätten NH ProjektStadt 2018). Das Konzept dient als Handlungsrahmen für die Umsetzung eines qualitativ und quantitativen Mehr an grüner und blauer Infrastruktur innerhalb des Antragsgebietes in der Gießener Innenstadt. Das ISEK ist gemäß §1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



Fördergebiet Zukunft Stadtgrün

Im Bereich des Plangebietes wird als ein konkretes Förderziel im ISEK die Unterstützung des Bau-erhalts der kulturhistorischen Sammlung unterschiedlicher Baumarten aus der Gründerzeit im Blockinnenbereich der Südanlage 13/Lonystraße aufgeführt. Diese Baumgruppe setzt sich aus verschiedenen Baumarten, wie u.a. Blutbuche, Strobe, Ahorne, Buchs und Blutbuche (seltene Fußveredelung) zusammen. Letztere weist zwar einen Brandkrustenpilzbefall auf, der aber als unproblematisch gewertet wird, so dass hier letztlich alle Bäume der Gruppe als vital eingestuft werden können.



Baum-und Gehölzgruppe Garten Lonystraße 13 / Südanlage 13 (Quelle: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Grüner Anlagenring Innenstadt“, NH|ProjektStadt 2019,

Anhang: Erhaltenswerte Bäume, Nr. 35)

5.1.7 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Das am 15.12.2011 beschlossene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

Nach diesem Konzept befindet sich das Plangebiet zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Gießen“, aber noch innerhalb der „Erweiterten Innenstadt“. Letztere ergänzt und stützt das Hauptzentrum durch Komplementärnutzungen und Ergänzungslagen, im Plangebiet insbesondere in Form von Dienstleistungen, öffentlicher Verwaltung und kirchlichen Einrichtungen. Um dieses Gefüge zu stärken und keine Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt zu erzeugen, empfiehlt die GMA u.a. hier keinen großflächigen Einzelhandel anzusiedeln und die Innenstadtergänzungsfunktionen zu erhalten und zu sichern. Diesen Empfehlungen wird durch die gezielten Festsetzungen zur Art der baulichen entsprochen.

5.1.8 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Gießen befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nach diesem Konzept innerhalb der „Erweiterten Innenstadt“ und ist, mit Ausnahme eines Mischnutzungstreifens entlang der Südanlage, überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Da für das Wohnen ein erhöhtes Konfliktpotential mit möglichen Neuansiedlungen von Vergnügungstätten besteht und mögliche negative Veränderungen durch Nutzungsverdrängungen entgegen gewirkt werden soll, wird im Vergnügungstättenkonzept vorgeschlagen, hier auch zukünftig Ansiedlungen von Vergnügungstätten auszuschließen. Im Bebauungsplan wird die Empfehlung des Konzeptes zum Ausschluss von Vergnügungstätten rechtsverbindlich umgesetzt.

5.1.9 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines innerstädtischen Quartiers, das als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung der Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“ unter Denkmalschutz steht (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG). Bauvorhaben im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage bedürfen der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet 6 als Einzelkulturdenkmale geschützte Gebäude. Die Denkmale Südanlage 13, 14, 15 sowie Goethestraße 22, 28, und 30 sind in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Die historische Situation des Quartiers war durch eine Blockrandbebauung mit rückwärtigen Nebengebäuden und einem begrünten Innenbereich geprägt.

Generell sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.1.10 KLIMANEUTRALES GIEßEN 2035

Die Gießener Stadtverordnetenversammlung hat 2019 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Gießen bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden soll. „Ein Ziel, für das – so der Beschluss – alle erforderlichen Mittel zu entwickeln und bereit zu stellen sind. Ergänzt wird dieser Beschluss durch einen Zusatzantrag aus dem Parlament, der einstimmig beschlossen wurde: aufzuzeigen, wie das Ziel erreicht werden kann. Damit hat der Klimabeschluss „2035null – klimaneutrales Gießen“ im Zusammenspiel von parlamentarischer und außerparlamentarischer Initiative seine Abrundung erfahren“ (Klimaneutrales Gießen – Analysen und Szenarien zur Entwicklung einer klimaneutralen Stadt 2035, Magistrat der Universitätsstadt Gießen, 2020).

Sämtliche Planungen sind hinsichtlich der Erreichung dieses Ziels bezüglich ihrer Auswirkungen in einem Klimacheck zu prüfen und zu optimieren.

5.1.11 LANDSCHAFTSPLAN

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Planungsbüro Holger Fischer, 2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark überformte und Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit mit hohem Versiegelungsgrad und überwiegend dichter Bebauung.

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für bebaute Grundstücke die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert der Landschaftsplan das Plangebiet als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“. Laut Biotopbewertung erhalten alle Flächen die Wertstufe „stark verarmt“. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen dar.

In der Entwicklungskonzeption wird das Plangebiet als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz und die außerhalb des Plangebiets im Süden fließende Wieseck zur Entwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte dargestellt. Gemäß der städtischen Biotopverbundplanung (PGNU, 2001) stellt die südöstlich des Geltungsbereiches liegende Wieseck eine Hauptverbindungsachse zwischen Außen- und Innenbereich dar.

5.1.12 HUMANBIOKLIMATISCHE SITUATION

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Klimaanalyse (GEO-NET 2014, u.a. mit der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der humanbioklimatischen 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 bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

Bioklimatische Ist-Situation



Planungshinweiskarte (Klimaanalyse GEO-NET), mit Eintrag Plangebiet (Kreis, rot gestrichelt)

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
<p>Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung</p> <p>■</p>	<p>Siedlungsstruktur mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Areale mit höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung.</p>	<p>Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung vorhandener Durchlüftungswege • Keine weitere Verdichtung • Grünflächen sichern, optimieren und erweitern • Grün- und Freiflächen vernetzen • Versiegelung reduzieren (Richtwert < 60 %) • Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe • Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung • Stadtbaumbestand sichern und erweitern • Straßenbaumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen • Bei Verkehrseinfluss Emissionen reduzieren

Das betrachtete Plangebiet (gestrichelter roter Kreis) wird in der Klimaanalyse als Siedlungsraum mit der zweithöchsten humanbioklimatische Belastungsstufe (gelbe Markierung) im Auszug aus Planungshinweiskarte dargestellt. Das Fachgutachten (Klimaanalyse GEO-NET 2014) zeigt aus bioklimatischer Sicht deutlich eine belastende Innenstadtsituation. Die humanbioklimatische Ist-Situation ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen den beiden (blaue Kennzeichnung) mit sehr hoher bioklimatischer Wirksamkeit bewerteten Ausgleichsräumen: Parkanlage am Anlagenring und Wie-seckkorridor.

Die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen (bauliche Nachverdichtung) im Plangebiet wird als sehr hoch bewertet. Es handelt sich um Siedlungsbereiche mit hoher Bebauungsdichte und unzureichender kühlenden Belüftung. Bei autochthonen Strahlungswetterlagen (z.

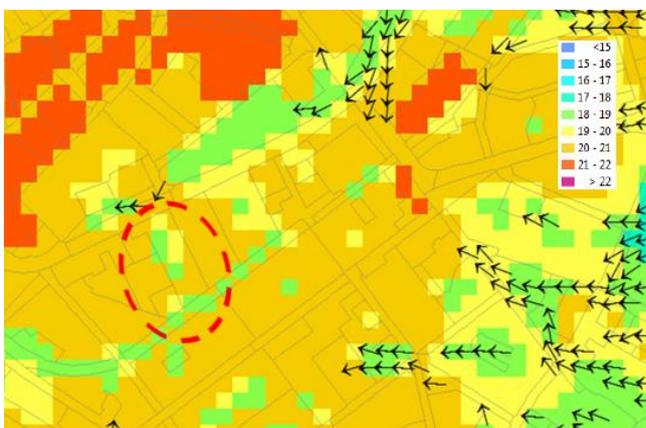
B. sommerliches Hochdruckwetter) ist der Wärmeinseleffekt besonders stark ausgeprägt. Das Problem der Wärmebelastung ist vor allem in den Nachtstunden von vordringlicher Bedeutung, da sie dann besonders intensiv auf den Menschen einwirkt (lokale Wärmebelastungsrisiken“).

Die blockartige Siedlungsstruktur ohne geschlossene Bebauung zur Straße mit innenliegenden zusammenhängenden Grünflächen und alten schattenspendenden Baumbestand bewahrt das Quartier tagsüber vor Überhitzung. Der zusammenhängende innenliegende Vegetationsbestand besitzt eine sehr hohe Wertigkeit für das Plangebiet. Dieser und die bestehende offene Siedlungsstruktur verhindert derzeit die humanbioklimatische Abstufung als sehr hoch belasteter Siedlungsbereich (Vergleich rote Kennzeichnung Kernstadt). Die Grünflächen stellen die einzigen verfügbaren Flächen mit Ausgleichsfunktion im hoch verdichteten und thermisch hoch belasteten städtischen Innenbereich dar. Sie wirken lokal als wohnungsnaher Erholungsraum. Es bilden sich thermisch bedingte Austauschsysteme. Die Verdunstungskälte ist nur von Grünflächen und nicht von versiegelten Flächen leistbar.



Alte Archivbilder zeigen den Stand vor 1966 mit einer großflächigen Grünfläche ohne den großkörnigen Verwaltungskomplex des staatlichen Versorgungsamtes. Dies stellte einen optimalen Zustand eines stadtnahen humanbioklimatischen Erholungsraumes dar.

Die Ermittlung des bodennahen Temperaturfeldes ermöglicht es, Bereiche mit potenziellen bioklimatischen Belastungen abzugrenzen, Aussagen zum Auftreten thermisch und/oder orographisch induzierter Ausgleichsströmungen zu treffen. Das Temperaturfeld verdeutlicht die Auswirkungen der vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Plangebiet:



Temperaturfeld im Plangebietsbereich
zum Zeitpunkt 4 Uhr morgens
(Klimaanalyse GEO-NET 2014)

Die Temperaturfeldkarte zeigt nachweislich die positive Wirkung der vorhandenen, insbesondere hinter der Südanlage 13 liegenden Grünfläche (EKHN-Grundstück). Im Vergleich zum versiegelten und bebauten Siedlungsbereich weist die begrünte Fläche ein deutlich niedrigeres Temperaturniveau (grün) auf. Damit ist eine aus gesundheitlicher Sicht wichtige nächtliche kühle Abkühlung möglich. Grün und gelbe Bereiche kennzeichnen ein nächtliches niedrigeres Temperaturniveau. Das sind vegetationsgeprägte Flächen, wie die Parkanlage am Anlagenring, das Gewässerband der Wiesack und auch die Grünfläche im Blockinnenbereich des betrachteten Planbereichs.

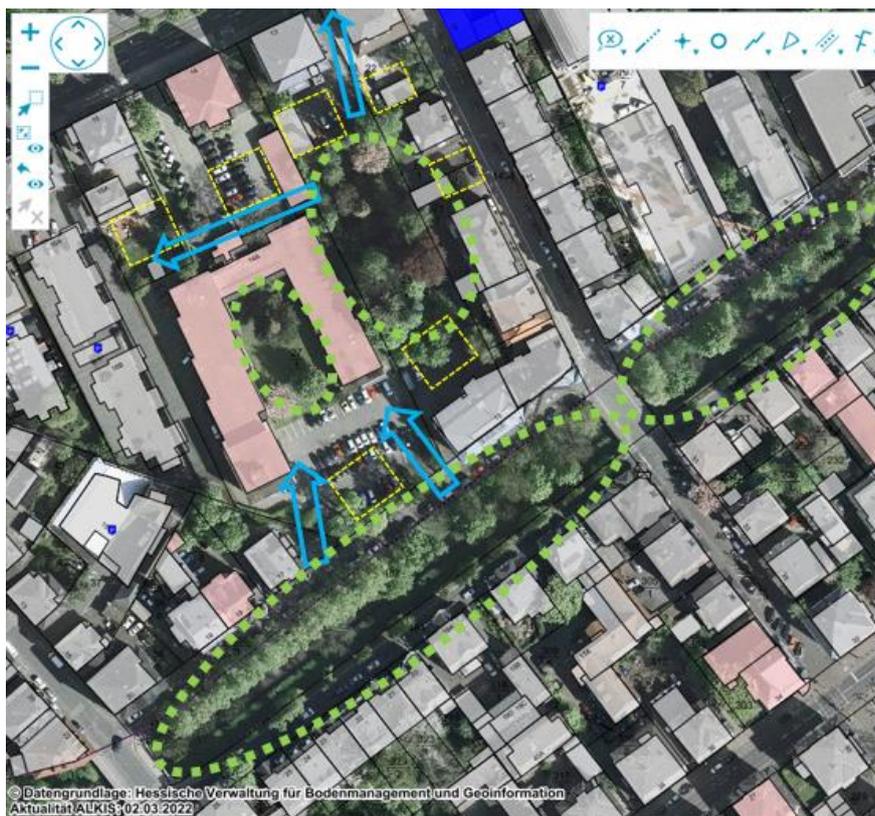
Da die klimatischen Verhältnisse der Wohnungen in der Nacht im Wesentlichen nur durch den Luftwechsel modifiziert werden können, ist die Temperatur der Außenluft der entscheidende Faktor bei der Bewertung der thermophysiologicalen Belastung. Entsprechend spiegelt die Beurteilung des Bioklimas weniger die thermische Beanspruchung des Menschen im Freien wider, als vielmehr die positive Beeinflussbarkeit des nächtlichen Innenraumklimas. Zur Beurteilung wurde eine räumliche Statistik des PMV-Ergebnisrasters durchgeführt und den Referenzflächen der Siedlungsräume die flächenspezifisch mittlere Parameterausprägung gemäß VDI-RL 3785 zugewiesen.

Bioklimatische Bewertung und Maßnahmenempfehlungen bei Nachverdichtungen

Im Gutachten zur Klimaanalyse werden folgende Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Ausgleichsräume benannt:

- Vermeidung einer abriegelnden Bebauung
- Erhalt des Grünflächenanteils
- Vernetzung von Grünflächen im Quartier zur Erhaltung der Durchlüftung
- Baumbestand erhalten bzw. optimieren
- Grünachsen erhalten

Ein Erhalt der derzeitigen humanbioklimatischen Situation ist nur unter maßvoller Nachverdichtung unter Erhalt der Grünflächen und offenen Randbebauung des Quartiers unter Ausnutzung der derzeit schon versiegelten Bereiche möglich.



Das vorstehende Bild zeigt den minimalsten Eingriff ohne Verschlechterung des derzeit schon thermisch hoch belasteten Quartiers.

Eine Verbesserung kann durch Entsiegelung und Begrünung von Stellplatzbereichen erreicht werden. Zur Gestaltung geeignet sind dafür offenporige und begrünungsfähige Bodenbefestigungssysteme, wie z.B. Rasenwaben mit einem hohen Begrünungsanteil. Asphaltierte und mit Betonsteinen gepflasterte Flächen überhitzen an heißen Sommertagen und geben Nacht zusätzlich die gespeicherte Wärme ab. Durch Nutzung der Verdunstungskapazität (Verdunstungskälte) von begrünten Bodenbefestigungssystemen, wie z.B. Rasenwaben, kann die Überwärmungstendenz deutlich reduziert werden und zur Erhöhung der Kaltluftproduktivität der beitragen. Rasengittersteine sind aufgrund des hohen wärmespeichernden Betonanteils weniger geeignet.

Folgende Festsetzungen tragen unter bioklimatischen Gesichtspunkten zu einer verträglichen Nachverdichtung bei:

- Sicherung der bestehenden Innenhofbegrünung durch Festsetzung von privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Korridorgrün.
- Sicherung des wertvollen schattenerzeugenden Altbaumbestandes durch Festsetzung Baumerhalt (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB).
- Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen, Wege
„Insbesondere Stellplätze sind mit offenporigen und begrünungsfähigen Bodenbefestigungssystemen (Rasenwaben) herzustellen“.
- Festsetzung von Baugrenzen zur Blockbauweise

Aus lufthygienischer Sicht ist auf eine geschlossene Bauweise entlang der Goethestraße zu verzichten. Aufgrund des fehlenden Luftaustausches in der dann entstehenden Straßenschlucht ist, insbesondere bei belastender Inversionswetterlage von einer verkehrsbedingten Aufkonzentration von Luftschadstoffen auszugehen.

5.1.13 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen. Der als Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn Dill“ (Gebietsnummer 2531018) geschützte Wieseklauf verläuft im Süden in Gegenlage zum Plangebiet an der Lonystraße.

5.1.14 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altstandorte/Altanlagen bekannt.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu 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.

5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Südanlage entstand überwiegend Ende des 19. Jh. außerhalb des spätmittelalterlichen Stadtkerns zwischen der Wall- und Grabenzone und der Wiesek. Sie ist Teil des Stadterweiterungsgebietes „Universitätsviertel“, welches sich durch ein regelmäßiges Straßenraster und eine dichte Parzellierung auszeichnet, wodurch straßenseitig geschlossene Baublöcke mit großzügigen Blockinnenbereichen entstanden. Die historische Situation des Quartiers war durch eine Blockrandbebauung mit rückwärtigen Nebengebäuden und einem begrünten Innenbereich geprägt. Die Bebauung zeichnet sich insbesondere am Anlagenring durch spätklassizistisch repräsentative Bauten aus, welche meist dreigeschossig, teilweise mit zusätzlichem Mezzanin unter dem Dach, und Pyramidaldächern ausgebildet sind.

Die Grundstücke dieser repräsentativen Gebäude waren ursprünglich durch tiefreichende Gärten geprägt, wie heute noch das Grundstück der evangelischen Kirche in Hessen und Nassau in der Südanlage 13 oder noch teilweise der parkähnlich angelegte Grünbereich der rückwärtigen Villa in der Südanlage 15. Erst ab Anfang des 20. Jh. erfolgte auch eine Bebauung entlang der Lonystraße. Dementsprechend präsentieren sich in der Goethestraße die drei als Kulturdenkmäler geschützten Häuser im Jugendstil bis zur noch expressionistisch beeinflussten gemäßigten Moderne, mit zwei bis drei Vollgeschossen. Dem dreigeschossigen Eckgebäude Goethestraße 30/Lonystraße kommt mit seinem hohen Dach und seiner repräsentativen Ausgestaltung zur Wieseck hin, dabei eine besonders prägende Umgebungswirkung zu.

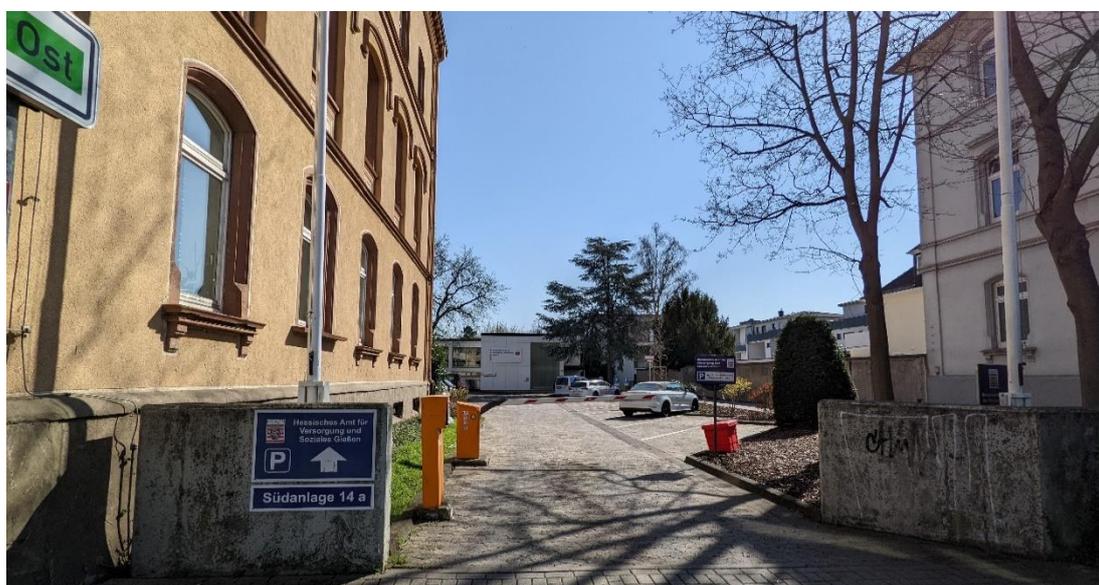


Blick auf das Haus Goethestraße 30 / Ecke Lonystraße



Luftbild 2020 mit Darstellung der historischen Bebauung (schwarz schraffiert), des Plangebietes (rot gestrichelt) und der im Plan gebiet befindlichen Einzelkulturdenkmale (D)

Während sich die in der Nachkriegszeit errichteten beiden fünfgeschossigen Gebäude Goethestraße 26 und Lonystraße 13 nach ihrer Höhe und Stellung in die Straßenrandbebauung einfügen, wurde das Versorgungsamt des Landes Hessen atypisch als zwei- bis viergeschossiger U-förmiger Bau mitten in den Blockinnenbereich hineingebaut.



Blick auf das Versorgungsamt von der Südanlage



Blick auf das Versorgungsamt von der Lonystraße

Im Westen an das Plangebiet anschließend entstanden im letzten Jahrzehnt große, bis zu viergeschossige Wohnkomplexe innerhalb des Blockinnenraumes, die sich aber trotz ihrer Massivität in ihrer Höhe immer noch der Blockrandbebauung unterordnen mussten.

Sämtliche Hauptgebäude im Gebiet verfügen ein- oder beidseitig über Abstandflächen, über die jeweils die Zufahrt zu den Innenhöfen erfolgt. In der Südanlage, in der fast alle Hauptgebäude entlang der Straßenfront als Einzelkulturdenkmal erfasst sind, sind die Parzellen teilweise durch rückwärtige Gebäude und Garagen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bebaut oder durch Hofflächen und Stellplätze stark versiegelt.

Entlang der Lonystraße wird die östliche Hälfte des Plangebietes durch die geschlossene Bebauung des viergeschossigen Gebäudes Lonystraße 13 im Verbund mit dem gleichhohen, aber nur dreigeschossigen denkmalgeschützten Eckgebäude Goethestraße 30 eingenommen. Rückwärtig schließen an die beiden Gebäude versiegelte Hof- und Stellplatzflächen an.

Der westliche Teil wird geprägt durch eine großflächige Stellplatzfläche, die dem Versorgungsamt vorgelagert ist und durch eine schmale Grüneinfassung zum Straßenraum hin abgeschirmt wird. Weitere Stellplätze des Versorgungsamtes erstrecken sich entlang der westlichen Grundstücks- und Plangebietsgrenze weit in den Blockinnenraum hinein.



Stellplatz- und Erschließungsfläche hinter der Lonystraße 13

5.3 NATURRÄUMLICHER BESTAND

Der bedeutende Baumbestand der Gartenanlage in der Südanlage 13 mit einer Größe von mehr als 1.500 m², die Grünfläche im Hof des Versorgungsamtes mit fast 1.000 m² und der parkähnliche angelegte Garten des Hauses Südanlage 15a mit noch rund 200 m² Fläche bestimmen maßgeblich den naturräumlichen Bestand des Plangebietes. Abgesehen von diesen Grünflächen ist das Plangebiet durch einen hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad geprägt. Neben den Gebäudflächen tragen hierzu die z. T. großflächigen, privaten Hof- und Stellplatzflächen im Blockinnenraum sowie der Parkplatz des Versorgungsamtes an der Lonystraße bei. Unterbrochen wird diese Versiegelung durch vereinzelte Baumpflanzungen im oben genannten Parkplatzbereich und verstreute Hecken- und Baum- oder Strauchpflanzungen in den Randbereichen einzelner Höfe und Grundstückszufahrten, die jeweils grob die Grundstücksgrenzen oder Randbereiche der Stellplätze markieren.



Strukturreicher Gehölzbestand in der Südanlage 13

Städtebaulich erhaltenswerte Einzelbäume finden sich im nördlichen Zufahrts- und Parkplatzbereich des Versorgungsamtes (2 Spitzahorne, 1 Atlas-Zeder sowie 1 Walnuss), auf dem Grundstück Südanlage 13 (Sommerlinde) und dem Grundstück Goethestraße 22 (Kirsche).

Es finden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten im Plangebiet.

Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist der Planbereich Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Die Tierarten wurden in 2019 gutachterlich erfasst (PlanÖ, 2019). Im Rahmen der Kartierungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld zehn Arten mit zwölf Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Der Haussperling (*Passer domesticus*) wurde außerhalb des Plangebietes in der Goethestraße 19 oder 21 festgestellt. Der Gutachter schließt jedoch nicht aus, dass diese synanthrope Art auch innerhalb des Plangebietes vorkommen kann. Der Erhaltungszustand des Haussperlings wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet.

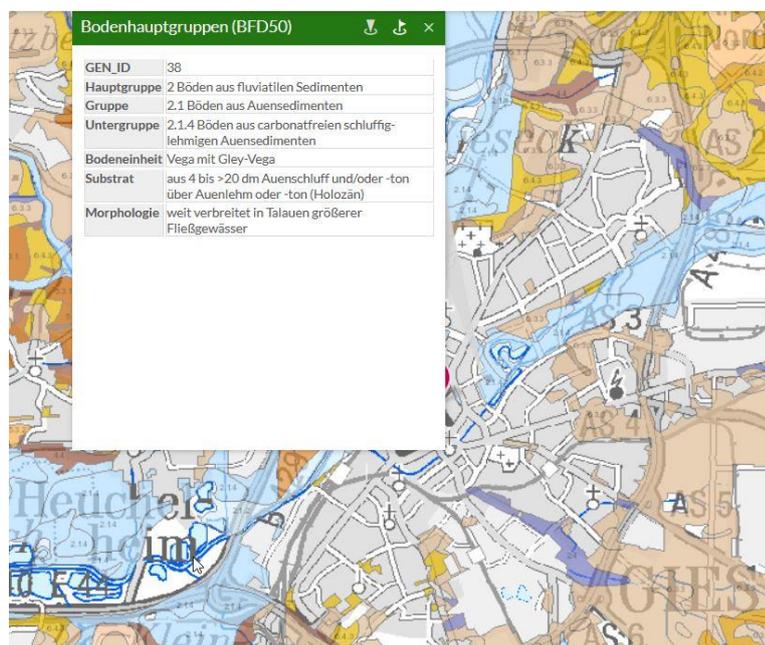
Hinweise auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers wurden trotz gezielter Nachsuche in 2019 nicht festgestellt. Jedoch gibt es Hinweise aus vergangenen Jahren für das Vorkommen eines Brutpaares im Gebäude Goethestraße 28 sowie weitere Vorkommen in den Gebäuden Goe-

thestraße 25 und 29 (beide außerhalb des Plangeltungsbereiches). Der Mauersegler ist als planungsrelevante Art zu berücksichtigen, da Hessen eine hohe Verantwortung für diese Art hat. Mehr als 10% des gesamtdeutschen Bestandes brüten in Hessen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) und nach Europarecht sind die Nistplätze der Mauersegler als Gebäudebrüter ganzjährig streng geschützt. Sie dürfen nicht verschlossen, entnommen, zerstört oder in ihrer Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte gestört werden.

Durch akustische Erfassung konnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die das Plangebiet als Jagdraum nutzt, nachgewiesen werden. Quartiere konnten nicht gefunden werden, dennoch besteht die Möglichkeit, dass die Art geeignete Bedingungen vorfindet, die als Quartier genutzt werden können.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Arten der Haussperling (nur außerhalb des Geltungsbereichs) und Mauersegler sowie die Zwergfledermaus hervorgegangen. Für diese Arten sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Nach dem Bodenviewer Hessen (HNUG) liegt das Plangebiet in einer Fläche mit starker anthropogener Überprägung. Da sich das Fließgewässer „Wieseck“ in unmittelbarer Nähe befindet, können Rückschlüsse auf einen Bodentyp aus Auensedimenten gezogen werden. Die Bodeneinheit Vega mit Gley-Vega prägen die östlich liegende Wieseckau.



Ausschnitt aus dem Bodenviewer Hessen (HLNUG): grau = Flächen mit anthropogener Überprägung, hellblau = Vega mit Gley-Vega

Im Plangebiet sind Auffüllungen im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen existent. Die ökologischen Bodenfunktionen sind im Bereich der Versiegelungen und Überbauungen stark eingeschränkt. Die heute noch unversiegelten Gartenböden (Hortisole) haben den ursprünglichen Auenboden überformt, übernehmen jedoch für das Plangebiet wichtige bodenökologische

Ausgleichsfunktionen. So dienen sie als Standort für erhaltenswerte Bäume, Sträucher und sonstiger Vegetation, erbringen über die Verdunstung Kühlleistungen und übernehmen wichtige Filter-, Puffer- und Transformationsleistungen.

Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Bereich der stark versiegelten Flächen durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche). Die Gärten im Zentrum des Plangebietes hingegen begünstigen einen thermischen Ausgleich (siehe auch Kap. 5.1.12)

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Straßenführung

Das Plangebiet ist Teil eines von Verkehrswegen umschlossenen Quartiers. Es grenzt im Norden an die Südanlage, im Nordosten an die Goethestraße und im Süden an die Lonystraße an, welche auch jeweils die äußere Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Die als Landesstraße klassifizierte Südanlage ist eine der Gießener Hauptverkehrsstraßen und Teil des Anlagenrings. Die Goethestraße ist nur als Einbahnstraße befahrbar. Die genannten Verkehrswege sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die privaten Einfahrten und Hofflächen. Neue Erschließungswege oder Straßen sind auf den Privatgrundstücken nicht erforderlich. Eine Planung neuer Straßen oder Wege sieht der Bebauungsplan daher nicht vor. Im Falle einer rückwärtigen Bebauung können die Hinterhäuser über die bestehenden Zufahrten erreicht werden.

Fahrrad- und Fußwege

Eine äußere Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist ausreichend vorhanden. Bürgersteige sind rundum gegeben.

Die Goethestraße ist als Fahrradstraße ausgewiesen, darf aber als Einbahnstraße in Richtung Südanlage auch von anderen motorisierten Verkehrsteilnehmern genutzt werden. In der stark befahrenen Südanlage gibt es bisher noch keine eigenen Radfahrstreifen. Es wurde allerdings von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, im Anlagenring u.a. separate Radverkehrsanlagen einzurichten. Dieser Verkehrsversuch soll voraussichtlich 2023 umgesetzt werden.

In der als Einbahnstraße ausgewiesenen und weniger befahrenen Lonystraße gibt es keinen Radfahrstreifen. Grundsätzlich fungieren die Uferbereiche der Wieseck mit der Lony- und der Löberstraße als Alternative zur stark befahrenen Südanlage für die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof, Innenstadt und THM-Campus.

Das Handlungskonzept der Lokale Agenda 21 der Stadt Gießen (beschlossen am 16.06.2005) zur Aufwertung der Wieseck, Lonystraße und Wieseckparzelle, schlägt angrenzend an das Plangebiet Aufwertungsmaßnahmen vor, die aber bisher noch nicht umgesetzt wurden. Unter anderem

sind auf Höhe des Plangebietes (Maßnahmen Nr. 16.5 und 17) eine durchgängige Wiederherstellung des Weges entlang der Wieseck, die Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, eine Neugliederung des Verkehrsraums in der Lonystraße, die Verkehrsberuhigung der Lonystraße und ggf. das Einführen von Anwohnerparken vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Johanneskirche“, die von mehreren Stadtbuslinien angefahren wird. Auch die innerstädtische Haltestelle „Südanlage“ für die meisten vom Bahnhof kommenden überörtlichen Buslinien liegt in guter Erreichbarkeit. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes verfügen die Gebäude jeweils über Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Innenhofbereich. In der Lonystraße liegen diese teilweise auch in Garagengeschoßen im Souterrain der Gebäude. Mit Ausnahme von öffentlichen Stellplätzen und einer Ladezone in der Lonystraße entlang des Wieseckufers gilt in den drei erschließenden Straßen ein Halteverbot.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Nachverdichtung im Innenbereich, bei deren Umsetzung vorhandene Stellplätze wegfallen werden bzw. neue Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlich werden und entsprechend nachzuweisen sind. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Anlage neuer Stellplätze müsste voraussichtlich in Tiefgaragen erfolgen.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Für die Neubauten sind Erweiterungen des Versorgungsnetzes nach Bedarf herzustellen.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes oder eines entsprechenden raumordnerisch zu beachtenden Bereiches.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Bebauungsplanung hat grundsätzlich keine entscheidenden Auswirkungen auf die Entwässerungssituation. Für Neubauten sind Erweiterungen des Entsorgungsnetzes nach Bedarf herzustellen.

Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) auch die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Es ist allgemein zu erwarten, dass mit dem Klimawandel auch die lokalen Starkniederschläge an Intensität und Häufigkeit zunehmen werden. Damit müssen auch die Risiken und Folgen der Starkregenereignisse verstärkt und möglichst frühzeitig durch frühzeitige Vorsorge in der Planung betrachtet und minimiert werden. Insbesondere sind Geländetiefpunkte, Tiefgaragen und offensichtliche Fließwege hier zu beachten und ggf. auch bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Die geringe Entfernung zur Wieseck bedingt, dass in Abhängigkeit der Wasserführung zumindest zeitweise mit erhöhten Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen ist. Daher sind bei Tiefbaumaßnahmen (z.B. Tiefgaragenbau) gegebenenfalls bauzeitige Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwassersenkung) erforderlich. Vom Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Gießen wird hierzu eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben (WHG, HWG, städtische Abwassersatzung) erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern. Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. So sind wirksame Maßnahmen für den dezentralen Niederschlagsrückhalt z.B. eine abflusssensible Oberflächengestaltung (Mulden und Fließwege), die ausreichende Dimensionierung von Rückhalteflächen, aber auch Regenschutz durch Vordächer an Zu-/Ausgängen sowie Dachbegrünungen; letztere werden in den textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits in ausreichender Weise an die Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden. Es wird davon ausgegangen, dass für Neubauten erforderliche Hausanschlüsse problemlos hergestellt werden können.

Fernwärmeleitungen der Stadtwerke verlaufen in der angrenzenden Lonystraße und der Goethestraße und versorgen bereits die benachbarten Gebäude Südanlage 16, 16 A+B.

Telekommunikationslinien

Die den Plangeltungsbereich versorgenden Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in den anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Geeignete und ausreichende Leitungstrassen zu den Bestandsgebäuden sind vorhanden.

Abfallentsorgung und Straßenreinigung

Das Plangebiet ist im Bestand über die umgebenden Straßen an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen und ist daher für die städtischen Müllfahrzeuge erreichbar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Straßenflächen.

In den Planungen für etwaige Neubauprojekte sind die Belange der Müllentsorgung ausreichend zu berücksichtigen, Diesbezüglich ist die städtische Abfallsatzung in ihrer jeweilig gültigen Fassung zu beachten.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt werden. Es entsteht damit weder ein neues oder ein geändertes Baugebiet, das näher an eine Schallquelle heranrückt, noch werden neue Schallemissionen begründet. Deswegen besteht kein Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung und es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Immissionsprognose erstellt.

Dennoch sind die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung zu beachten, Lärmbelastungen zu beurteilen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen.

In Urbanen Gebieten ist keine Gleichwertigkeit und –gewichtung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen erforderlich. Urbane Gebiete sind hinsichtlich der für das Gebiet zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm zwischen einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet einzuordnen. Damit wird die, für Urbanität typische, Nähe von Wohnen und Arbeiten erleichtert; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen aber gewahrt bleiben. Hinsichtlich des Anlagenlärms sind Urbane Gebiete tagsüber mit 3 dB(A) höher als Mischgebiete, jedoch nachts wie Mischgebiete zu beurteilen.

Grundsätzlich sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

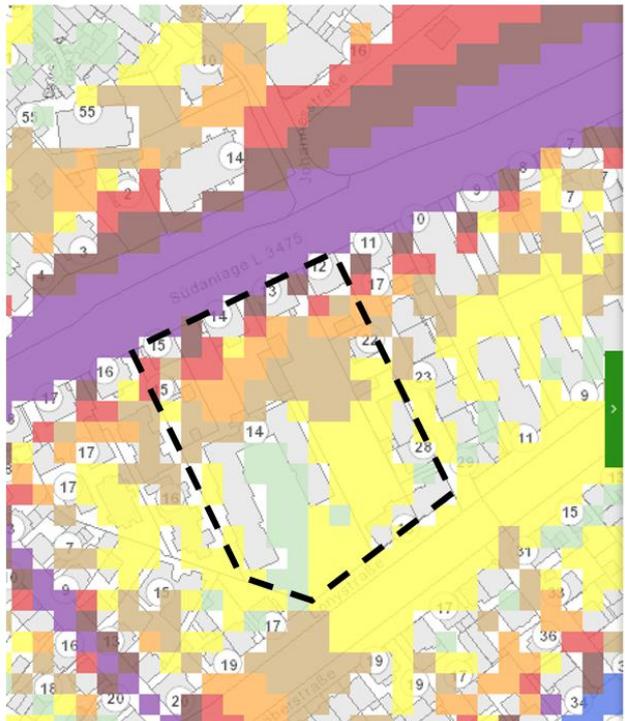
Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der baulichen Nachbarschaft finden sich gemischte und Wohnnutzungen; störender Gewerbelärm steht hier jedoch nicht an.

Aufgrund der zentralen Lage und der direkten Nachbarschaft zum stark befahrenen Südanlage ist das Plangebiet aber durch einwirkende Verkehrslärmimmissionen vorbelastet, die auch nicht durch aktiven Lärmschutz oder wesentliche Änderungen im Verkehrsablauf (z.B. T 30) reduziert werden könnten.

Umgebungslärmkartierung Hessen

Der nachfolgenden Lärmkartierung ist zu entnehmen, dass eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 von in den Randbereichen des Plangebietes zu erwarten ist. Diese Verkehrslärmimmissionen können weder vermieden noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen vermindert werden, weil solche – wie z.B. Lärmschutzwände - angesichts der exponierten Innenstadtlage hier stadtgestalterisch und aufgrund ihrer Trennwirkung auch funktional nicht vertretbar wären. Aufgrund der bestehenden Verkehrswege und des weitestgehend straßenständigen Gebäudebestands ist für derartige aktive Maßnahmen im Plangebiet auch entlang der Straßen kein Platz vorhanden. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind aber schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den umgebenden Lärm.

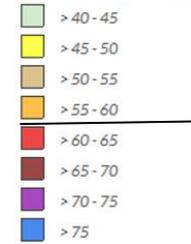
Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den betroffenen Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.



Lärmkartierung 2017

Straßenlärm - PLUS

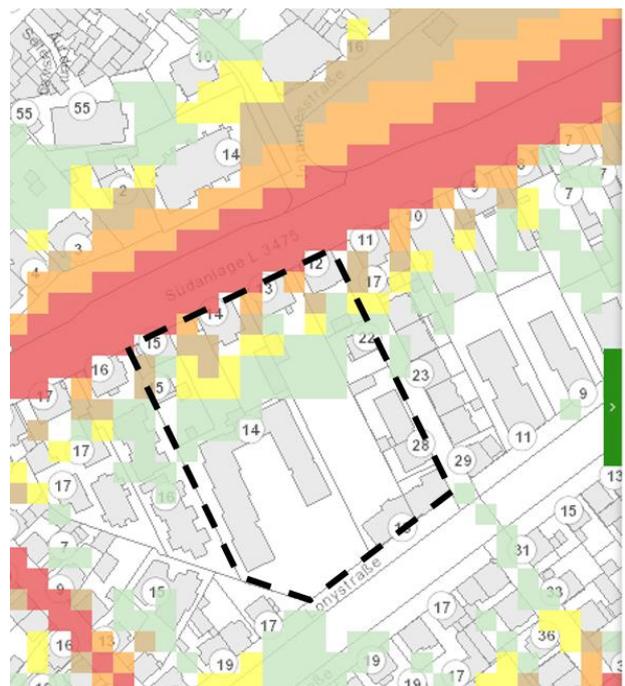
Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲



Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

tags	
Mischgebiete (MI)	60 dB(A)
Allg. Wohngebiete (WA)	55 dB(A)

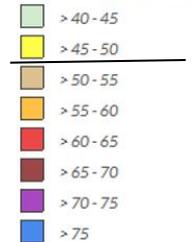
- - - - Plangebiet



Lärmkartierung 2017

Straßenlärm - PLUS

Lärmpegel LNight [dB(A)]▲



Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

nachts	
Mischgebiete (MI)	50/45 dB(A)
Allg. Wohngebiete (WA)	45/40 dB(A)

Umgebungslärmkartierung 2017, Lärmviewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (<https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>)

Lärmaktionsplan Hessen

Im Lärmaktionsplan (Lärmminderungsplan) für Mittelhessen des Gießener Regierungspräsidiums wird die Südanlage als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit mehr als 6 Millionen KfZ pro Jahr erfasst und ermittelt, dass hier Konflikte durch die Verkehrslärmbelastung anstehen:

„Aufgrund der Unschärfe der strategischen Lärmkartierung werden nur Bereiche, in denen mindestens 10 Personen (die der Wohnbevölkerung zugerechnet werden können) einer Lärmbelastung von $L_{DEN}/Night \geq 65/55$ dB(A) ausgesetzt sind, als Lärmkonfliktpunkte bezeichnet.“

Die Betroffenheitsanalyse an einem Lärmkonfliktpunkt erfolgt durch Berechnung und Darstellung der Anzahl der betroffenen Personen pro Lärmband. Das Ergebnis ist eine Lärmkennziffer (LKZ), in welcher die Stärke der Lärmbelastung am jeweiligen Ort und die Anzahl der dort betroffenen Anwohner zusammengeführt werden. Je mehr Menschen von hohen Immissionspegeln betroffen sind, desto größer ist ihr Wert und als desto gravierender ist der Lärmkonflikt infolgedessen einzustufen. Weitere Details zur Bildung der LKZ finden sich im Verfahrenshandbuch Lärmaktionsplanung Straßenverkehr.³⁵

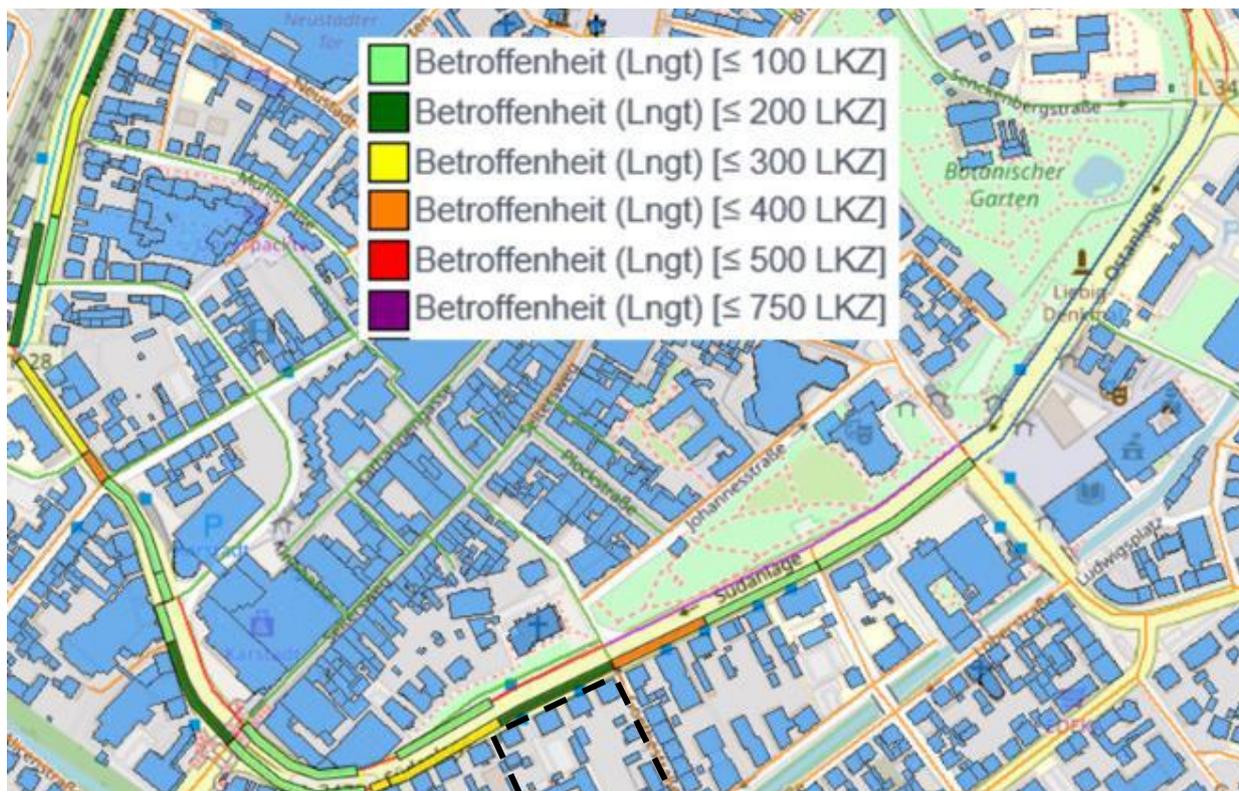
Ab einer LKZ ≥ 200 können eigenständig Lärminderungsmaßnahmen durch die planaufstellenden Regierungspräsidien entwickelt werden. Lärmkonfliktpunkte, die eine geringere Betroffenheit aufweisen, können einer näheren Betrachtung unterzogen werden, wenn sie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen benannt werden.“

(Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Lärmaktionsplan Hessen (3. Runde), Teilplan für den Regierungsbezirk Gießen, April 2020, S.53 ff; ³⁵ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/luft-laerm-licht/laerschutz/umgebungslaerm>, 22.08.2019)

Stadtteil	Betroffenenzahl L_{DEN}			Betroffenenzahl L_{night}			LKZ
	>65 - 70 dB(A)	> 70 - 75 dB(A)	> 75 dB(A)	> 55 - 60 dB(A)	>60 - 65 dB(A)	> 65 dB(A)	
Südanlage	39	40	0	52	15	0	89 (DEN), 301 (N)

Lärmkonfliktpunkte nach Auswertung der Lärmkartierung 2017 in der Universitätsstadt Gießen
(Auszug Tabelle 26, S. 81 f, Lärmaktionsplan Hessen, siehe ebd.)

Im südlichen Abschnitt der Südanlage wird nachts ein LKZ von 301 erreicht, wobei aber im Bereich des Plangebietes weitestgehend eine weniger schwere Konfliktlage mit ≤ 200 LKZ vorliegt.



Visualisierung des Lärmkonfliktpunktes durch farbige Bänder der normierten Lärmkennziffern (Lärmaktionsplan Hessen, Abb. 16, S.96, siehe ebd.)

Altpläne und aktuelle Verkehrszählungen

Um Baurecht für die Wohnbauten in der Südanlage 16 A+B, die im Südwesten an das Plangebiet anschließen, zu schaffen, wurde in 2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/33 „Südanlage 16“ zur Rechtskraft geführt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Auswirkungen der Verkehrsemissionen an der Südanlage auf das Vorhaben untersucht. Ergebnis der Schallimmissionsberechnung war, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für das an der Südanlage anschließend festgesetzte Mischgebiet (MI), welches das vorhandene Vorderhaus umfasste, deutlich überschritten wurden. Für die im Innenbereich liegenden Neubauten konnte eine abschirmende Wirkung des Vorderhauses festgestellt werden. Für das im Blockinneren festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wurden im Bereich des südlichsten Baufensters (Südanlage 16B) die Orientierungswerte allseitig eingehalten. Für das nördlichere Baufenster (Südanlage 16A) wurden die Orientierungswerte nur auf der straßenabgewandten SSO-Fassade eingehalten. Daher wurden für die anderen Fassaden sowie das Vorderhaus an der Südanlage entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass durch eine Orientierung schutzbedürftiger Räume, wie Schlafräume, und Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Gebäudeseite ein hoher Schallschutzeffekt erreicht werden könne.

Grundlage der Schallimmissionsberechnung waren Daten aus einer Verkehrszählung von 2007, die am Plangebiet eine durchschnittliche tägliche Belastung (DTV) der Südanlage mit 22.570 Fahrzeugen des motorisierten Individualverkehrs angaben (Quelle: Planungsbüro Koch, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 01/33 „Südanlage 16“, S. 16 ff, Aßlar, 2011).

Zählungen der Straßenverkehrsbehörde auf der Südanlage in Höhe des Plangebietes haben jedoch in 2021 mit rund. 16.100 tägliche Fahrten (DTV) eine deutlich niedrigere Verkehrsbelastung und damit auch Lärmbelastung ergeben, als 2011 angenommen wurde. Es ist anzunehmen, dass sich diese deutliche Verkehrsabnahme in einem Lärmrückgang von ungefähr 2-3 dB(A) auswirkt.

Die aktuellen Verkehrszählungen führen zu einer Verkehrsprognose auf der Südanlage (in 2030) von 16.500 KFZ/DTV, bei der dann aber mit einem deutlich höheren Anteil an Elektrofahrzeugen und somit von einer weiteren Lärmabsenkung ausgegangen werden kann.

Es ist anzunehmen, dass dann die Abwägungsspielräume oberhalb der DIN-Orientierungswerte eingehalten werden. Zudem hört dieser Abwägungsspielraum nicht bei den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (MI: 64/54 dB(A)) auf, wenn sich straßenbaulich keine Änderung ergibt. Höhere Werte können u.a. akzeptiert werden, wenn der Bestandsschutz überwiegt und nicht von einer Entwicklung mit relevant-zusätzlichen schutzwürdigen Nutzungen, bei den auch planungs-/grundrissmäßig keine Lösungsansätze für Lärmkonflikte erkennbar sind, ausgegangen werden muss. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Fall.

Schlussfolgerung

Der Bebauungsplan schafft nur neue Baurechte im weniger durch Lärm vorbelasteten Innenbereich und ermöglicht eine behutsame Fortentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur. Die grundsätzliche immissionsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden baulichen Nutzungen an diesem angestammten Standort wird auch im Randbereich des Plangebietes nicht in Frage gestellt, denn sie ist über entsprechende Baugenehmigungen baurechtlich gesichert. Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden. Die das Plangebiet umgebende Verkehrslärm- und innenstadttypische Geräuschbelastung kann mit Maßnahmen der Bauleitplanung nicht beeinflusst werden.

Planungsrechtlich wird ein bisher nach § 34 BauGB straßenseitig als Mischgebiet (MI) und im Blockinnenbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu beurteilendes durch ein Urbanes Gebiet/MU ersetzt, woraus künftig niedrigere Schutzanforderungen entstehen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen, nur begrenzten baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist im Plangebiet keine merkliche Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Die besondere zentrale Lagegunst des Plangebietes, das begrenzte Flächenangebot und hohe Grundstückspreise lassen auch zukünftig keine großflächigen oberirdischen Parkplatzanlagen, sondern bei Neubauten eher die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen in Tiefgaragen erwarten. Es ist anzunehmen, dass damit etwaige geringfügige Zunahmen der Verkehrsmenge ausgeglichen werden würden, weil Parkgeräusche, wie Motor starten und Türen schlagen, dann baulich umschlossen würden; im Gegensatz zu den im Bestand vorhandenen überwiegend offen gehaltenen Stellplatzflächen. Andere Immissionsquellen und diesbezüglich eventuelle Konfliktlagen sind nicht vorhanden.

Da aktuell schon alleine auf Grundlage des Lärmaktionsplans Hessen der Verkehrslärm in der Südanlage aktiv gemindert werden soll bzw. nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden muss, ist zu erwarten, dass zeitnah dafür geeignete Maßnahmen ergriffen werden. So wird in der Südanlage die Umwandlung der rechten Fahrspur in eine Bus- und Radspur empfohlen, wodurch eine Lärminderung erreicht werden soll. Ein entsprechender Verkehrsversuch wird in 2023 durchgeführt werden. Es wäre daher nicht zielführend, die aktuelle Lärmbelastung zum Ausgangspunkt von verbindlichen textlichen Festsetzungen zu machen.

Aufgrund der noch bestehenden Verkehrslärmvorbelastung an der Südanlage, sollten für anstehende Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechende gutachterliche Lärmschutznachweise eingefordert und erbracht werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird hierzu in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

6.1 STÄDTEBAUKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne einer gewünschten Innenentwicklung im Plangebiet eine städtebaulich angemessene geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, bei Sicherung des Erhalts wertvoller vorhandener Freiraum- und Grün- sowie Nutzungsstrukturen. Eine komplette Verdichtung des Blockinnenbereiches soll unterbunden und neue Nutzungen sollen verträglich in die gegebene Situation integriert werden. Der Bebauungsplan schafft innerhalb seines Geltungsbereichs – in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden – Baurecht für eine selbständige Neubebauung hinter den Einzelkulturdenkmälern an der Südanlage sowie für eine Baulückenschließung an der Lonystraße, wobei ausreichende Abstände einen Lufteintrag in das Plangebiet weiterhin gewährleisten sollen. Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Südanlage und der Goethestraße soll erhalten bleiben.

Der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität kommt dabei in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung zu. Die freien Flächen im Blockinnenbereich sollen unter besonderer Berücksichtigung umweltbezogener Belange (Grünordnung, Klima) in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Der vorhandene strukturreiche Gehölzbestand im Blockinnenbereich ist trotz Nachverdichtung in seiner bisherigen Qualität zu erhalten, um auch weiterhin einer hohen Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für das Klima, die Tierwelt und für andere Schutzgüter gerecht zu werden.

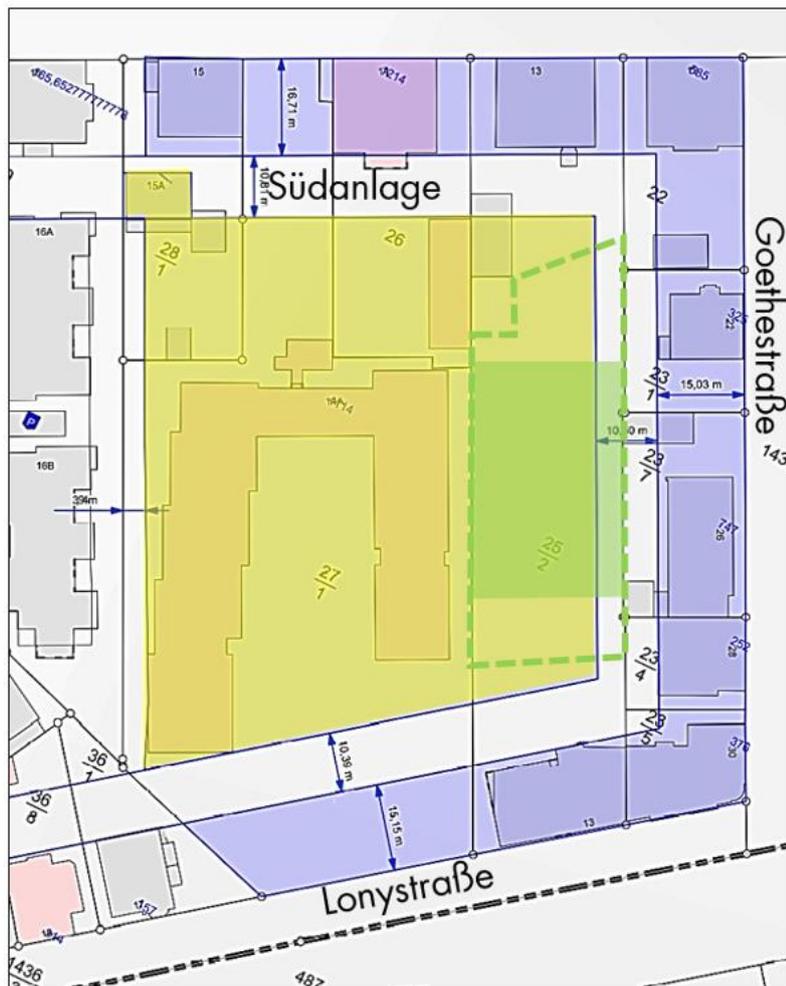
Nach Aussagen des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen ist derzeit (LBiH) davon auszugehen, dass das Versorgungsamt als öffentliches Verwaltungsgebäude in seiner heutigen Form erhalten bleibt. Bei einer Teilüberbauung des bestehenden Parkplatzes in der Lonystraße sind weiterhin ausreichende Stellplätze für das Amt nachzuweisen, beispielsweise mittels einer Tiefgaragenlösung.

Angesichts des Gebots der Innen- vor Außenentwicklung, des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Gießen und der außerordentlichen Lagegunst des Plangebietes innerhalb der Gießener Innenstadt, soll eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke erlaubt werden. Diese findet jedoch ihre Grenzen in der städtebaulichen Verträglichkeit und Vertretbarkeit. So wird die Höhenentwicklung insbesondere durch Belange der Denkmalpflege in Hinblick auf den zu wahren Umgebungs- schutz der Einzelkulturdenkmale innerhalb des Plangebiets und des städtebaulichen Ensembleschut- zes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage als auch durch die notwendige ausreichende Berücksichtigung von Nachbarinteressen begrenzt. Die Gebäudehöhen haben sich den vorgela- gerten Denkmalen am Blockrand deutlich unterzuordnen.

Die Größe der Grundfläche der Gebäude wird eingeschränkt allein schon durch die Größe der stadtgestalterisch und städtebaulich vertretbaren überbaubaren Flächen. Neben einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Grenzabständen begrenzen beispielsweise größere Abstände zu den ge- schützten Einzelkulturdenkmälern und Sichtkorridore, die weiterhin von der Südanlage aus zwischen den Häusern einen Blick in den Blockinnenraum bieten sollen, die festgelegten Baufelder. Aber auch die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchti- gungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eige- nen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu sichern. Im Innenstadt- bereich ist der Fokus auf die Schutzgütern Luft und Klima zu legen, dies gilt insbesondere für Flä- chen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie auch Frisch- und Kaltluftentste- hungsgebiete oder Freiräume im besiedelten Bereich. Freiräume sind nach § 1 Abs. 6 BNatSchG im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie ihrer Gehölzstruk- turen und Einzelbäume, zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den strukturreichen Gehölzbestand zwischen der Südanlage 13 und der Lonystraße 13, welcher entsprechend diesen Vorgaben weit- gehend bebauungsfrei erhalten werden soll, auch zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und des Erlebnisses der Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Zudem kommt dieser Grünfläche innerhalb des, gegenüber den umgebenden Straßen tiefliegenden Blockinnenraums eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Wasserrückhaltung und Einsickerung bei Starkregenereignissen zu, so dass eine Versiegelung auch hinsichtlich des Überflutungsschutzes vermieden werden sollte.



Die vorhandene Blockrandbebauung formt mit ihrem Bestand eine vordere, der Straße zugewandte und eine rückwärtige Baugrenze. Zwischen beiden Grenzen erstreckt sich der Bereich, in welchem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich gebaut werden dürfte (siehe lila hinterlegte Fläche in der nebenstehenden Abbildung).

Baufelder im Sinne des § 34 BauGB aufgrund des Bestandes (lila und gelb markiert) und bedeutsamer Grünbestand (grün gestrichelt) und dessen festgesetzter Erhaltungsbereich (grün markiert)

Im Blockinnenbereich bedingen die vorhandene rückwärtige Bebauung zur Südanlage 16 und 17 sowie der Bestand des Versorgungsamtes, dass auch hier nach § 34 Abs. 1 BauGB im Grundsatz ein Recht auf eine Bebauungsmöglichkeit besteht - sofern diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist kumulierend die Grundfläche, die Höhe und die Geschosszahl zu beurteilen. In der offenen Bauweise ist auch das Verhältnis zur Freifläche zu berücksichtigen, da dieses das Bild der maßgeblichen Umgebung prägt.

Es müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Erschließung muss gesichert sein. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und auch öffentliche Belange des Denkmalschutzes sind zu achten.

Diese vorgenannten Einfügekriterien sind gegenüber den privaten Rechten der betroffenen Grundstückseigentümer abzuwägen, welche das Gewicht der öffentlichen Belange mindern können. Daher sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Grundstückseigentümer zutreffend zu ermitteln und zu gewichten.

Mit den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans wird aus städtebaulichen Gründen marginal in die bislang nach § 34 BauGB bestehende Möglichkeit einer baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks Südanlage 13/Lonystraße 13 über den aktuellen Gebäudebestand hinaus eingegriffen. Dies ist erforderlich, um den hier befindlichen strukturreichen Grünbestand nachhaltig zu schützen und zu erhalten. Die den östlichen Blockinnenraum prägende Grünfläche nimmt ca. 1.900m² ein. Ein vollständiger Erhalt dieser Grünfläche wäre aus humanklimatischen, biologischen, Wohnumfeld-, stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen und grünordnerischen Gründen wünschenswert. In Abwägung mit den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümerin auf Erhalt der planungsrechtlichen Situation bzw. potentieller Baurechte nach § 34 BauGB, ist ein vollständiger Erhalt dieser Grünfläche jedoch in Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht gerecht. Daher wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nur der strukturreiche Gehölzbestand im Süden der Grünfläche von einer Bebauung freigehalten und damit sein Erhalt auch zukünftig gesichert. Dies ermöglicht die Errichtung zweier maßstäblicher Neubauten auf diesem Baugrundstück mit insgesamt 739,5 m² Grundfläche.

Das damit ermöglichte Bauvolumen ist damit zwar geringer, als das der beiden Wohngebäude Südanlage 16 A+B, für welche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wurde und die auf einer vergleichbaren Grundstücksgröße rund 970 m² Grundfläche einnehmen. Eine vergleichende Betrachtung ist jedoch nur eingeschränkt möglich, weil im Gegensatz zur Südanlage 13 der Vorhabenbereich Südanlage 16 A+B vor der Neubebauung vollflächig versiegelt war und ausschließlich, in der Wohnnachbarschaft nach aktueller Rechtslage nicht mehr zulässige, selbständige Garagennutzungen beherbergte, so dass durch die Vorhabenplanung eine Heilung der städtebaulichen Mängel und eine wirksame Verbesserung der städtebaulichen Situation erzielt werden konnte.

Seit 2015 wurden im Stadtplanungsamt wiederholt mit der Grundstückseigentümerin der Südanlage 13 Gespräche über die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung dieses Grundstückes im Blockinnenbereich geführt.

2018 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, welche in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Verein den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und insgesamt 20 bis 24 Wohneinheiten sowie 24 Stellplätzen für inklusives Wohnen vorsah. Das geplante Vorhaben überragte mit seinen 4 Vollgeschossen und dem zusätzlichen Staffelgeschoss die Höhe des benachbarten, zweigeschossigen Einzelkulturdenkmals Goethestraße 22 deutlich. Auch das in der Blockmitte platzierte Versorgungsamt grenzt an das Baugrundstück mit einem nur zweigeschossigen Gebäudeflügel. Zudem wurde in der Bauvoranfrage für das Vorhaben ein Baugrundstück herausparzelliert, welches zu rund 85% von baulichen Anlagen eingenommen werden sollte. Angesichts des wertvollen Grünbestandes und der geplanten Wohnnutzung ist dieser Grünflächenanteil mit deutlich unter 20% städtebaulich und hinsichtlich der Anforderungen des Bodenschutzes nicht vertretbar. Dabei wurden die laut Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze noch nicht einmal vollzählig nachgewiesen.

Das Vorhaben fügte sich aufgrund seiner geplanten Höhe nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren baulichen Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Bauvoranfrage wurde aber zum Anlass genommen, dieses Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um Möglichkeiten einer geordneten baulichen Innenentwicklung zu finden. Dementsprechend bleiben unter Einbeziehung aller zuvor dargestellten Aspekte die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung in der Südanlage 13 hinter dem in der Bauvoranfrage gewünschten Bauvolumen zurück und beinhalten eine nur maßvolle Nachverdichtung, die eine Ausdehnung der Baukörper auf den Bereich des erhaltenswerten strukturreichen Gehölzbestandes verhindern. Damit wird zwar eine vollständige bauliche Ausnutzung des Grundstückes nicht zugelassen, aber mit dem zur Erreichung der eingangs genannten städtebaulichen Ziele geringstmöglichen Eingriff wird eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümerin vermieden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur der denkmalgeschützten Gesamtanlage werden Geschosshöhen und Gebäudehöhen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, welche sichern, dass die Neubebauung im Blockinnenraum hinter die denkmalgeschützte Randbebauung tritt.

Bei der Nachverdichtung ist auch der damit einhergehende Stellplatzbedarf zu berücksichtigen. Die Neubauten, baulichen Erweiterungen und Stellplatzlösungen sollen so angeordnet werden, dass im Innenbereich des Baublocks Pflanzungen und Grünflächen angelegt werden, die ein Gegengewicht zu der baulichen Nachverdichtung bilden. Die vorhandenen, die Wohnumfeldqualität bestimmenden Bepflanzungen sollen weitestgehend erhalten und möglichst ergänzt werden.

6.2 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Grünkonzeption orientiert sich an den Zielvorgaben der „Doppelten Innenentwicklung“, die neben der baulichen Nachverdichtung auch den Blick auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns richtet.

Wie in Kap.5.3 schon erwähnt, ist das Plangebiet in großen Teilen durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Zentrum des Plangebietes konzentrieren sich jedoch zwei bedeutende Grünstrukturen mit hochwertigen ökologischen Ausgleichsfunktionen für das Plangebiet. Der Baumbestand der Gartenanlage in der Südanlage 13 sowie die Grünfläche im Hof des Versorgungsamtes sind die städtebaulich prägenden Grünbestände.

Der zentrale Bereich des Gartenbestandes Südanlage 13 mit dem dichten Baumbestand aus Bergahorn, Spitzahorn, Kiefer, Esche, Eibe und weiteren Gehölzen im Unterstand, die Grünfläche des Versorgungsamtes sowie erhaltenswerte Einzelbäume werden zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt. Ausgehend von den beiden Flächen sollen zwei Grünachsen, die eine Vernetzungsfunktion zwischen dem Grünraum der Wieseck und den Grünflächen entlang des Anlagenrings übernehmen, entwickelt werden. Die Grünachsen nehmen neben den erhaltenswerten Einzelbäumen, weitere Baumpflanzungen auf.

In Zuge der baulichen Nachverdichtung sind die Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Fassadenbegrünung zu versehen. Zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt werden an den Fassaden zusätzlich Nisthilfen für streng und besonders geschützte Vogel- und Fledermausarten angebracht. Oberirdische Stellplätze sind offenporig und begrünbar herzustellen. Zusätzliche Baumpflanzungen gliedern und beschatten die Stellplatzflächen.

Grundstücksbezogen sind mind. 15% der Grundstücksfläche für eine Begrünung vorzusehen. Da im Plangebiet aber Grundstücke vorhanden sind, die fast vollständig versiegelt sind, werden Dachbegrünungen von Hochbauten und Nebenanlagen angerechnet.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die vorhandene bauliche Nutzung im Plangebiet ist nicht einheitlich einer Baugebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Während in dem westlich anschließenden Blockbereich zwischen einer gemischten Nutzung entlang der Südanlage und allgemeinen Wohnen im Blockinnenbereich unterschieden werden konnte, trifft diese Gebietszuordnung für dieses Plangebiet nicht zu.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des Plangebietes gibt es zwar Gebäude, in denen ausschließlich oder zumindest überwiegend gewohnt wird, wie die Häuser Goethestraße 26, 28, 30 und Südanlage 14. Doch dominiert das Versorgungsamt den Blockinnenbereich. Anlagen für Verwaltungen sind zwar in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, aber hier ist das Versorgungsamt nicht untergeordnet im Sinne von „ausnahmsweise“, sondern prägend.

Rein kirchlichen Zwecken dienen die Gebäude der Johanniskirche in der Südanlage 13 und der Probstei Oberhessen in der Lonystraße 13, mit überwiegender Verwaltungsfunktion.

Die weiteren Gebäude entlang der Südanlage und der Goethestraße dienen vornehmlich einer Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen bzw. freiberuflichen Nutzungen, allerdings in unterschiedlichem Maße, so dass die für ein Mischgebiet einzufordernde Gleichwertigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden ist.

Da weder die Festsetzung eines Mischgebietes noch die eines Allgemeinen Wohngebietes zutreffen wäre, bietet sich daher, insbesondere in dieser zentralen Innenstadtlage, die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO an, um einerseits den Erhalt der bestehenden Nutzungsstrukturen planungsrechtlich zu sichern und andererseits einen ausreichend großen Spielraum für deren Fortentwicklung zu geben. „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (§ 6a

Abs. 1 BauNVO). Die Ausweisung eines MU-Gebietes wird auch der zentralen Lagegunst des Plangebietes gerecht.

Im MU-Gebiet sind die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Darüber hinaus sind auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, welche auch aktuell schon nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich innerhalb des Plangebietes entlang Südanlage und ausnahmsweise in der Lony- und Goethestraße genehmigungsfähig wären.

Die im MU-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden.

Ausgeschlossen werden zudem Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment, um im Einklang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten auch die ihnen nahestehenden Einzelhandelsortimente zu unterbinden.

Einzelhandelsbetriebe

Das beschlossene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels. Großflächiger Einzelhandel ist im MU-Gebiet grundsätzlich nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der „Einkaufsinnenstadt Gießen“, aber innerhalb der erweiterten Innenstadt, welche die Handelsangebote in der Einkaufsinnenstadt sinnvoll ergänzen bzw. Nischen besetzen soll. Um die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden zentralen Nahversorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Frankfurter Straße“ im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung nicht zu gefährden, wird im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wie folgt begrenzt:

Entsprechend den Empfehlungen des GMA-Konzeptes sollen im Bereich der erweiterten Innenstadt nur innerhalb der Erdgeschosszone Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche zulässig werden. „Rund 74% der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Gießen haben eine Verkaufsflächengröße bis zu 200 m². Diese „Gießen-typische Ladengröße“ ist damit stadtbildprägend und typisch für Gießen. Deswegen fügen sich Geschäfte dieser Größenordnung grundsätzlich gut in Gießener Gebiete ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Ansiedlung von Läden in dieser Größenordnung, auch wenn mehrere nebeneinander liegen, keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 117-120)

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

Tankstellen

Ausgeschlossen werden sollen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im MU-Gebiet nach ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Für diese ist das Plangebiet nach seiner Baustruktur und Lage nicht geeignet.

Das Plangebiet liegt zwar zentral, aber Tankstellen würden an dieser städtebaulich prägnanten und überwiegend denkmalgeschützten Stelle dem städtebaulichen Ziel einer qualitätsvollen Gestaltung entgegenstehen und der zentralen Lagegunst des Standortes nicht entsprechen, da sie sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integrieren lassen. Zudem wären Beeinträchtigungen durch die Emissionen des Tankstellenbetriebs auch das Wohnen zu befürchten. Die als Fahrradstraße ausgewiesene Goethestraße und die im Wieseckuferbereich gelegenen Erschließungsstraße Lonystraße sind nur zur Aufnahme reduzierter motorisierter Zielverkehre geeignet. In der Südanlage schließen schon die dem Plangebiet vorgelagerten Bushaltestellen die Anlage von Tankstellen aus.

Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe

Ausgeschlossen werden sollen zudem nach § 9 Abs. 2b BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise im MU-Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten, um den Empfehlungen des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes zu folgen. Auch Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen.

„Vergnügungsstätten sind besondere Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Weise unter Ansprache des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs der kommerziellen Freizeitgestaltung und der Zerstreuung dienen (vgl. Roeser in König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 7 Rn. 16).“¹Vergnügungsstätten (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit Wohnnutzungen, insbesondere unter Immissionsgesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden, Verweilen größerer Menschengruppen im Außenbereich). Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden, um die bestehende Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität im Freien nicht negativ zu belasten. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

¹VG Ansbach, Urteil vom 30. April 2015 – AN 9 K13.02100 –, juris

Aber auch in gestalterischer Hinsicht gehen von Vergnügungsstätten oft Beeinträchtigungen des Straßenbildes aus, die auch auf die benachbarten Bebauungen ausstrahlen und der schützenswerten Gesamtanlage, insbesondere einer qualitätsvolle Gestaltung des Umfeldes der zahlreichen Einzelkulturdenkmäler, entgegenstehen.

Durch Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind, neben negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten, da für ihre Unterbringung oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Büro- und Praxisräume. Daher sind Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe im Plangebiet generell nicht gewünscht, auch keine Wettbüros oder Spielhallen, denen am ehesten eine Wohnverträglichkeit zugesprochen werden könnte. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstättenkonzept grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse wird in diesem Bebauungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird verzichtet, weil über die Festsetzung der Vollgeschosse hinaus eine Feinsteuerung bei baulichen Veränderungen oder Neubauten durch denkmalpflegerische Vorgaben innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage, beziehungsweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einzelkulturdenkmälern, erfolgt.

Auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da mit der detaillierten Festsetzung der Baufelder, der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird und sie auch für den überwiegenden differenzierten Gebäudebestand mit den oft hohen, aber nicht anrechenbaren Dachgeschossen, nicht zweckmäßig wäre.

Anzahl der Vollgeschosse

In § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) werden Vollgeschosse wie folgt definiert:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m

haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Die Geschossigkeiten des Gebäudebestandes im Plangebiet streuen sich von zwei Vollgeschossen bis zu fünf Vollgeschossen, wobei die hohen Geschosshöhen im denkmalgeschützten Altbestand gegenüber den eher niedrigeren in den Nachkriegsbauten stark variieren.

Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse folgt dem genehmigten Bestand. Für den Blockrand werden zwingend auch – jeweils entsprechend der vorhandenen oder benachbarten niedrigsten Bebauung - eine Mindestanzahl von Vollgeschossen angegeben, um auch für künftige Nachfolgebauten und für eine Blockrandschließung in der Lonystraße eine standortgerechte und stadtbildwirksame Gebäudehöhe zu sichern.

Im Blockinnenbereich folgt die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse für das Versorgungsamt dem genehmigten Bestand.

Für mögliche Neubauten in der zweiten Reihe zur Südanlage wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt, um zu sichern, dass diese in ihrer Höhenentwicklung sowohl deutlich hinter die denkmalgeschützten dreigeschossigen Vorderhäuser zurücktreten als auch gegenüber dem zweigeschossigen Bestandsgebäude Südanlage 15 a und insbesondere dem in Flucht der rückwärtigen Neubebauung befindlichen zweigeschossigen Einzelkulturdenkmal Goethestraße 22 keine erdrückende Wirkung durch eine starke Überhöhung entfalten. Entsprechend werden für das rückwärtige Baufeld hinter dem Gebäude Lonystraße 13 drei Vollgeschosse zugelassen, weil hier auch die umgebende Straßenrandbebauung mit überwiegend vier Vollgeschossen deutlich höher ist.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind regelmäßig Keller-, Dach-/Staffelgeschosse zulässig, die laut Definition der Hessischen Bauordnung (siehe oben) noch keine Vollgeschosse sind. Auch vollständig unterirdisch angelegte Garagengeschosse (Tiefgaragen) sind nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Das Plangebiet liegt zwar nicht im Überschwemmungsgebiet der Wieseck, aber in unmittelbarer Nähe zu diesem Gewässerlauf. Um zu verhindern, dass bei Starkregenereignissen der hydraulische Anschluss zum Vorfluter Wieseck blockiert wird, mit der Folge des bereichsweisen Aufstaus des Grundwasserkörpers, wird festgesetzt, dass nur eingeschossige Anlagen von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Untergeschossen zulässig sind, welche damit nicht zu tief im Boden anstehen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gibt an, wieviel Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Plangebiet mit GRZ 0,6 festgesetzt, also wesentlich höher, als die im benachbarten Bebauungsplane für die Südanlage 16 festgesetzte GRZ 0,4.

Mit dieser Festsetzung wird allerdings der nach § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet angegebene maximale Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) nicht ausgeschöpft. Aufgrund der, insbesondere in der Goethestraße, beengten innerstädtischen Situation, wird abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur Gewährleistung der Erschließungserfordernisse festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche allein die Grundflächen der Gebäudekomplexe angerechnet werden. Das bedeutet, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Bestimmung der GRZ nicht mitgerechnet werden. Damit wird in dieser beengten innerstädtischen Situation u.a. die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen ermöglicht.

Im Verbund mit weiteren Festsetzungen zur Verpflichtung zur Begrünung von Tiefgaragen und Garagen-/Carportflachdächern sowie zu erhaltenden Grünflächen wird eine hochwertige Grüngestaltung der Freiräume gesichert. Umweltrelevant sind auch die Festsetzungen zur Beschränkung der Bodenversiegelung. Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf höchstens 85% der Grundstücksfläche reduziert, um eine Mindestdurchgrünung und Versickerungsfähigkeit der Restfreiflächen zu erreichen, wobei Dachbegrünungen berücksichtigt und eingerechnet werden können.

Im Plangebiet streuen sich die aktuellen Werte von GRZ 0,19 für das von der Südanlage 13 bis zur Lonystraße 13 sich erstreckende Kirchengrundstück, über einen mittleren Wert GRZ 0,4 bis zu GRZ 0,6 in der Lonystraße 28. Nur das als Einzelkulturdenkmal geschützte Eckgebäude Lonystraße/Goethestraße 30 nimmt im Bestand mit GRZ 0,74 ein höheres Maß der baulichen Nutzung ein, als in den Festsetzungen vorgesehen. Die Festsetzungen wirken aber nur für künftige Bauvorhaben. Das Einzelkulturdenkmal hat Bestandsschutz und ist in seiner jetzigen Kubatur zu erhalten.

Mit der gewählten GRZ werden einerseits ausreichend berechnete Interessen der Grundstückseigentümerschaften berücksichtigt und andererseits eine möglichst hochwertige Grün- und Freiraumgestaltung dieses innerstädtischen Plangebietes gesichert.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da bereits im Bestand keine eindeutige Bauweise erkennbar ist, denn offene Bebauung wechselt mit einseitiger Grenzbebauung. Durch die Festsetzung von detaillierten Baufenstern werden die Gebäudelagen und –stellungen ausreichend bestimmt. Zudem sind bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften zu berücksichtigen.

Baulinie und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und –grenzen. Diese zeichnen weitestgehend den vorhandenen Gebäudebestand nach. Nur im Blockinnern werden Baufelder festgesetzt, welche, in einer der Umgebung maßstäblich angepassten Größe und unter Achtung der vorgelagerten straßenständigen Einzelkulturdenkmale, Möglichkeiten einer Neubebauung in 2. Reihe anbieten. Dabei werden zur Südanlage hin die seitlichen Fluchten der vorgelagerten denkmalgeschützten Häuser aufgenommen.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Eine Baulinie wird nur entlang der Blockaußenkanten festgesetzt, um auch zukünftig einen Erhalt der raumwirksamen straßenständigen Bebauungsstruktur zu sichern.

Für die rückwärtigen Neubaumöglichkeiten ist es ausreichend, die Baufenster nur mithilfe von Baugrenzen festzusetzen.

Um ausreichend Freiheiten zur Strukturierung und Auflockerung der Fassaden zu gewähren, werden Vor- und Rücksprünge von Baugrenzen und –linien zugelassen.

So ist ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 5,0 m zulässig, um insbesondere auch Eingangsbereiche betonen und attraktiv gestalten zu können. In den Obergeschossen ist zudem eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker, bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweils betroffenen Fassade einnimmt. Bei Balkonen kann aus Gründen des Denkmalschutzes, wie bei dem Einzelkulturdenkmal Goethestraße 30, ein hiervon abweichendes höheres Maß zugelassen werden.

Für Baugrenzen kann mehr Spielraum für flexible Baulösungen gegeben werden. Hierfür gilt, dass ein Vortreten über die Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Erker, bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m ausnahmsweise zulässig ist; bauordnungsrechtlich notwendige Abstände sind einzuhalten.

Nebenanlagen

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports und bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 9 u. 10 HBO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn deren Höhe 3,50 m und deren Grundfläche 70 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. 70 m² bieten entsprechen beispielsweise einer Garage mit 5 Stellplätzen. Damit wird verhindert, dass durch die Einstellung zu hoher und zu großer Nebenanlagen das Erscheinungsbild gestört, die angestrebte Attraktivität und Begrünung der Freiräume beeinträchtigt werden könnte.

7.4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In dicht besiedelten Innenstadtlagen sind Freiraum- und Gebäudebegrünungen ein wichtiger Beitrag die Strategie der doppelten Innenentwicklung umzusetzen sowie den Folgen des urbanen Wärmeinseleffektes und des Klimawandels entgegenzutreten. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Verzahnung der grauen und grünen Infrastruktur, stärken die Resilienz gegen zunehmende Hitze und Starkregenereignisse und stellen eine Mindestgrünqualität in der verdichtet gebauten Innenstadt sicher.

Dachbegrünung

Im Bebauungsplangebiet sind die Dächer von Hochbauten, Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung in einer Aufbaustärke mit 10 cm vorzusehen. Dächer von Garagen und Carports sind zu 100 % zu begrünen, bei den Dächern der Hochbauten sind Dachaufbauten sowie Abstände zur Dachkante/Traufe berücksichtigt, so dass hier ein geringerer Begrünungsanteil festgelegt wurde. Aufbaustärke und Abflussbeiwert gewährleisten die Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung mit einer Rückhaltung des Niederschlagswassers insbesondere bei Starkregen. Im Vergleich zu herkömmlichen Dächern entstehen deutlich kühlere Dachflächen, die in Kombination mit Photovoltaik sich positiv auf jene auswirken.

Die Begrünung von Tiefgaragendächern ist mit einer Substrathöhe von mind. 20 cm herzustellen, so dass hier intensive Begrünung mit Gräsern und Stauden entstehen kann, die auch zur optischen Begrünung der Freiflächen beiträgt.

Mindestgrünanteil

Zur Gewährleistung einer Begrünung trotz hoher Bau- und Nutzungsdichte wird ein Mindestgrünanteil von 15% der Grundstücksfläche festgesetzt. Privatgrundstücke, die im Bestand stark versiegelt sind, erhalten die Möglichkeit der Anrechnung von Dachbegrünungen. Mit dem Mindestanteil an begrüneten Flächen soll ein Beitrag für eine ökologische, humanklimatische und gestalterische Mindestqualität innerhalb der Innenstadt geleistet werden.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind zu mindesten 25% zu begrünen. Schmale Pflanzstreifen von 50 cm können für eine bodengebundene Begrünung genutzt werden. Gebäudefassaden haben ein hohes Begrünungspotenzial innerhalb verdichteter Quartiere. Die Kletterpflanzen sorgen über die Transpiration für eine kühlere Hausfassade und bieten je nach Pflanzenauswahl ein Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.

Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Gebiet wird festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Durch eine offenporige Oberflächengestaltung kann neben einer Versickerung auch über eine hohe kühlende Verdunstungskapazität eine Temperaturreduzierung der Bodenoberfläche erreicht werden. Dies gelingt besonders gut bei begrünten Oberflächenbefestigungssystemen (Rasenwaben).

Beleuchtung der Stellplatzanlagen

Zur Beleuchtung von Stellplatzanlagen ist warmweißes Licht, möglichst LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, zu verwenden. Dies dient der Vermeidung von unnötigen Lichtimmissionen zu angrenzenden Wohnnutzungen, wirkt dem Insektensterben entgegen und spart Energie.

Artenschutz

An den neu errichteten Gebäuden sind Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler anzubringen. Das Plangebiet bietet beiden Vogelarten einen Lebensraum. Die Nisthilfen dienen dem Fortbestand der geschützten Vogelarten am Standort.

7.5 ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Der zentrale Bereich des Gartenbestandes Südanlage 13 mit dem dichten Baumbestand aus Bergahorn, Spitzahorn, Kiefer, Esche, Eibe und weiteren Gehölzen im Unterstand, die Grünfläche des Versorgungsamtes sowie erhaltenswerte Einzelbäume werden zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt. Der Erhalt der Stadtbäume sowie der Gehölzflächen gewährleistet eine fortführende CO₂-Bindung, schafft innerhalb der städtische Wärmeinsel Verdunstung und Verschattung und ist Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Tiere. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung dient der Verschattung von Stellplatzflächen und erhöht den Grünanteil im Plangebiet.

Zur Gewährleistung optimaler Anwuchs- und Entwicklungsbedingungen werden Pflanz- und Bodenqualitäten für anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Der Bau von Tiefgaragen kann erheblich in den Wurzelraum von erhaltenswerten und neu gepflanzten Bäumen eingreifen. Um dies zu vermeiden, sind Tiefgaragen nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig.

7.6 MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM ODER WÄRME AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

Entsprechend dem Ziel „Klimaneutrales Gießen 2035“ sind energieeffizientes Bauen zu fördern und Empfehlungen zum Passivhausbau schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Wirksamkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie z.B. für Solarmindestflächen, wird jedoch in der Baurechtskommentierung noch immer kritisch beurteilt, weil sie u.a. hinsichtlich der Zumutbarkeit einer Eigentumsbindung im Verhältnis zu Art. 14 Grundgesetz (GG) und der Einschränkung der Wahlfreiheit bei der Anlagentechnik schwierig abzuwägen und ausreichend städtebaulich begründbar sind. Zudem sind solche Festsetzungen nicht flexibel genug, um technischen Fortschritten und damit einhergehenden Weiterentwicklungen in der Anlagentechnik entsprechen zu können.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Es liegt vollständig innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Großteile der stadtbildwirksamen Straßenrandbebauung sind im Plangebiet als Einzelkulturdenkmäler geschützt, an denen sich die Anbringung von vorgehängten oder aufgeständerten Solarmodulen verbietet. Die technischen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind bereits ausgebaut.

Deswegen wird im Bebauungsplan auf verpflichtende Festsetzungen zu erneuerbare Energien verzichtet. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten hingegen ausdrückliche Vorgaben für die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Wegen der zentralen und stadtbildprägenden Lage des Plangebietes ist hier an die Bebauung ein besonders hoher gestalterischer Anspruch zu stellen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und der Gebäudebestand denkmalgeschützt, als Einzelkulturdenkmale oder durch die Lage innerhalb einer Gesamtanlage. Das bedeutet, dass über den Bestand hinaus auch Neubauten aufgrund ihrer Lage innerhalb der Gesamtanlage und ihrer Nachbarschaft zu Kulturdenkmälern (Umgebungsschutz) der Zustimmung der Denkmalschutzbehörden bedürfen, denn grundsätzlich bedürfen alle baulichen Maßnahmen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalpflegerischen Vorgaben entfalten oftmals eine größere und präzisere Gestaltungskraft, beispielsweise zu Materialien und Farbgestaltung von Fassaden, als gebietsbezogene bauordnungsrechtliche Vorschriften es können.

Deswegen sind über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus, nur wenige weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen notwendig. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehältern.

8.1 GESTALTUNG VON DÄCHERN UND DACHAUFBAUTEN

Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von $> 50\%$ ist für die Dacheindeckung auf stärker als 15° (alter Teilung) geneigten Dächern unzulässig, weil sonst diese spiegelnden und stark reflektierenden Dacheindeckungen störend auf das Stadtbild und gegebenenfalls die Nachbarschaft wirken würden. Davon ausgenommen sind, aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Zur Dachgestaltung wird ferner festgesetzt, dass haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig sind. Zu den haustechnischen Aufbauten gehören beispielsweise Aufzugsüberfahrten oder solare Strahlungsanlagen. Die Aufbauten sollten möglichst von den Außenkanten der Dachfläche entsprechend ihrer Höhe zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachflächen liegen. Bei geneigten Dächern müssen die Solarpanele auf dem Dach liegen, also die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind damit, unter Einhaltung der ebenda genannten Größen und Abstandsbestimmungen, nur auf Flachdächern zulässig.

Durch die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten und die vorhergehenden Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen wird gesichert, dass eine potentielle Störung durch glänzende Materialien auf ein verträgliches Maß beschränkt wird, die Panele im Straßenbild nicht prägend in Erscheinung treten und die Traufe als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar ist.

8.2 WERBEANLAGEN

Die Lage innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage begründet besondere Berücksichtigung der Regelungen zu Werbeanlagen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass entlang der Südanlage die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2011 gilt.

Das restliche Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gießener Werbeanlagensatzung. Daher sind zu deren Ordnung Festsetzungen erforderlich, um eventuellen Beeinträchtigungen des hier denkmalgeschützten Stadtbildes, insbesondere durch eine Häufung von Werbeanlagen oder deren aufdringliche Gestaltung, vorzugreifen.

Innerhalb des Blockinnenraumes werden Werbeanlagen gänzlich untersagt, da ihre Werbewirksamkeit hier ohnehin schwach ist und eine Störung der Wohnnachbarschaft und des Ortsbildes ausgeschlossen werden soll. Deswegen sind Werbeanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen zulässig, die direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind zudem nur an den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Fassaden zulässig. Sie sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

In Entsprechung zur Gießener Werbeanlagensatzung wird festgesetzt, dass Werbeanlagen außerdem nur an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über der anstehenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind.

Es sind nur parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) zulässig. Diese dürfen einschließlich ihrer Unterkonstruktion nicht tiefer als 0,25 m, nicht höher als 0,6 m und nicht länger als 7/10 des anstehenden Fassadenabschnitts sein und sind grundsätzlich in Form von Einzelbuchstaben auszuführen.

Ausnahmsweise sind beschriftete Anschlagstafeln und Schaukästen bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig, sofern sie der ortsgebundenen Eigenwerbung und Adressierung ansässiger Betriebe oder Dienstleister dienen.

Ferner ist ausnahmsweise je Gebäude eine senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlage (Ausleger) zulässig, wenn deren Abstand nicht größer als 1 m zur Gebäudeaußenwand ist, eine lichte Durchgangshöhe von 3 m gewahrt wird, eine Höhe und Breite von jeweils 0,80 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschritten wird.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbepylone und Fahnenmasten sind unzulässig.

8.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen dem Schutz von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum öffentlichen Straßenraum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und offenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.4 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTNISSE

Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sollen so angeordnet oder abgeschirmt werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Neben einer Beeinträchtigung des Straßenbildes soll damit zum Schutz der Bewohner- und Nachbarschaft auch verhindert werden, dass die Flächen missbraucht werden, um Abfälle unsachgemäß abzustellen oder dass diese Opfer von Vandalismus werden.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 SCHALLSCHUTZ

Wie in Kapitel 5.6 dargelegt, kann es aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen von der Südanlage und der Unmöglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.2 DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gesamtanlage IX „Stadterweiterung Universitätsviertel“. Im Plangebiet befinden sich zudem mehrere Einzeldenkmäler. Dager bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9.3 WERBEANLAGEN

Innerhalb des Plangebietes gilt entlang der Südanlage die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

9.4 WASSERWIRTSCHAFT

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

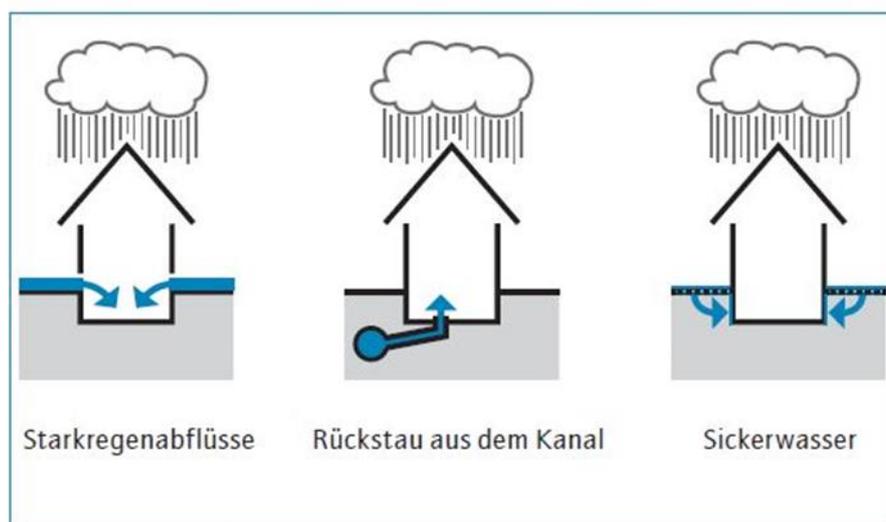
9.5 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

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.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

9.6 STARKREGENVORSORGE

Das Plangebiet liegt in einen Bereich mit einem hohen Starkregenhinweis-Index. Überflutungen verursacht durch Sturzfluten (außergewöhnlich große Regenmengen in kurzer Zeit) sind lokal begrenzte Ereignisse, die bedingt durch den Klimawandel zukünftig häufiger auftreten werden. Für Bauvorhaben sollten besondere bauliche und technische Vorkehrungen (z.B. Aufstelzung, Aufsockelung, Abschottungseinrichtungen, Verlegung von Tanks und Notstromaggregaten in die oberen Geschosse, etc.) zum Schutz gegen Überflutungen vorgesehen werden.



Überflutungsgefahren bei Starkregen (Quelle: StEB Köln | Wassersensibel planen und bauen in Köln)

9.7 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation der Räumdaten soll das beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen entwickelte Datenmodul KMIS-R verwendet werden, welches kostenlos von der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden kann unter: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

9.8 BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist eine Mindestlöschwasserversorgung gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

9.9 ABFALLSATZUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

9.10 BÄUME

Die 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.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

9.1 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE AUSWAHL STANDORTGERECHTER BAUMARTEN

Japanischer Perlschnurbaum	<i>Sophora japonica</i> „Regent“
Gleditschie (dornlose Sorte)	<i>Gleditsia triacanthos f. inermis</i>
Baum-Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“
Birke	<i>Betula pendula</i>
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis occidentalis</i>
Blasenesche	<i>Koelreuteria paniculata</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spanische Eiche	<i>Quercus x hispanica</i>

9.12 ARTENSCHUTZ

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Gebäudebestand Quartiere der artenschutzrelevanten Vögel Haussperling und Mauersegler sowie der Zwergfledermaus befinden. Bei Abriss- und Umbauarbeiten im Zeitraum von 15. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

10 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE

Im Bebauungsverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist alles gegeben.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1.10 ist die lokalklimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen ausführlich behandelt, und Kap. 6.2. stellt das geplante Grünordnungskonzept dar. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen durch menschliche Tätigkeiten stark veränderten und vorbelasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es aber zu keiner relevanten Verschlechterung der Umweltsituation. Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben berücksichtigt:

- das Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume und Gehölze,
- das Anpflanzgebot für weitere großkronige Bäume,
- die Festlegung offenerporiger Befestigungssysteme für Stellplätze und Wege,
- extensive Dachbegrünung auf Flachdachflächen,
- Fassadenbegrünung
- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- Vermeidung von Lichtimmissionen
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden

- Erhalt der humanbioklimatischen Situation

Insgesamt sind gegenüber der ursprünglichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

Eingriffsregelung

Da, wie in Kapitel 4 ausgeführt, der vorliegende Bebauungsplan auch unter Berücksichtigung benachbarter Planverfahren, deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES

Wie bereits an anderer Stelle vorhergehend ausgeführt, soll mit diesem Bebauungsplan die im Plangebiet bestehende Bau- und Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt werden. Dabei sollen einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandene Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden.

Dieser Bebauungsplan überplant ein Gebiet, das weitgehend bebaut ist und in welchem die überwiegende Zahl der Hauptgebäude als Einzelkulturdenkmale geschützt ist. Zudem liegt das gesamte Plangebiet innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gründen ein wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung.

Bei der Überplanung von bisher unbeplanten Innenbereichen ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Vertrauens- bzw. Bestandsschutz bezüglich der Nutzungsrechte haben, die ihnen im Bestand nach § 34 BauGB einzuräumen sind. Das gilt auch für wesentliche Wertminderungen, die durch eine Änderung der bisher zulässigen Nutzung eines Grundstückes bedingt werden. Daher ist bei der Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen auch die Vermeidung von Planungsschäden zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen gibt es keine Alternative zur Festschreibung des wesentlichen baulichen genehmigten Bestands, auch hinsichtlich des Maßes der Bebauung. Eine Reduzierung würde Planungsschäden bedingen und denkmalpflegerischen und städtebaulichen Zielen widersprechen, wie auch eine einschneidende Erhöhung des Maßes der Bebauung.

Somit beziehen sich die bauleitplanerischen Gestaltungsräume vorrangig auf die wenigen unbebauten Restflächen – wobei auch hier noch denkmalpflegerische und bauordnungsrechtliche Vorgaben einschränken. Es ist ein ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die freien Flächen im Blockinnenbereich in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar zu machen. Die Lage und Abgrenzung der im Bebauungsplanentwurf aufgezeigten Baufenster für eine nachverdichtende Neubebauung im Blockinnenraum werden bestimmt durch die Berücksichtigung nachbarlicher, denkmalpflegerischer und umweltbezogener Belange. Insbesondere der Erhalt erhaltenswerter Grünbestände, wie auf dem Kirchengrundstück Südanlage 13, wurde berücksichtigt.

Aus den ebenda aufgeführten Gründen gibt es keine Alternativen zu den angestrebten Planinhalten.

11.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes können abschließend erst nach der Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange anhand der eingegangenen Stellungnahmen ermittelt und im Rahmen der Abwägung beurteilt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer vertraglichen Nachverdichtung unter möglichst weitgehendem Erhalt der wertvollen Grün- und denkmalgeschützten Bausubstanz gesteuert werden. Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Bebauungsplan keine wesentlichen städtebaulichen und Umwelt-Auswirkungen haben wird.

12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	27.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit	20.10.2018
Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Stellungnahme	22.10.2018 – 09.11.2018
Entwurfsbeschluss	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	

Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung, gingen zwei Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Bebauungsplanänderung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere Stellungnahmen, auch aus der Öffentlichkeit, erwartet.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

In den beiden im Rahmen der Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen wurden konträre Bedenken zur Planung geäußert:

In der ersten Stellungnahme eines Vereins, der ein inklusives Wohnprojekt auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), Südanlage 13/Lonystraße 13 verwirklichen wollte, wird die umwelt- und klimaschützende Wirkung des weitgehenden Erhalts der Grünfläche und des Gehölzbestandes in Frage stellt. Stattdessen wird gefordert, die bauliche Nachverdichtung für den sozial verträglichen Wohnungsbau, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main angewandt, in den Vordergrund zu stellen. Die Stellungnahme bezieht sich auf eine zuvor in 2018 abgelehnte Bauvoranfrage des Vereins. Die Ablehnung erfolgte, da das Vorhaben sich insbesondere aufgrund seiner geplanten Höhe mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren denkmalgeschützten Umgebung einfügte. Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Stellungnahme angezweifelt.

In der zweiten eingegangenen Stellungnahme wurden aus der Nachbarschaft erhebliche Bedenken nicht zum Bebauungsplan, sondern zu der ebenda beschriebenen Bauvoranfrage des Vereins zum Neubau zweier viergeschossiger Mehrfamilienhäuser erhoben.

Der Bebauungsplanentwurf bietet die Möglichkeit einer gegenüber der Bauvoranfrage des Vereins reduzierten baulichen Lösung, mit Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes und einer niedrigeren, sich einfügenden Bebauung, die auch nachbarliche Belange berücksichtigt. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Lösung wurde mit der Grundstückseigentümerin, der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt.

13 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

13.1 UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Bestandsschutzes betrifft der Bebauungsplan keine genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, sondern ausschließlich künftige Umbauten, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten an Stelle bestehender Gebäude.

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglichten An- und Neubaupotentiale sind Angebote an die Grundstückseigentümer und beinhalten keine Umsetzungspflicht.

13.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 14.500 m². und wird vollständig als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13.3 KOSTEN

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen voraussichtlich keine städtebaulichen und auch keine öffentlichen Erschließungskosten an. Verwaltungsinterne Planungskosten entstehen durch die Führung des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundene etwaige Untersuchungen sowie durch amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen.