

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. GI 01/45 „Schillerstraßen-Blöcke“**

ENTWURF

22.10.2024

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
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	7
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.1.4	Soziale Stadterneuerung	8
5.1.5	Vergnügungsstättenkonzept	9
5.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
5.1.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
5.1.8	Landschaftsplan	10
5.1.9	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte	10
5.1.10	Schutzgebiete	13
5.1.1	Kampfmittelvorbelastung	13
5.1.2	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	13
5.2	Städtebaulicher Bestand	16
5.3	Natur- und freiräumlicher Bestand	18
5.4	Verkehrliche Erschliessung	20
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Immissionsschutz	22
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	26
7	Erläuterung der Planfestsetzungen	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	30
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	32
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	33
7.5	Verkehrsflächen	34
7.6	Öffentliche und Private Grünflächen	34
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ...	35
7.9	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36

8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	37
8.1	Dachgestaltung	38
8.2	Einfriedungen	39
8.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	39
8.4	Werbeanlagen.....	39
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	40
9.1	Denkmalschutz.....	40
9.2	Kampfmittelbelastung.....	40
9.3	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen	40
9.4	Artenschutz	41
9.5	Baumschutz	42
9.6	Verwertung von Niederschlagswasser.....	43
9.7	Entwässerungsanlagen.....	43
9.8	Abfallentsorgung	43
9.9	Brandschutz	43
9.10	Leitungen und Baumstandorte.....	44
9.11	Empfehlungen für Baumarten	44
10	Grünordnungskonzept, Umweltinformationen	44
11	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	45
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	46
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	48
13	Rechtsgrundlagen	48
14	Umsetzung des Bebauungsplanes	49
14.1	Umsetzungsperspektive.....	49
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	50
14.3	Kosten	50
15	Anhang – Schallgutachterliche Untersuchung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

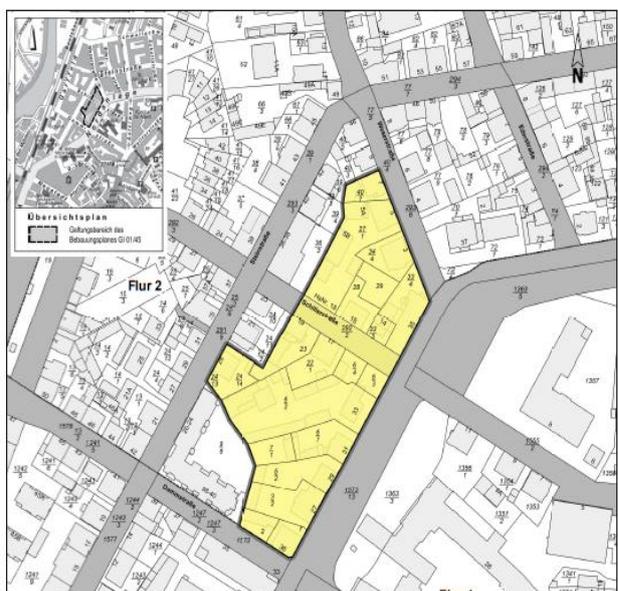
Konkreter Planungsanlass ist das Bauvorhaben eines Investors auf dem zwischen Schillerstraße und Weserstraße gelegenen Grundstück. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein ehemaliges Lagergebäude, welches später als Fitnessstudio betrieben wurde und seit einigen Jahren leerstehend ist. Zuletzt war eine Umnutzung in ein Wohngebäude angedacht. Dieses Vorhaben hätte jedoch zu einer Verfestigung der städtebaulich unzureichenden Baustruktur beigetragen und letztendlich eine Baulückenschließung an der Schillerstraße verhindert.

Inzwischen wurde ein Konzept für den Abbruch und eine Neubebauung entwickelt, um diesen Blockbereich insgesamt aufzuwerten. Der Bauantrag zu einem hierfür vorabgestimmten Konzept wurde im Sommer 2024 eingereicht und kann nur auf der Grundlage des Bebauungsplans positiv beschieden werden.

In diesem städtebaulichen Zusammenhang bietet sich an, den gegenüberliegenden südwestlich der Schillerstraße gelegenen Blockbereich, welcher ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen mitgeprägt ist, in die Planungen mit einzubeziehen und insgesamt neu zu ordnen. In dessen Blockinnenbereich befinden sich derzeit lediglich Nebengebäude, Schuppen und Garagen sowie eine ehemalige Tankstelle. Zwecks Aufwertung und Nachverdichtung sollen auf diesen, nicht ihrer guten Lage entsprechend genutzten Grundstücken neue Wohngebäude entstehen. Dazu liegt ein Architektenentwurf vom Januar 2022 vor, der 3 Wohngebäude im diesem Blockinnenbereich und eine städtebauliche Schließung dieses Straßenblockes an der Ecke Schillerstraße/Ecke Nordanlage durch ein Eckgebäude in Blockrandbebauung vorsieht. Damit einhergehend soll mit einer Herstellung großzügiger Grün- und Aufenthaltsflächen eine deutliche Wohnumfeldverbesserung erzielt werden. Für die dort bislang untergebrachte Einrichtung der gemeinnützigen Gesellschaft für Integration, Jugend und Berufsbildung/IJB sollen in einem neuen Gebäude oder an anderer Stelle in der Nordstadt Ersatzangebote geschaffen werden.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gießener Kernstadt. Er umfasst das Gebiet beidseits der Schillerstraße zwischen Nordanlage, Dammstraße, Steinstraße und der Weserstraße.



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 2, die Flurstücke Nrn. 1, 2, 3/2, 5/2, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7/1, 22/1, 23, 24/14, 27/1, 28, 29, 33/3, 33/4, 34/4, 40/7 und 292/2 tlw. (Stand: September 2024).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10.900 m².

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich zum Einleitungsbeschluss

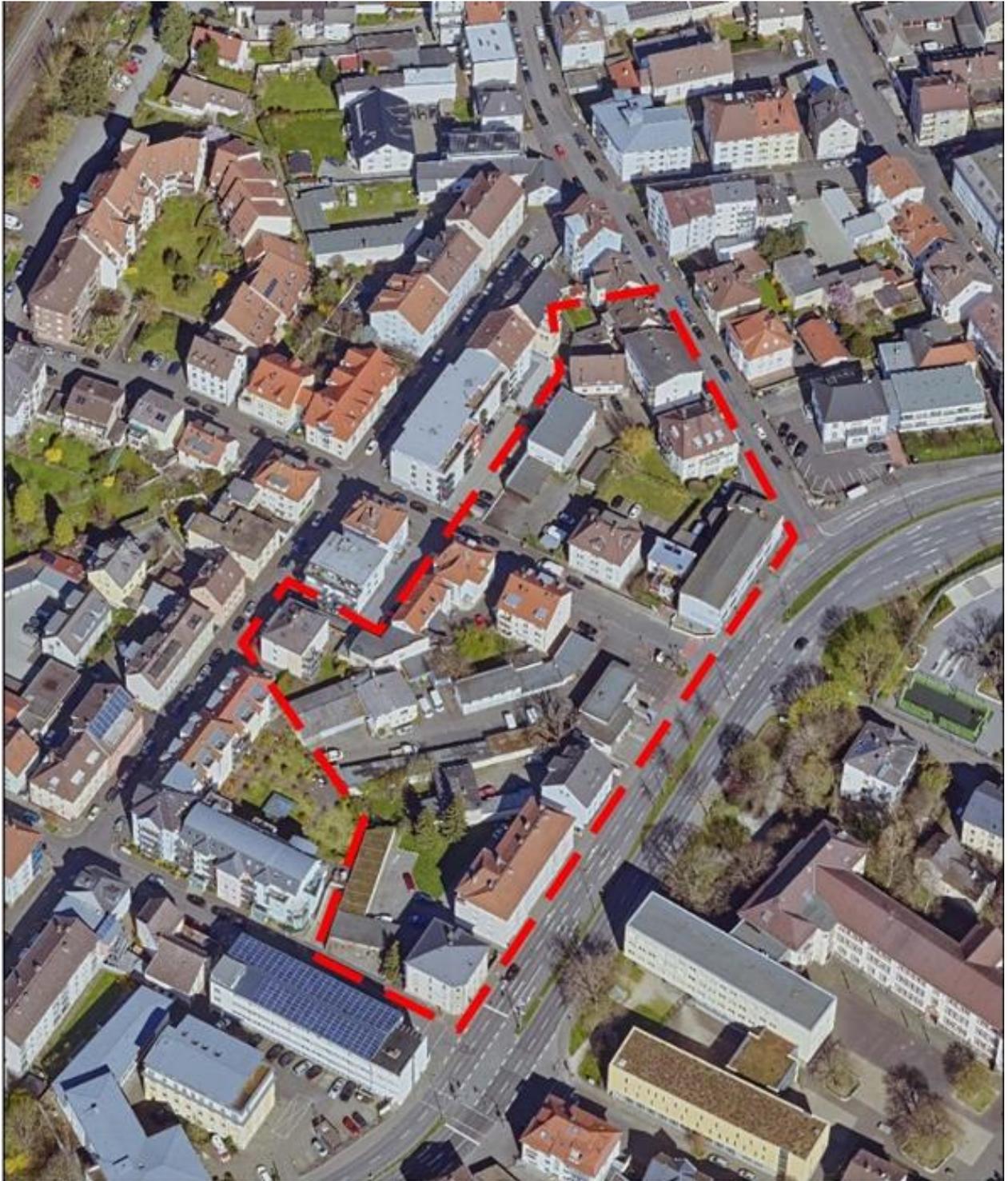


Abb. 2: Schrägansicht von Süden auf das Plangebiet (2020, Geltungsbereichsabgrenzung gestrichelt)

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan sollen Ziele einer städtebaulichen Erneuerung in Bezug auf die Schaffung von qualitativem Wohnraum auf ehemals gewerblichen und suboptimal genutzten bzw. nicht mehr benötigten Flächen sowie auch die Herstellung von neuen qualitativ hochwertigen Grünflächen erreicht werden.

Die beiden innerstädtischen Blockbereiche sind geprägt durch Blockrandbebauungen, lediglich unterbrochen von einzelnen Baulücken an der Nordostseite der Schillerstraße sowie an der Ecke Nordanlage/Schillerstraße auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück. In den Blockinnenbereichen befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude, Nebengebäude, Schuppen und Garagen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und deren Nutzungen angesichts der zentralen Lage und des hohen Wohnanteils der Schillerstraßenblöcke als nicht optimal bezeichnet werden können.

Auf den Nachbargrundstücken an der Steinstraße konnte bereits durch Abbruch ehemaliger Gewerbegebäude, Garagen und Nebengebäuden die Straßenraumkante durch eine neue Wohnbebauung geschlossen werden. Die begonnene Erneuerung soll nun fortgesetzt und gleichzeitig auch der Grünflächenanteil in den Innenbereichen zur Verbesserung des Wohnumfelds und der Stadtklimas erhöht werden.

Bei allen Neubauvorhaben wird eine Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie von Dachbegrünungen angestrebt.

Das Plangebiet liegt an der Nordanlage zwischen Dammstraße, Steinstraße und Weserstraße und wird durch die Schillerstraße in zwei Baublöcke getrennt. Die beiden Blockbereiche sind überwiegend von Wohnnutzungen und teilweise auch von ehemals gewerblich genutzten und nicht mehr benötigten Flächen geprägt, deren Nachfolgenutzungen jedoch nicht einer Nutzungsart entsprechen, wie sie angesichts ihrer guten Lage am Rande der Gießener Innenstadt angemessen wären.

Dabei soll für die gemeinnützige GmbH „Initiative für Jugendberufsbildung“ (IJB), die in Trägerschaft des Vereins der Initiative für Jugendberufsbildung der sozialen Brennpunkte in Gießen e.V. Gebäude im Innenbereich des südwestlichen Straßenblocks nutzt, ein geeigneterer Standort gefunden werden, der diese Einrichtung auch vom Hinterhofcharakter des Standortes befreit.

Eine Grundstücksneuordnung durch die Zusammenlegung der beiden Flurstücke 28 und 29 im nordöstlichen Schillerstraßenblock zur gemeinsamen Bebauung mit einem Wohnbauvorhaben ist ein weiteres Ziel dieses Bauleitplanverfahrens.

Mit dieser Bebauungsplanung soll zusammenfassend eine Nachverdichtung und Aufwertung des innenstadtnahen Wohn- und Mischquartiers erreicht und insgesamt auch dessen Grünanteil deutlich erhöht werden.

4 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 8.07.2021 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch/BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 11.000 m². Damit und weil keine relevanten Verfahren im Umfeld, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhang hinzugerechnet werden müssen liegt die Größe der für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnenden Grundflächen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Somit kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch landschaftsplanerischen Voruntersuchungen stehen einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, weil aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und dem geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. 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 wurde durchgeführt und in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Gleichwertig und gleichlang zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren sieht das beschleunigte Verfahren die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vor. Nach § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird dazu allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben werden.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 04.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 durchgeführt.

Es ging im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahme ein.

Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1.1 REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2001

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus.

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

5.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2005) stellt den an der Nordanlage gelegenen, östlichen Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Der übrige westliche Bereich in Richtung Steinstraße wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der geplante Verlauf der Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und gemischter Baufläche unterscheidet sich nur bei Beachtung der genauen Parzellierung der Grundstücke von demjenigen im Flächennutzungsplan, welcher im Maßstab des Flächennutzungsplans jedoch nicht zu einer Abweichung von dessen Darstellung führt. Ein paralleles Änderungsverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen des B-Planverfahrens ist daher nicht notwendig.

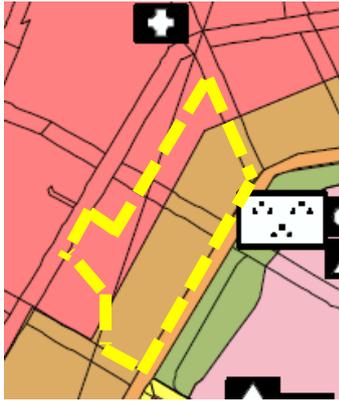


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000/2006 mit Geltungsbereich (gelb gestrichelt)

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

5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bisher unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auch in der näheren Umgebung existieren keine rechtswirksamen Bebauungspläne oder sind absehbare Aufstellungsverfahren vorgesehen.

5.1.4 SOZIALE STADTERNEUERUNG

Im Sommer 2024 hat der Magistrat der Universitätsstadt Gießen beim Land Hessen einen Antrag auf Aufnahme des in der Abbildung dargestellten Gebietes der „Nördlichen Innenstadt“ in das Bund-Länder-Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt eingereicht. Eine Entscheidung hierüber ist bis zum 15.10.2024 noch nicht gefallen.

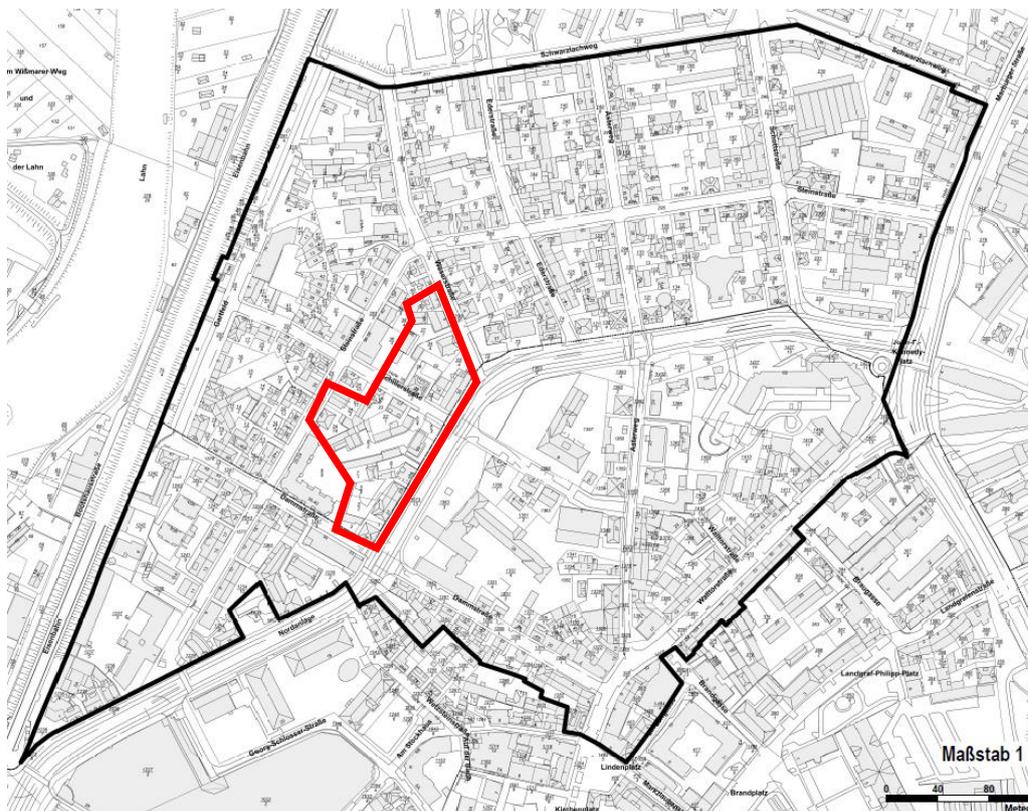


Abb. 4: Abgrenzung des beantragten Fördergebietes für die Soziale Stadterneuerung, mit Plangebiet (rot)

Die Ziele des Förderprogrammes und Inhalte einer entsprechenden Projektskizze des Magistrates werden wie folgt beschrieben:

- Schaffung von Begegnungsräumen zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes und Aufwertung der kulturellen Infrastruktur,
- Wohnumfeldverbesserung, u.a. durch Entsiegelung/Begrünung, Platzgestaltung und Sauberkeits-Aktionen,
- Sanierung und energetische Modernisierung der Wohnbebauung,
- Aufwertung der Rad- und Fußgänger-Infrastruktur, Verkehrsberuhigung.

Der Plangeltungsbereich liegt in diesem neuen Fördergebiet, was sich wiederum direkt südlich des Flusstraßenviertels befindet, in dem bereits seit über 10 Jahren Maßnahmen der Sozialen Stadterneuerung durchgeführt werden.

5.1.5 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Planungsvorhaben 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 (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Es zeigt auf, dass von Vergnügungstätten im Bereich der stark wohnbaulich geprägten südlichen Nordstadt Belästigungen und Störungen ausgehen könnten, die i.S. des § 15 BauNVO der Zweckbestimmung und der Eigenart sowohl des Allgemeinen Wohn- als auch des Urbanen Baugebietes widersprechen.

5.1.6 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Auch das am 13.07.2023 beschlossene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA/Köln) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 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.

Nach diesem Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines sog. Nahversorgungszentrums oder einer Nahversorgungslage. In städtebaulich integrierten Lagen wie in diesem Plangebiet sind aber Einzelhandelseinrichtungen bis 200 m² bzw. nach Verträglichkeitsnachweis auch bis 400 m² Verkaufsfläche als Nachbarschaftsladen zulässig.

5.1.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen (als Einzeldenkmäler oder Gesamtanlage).

Lediglich die ehemalige Wallanlage auf der Ostseite der Nordanlage (und damit außerhalb des Geltungsbereiches) wird als geschützte Grünanlage ausgewiesen.

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.

5.1.8 LANDSCHAFTSPLAN

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit mit einer überwiegenden Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten. Das gesamte Nordstadtquartier wird als Bereich zur landschaftstypischen Eingrünung und Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan sieht innerhalb des Plangebietes keine weiteren konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

5.1.9 KLIMAFUNKTIONSKARTE UND PLANUNGSHINWEISKARTE

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und in 2022 aktualisierten Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt.

Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen abwägend zu berücksichtigen.

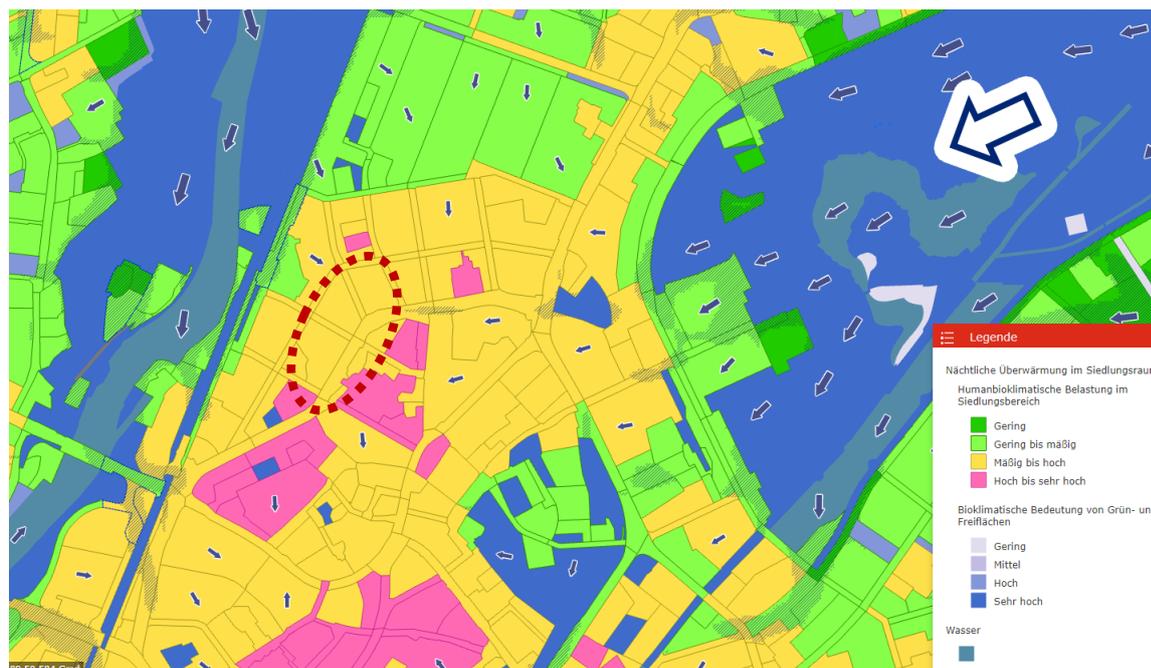


Abb. 5a: Auszug aus der Klimafunktionskarte (Aktualisierung 2022), u.a. mit Belastungs-Darstellungen

Nach der Stadtklimaanalyse ist das gesamte Plangebiet (rot gestrichelter Kreis) aufgrund seiner Lage und verdichteten Baustruktur humanbioklimatisch dem mäßig bis hochbelasteten Innenstadtbereich (gelbe Signatur - städtische Hitzeinsel) zuzuordnen.

Die der Analyse zugrundeliegende Detailkarte zeigt die erhöhten Temperaturen im Plangebiet:

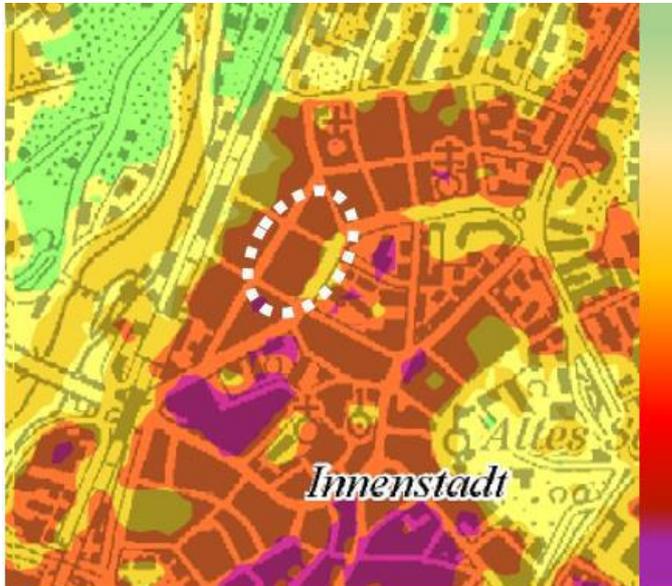


Abb. 5b: Auszug aus der Klimafunktionskarte (Aktualisierung 2022), mit Temperatur-Verteilung

Die Detailkarte zum Kaltluftvolumenstrom zeigt, dass der im Bereich der Lahnaue verlaufende Kalt- und Frischluftstrom lediglich bis an den Planbereich heranreicht. Die dichte, nordwestlich gelegene und undurchlässige Bebauungsstruktur entlang der Steinstraße verringert bzw. verhindert einen wirksamen Kaltluftzustrom (Ausgleichsströmung).

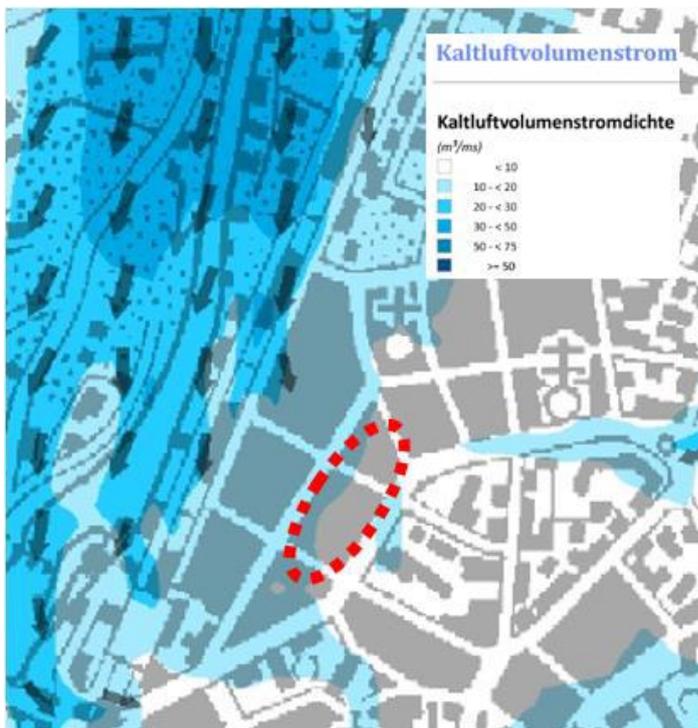


Abb. 5c: Auszug aus der Klimafunktionskarte (Aktualisierung 2022), mit Darstellung von Kaltluftströmen

Moderierend bzgl. der Lufttemperatur wirken vornehmlich die im Plangebiet selbst vorhandenen großkronigen Bäume durch ihr Beschattungs- und Transpirationsvermögen.

Im Bericht zur Klimaanalyse werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation aufgeführt:

Bioklimatische Bedingungen	Grund der Einstufung	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen
<p>Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung</p> 	<p>Siedlungsstruktur mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen. Areale mit höherer Bebauungsdichte und/oder unzureichender Durchlüftung.</p>	<p>Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungs-intensivierenden 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

Auszug Tab. 7.03 Allgemeine stadtklimatische Hinweise für Planungsentscheidungen (Siedlungsräume), Klimafunktionskarte Klima/Luft der Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014/2022)

Maßnahmenempfehlungen zur Verbesserung der humanbioklimatischen Situation:

Die Klimaanalyse benennt zur Erhaltung der humanbioklimatisch günstigen Siedlungsstruktur einen Grünanteil von mindestens 60% (offene Bebauungsstruktur).

Folgende Maßnahmen werden dazu benannt:

- Grünflächen sichern (Festsetzung mindestens 60%) bzw. optimieren,
- Versiegelung reduzieren (Festsetzung „Gestaltung von Stellplätzen oder Platzbereichen mit offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen“ (Rasenwaben), auch von Feuerwehruzufahrts- und Aufstellbereichen),
- Baumbestand sichern (Festsetzung Bestandsbäume),
- Baumbestand klima- und immissionsgerecht ergänzen (Schattenspendend und hochstämmig mit großen Blattvolumina),
- Bebauungsränder des Quartiers offenhalten und grün gestalten (Begrenzung der Nachverdichtung durch Festlegung Baugrenzen)
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung und der Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen,
- Förderung kleinräumlicher „blauer Klimaoasen“.

Zusammenfassend zeigt die Analyse, dass aufgrund fehlenden Anbindung an Kaltluftfließwege oder innerstädtische Grünflächen mit Kaltluftentstehungspotenzialen ausschließlich im Plangebiet selbst zu erhaltende oder neu herzustellende Transpirationsmedien bei sommerlicher Überhitzung für eine moderierende Wirkung sorgen können. Entsprechend sollten die vorgenannten Empfehlungen bei den Festsetzungen zu Grüngestaltung mit besonderem Augenmerk auf Transpirationspotenziale und die Speicherung des dafür benötigten (Niederschlags-)Wassers Anwendung finden.

5.1.10 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 Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

5.1.1 KAMPFMITTELVORBELASTUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

5.1.2 ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Planungsgebiet sind nach der Altflächendatei des Landes Hessen insgesamt 3 Altstandorte – Standorte von ehemaligen Betrieben, durch deren Betrieb möglicherweise Kontaminationen entstanden sind, die zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben können – ausgewiesen (s. nachstehenden Lageplan). Nachfolgend sind die einzelnen Standorte mit dem Aktenzeichen/AZ., mit der sie in der Altflächendatei registriert sind, aufgeführt und wiedergegeben, was derzeit jeweils darüber bekannt ist:

	Anschrift	Betreiber	Nutzungsart	Zeitraum
1	Weserstraße 5, Schillerstraße 18	Ehem. Fa. Schott	Handel mit Holz, Kohlen, Brennstoffen	1922 - 1967
	Altstandort AZ: 531.005.013-001.062 Zu diesem Grundstück liegen Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen des Geowissenschaftlichen Büros Dr. Aschenbrenner aus den Jahren 2018 und 2020 vor. Danach wurden in einer Bohrung die Schadstoffe PAK in erhöhter Konzentration festgestellt. Der Gutachter empfiehlt bei einer Umnutzung des Grundstücks eine Eingrenzung der belasteten Bereiche nach Entnahme des Pflasters vorzunehmen.			
2	Nordanlage 33	div. Betreiber	Tankstelle	1957 - 1974
		Y., A.	Pkw-Gebrauchtwagenhandel	2003 - 2005
		FST GmbH	Baugewerbe	2008 - 2011
	Bei dem Grundstück Nordanlage 33 handelt es sich um einen eingetragenen Altstandort mit dem AZ 531.005.013-001.022. Nach vorliegenden Unterlagen wurde dort zumindest von 1957 bis 1974 eine Tankstelle betrieben. Auch danach wurde das Grundstück durch Betriebe der Autobran-			

<p>che und des Baugewerbes genutzt. Die Wahrscheinlichkeit einer aus der ehem. Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung wird seitens des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen als sehr hoch eingeschätzt. Umwelttechnische Gutachten liegen dem für diese Fläche nicht vor.</p> <p>Bei einer Nutzungsänderung sind zunächst eine Historische Erkundung und eine daran anschließende Orientierende Untersuchung eines umwelttechnischen Fachbüros erforderlich. Die notwendigen Untersuchungen dienen der Beurteilung, ob von den bisherigen Nutzungen Gefährdungen für die Umwelt und den Menschen ausgehen können. Auch dienen diese umwelttechnischen Untersuchungen zur Prüfung, unter welchen Vorkehrungen das Grundstück für eine beabsichtigte Nutzungsänderung geeignet ist.</p>

	Anschrift	Betreiber	Nutzungsart	Zeitraum
3	Nordanlage 35	Fa. Weiß	Herstellung und Großhandel v. elektrophysikalischen Geräten	1956 - 1965
<p>Altstandort AZ: 531.005.013-001.023</p> <p>Nach vorliegenden Unterlagen fanden auf diesem Grundstück zumindest von 1956 bis 1965 die Herstellung und der Großhandel von elektrophysikalischen Geräten statt. Aktuell befindet sich dort die Fa. Richard Schilder „Haus der Medizintechnik“.</p> <p>Weitere Informationen oder umwelttechnische Gutachten liegen der Stadt nicht vor.</p>				

Alle drei Standorte sind als altlastenverdächtige Flächen i.S.d. BBodSchG/HAltBodSchG anzusprechen, für die jedoch noch keine altlastenfachliche und altlastenrechtliche Bewertung seitens der zuständigen Altlastenbehörde des Regierungspräsidiums Gießen vorliegt.

Bei einer Nutzungsänderung sind zunächst eine ‚Historische Erkundung‘ und eine daran anschließende ‚Orientierende Untersuchung‘ ein umwelttechnisches Fachbüro erforderlich. Die notwendigen Untersuchungen dienen der Beurteilung, ob von den bisherigen Nutzungen Gefährdungen für die Umwelt und die Menschen ausgehen können. Auch dienen diese umwelttechnischen Untersuchungen zur Prüfung, unter welchen Vorkehrungen das Grundstück für eine beabsichtigte Nutzungsänderung geeignet ist. Gegebenenfalls können auch Sanierungsmaßnahmen vor der Umnutzung erforderlich werden.

Aufgrund des Altlastenverdachts ist im Baugenehmigungsverfahren das Regierungspräsidium zu beteiligen. Dieses hat als zuständige Behörde über die erforderlichen Maßnahmen zu entscheiden. Daher ist zu empfehlen, den Umfang der erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen rechtzeitig vor der Erstellung der Bauantragsunterlagen mit dem Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen abzustimmen.

Außerhalb des Plangebiets, aber unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich noch drei weitere Altstandorte:

	Anschrift	Betreiber	Nutzungsart	Zeitraum
	Steinstraße 38	div. Betreiber	Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt	1957 - 2008
<p>Im Jahr 2013 erfolgten unter fachgutachterlicher Überwachung der Abbruch der Gebäude und anschließend der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (Steinstraße 36 – 38). Keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen erforderlich.</p>				

Schillerstraße 23	Rheinbau GmbH	Herstellung und Vertrieb von Baukonstruktionen	1963 - 1976
Im Jahr 2014 erfolgten unter fachgutachterlicher Überwachung der Abbruch der Gebäude und anschließend der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Schillerstraße 21 und 23). Keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen erforderlich.			

Dammstraße 40	Fa. Will	Eisen- und Sanitärgrößhandel	1939 - 2001
Umwelttechnisches Gutachten aus dem Jahr 2007 liegt vor. Hierbei wurde eine MKW-Belastung im Bereich des ehem. Öllagers festgestellt. Der Schadensbereich wurde in 2008 erfolgreich saniert. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück mehrere Mehrfamilienhäuser (Steinstraße 20, 22, 24, Dammstraße 38, 40). Keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen erforderlich.			

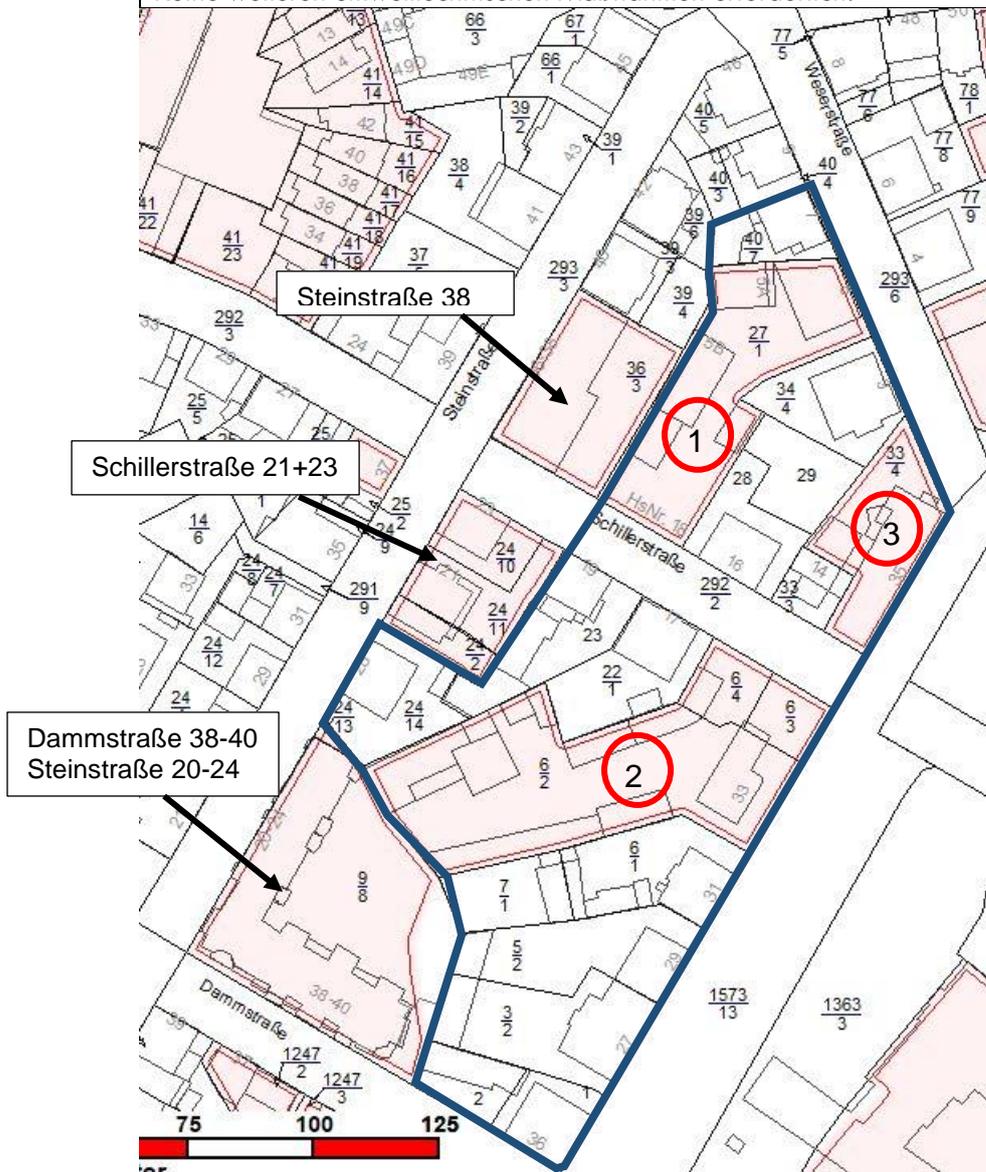


Abb. 6: Altstandorte im B-Planbereich Schillerstraßen-Blöcke und dessen unmittelbarer Umgebung

In der Plankarte sind diese im Plangebiet liegenden altlastenverdächtigen Flächen Nr. 1 - 3 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Daher soll im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, in deren Rahmen in den Boden eingegriffen wird, das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, beteiligt werden. Innerhalb der besagten Flächen sollen ferner sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

Im gesamten Plangebiet ist auf Grund der vielfältigen und unzureichend genau rekonstruierbaren anthropogenen Nutzung im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffen in den Boden mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Daher ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen, in deren Rahmen zu entsorgender Bodenaushub anfällt, das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend von Wohnnutzungen und entlang der Nordanlage auch von nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt.

Der gesamte Stadtbereich „Nördliche Innenstadt“ beidseits der Steinstraße zeichnet sich durch eine außergewöhnlich hohe Baudichte und heterogene Baustruktur im nahezu vollständig vorhandenen Blockrand-Prinzip, mit vielen Hauptgebäuden, einer hohen Versiegelung und teilweise konfliktbehafteten Nutzungen in den Blockinnenbereichen aus. Der räumliche Plangeltungsbereich wird durch die beiden Blöcke

A Nordanlage/Weserstraße/Steinstraße/Schillerstraße und

B Nordanlage/Schillerstraße/Steinstraße/Dammstraße

definiert.

Im Block A befindet sich ein mittlerweile leerstehendes Gebäude eines ehemaligen Fitnessstudios im Blockinnenbereich, der zudem durch eine hohe Versiegelung und unzureichende Freiflächengestaltung die Wohnumfeldqualität für die überwiegenden Wohnnutzungen der Umgebung negativ prägt. Zudem befindet sich auf dem gleichen Grundstück eine Baulücke im Blockrand nordöstlich der Schillerstraße, was zu einer städtebaulich unbefriedigenden Gesamtsituation führt.



Abb. 7.: Straßenansicht Schillerstraße (18) nach Osten

Der Block B ist ähnlich gekennzeichnet hinsichtlich einer Nutzung mit heterogenen Nachkriegsgebäuden sowohl im Blockinnenbereich (hier durch eine soziale Einrichtung (Initiative Jugend in Beschäftigung/IJB), als auch in den Blockrandbereichen, verbunden mit einer Auflösung der Blockrandstruktur auf der Südwestseite der Schillerstraße an der Ecke zur Nordanlage. In dem an dieser Stelle niedrigeren, ein- und zweigeschossigen historischen Baubestand befinden sich allerdings neben einer Autoglaswerkstatt mit einem Kiosk bzw. Imbiß und einem Second-Hand-Laden auch quartiersbezogene Versorgungseinrichtungen.



Abb. 8: Straßenansicht Schillerstraße-Südwest, von Einmündung in Nordanlage aus

Beide Straßenblöcke im Plangebiet besitzen aber an den Blockrändern zur Steinstraße auch neu errichtete Wohnkomplexe mit Eigentumswohnungen sowie grundsanierte Gebäuden mit neueren Mietwohnungen. Der südwestliche Schillerstraße-Block ist dabei durch größere Bestandsbäume in seinem Innenbereich sowie eine begrünte Tiefgarage von einer etwas höheren Grün- und Wohnumfeldqualität geprägt als sein nordöstliches Pendant.

5.3 NATUR- UND FREIRÄUMLICHER BESTAND

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Neubebauung und Nachverdichtung gesteuert werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch landschaftsplanerischen Voruntersuchungen stehen einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, weil aufgrund der relativ kleinen Grundfläche möglicher Bebauungen und dem geringfügigen Umfang der zusätzlichen Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht durch die geringe Grundfläche ebenfalls nicht (§ 13a Abs. 2 Punkt 4). Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 - 17 BNatschG findet hier nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ebenfalls keine Anwendung. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Dazu wurde in 2022 eine „Faunistische und floristische Untersuchung „Schillerstraße“, durch das Büro PLÖN/Biebental inklusive einer Kartierung durchgeführt und in der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Als hochverdichteter Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Innerhalb der Blockbebauung befinden sich ca. 1.900 m² private Grünflächen (17,3 % des Plangebiets), zumeist Rasenflächen geringer ökologischer Wertigkeit.

In dem Plangebiet wurden insgesamt 33 Einzelbäume kartiert. In zwei Bäumen konnten Baumhöhlen festgestellt werden. Der Gutachter empfiehlt insbesondere die letztgenannten Höhlenbäume aufgrund ihres Habitatpotenzials für heimische Wildtiere - insbesondere Vögel und Fledermäuse - zu erhalten. Auch die sonstigen Bäume sollten, soweit es die angestrebte Bebauung zulässt - möglichst erhalten werden.

Fauna:

Bei der Faunistischen Untersuchung geht es insbesondere darum artenschutzrechtliche Probleme, die der späteren Umsetzung nach dem Bebauungsplan zulässiger Vorhaben entgegenstehen könnten, frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig ergreifen zu können.

Da wildlebende Vogel- und Fledermausarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind oder europäischen Rechtsvorschriften unterliegen, muss die Möglichkeit des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) überprüft werden.

Hinsichtlich der **Reviervogelarten** ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit vereinzelt Gärten mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Neben den ubiquitären Arten werden auch anspruchsvollere Vogelarten angetroffen, die einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) aufweisen. Wertgebend ist das Vorkommen von Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Stieglitz. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum eines besiedelten Stadtrandlebensraums.

Abriss- und Umbauarbeiten können zu einem Verlust von mindestens zwei, einer bzw. fünf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Individuenverluste sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen). Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen können für Haussperling, Mehlschwalbe und Mauersegler, selbst bei unmittelbar angrenzenden Bauarbeiten, aufgrund der sehr geringen Störempfindlichkeit ausgeschlossen werden.

Für die allgemein häufigen Arten gilt, dass Eingriffe in Gehölzbereiche einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer geringfügigen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen können. Diese können von den ungefährdeten Arten durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.

Im Untersuchungsraum konnten durch die akustische Erfassung vier **Fledermausarten** nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Große und Kleine Abendsegler (*Nyctalus noctula* / *N. leisleri*) sowie eine „Bartfledermaus“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *M. mystacinus*).

Quartiere der Zwergfledermaus wären aufgrund der artspezifischen Quartierpräferenzen und Nachweishäufigkeit innerhalb des Plangebiets zwar durchaus möglich, konnten aber nicht nachgewiesen werden. Für die anderen jeweils auch nur vereinzelt nachgewiesenen Arten ist aufgrund ihres arttypischen Verhaltens nicht mit einer engeren Bindung an das Plangebiet zu rechnen. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung für die Arten hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Für potenzielle Quartiere der Zwergfledermaus besteht durch Eingriffe, wie Abriss- und Rodungsarbeiten zwar ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zum Ausgleich des Lebensraumverlusts empfohlen. Hierzu zählt die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen). Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ist bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich aus den Untersuchungen keine natur- und artenschutzfachlichen Sachverhalte, die der Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstünden. Die Empfehlungen von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote können in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Erhaltensbedeutsame Bäume können durch die Planung erhalten, der geringe Grünflächenanteil kann insgesamt durch die Festsetzungen zum Erhalt- und zur Neuentwicklung der Begrünung deutlich gesteigert und aufgewertet werden.

5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits verkehrlich gut erschlossen. Mit der Nordanlage im Südwesten grenzt eine Hauptverkehrsstraße des Anlagenrings um die Gießener Innenstadt an das Plangebiet. Deren Verkehrsbelastung wird bei einer Zählung vom März 2024 mit ca. 16.500 Pkw und ca. 550 Lkw und Bussen in 24 Stunden ermittelt. Über den Anlagenring ist die PKW-Anbindung in alle Richtungen direkt gegeben, wobei die nächstgelegene Auffahrt auf den Autobahnring um Gießen über die Rodheimer Straße nur 1500 m entfernt liegt.

Über die Fahrradstraße Dammstraße, die nach Osten direkt in die Innenstadt führt, ist das Gebiet nach Westen durch den in dieser Richtung für Radfahrer passierbaren Bahndammdurchbruch direkt an das überregionale Radwegenetz angeschlossen, denn jenseits des Bahndamms verläuft die Bootshausstraße und dort in nur 250 m Entfernung erreichbar der R7 Fernradweg. In der entgegengesetzten Richtung finden Fahrradfahrer über die Bootshausstraße nur 700 m entfernt den Christoph-Rübsamen-Steg und damit die für Radfahrer und Fußgänger exklusive Lahnbrücke in die Gießener Weststadt vor.

An das Netz der Deutschen Bahn ist das Gebiet mit dem DB-Haltepunkt „Oswaldsgarten“, ebenfalls fußläufig in 250 m Entfernung durch die Bahnunterführung an der Dammstraße erreichbar, angeschlossen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gewährleistet die Bushaltestelle in der Nordanlage (Stadtbuslinien 3 und 13) eine gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt und zu anderen Zielen im Stadtgebiet. An der nur 350 m entfernten Bushaltestelle am Neustädter Tor sind sogar 10 Buslinien, davon mehrere mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof erreichbar.

Die Situation des ruhenden Verkehrs ist durch straßenbegleitendes Längsparken bei werktäglicher Parkraumbewirtschaftung zwischen 7 und 19 Uhr bestimmt, die durch Anwohnerparkausweise ergänzt wird. In den Blockinnenbereichen sind zahlreiche private Stellplätze und Garagen vorhanden. Zudem besteht, außerhalb des Plangebietes aber innerhalb des Straßenblocks, eine große private Tiefgarage für das Eckgebäude Dammstraße/Steinstraße, die ca. 1/6 der Grundfläche des Straßenblocks einnimmt und die begrünt ist.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Schillerstraße sowie in sämtlichen die beiden Schillerstraßenblöcke umgebenden Straßen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende, hier in allen Straßen für beide Abwasserarten getrennte Entsorgungsnetz. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz 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. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. 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. Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet bereits in einem hohen Maß versiegelt.

Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom- und Gas erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Schillerstraße sowie in sämtlichen die beiden Schillerstraßenblöcke umgebenden Straßen.

Fernwärme hingegen ist nur in der Steinstraße und dem Eckbereich der Dammstraße sowie in der Weserstraße vorhanden. Der Anschluss über die Schillerstraße kann erst nach Ausweitung der Leitungen in diesen Bereich erfolgen, was von der konkreten Nachfrage nach neuen Anschlüssen abhängen wird.

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes innerstädtisches Gebiet. Dem Bestand und den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen entsprechend soll in diesem Bebauungsplan zwei Allgemeine Wohngebiete im westlichen Teilbereich und zwei Urbane Gebiete im zur Nordanlage hin gelegenen Teilbereich festgesetzt werden. Dies entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur und demgemäß einer Einstufung gemäß § 34 BauGB.

Aufgrund der direkten Lage an der Nordanlage ist das Plangebiet durch die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen stark vorbelastet, wobei die Blockrandbebauung und –nutzung entlang der mit rd. 30.000 KFZ/d belasteten Nordanlage die zumeist rückwärtig vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung größtenteils abschirmt. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den vom Verkehr ausgehenden Lärm. Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Um die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen zu können, wurde vom Stadtplanungsamt eine schalltechnische Begutachtung zu diesem Bebauungsplan beauftragt.

Das Schalltechnische Büro A.Pfeifer hat in seiner Schallimmissionsberechnung und –bewertung geprüft, ob die Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei der Realisierung des Bebauungsplans erfüllt werden. Es wurde dazu geprüft, ob die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte eingehalten werden. Die durch den Straßenverkehr einwirkenden Geräusche wurden berechnet und es wurde geprüft, ob für die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen erfolgte dabei auf der Grundlage der RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen). Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurde eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt.

Im Ergebnis erwies sich, dass an mehreren untersuchten Immissionsorten schallrechtliche Festsetzungen erforderlich werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden – einerseits direkt an der Wohnbebauung an der Nordanlage, andererseits am zukünftigen Standort der 3 geplanten Gebäude (bzw. Baufelder im Bebauungsplan) im Blockinnenbereich des südwestlichen der beiden Straßenblocks im Plangebiet.

Bezeichnung	Beurteilungspegel		Maßgeblicher Außenlärmpegel		Resultierende Schalldämm-Maße	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Wohnräume	Schlafräume
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 01	71	64	74	77	44	47
Io 02	72	64	75	77	45	47
Io 03	71	64	74	77	44	47
Io 04	71	63	74	76	44	46
Io 05	68	60	71	73	41	43
Io 06	59	51	62	64	32	34
Io 07	52	44	55	57	30	30
Io 08	54	46	57	59	30	30
Io 09	52	44	55	57	30	30
Io 10	69	61	72	74	42	44
Io 11	59	51	62	64	32	34
Io 12	60	53	63	66	33	36
Io 13	54	46	57	59	30	30

Tabelle 1 Ergebnisse der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Die vorhandenen, tagsüber an den Fassaden zur Nordanlage hin teilweise über 70 dB(A) Lärmpegel betragenden Verkehrslärmimmissionen können weder vermieden noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen vermindert werden, weil solche – wie z.B. Lärmschutzwände – entweder im genehmigten baulichen Bestand platzmäßig nicht unterzubringen sind oder angesichts der städtebaulichen Blockstruktur hier stadtgestalterisch und aufgrund ihrer Trennwirkung funktional nicht vertretbar wären.

Ziel der Planung ist es aber, aus gewichtigen städtebaulichen Gründen die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur innerhalb des Urbanen Gebietes trotz der starken Lärmvorbelastung zu erhalten und weiterzuentwickeln.

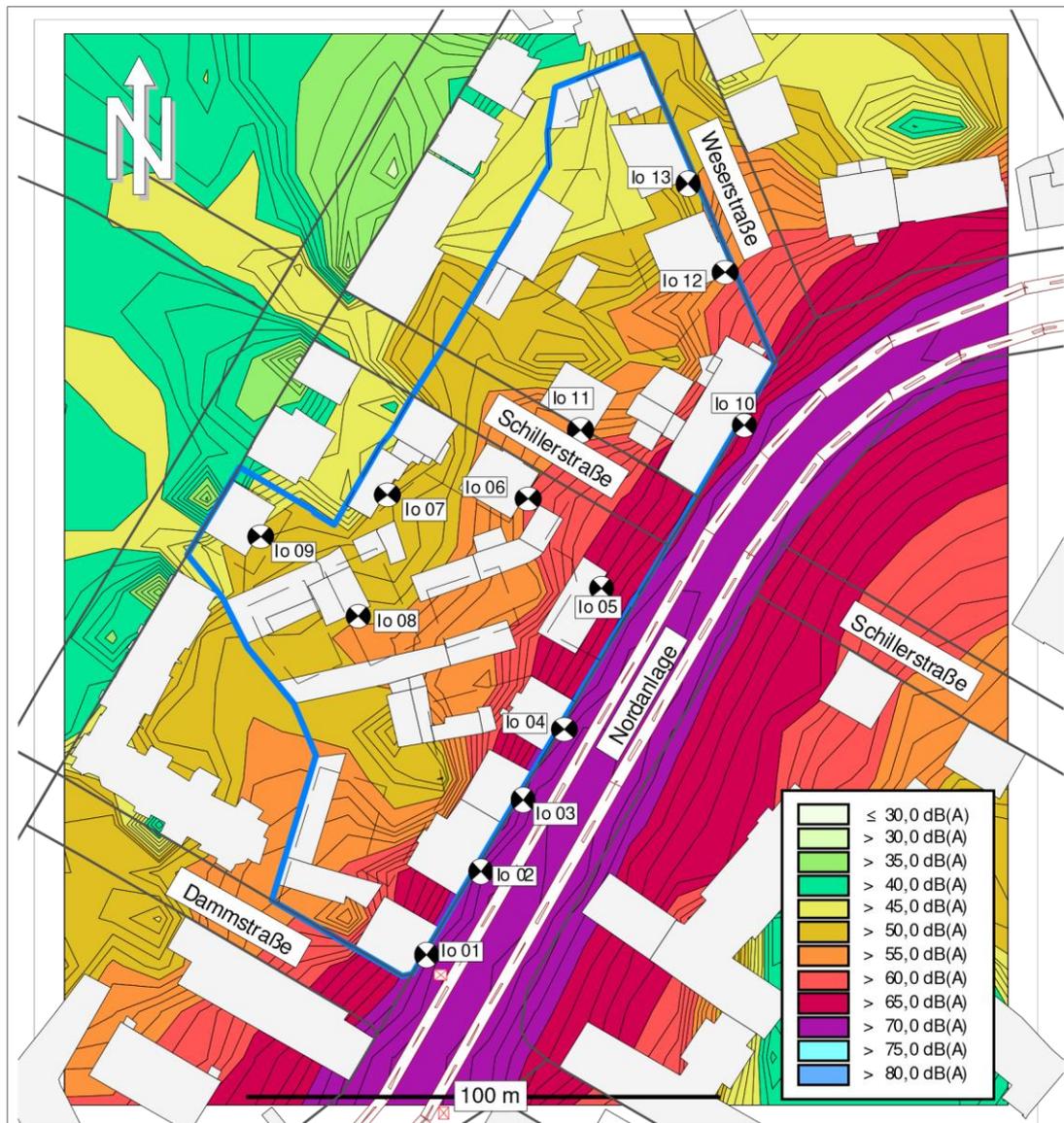


Abb. 9a: Lärmkarte Straßenverkehr tagsüber, Berechnungshöhe 5 m.

Aus diesen Gründen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, welche bis zu einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzung der Nordenanlage für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ festlegt. Zwei weitere Festsetzungen setzen die Anwendung baulichen Schallschutzes für Schlafräume fest und bestimmen die Ausrichtung von Außenwohnbereichen nebst hier maximal zulässiger Lärmbelastung.

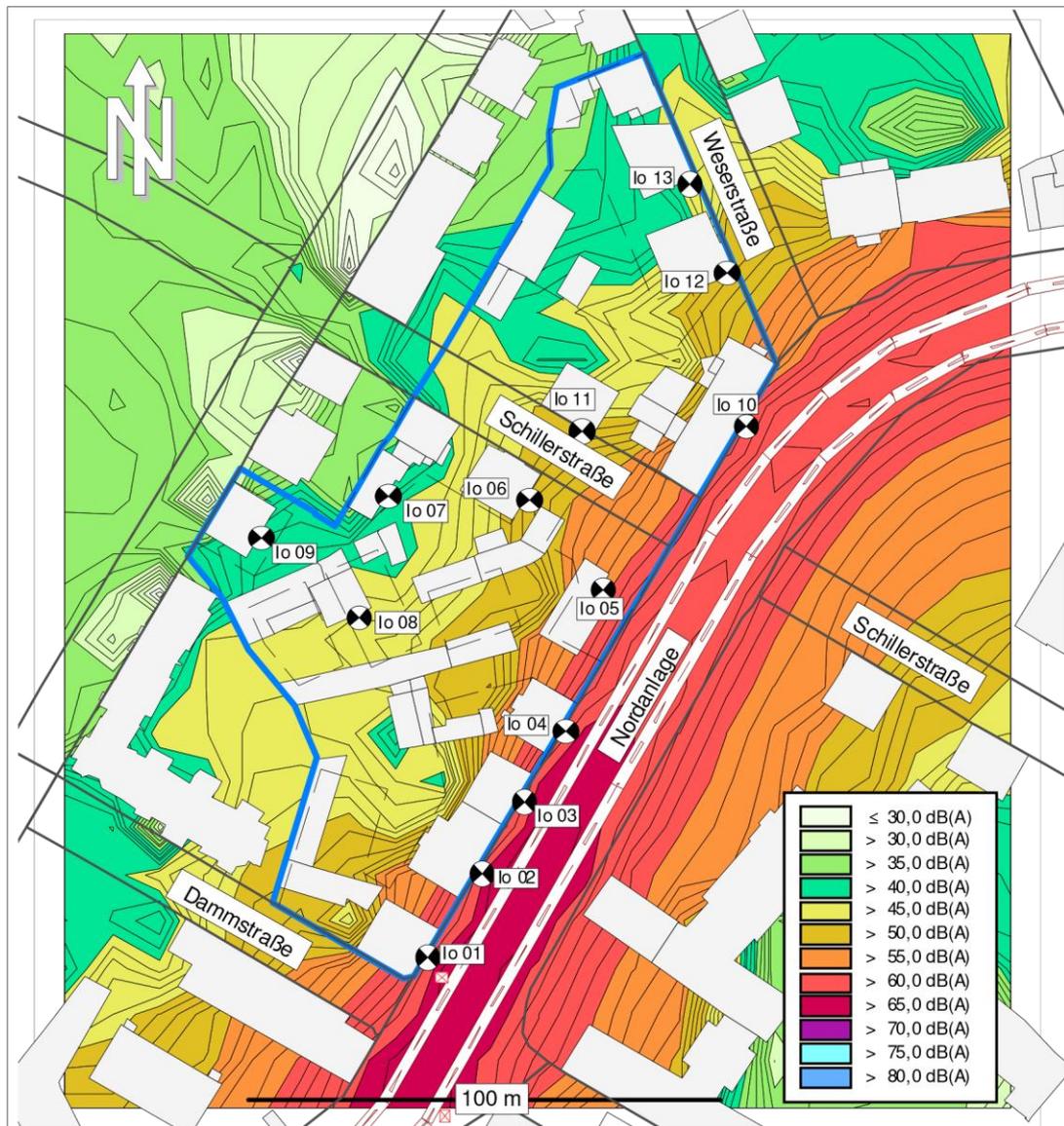


Abb. 9b: Lärmkarte Straßenverkehr nachts, Berechnungshöhe 5 m.

Neben diesen Festsetzungen weist ein schallschutzrechtlicher Hinweis im Bebauungsplan darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren angemessene Maßnahmen und Vorkehrungen umzusetzen sind, sofern in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung und Lage eines Gebäudes die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wird. Weitere Ausführungen nebst den Ergebnissen der Untersuchung durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer finden sich in Abschnitt 7.8 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren“ dieser Begründung.

Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden.

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Ausgangspunkt dieser Bebauungsplanung ist die Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation durch Schließen der vorhandenen Baulücken an der Schillerstraße und an der Ecke Nordanlage/Schillerstraße. Gleichzeitig soll das Wohnumfeld durch den Ersatz von die Wohnfunktion störenden Gewerbenutzungen in den Blockinnenbereichen durch neue Wohnbebauung und eine angemessene zusätzliche Begrünung aufgewertet werden.

Die derzeit stark versiegelten Blockinnenbereiche sollen dadurch trotz neuer Wohnbebauung mehr Frei- und Grünflächen erhalten, auch wenn diese teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Vorhandene große Bäume im Inneren der Straßenlücke sollen dabei erhalten bleiben, und ihre Standorte auch durch Berücksichtigung der Kronendurchmesser beim Bau angrenzender Tiefgaragen durch Aussparungen für deren gleichgroße Wurzelbereiche gesichert werden.

Wichtige Einrichtungen der Gebietsversorgung und sozialen Infrastruktur sollen, auch bei Verdrängung durch Neubebauung, im Plangebiet oder im erweiterten Quartier verbleiben.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die „Nördliche Innenstadt“ soll als städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadtbereich in das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen. Ziel ist die Stabilisierung und Aufwertung des Viertels für eine zukunftsfähige Entwicklung. Das Wohnen soll dabei sozialverträglich nachverdichtet werden. Auszuschließen sind bauliche Nutzungen, die sich in dieser strukturschwachen Umgebung negativ auf zukunftsfähige Entwicklungen auswirken könnten.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen.

Der zur Steinstraße hin orientierte, westliche Teil des Plangebietes wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung und ruhigeren, verkehrsabgewandten Lage überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll die vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt und ergänzt werden.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Für freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO Räume im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, nicht aber ganze Gebäude.

Es werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Betriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, und auch Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Hiermit wird dem umfassenden Bestand an Wohnnutzung Rechnung getragen, der in den beiden Straßenblöcken in den letzten Jahren durch Renovierungen/ Sanierungen und Neubauten konsolidiert und dabei vor allem an der Steinstraße noch ausgebaut wurde, sowie auch dem aktuell im südwestlichen Straßenblockinnenbereich geplanten Wohnungsbauvorhaben.

Auch dem in Gießen zu beobachtenden Trend, in innenstadtnahen Wohnlagen Ferienwohnungen zu etablieren und dadurch den Bestand an Mietwohnungen zu reduzieren, soll durch die entsprechende Ausschlussfestsetzung begegnet werden. Da im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet überwiegend Mehrfamilienhäuser vorhanden sind, wird durch den Ausschluss dieses gemäß § 13 a BauNVO als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordneten Nutzungstypes eine Unruhe innerhalb der jeweiligen Hausgemeinschaften vermieden.

Urbanes Gebiet

Die bestehende Nutzungsstruktur im nordöstlich an die Schillerstraße angrenzenden Teil des Straßenblocks wird in einem wesentlichen Teil bestimmt durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und einem Vertriebsunternehmen für Medizintechnik in einem zweigeschossigen Firmengebäude. Die Randbebauung zur Nordanlage im südwestlich an die Schillerstraße angrenzenden Straßenblock ist ebenfalls sowohl durch Wohngebäude als auch durch Gewerbe (Autoglaserei), und Einzelhandel (Second-Hand-Laden, Kiosk) geprägt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung setzt der Bebauungsplan für diese Bereiche jeweils ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest, um diese sehr differenzierten Nutzungsarten bestandsorientiert erfassen und zugleich perspektivisch entwickeln zu können.

„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).

Zulässig sind in einem Urbanen Gebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO ebenfalls zulässig. Ausgeschlossen werden die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Eine geplante städtebauliche Schließung der Ecke Schillerstraße/Nordanlage südlich der Schillerstraße mit einem viergeschossigen Eckgebäude zur Vervollständigung des Blockrandes ist ange-

strebt und erlaubt es dank der Festsetzung als Urbanes Gebiet, je nach Bedarf sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung in einem Gebäude zu mischen, ohne dabei auf ein vorbestimmtes Maß der Mischung wie bei einem normalen Mischgebiet angewiesen zu sein.

Ausschlüsse baulicher Nutzungen

- Tankstellen

Ausgeschlossen werden sollen im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Das Plangebiet liegt zwar zentral an einer Hauptverkehrsstraße, aber zusätzliche Belästigungen für das benachbarte Wohnen durch Lärm- und Luftimmissionen eines Tankstellenbetriebs sind zu vermeiden. Zudem würde die Anlage einer flächenextensiven Tankstelle dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer Schließung der Blockränder zur Nordanlage widersprechen.

- Vergnügungsstätten

Kerngebietstypische, d.h. wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässige Vergnügungsstätten sind in einem Urbanen Gebiet generell nicht zulässig. Aber auch die sonstigen im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen hier gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

„Vergnügungsstätten sind besondere Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Weise unter Ansprache des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs der kommerziellen Freizeitgestaltung und der Zerstreung 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.

Die auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes an der Nordanlage liegende kooperative Gesamtschule mit Jahrgängen ab der 5. Klasse in der Orientierungsstufe (und damit Kindern ab dem Alter von 9 bis 10 Jahren) widerspricht zudem einer Spielhallennutzung, denn gem. Hessischen Spielhallengesetzes (HSpielhG) dürfen solche Einrichtungen nicht näher als 200 m an einer Schule gelegen betrieben werden. Das gesamte Plangebiet wird von dieser 200m-Grenze bezogen auf die Ricarda-Huch-Schule erfasst.

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

Auch in gestalterischer Hinsicht gehen von Vergnügungsstätten oft Beeinträchtigungen des Straßenbildes aus, die auch auf die benachbarten Bauungen ausstrahlen. Ziel des Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt", für welches das Plangebiet mit angemeldet wurde, ist es ebenfalls, das Fördergebiet auch gestalterisch attraktiver zu gestalten.

Vergnügungsstätten dienen oftmals nicht der Deckung des im Gebiet auftretenden Unterhaltungsbedarfs, sondern haben einen größeren Einzugsbereich. Daher ist zu erwarten, dass - trotz der Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln - Besucher weiteren Ziel- und Parkverkehr verursachen. Aufgrund der schon starken Vorbelastung des Gebietes durch die Verkehrsimmissionen von der stark befahrenen Nordanlage aus sollten zusätzliche KFZ-Verkehre vermieden werden.

Einer Verstärkung des mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen, bereits schon jetzt an der Schillerstraße durch das leerstehende Fitnessstudio und seiner Umgebung sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess soll entgegengewirkt werden. 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. Im Zuge der angestrebten Aufwertung des Flussstraßenviertels und aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes an der Nordanlage ist hier die Ansiedlung anderer, verträglicher und dem Ziel der „Sozialen Stadt“ zuträglicheren Nutzungen städtebaulich sinnvoller.

- Erotisches Gewerbe

Im gesamten Plangebiet sollen alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ausgeschlossen werden.

Es ist zu befürchten, dass sich gerade im strukturschwachen, mit seiner überproportional sozial benachteiligten Bewohnerschaft solche Nutzungen mit erotischem Charakter negativ auf die Nachbarschaft auswirken könnten. Zudem sind generell Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten, da für die Unterbringung erotischer Nutzungen oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Büro- und Praxisräume. Zudem soll einer Verstärkung des damit verbundenen strukturellen Abwertungsprozesses entgegengewirkt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ist aufgrund der ebenda angeführten Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die hier im Bereich der Schillerblöcke angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

- Ferienwohnungen

Dem in Gießen zu beobachtenden Trend, in innenstadtnahen Wohnlagen Ferienwohnungen zur kurzfristigen, lukrativeren Vermietung zu etablieren und dadurch den Bestand an regulären Mietwohnungen zu reduzieren, soll durch die entsprechende Ausschlussfestsetzung begegnet werden.

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der im Vorfeld dieses Bebauungsplanes abgestimmten Entwurfsplanung für das Grundstück Schillerstraße 18 sowie dem Konzeptentwurf von 2022 für den Innenbereich des südwestlichen der beiden Straßenblöcke im Plangebiet soll die vorhandene Wohnbebauung durch Neubauten mit vier Vollgeschossen an der Schillerstraße und der Nordanlage sowie mit dreigeschossigen Wohnungsneubauten im genannten Innenbereich des Straßenblockes ergänzt werden.

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.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Vollgeschosse eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ziele gewährleistet ist.

Anzahl der Vollgeschosse

In der Hessische 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 darunterliegenden 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.“

Im Plangebiet werden in den beiden Urbanen Gebieten maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Zahl orientiert sich an der Höchstzahl der in jedem dieser beiden Gebiete jeweils vorgefundenen maximalen Geschosshöhe und wird damit deren innerstädtisch-verdichtetem Charakter in Grenzlage zu der Hauptverkehrsstraße Nordanlage gerecht, gegenüber deren Schallemissionen

die höhere Geschoszahl eine abschirmende Wirkung für die dahinter festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entfalten kann.

Für das südwestliche der beiden Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, was dem vorgefundenen Bestand an Wohngebäuden innerhalb dieser Fläche entspricht und gleichzeitig für die durch den Plan neu ermöglichte Wohnbebauung des Blockinnenbereiches eine städtebaulich verträgliche Maximalhöhe definiert, welche eine ausreichende Belichtung dieser Wohnungen und eine auch noch ausreichende Besonnung der Freiflächen um diese in Südausrichtung vorgesehenen Neubauten erlaubt.

Für das nordöstliche der beiden Allgemeinen Wohngebiete werden zwischen mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt, was dem Spektrum des hier entlang der Weserstraße vorgefundenen Bestandes an Vollgeschossen entspricht.

Grundflächenzahl

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

Gemäß § 17 BauNVO darf im Allgemeinem Wohngebiet die GRZ 0,4 nicht überschritten werden. Diesem Maximalwert folgt die Festsetzung für beide Allgemeinen Wohngebiete, um die mögliche Verdichtung dieser innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale im Schutz der Bebauung in den Urbanen Gebieten entlang der Hauptverkehrsstraße voll zu nutzen und so der Vorgabe des Baugesetzbuches einer, wo möglich, flächensparenden Stadtentwicklung zu entsprechen. Die Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteils von 35 % und damit einem Wert nur geringfügig unterhalb der GRZ gewährleistet, dass diese Verdichtung nicht ohne eine Kompensierung der dadurch entstehenden Dichte an Gebäuden durch sehr viel Grün auf den übrigen Flächen geschieht.

Gemäß textlicher Festsetzung A 2.1 kann die sich aus der GRZ ableitende GRZ II nicht nur, wie in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegeben, um 50 % (hier also auf 0,6), sondern gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unter den genannten Bedingungen sogar auf 0,7 erhöhen. Zu diesen gehört, dass sowohl die festgesetzte Mindestbegrünung eingehalten wird, als auch Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50% sowie Verkehrs- und Lagerflächen gleichartig mit einem 33%-Grünanteil angelegt werden, sowie dass die Flächen von nicht überbauten Tiefgaragendecken und Dächern bei einer jeweiligen Mindestüberdeckung von 60 cm zu 25%, bei einer Mindestüberdeckung von 30 cm zu 50% und ansonsten vollständig begrünt angelegt werden.

In den beiden Urbanen Gebieten wird mit der GRZ 0,6 für den südlichen der beiden Blöcke des Plangebietes ein um 20 % unterhalb des Maximalwertes von 0,8 nach § 19 BauNVO liegender Wert festgesetzt, denn hier ist die Neubebauung des angrenzenden Blockinnenbereiches, der im (dem Urbanen Gebiet benachbarten) Allgemeinen Wohngebiet liegt, zu berücksichtigen. Aufgrund des im WA nicht zu der Blockrandbebauung rechtwinkligen Grundstückszuschnittes des für eine Neubebauung vorgesehenen und mit entsprechenden Baufeldern versehenen Flurstückes sind

eine wirtschaftliche Bebauung und damit verbundene moderatere Erstellungs- und Mietpreise durch diese nicht optimale Gebäudestellung der Neubauten bei gleichzeitig möglichst hoher Ausnutzung des Bebauungspotenzials mit dem Nachteil nicht orthogonal zueinanderstehender Gebäude verbunden. Als Nachteil wirken diese Winkel der Gebäude zueinander, da hierdurch die optische empfundene städtebauliche Dichte durch schräge Raumkanten erhöht wird. Dem wird mit einem festgesetzten Begrünungsanteil, aber eben auch mit einer um ein Viertel geringeren GRZ des angrenzenden Urbanen Gebietes im gleichen Block begegnet (wie erwähnt 0,6 statt möglicher 0,8 nach § 17 BauNVO), so dass von dieser Seite eine nicht übermäßig größere städtebauliche Dichte auf die benachbarte Neubebauung einwirkt.

Im nordöstlich der Schillerstraße gelegenen Block mit in seinem Zentrum festgesetzten Grünflächen ohne Baufelder, wie sie bei seinem südwestlichen Pendant zu finden sind, wird die GRZ mit 0,5 noch deutlicher unterhalb der Richtwerte des § 17 BauNVO festgesetzt, da hier eine vorhandene Baulücke mit einer abgestimmten Bebauung geschlossen werden soll und da hier ein großer Anteil an Grünflächen vorgesehen ist.

Gemäß textlicher Festsetzung A 2.2 kann die sich aus der GRZ ableitende GRZ II nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 0,7 erhöhen. Zu diesen gehört, dass sowohl die festgesetzte Mindestbegrünung eingehalten wird, als auch Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50% sowie Verkehrs- und Lagerflächen gleichartig mit einem 33%-Grünanteil angelegt werden, sowie dass die Flächen von nicht überbauten Tiefgaragendecken und Dächern bei einer jeweiligen Mindestüberdeckung von 60 cm zu 25%, bei einer Mindestüberdeckung von 30 cm zu 50% und ansonsten vollständig begrünt angelegt werden.

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Schillerstraßenblocks eine offene Bauweise festgesetzt.

Dort führt der ca. 45-Grad-Winkel zur Blockrandbebauung der im Inneren des Straßenblocks geplante Bebauung dazu, dass die 3 in den entsprechenden Baufeldern geplanten Gebäude eine städtebauliche Wirkung wie von einem Gesamtgebäude entfalten, denn wegen der (durch den Winkel bei der Betrachtung von den Blockrändern aus) nicht mehr sichtbaren Zwischenräume verschmilzt der optische Eindruck aus der Perspektive der Bewohner in den Blockrändern zu dem eines einzelnen Baukörpers. Mit einem Abstand von über 50 m von der westlichen Baugrenze des westlichen Baufeldes bis zur östlichen des östlichsten der drei Baufelder ist hier deswegen eine vergleichbare Wirkung wie von einem ununterbrochenen Baukörper festzustellen und wird deswegen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Baulinie und Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und –grenzen. 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).

Um eine Schließung der für die Baustruktur des Viertels typischen Blockrandbebauung auch entlang der Schillerstraße zu erreichen, die derzeit eine Baulücke an ihrer Nordostseite und eine offene Ecke ohne Eckgebäude an der Nordanlage verzeichnet, werden an diesen Stellen Baulinien festgesetzt.

An der Nordanlage werden entlang der kompletten Plangebietsgrenze Baulinien festgesetzt, was dem dort vorhandenen Gebäudebestand (Ausnahme die oben beschriebene „offene“ Ecke zur Schillerstraße) entspricht. Diese städtebaulich und zum Schutz der bereits dahinterliegenden oder geplanten Wohnbauflächen wichtige Bebauungsstruktur soll erhalten und vervollständigt werden, um weiterhin die Immissionen der Hauptverkehrsstraße für die rückwärtige Bebauung zurückzuhalten und den Straßenraum dieser Straße räumlich klar vom ruhigeren, verkehrsrärmeren Quartier dahinter abzugrenzen.

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Übertreten der Baugrenze kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO), das in den textlichen Festsetzungen 3.1.1 und 3.1.2 definiert wird.

Über den zu erhaltenden Bestand markierende Baugrenzen hinaus dienen im Plan festgesetzte weitere Baufelder der Ermöglichung ergänzender Wohnbebauung zum einen im Blockinnenbereich des südlichen Schillerstraßenblocks, zum anderen einer solchen Ergänzung in der Baulücke Schillerstraße 18 und als Ersatz für einen Garagenstandort zwischen Dammstraße 36 und 38 – 40. Die Baugrenzen der drei Baufelder im Blockinnenbereich berücksichtigen annähernd die nach Abstandsflächenrecht der HBO notwendigen Grenzabstände bei den festgesetzten Vollgeschosszahlen, um eine künftige Bebauungsstruktur somit angenähert festzusetzen und im Plan darzustellen.

7.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für den inneren Blockbereich des südwestlich der Schillerstraße gelegenen Straßenblocks wird eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, die zum Schutz der vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Bäume Aussparungen an ihren Rändern erhält, welche die Wurzelbereiche dieser Bäume in Größe der im Floristischen und Faunistischen Gutachten zu diesem B-Plan aufgenommenen Kronendurchmesser großzügig (plus 50 cm) berücksichtigt. Damit soll ein Eingriff in diese Wurzelbereiche beim Tiefgaragenbau weitest möglich unterbunden werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche als in der festgesetzten Tiefgaragenfläche zulässig. Dadurch wird gesichert, dass vorhandene grüne Hofbereiche mit Gärten den Bewohnern der Allgemeinden Wohngebiete dauerhaft als grüne Frei- und Lebensräume zur Verfügung stehen und nicht in Stellplatzflächen umgewandelt werden können. Sie sind aber dort ausnahmsweise auch dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn der festgesetzte Mindestgrünflächenanteil nach Festsetzung A 5.3 eingehalten wird und § 31 (2) BauGB auf diesen Mindestanteil keine Anwendung gefunden hat, also in dieser Hinsicht nicht befreit wurde. So ist gesichert, dass vereinzelte Stellplätze flexibler platziert werden können, ohne dass sich die Begrünungsbilanz eines Grundstücks dadurch unter das vorgegebene Mindestmaß verschlechtert.

Im Urbanen Gebiet wird durch gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzungen in der Regel ein höherer Stellplatzbedarf erzeugt als in einem Wohngebiet. Daher sind hier Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,6 und 0,5 wird jedoch auch in den beiden Urbanen Gebieten sichergestellt, dass ein von Stellplatzflächen freier, ausreichend großer Frei- und Grünflächenanteil verbleibt.

7.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Nebenstraßen umgeben, wird von der namensgebenden Schillerstraße durchschnitten und ist an der Ostseite von einer Hauptverkehrsstraße begrenzt. Es ist damit mehr als ausreichend erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Schillerstraße wird, als einzige von den genannten im Plangebiet liegend, auch als solche festgesetzt.

7.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet umfasst keine öffentlichen Grünflächen bzw. es sollen auch keine festgesetzt werden. Eine Begrünung der Schillerstraße bleibt aber möglich.

Auf den privaten Grundstücksflächen soll ein Grünanteil von 35 % im Allgemeinen Wohngebiet und 30 % im Urbanen Gebiet umgesetzt werden. Die derzeit stark versiegelten Blockinnenbereiche sollen dadurch trotz neuer Wohnbebauung mehr Frei- und Grünflächen erhalten, auch wenn diese teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Vorhandene große Bäume im Inneren der Straßenblöcke sollen dabei erhalten bleiben, und ihre Standorte auch durch Berücksichtigung der Kronendurchmesser beim Bau angrenzender Tiefgaragen durch Aussparungen für deren gleichgroße Wurzelbereiche gesichert werden.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass mindestens 35 % der Grundstücksflächen im Wohngebiet und mindestens 30 % der Grundstücksflächen im urbanen Gebiet gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen werden nicht als begrünte Fläche anerkannt. Die Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm je angefangene 150 m² Grünfläche dienen als Ersatz für die Fällung einzelner Großbäume im gesamten Gebiet. Baumpflanzungen übernehmen in urbanen Gebieten wichtige Ausgleichwirkungen im Zusammenhang mit der Klimaveränderung. Durch ihre Schattenwirkung und Verdunstungsleistung reduzieren sie das lokale Temperaturniveau. Zu den Baumpflanzungen festgesetzte Dimensionen der Pflanzgruben sollen sicherstellen, dass die Voraussetzungen für das Anwachsen und die Entwicklung der Bäume auch unter den Bedingungen des sich vor dem Hintergrund der Klimakrise verändernden Lokalklimas gegeben sind.

Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen, das Verbot von Kies- und Schotterflächen sowie das Gebot zu Baumanpflanzungen dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken und gewährleisten somit eine menschenwürdige Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems. Die offeneporige und begrünbare Oberflächengestaltung (z.B. Rasenwaben) tragen den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung indem sie die bodennahen Erwärmungen reduzieren.

Die Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Dachbegrünungen wirken durch Verdunstung einer Aufheizung der Dachflächen im Sommer entgegen und verbessern das Mikroklima im innerstädtischen Raum. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit ebenfalls eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange.

7.8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN

Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.6 ist es aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen teilweise erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Menschen, die sich in den Gebäuden des Plangebietes aufhalten, vorzusehen.

Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der bereits vorhandenen Bestandsbebauung und dem städtebaulichen Zielen der Sozialen Stadt, hier die beschlossene Rahmenplanung umzusetzen und die nördliche Innenstadt auch baukulturell attraktiver zu gestalten, können keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen angewandt werden; es sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden verträglich. Durch entsprechende Grundrissgestaltungen, wie die lärmabseitige Anordnung von Schlafräumen, kann weiterer baulicher Schallschutz erreicht werden. Zudem setzt der Bebauungsplan Baufenster mit Baulinien zur Nordanlage fest, und setzt dabei insbesondere eine Baulinie und Geschossflächenzahl zur viergeschossigen Schließung der nur eingeschossig bebauten südlichen Ecke Schillerstraße/ Nordanlage fest, um hier bei einer zukünftigen Neubebauung durch die Gebäudestellung lärmabgewandte und damit ruhigere Gebäuderückseiten mit für den Aufenthalt ausreichend ruhigen Außenräumen zu sichern sowie dahinterliegende geplante Wohnbauvorhaben in gleicher Weise zu schützen.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der Empfehlung der Schallgutachterlichen Untersuchung folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im festgesetzten Urbanen Gebiet sind in einer Tiefe bis zu 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der Nordanlage zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.
- Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind im Fall von Neubau- oder wesentlichen Um-/Ausbau-Vorhaben vorrangig Grundrisslösungen vorzusehen oder der Einbau besonderer Fensterlösungen, vorgehängte Fassadenelemente, Loggia-Lösungen oder fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Außenwohnbereiche im ersten bezeichneten Gebiet müssen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden und dürfen einer Lärmbelastung von maximal 61 dB(A) ausgesetzt sein.

In dem in der Festsetzung benannten 20-m Streifen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an mehreren untersuchten Immissionsorten überschritten, so dass schallrechtliche Festsetzungen erforderlich werden, die technischen Maßnahmen zur Eindämmung der Belastung bei Neubauten festlegen. Aus diesem Grunde werden für die Bauteile von Aufenthaltsräumen die Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für diesen 20-m-Streifen festgelegt. Zwei weitere Festsetzungen setzen die Anwendung baulichen Schallschutzes für Schlafräume fest und bestimmen die Ausrichtung von Außenwohnbereichen nebst hier maximal zulässiger Lärmbelastung.

Neben diesen Festsetzungen weist ein Schallschutzrechtlicher Hinweis im Bebauungsplan darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren angemessene Maßnahmen und Vorkehrungen umzusetzen sind, sofern in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung und Lage eines Gebäudes die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wird.

7.9 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Stellplatzbegrünung

Bei nicht überdachten bzw. überbauten privaten Stellplatzflächen ist pro vier Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Im sonstigen Geltungsbereich ist pro sechs Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Eine empfohlene Artenliste befindet sich in den Hinweisen unter C 11. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ (2,5 m x 2,5 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind in Pflanzscheiben mit mindestens 6,25 m² (2,5 m x 2,5 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltung von Einzelbäumen

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen sind sie zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.

Gestaltung der Anpflanzfläche

Die gekennzeichnete Anpflanzfläche ist vollständig zu begrünen. Innerhalb dieser Anpflanzfläche ist eine lineare Gehölzstruktur aus 3 großkronigen standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 12). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltung der Pflanzbindungsfläche

Die gekennzeichnete Pflanzbindungsfläche ist vollständig zu begrünen. Innerhalb dieser Pflanzbindungsfläche ist der Bestandsbaum, eine Sal-Weide - fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist er zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist er fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt gestalterisch und ökologisch wertvoller Baumbestände und zu deren Erweiterung. Baumpflanzungen übernehmen in urbanen Gebieten wichtige Ausgleichwirkungen im Zusammenhang mit der Klimaveränderung. Durch ihre Schattenwirkung und Verdunstungsleistung reduzieren sie das lokale Temperaturniveau. Zu tun dies umso besser, je größer das Grünvolumen eines Baumes ist. Zu den Baumpflanzungen festgesetzte Dimensionen der Pflanzgruben sollen sicherstellen, dass die Voraussetzungen für das Anwachsen und die gute Entwicklung der Bäume auch unter den Bedingungen des sich vor dem Hintergrund der Klimakrise verändernden Lokalklimas gegeben sind. Gleichzeitig soll damit Speicher- und Retentionsvolumen für versickerndes Niederschlagswasser hergestellt bzw. gesichert werden.

Ferner dienen die Festsetzungen dem Erhalt der artenschutzfachlichen Wertigkeit der Grünbestände - insbesondere der Höhlenbäume mit besonderem Habitatpotenzial für Vögel und Fledermäuse.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Ziel der Bebauungsplanung und (beantragten) Sozialen Stadterneuerung ist es, die Schillerstraßenblöcke zu stärken und einer positiven städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die auch stadtgestalterische Qualitäten einschließt.

Um diese zu erreichen und zu sichern sind über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus 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 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

8.1 DACHGESTALTUNG

Die Baustruktur der Schillerstraßenblöcke ist geprägt von den drei- bis viergeschossigen Wohnbauten mit geneigten Walm- und Satteldächern, bei moderneren Gebäude auch mit zusätzlichen Staffel- oder Mansardengeschossen bzw. ausgebauten Dachgeschossen. Ausnahme sind lediglich die beiden Gewerbebauten beiderseits der Einmündung der Schillerstraße in die Nordanlage, die beide nur 2 Vollgeschosse und ein Flach- bzw. sehr flaches Satteldach mit einer Dachneigung unter 5 % besitzen.

Nebengebäude und Anbauten bestimmen das Ortsbild maßgeblich mit. Um ein harmonisches Einfügen der Nebengebäude und Anbauten in die umgebende Bebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass sich diese entweder mit ihrer Dachneigung entweder dem jeweiligen Hauptgebäude anpassen müssen oder nur Flachdächer (bis höchstens 5° alte Teilung) erhalten dürfen.

Durch die Einschränkung und die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten sowie durch die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen soll verhindert werden, dass diese im Straßenbild prägend in Erscheinung treten. Die äußere Gebäudekante des obersten Vollgeschosses bleibt so als aus der Straßenperspektive sichtbare Raumbegrenzung nach oben durchgängig erkennbar.

So sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenträume oder Lüftungsanlagen nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig. Sie müssen zudem jeweils um mindestens 2,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Photovoltaik sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Photovoltaik bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark glänzenden Materialien für die Dacheindeckung, welche auf die Dachlandschaft und für die Bewohnerschaft störend wirken würden, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und von Photovoltaik.

Falls Staffelgeschosse im Plangebiet errichtet werden, müssen sie von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses straßenseitig und zu den straßenseitigen Nachbargrundstücken hin um mindestens 1,0 m zurückgesetzt werden.

8.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen der Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind.

8.3 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter so angeordnet oder abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind. Offene Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

8.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen können das Erscheinungsbild eines Quartieres stark prägen, ihre Häufung kann zu einer Verunstaltung führen. Zudem erfordert die Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, dass die Ausgestaltung der Werbeanlagen beschränkt werden muss, um eine Störung der Bewohnerschaft auszuschließen. Insbesondere dürfen Anwohner nicht durch leuchtende oder blinkende Werbeanlagen in ihrer Nachtruhe gestört werden.

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden, nicht zum Blockinnenrum hin. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.

Um das Wohnen nicht zu stören sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Im Urbanen Gebiet kann auch eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen und -pylonen ist nicht zulässig, weil diese eine starke optische Präsenz entfalten und im öffentlichen Raum auch den Fußgängerverkehr einschränken

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 DENKMALSCHUTZ

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

9.2 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

9.3 ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

Im Planungsgebiet sind nach der Altflächendatei des Landes Hessen insgesamt 3 Altstandorte – Standorte von ehemaligen Betrieben, durch deren Betrieb möglicherweise Kontaminationen entstanden sind, die zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben können – ausgewiesen. In Kapitel 5.1.13 sind die einzelnen Standorte aufgeführt und wiedergegeben, was derzeit jeweils darüber bekannt ist.

In der Plankarte sind diese im Plangebiet liegenden altlastenverdächtigen Flächen Nr. 1 - 3 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Alle drei Standorte sind als altlastenverdächtige Flächen i.S.d. BBodSchG/HAltBodSchG anzusprechen, für die jedoch noch keine altlastenfachliche und altlastenrechtliche Bewertung seitens der zuständigen Altlastenbehörde des Regierungspräsidiums Gießen vorliegt.

Bei einer Nutzungsänderung sind zunächst eine Historische Erkundung und eine daran anschließende Orientierende Untersuchung ein umwelttechnisches Fachbüro erforderlich. Die notwendigen Untersuchungen dienen der Beurteilung, ob von den bisherigen Nutzungen Gefährdungen für die

Umwelt und die Menschen ausgehen können. Auch dienen diese umwelttechnischen Untersuchungen zur Prüfung, unter welchen Vorkehrungen das Grundstück für eine beabsichtigte Nutzungsänderung geeignet ist. Gegebenenfalls können auch Sanierungsmaßnahmen vor der Umnutzung erforderlich werden.

Aufgrund des Altlastenverdachts ist im Baugenehmigungsverfahren das Regierungspräsidium zu beteiligen. Dieses wird als zuständige Behörde über die erforderlichen Maßnahmen entscheiden. Daher ist zu empfehlen, den Umfang der erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen rechtzeitig vor der Erstellung der Bauantragsunterlagen mit dem Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Daher soll im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, in deren Rahmen in den Boden eingegriffen wird, das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, beteiligt werden. Innerhalb der besagten Flächen sollen ferner sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden. Im gesamten Plangebiet ist auf Grund der vielfältigen und unzureichend genau rekonstruierbaren anthropogenen Nutzung im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffen in den Boden mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Daher ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen, in deren Rahmen zu entsorgender Bodenaushub anfällt, das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, dass bei der künftigen Nutzung der Grundstücke von den vorhandenen bzw. nach den Bodeneingriffen noch vorhanden Kontaminationen mit schädlichen Stoffen keine Gefährdungen für die die Grundstücke nutzenden Menschen oder die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, ausgeht.

Die Maßnahmen, die insgesamt in der Verantwortung der jeweiligen Vorhabenträger bzw. Eigentümer der Grundstücke liegen, kommen allerdings erst bei der Genehmigung und Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben zum Tragen.

9.4 ARTENSCHUTZ

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Tötung, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02. durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden dennoch innerhalb der Brut- und Setzzeit notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist vorab eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Die vorstehenden Maßgaben gelten insbesondere, wenn die in der Plankarte mit einem „H“ gekennzeichneten Bestandsbäume, die als Nr. 12 und 17 gemäß Faunistischem Gutachten von PlanÖ vom 04.10.2022 bereits als Höhlenbäume identifiziert wurden, abgängig sein sollten und entnommen werden müssen.
- Die Satzung der Stadt Gießen zur insektenfördernden Begrünung vom 11.07.2024 ist zu berücksichtigen.
- Bevor Abbrucharbeiten begonnen oder Bestandsgehölze entnommen werden, sollten rechtzeitig zuvor mindestens vier für u.a. Zwergfledermäuse geeignete Fledermauskästen im Plangebiet angebracht werden.
- Bevor Abbrucharbeiten begonnen oder Bestandsgehölze entnommen werden, sollen rechtzeitig zuvor mindestens 6 für Mauersegler und Mehlschwalbe geeignete Nistkästen im Plangebiet angebracht werden.

Damit wurden die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand der Ergebnisse der oben unter 5.3 dargestellten „Faunistischen und floristischen Untersuchung „Schillerstraße“, durch das Büro PLÖN/Biebertal aus 2022 für das Plangebiet und die da künftig zulässigen Vorhaben konkretisiert. Die Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des o.g. Gutachtens und der dazu eingegangenen Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur wurden dabei berücksichtigt und aufgenommen.

9.5 BAUMSCHUTZ

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) zu beachten und anzuwenden. Die Maßnahmen zum Baumschutz sind vor Baubeginn vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen abnehmen zu lassen.

Baumpflanzungen sind nach Stand der Technik auszuführen und zwar nach DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

Bäume sind langfristig als freiwachsende Bäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen gem. ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.

Der Schutz von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist für die Wertigkeit des gesamten Grünbestandes besonders wichtig, weil die stadökologische Funktion bereits mit erheblichem Grünvolumen entwickelter Bäume bei deren Verlust nicht in der erforderlichen Zeit durch Ersatzpflanzungen wiederhergestellt werden kann. Gleichzeitig ist die Gefahr einer Beschädigung im Rahmen von Baumaßnahmen durch unsachgemäße Abgrabungen im Wurzelbereich oder Beschädigungen durch Anfahren mit Baumaschinen erheblich. Baugruben müssen so angelegt werden, dass insbesondere das Wurzelwerk bestehender Bäume unterhalb deren überschrmten Fläche nicht beschädigt wird.

Deshalb ist der Hinweis auf die einschlägigen Vorschriften zusammen mit einer Auflage zur Abnahme der Schutzmaßnahmen durch das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sinnvoll und notwendig.

9.6 VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

9.7 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 ‚Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb‘ vom Oktober 2024 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), das Arbeitsblatt DWA-A 117 ‚Bemessung von Regenrückhalteräumen‘ vom Dezember 2013, 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 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.8 ABFALLENTSORGUNG

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

9.9 BRANDSCHUTZ

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

ausreichende Feuerwehrezufahrten, -zugänge und -bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanungen zu berücksichtigen. Gebäude sind mit Hausnummern zu versehen.

9.10 LEITUNGEN UND BAUMSTANDORTE

Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

Zudem ist hinsichtlich der Baumpflanzungen 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 bei 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.

9.11 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur wurden geeignete Baumarten für unterschiedliche Standorte ausgewählt und als Empfehlungen in die Hinweise übernommen.

10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT, UMWELTINFORMATIONEN

Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Bebauungsplanverfahren 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. 5.1.12 die potenziellen Gefährdungen der Umwelt, die von in Altstandorten kontaminierten Böden ausgehen können, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen ausführlich behandelt. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen stark be-

lasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es aber zu keiner zusätzlichen Verschlechterung der Umweltsituation. Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben verbessert:

- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- Erhaltungsgebot für stadökologisch wertvolle Bäume
- das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern,
- die Festlegung versickerungsfähiger Befestigungssysteme für Verkehrsflächen,
- die Festlegung begrünungsfähiger Befestigungssysteme für Stellplätze und auf Grund von Brandschutzvorgaben benötigte Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge
- Begrünung von Flachdächern,
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden und Bestandsbäumen
- Hinweise zum Umgang mit altlastenverdächtigen Flächen und zum abfalltechnischen Umgang mit Erdaushub, der im Rahmen von bodeneingreifenden Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen anfällt).

Insofern ist der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht auch fachlich gerechtfertigt.

Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bebauungsplan 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.

Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 14 - 17 BNatschG findet hier gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ebenfalls keine Anwendung.

11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES

Alternative Standorte für die Planung wurden nicht untersucht, da es Ziel der Bebauungsplanung ist, für dieses Gebiet eine positive Entwicklung des Plangebietes bauplanungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Im Sommer 2024 hat der Magistrat der Universitätsstadt Gießen beim Land Hessen einen Antrag auf Aufnahme des Plangebietes (nebst der umgebenden Straßenblöcke im Rahmen der Aufnahme der „Nördlichen Innenstadt“ in das Bund-Länder-Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt) eingereicht. Eine Entscheidung hierüber ist bis zum 15.10.2024 zwar noch nicht gefallen, dennoch sollen diese Ziele natürlich bereits vor dieser Entscheidung gelten und verfolgt werden.

Wie in diesem Antrag formuliert, sind eine angemessene Nachverdichtung sowie der Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen angestrebt, wodurch sowohl die Schaffung von neuem Wohnraum als auch die Erhöhung der Wohnqualität realisiert werden soll.

Die Bebauung des Grundstücks Schillerstraße 18 wurde intensiv vorabgestimmt und soll ebenso wie die vorabgestimmte Bebauung des Blockinnenbereiches im südwestlichen Teil des Plangebietes durch auf diese Bebauungsabsicht abgestimmte Festsetzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Da es sich bei den übrigen Flächen des Geltungsbereiches um bebaute Grundstücke in befriedigendem Erhaltungszustand handelt, auf denen daher keine vom Bestand wesentlich abweichende Entwicklung zu erwarten ist, waren im Rahmen der Bebauungsplanerstellung unter Berücksichtigung dieser vorabgestimmten Vorhaben keine sinnvollen Alternativen zur städtebaulichen Konzeption zu prüfen.

11.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Es sind durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen, sondern eher diesbezügliche kleinräumige Verbesserungen zu erwarten. Auch bezüglich des Immissionschutzes sind keine Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Status-quo-Situation zu erwarten.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

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

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hauptversorgungszentrum Innenstadt, wie es die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen vom Juli 2023 beschreibt. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im Plangebiet nicht zulässig; in den beiden Allgemeinen Wohngebieten sind nur zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Die in den Urbanen Gebieten zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, müssen der Versorgung des Gebietes dienen und dürfen nicht großflächig mit über 800 m² Verkaufsfläche sein. Daher ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder in benachbarten Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird kein weiterer Verkehr im Plangebiet verursacht. Die vorhandene äußere Erschließungssituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, da die bisherigen Baugebietscharakteristika beibehalten werden. Der starken Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Ausnahme bildet die Fernwärme, die zwar in der Steinstraße liegend das Plangebiet tangiert, jedoch nicht in die Schillerstraße reicht, von der aus die beiden weiter oben beschriebenen Neubauvorhaben im Plangebiet erschlossen werden sollen.

Grundsätzlich ist eine Erschließung aber auch für die Fernwärme durch die in der Steinstraße verlaufende Fernwärmetrasse gegeben.

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

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

Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten, sondern kleinräumig durch Entseiegelung und zusätzliche Begrünung Verbesserungen zu erwarten.

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet liegen drei Altstandorte, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Vor einer Umnutzung oder Bebauung dieser Flächen sind entsprechend des Hinweises in den textlichen Festsetzungen hierzu weitere Untersuchungen durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte auf diesen Flächen grundsätzlich und im Zuge von Neubaumaßnahmen auch eine diesbezügliche Verbesserung möglich ist.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

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

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:	08.07.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	04.12.2021
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	04.12.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	06.12.2021 bis 14.01.2022
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. Die in der Stellungnahme enthaltenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie betraf eine bereits damals in Abstimmung mit der Stadt befindlich Konzeptionierung einer Bebauung des Blockinnenbereiches des südwestlichen der beiden Straßenblöcke im Plangebiet durch den Eigentümer:

1. Die Stellungnahme durch diese Eigentümerin begrüßt den Bebauungsplan und kündigt eine Beauftragung eines Planungsbüros für die Planung des Vorhabens an. Dieses Planungsbüro präsentierte noch während der Frist für eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung einen entsprechenden Entwurf und merkte an, dass eine flurstücksübergreifende Bebauung zwischen den Grundstücken der Adressen Nordanlage 31 und 33 nicht angestrebt werden solle.

Der Entwurf fand als Grundlage der Ausweisung von Baufeldern Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Weitere Angaben zur Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren werden, sofern dies als Ergebnis der im Rahmen der Entwurfs offenlegung eingehenden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen erforderlich wird, zum Satzungsbeschluss an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

13 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGI. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90).

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

14 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

14.1 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 oder auf Baulücken.

Für die Umsetzung der Bebauungsplanung im Bereich des nordöstlichen Schillerstraßenblocks wurde ein Wohnungsbauvorhaben mit dem Eigentümer der Schillerstraße 18 (ehemaliges Tanzstudio), der letzteres abreißen und das Grundstück mit dem nördlich angrenzenden Grundstück an der Weserstraße vereinigen will. Bei Erhalt des dortigen Wohngebäudes wird ein dreigeschossiger Neubau mit Staffelgeschoss angrenzend an die Schillerstraße geplant, das bereits einschließlich der Außenanlagen auch mit dem Bauordnungsamt vorabgestimmt wurde und für das nach derzeitigem Stand eine Planreife gem. § 33 BauGB angestrebt wird, die nach Offenlage dieses Bebauungsplanentwurfes festgestellt werden muss.

Die Bebauung des Blockinnenbereichs im südwestlichen der beiden Schillerstraße-Blöcke wurde Anfang 2022 anhand eines Bebauungskonzeptes vorabgestimmt, für das aber noch keine weitergehenden Architektur- und Freiflächenpläne vorliegen.

14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 10.900 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeines Wohngebiet (einschließlich private Grün- und Anpflanzflächen)	0,54
Urbanes Gebiet	0,48
Verkehrsfläche	0,08
Gesamtfläche	1,10

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenneuordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

14.3 KOSTEN

Durch das Planverfahren entstehen für die Stadt Gießen in der Umsetzung voraussehbar keine Kosten.

Stadtplanungsamt Gießen, 22.10.2024