

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“**

**(Grüne Stadt-Terrassen Gießen)**

## **BEGRÜNDUNG**

Planstand:

**– Entwurf –**

**28.01.2025**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
5.2	Flächennutzungsplanung.....	5
5.3	Landschaftsplanung.....	6
5.4	Schutzgebiete .....	6
5.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
5.6	Böden und Geologie.....	7
5.7	Grundwasser .....	7
5.8	Altlasten .....	8
5.9	Kampfmittelvorbelastung .....	8
5.10	Humanbioklimatische Situation - Klimafunktionskarte .....	9
5.11	Klimaneutrales Gießen 2035 .....	10
5.12	Sonstige informelle Planungen .....	11
<b>6</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>11</b>
6.1	Geltendes Planungsrecht.....	11
6.2	Städtebaulicher Bestand .....	12
6.3	Natur- und freiräumlicher Bestand, Artenschutz .....	12
6.4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	13
6.5	Ver- und Entsorgung.....	14
6.6	Immissionsschutz.....	14
<b>7</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Regelungsinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	25
9.4	Verkehrsflächen – Ein- bzw. Ausfahrten .....	26

9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
9.6	Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	26
9.7	Flächen für Leitungsrechte .....	27
9.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren.....	27
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>28</b>
10.1	Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten .....	28
10.2	Grundstückseinfriedungen .....	28
10.3	Abfall- und Wertstoffbehältnisse.....	28
10.4	Werbeanlagen.....	29
<b>11</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Durchführungsvertrag.....</b>	<b>33</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand und Konfliktbewältigung .....</b>	<b>34</b>
14.1	Planungsstand des Verfahrens .....	34
14.2	Beteiligungsergebnisse und planungsrechtliche Konfliktbewältigung.....	34
<b>15</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>35</b>
15.1	Umsetzungsperspektive.....	35
15.2	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	35
15.3	Kosten .....	35
<b>16</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>35</b>

## 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Zuge der Vermarktung der knapp 3.000 m<sup>2</sup> großen, zentral gelegenen und bereits bebauten Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 an die KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH (Vorhabenträgerin) soll nun eine städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung erfolgen. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich, d. h. die Beurteilung baulicher Vorhaben auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die angestrebte Neubebauung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, es besteht folglich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Erfordernis, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein reines Wohnhaus, ein Gewerbeobjekt sowie ein gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbe- und Wohnflächen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind großformatige Gewächshäuser zu finden. Die vorhandene Bebauung soll, bis auf die Stadtvilla Schiffenberger Weg 23, einer urbanen Neuplanung mit Tiefgarage weichen, welche überwiegend Wohnbebauung sowie Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten vorsieht.



**Abbildung 1:** Schrägluftbild (2024) des Plangebietes mit Darstellung des Geltungsbereiches.

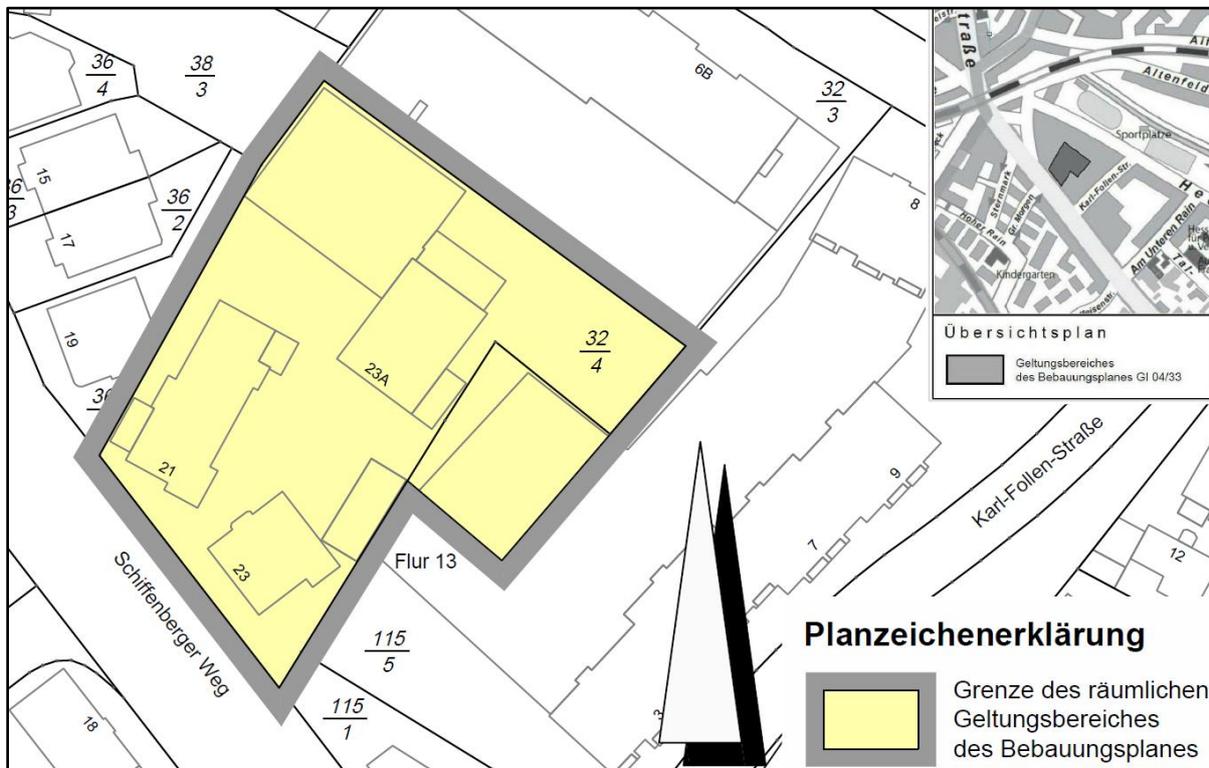
Das für die Gebietsentwicklung zugrundeliegende städtebauliche/architektonische Konzept zielt auf eine qualitätvolle Gestaltung in Volumina und optischer Wirkung ab. Dem Bebauungsplan liegt somit ein präzises und abgestimmtes Konzept zugrunde, das von der Vorhabenträgerin zügig realisiert werden soll. Mit dem Bebauungsplan werden die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und somit für eine Aufwertung des Bereichs Schiffenberger Weg 21 + 23 geschaffen.

Die Schaffung neuen Planungsrechts erfolgt über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Die Vorhabenträgerin KONTRASTE Grundstücksverwaltung hat dafür mit Schreiben vom 29.08.2023 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Schiffenberger Weg 21 + 23 (Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans) beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen und ist somit dem oben genannten Antrag gefolgt. Die Veröffentlichung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte am 30.10.2023 in den beiden Gießener Tageszeitungen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

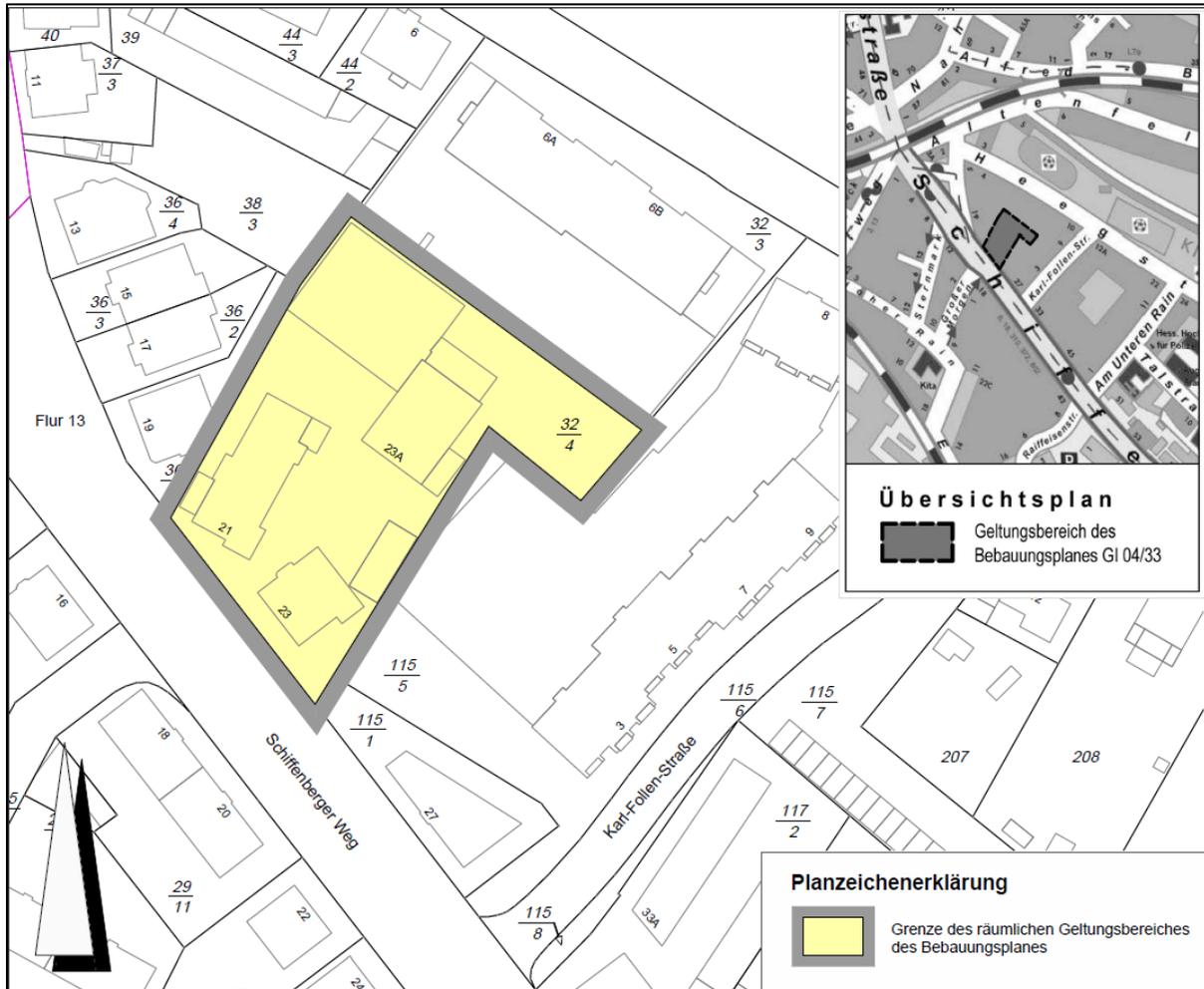
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in südöstlicher Innenstadtrandlage der Universitätsstadt Gießen am Schiffenberger Weg 21 und 23 und umfasst das Flurstück 32/4 (Flur 13). Zum Entwurf wird der Geltungsbereich um den Teilbereich des nordöstlich angrenzenden Flurstückes 115/5 (Flur 13) verkleinert.



**Abbildung 2:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Einleitung.

Das verkleinerte Plangebiet hat somit eine Größe von 2.964 m<sup>2</sup>. Es wird südwestlich durch die Haupteinfallstraße Schiffenberger Weg, nordwestlich durch den Gebäudebe-

stand des Schiffenberger Weges 19 (Flurstück 36/1, Flur 13) bzw. dessen Gartenbereich und durch das Flurstück 38/3 (Flur 13), sowie nordöstlich durch die Garten- und Stellplatzbereiche der 4 bis 8-geschossigen Wohnbebauung Heegstrauchweg 6-10 und Karl-Follen-Straße 3-9 (Flurstücke 32/3 und 115/5, Flur 13) eingefasst.



**Abbildung 3:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Entwurf.

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 + 23“ entspricht dem Bereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, unter Berücksichtigung der städtebaulichen, sozioökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung der Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 zu schaffen. Das Plangebiet ist nahezu ausschließlich von Wohnbebauung umgeben. Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die umliegende Bebauung sehr heterogen und reicht von überwiegend 3-geschossigen Gebäuden entlang des Schiffenberger Weges bis hin zu 4 bis 8-geschossigen Gebäuden im Heegstrauchweg und der Karl-Follen-Straße. Die innenstadtnahe Lage und gute Verkehrsanbindung über den Schiffenberger Weg an das

übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als vornehmlichen Wohnstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten, die der Funktionalität des Gebietes dienen. Somit wird durch Nutzung des vorhandenen Entwicklungspotentials eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung, auch nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vollzogen.

Auf dem Areal sollen eine Tiefgarage und zwei Neubauten mit insgesamt 46 Wohneinheiten entstehen. Die Neubebauung im vorderen Grundstücksbereich am Schiffenberger Weg erstreckt sich nahezu bis an die hintere Grundstücksgrenze und wirkt aufgrund der Architektur zweigegliedert. Die am Schiffenberger Weg befindliche Stadtvilla im Bestand mit drei Wohneinheiten bleibt erhalten. Somit erfolgt die Aufnahme der Struktur der historischen Straßenrandbebauung. Zum Schiffenberger Weg stellt sich der neue Baukörper mit Schrägdach viergeschossig dar und ist im Erdgeschoss gewerblich geprägt. Die darüber liegenden Obergeschosse umfassen Wohnnutzungen mit Stadterrassen. Im weiteren rückwärtigen Verlauf ist der Baukörper ebenso viergeschossig und terrassenförmig ausgebildet. Geplant ist im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit. In den übrigen Geschossen sollen unterschiedliche Wohnformate entstehen. Im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich soll ein weiterer dreigeschossiger Solobaukörper mit innovativen Townhouse-Wohnungen und Grünflächen nebst Spielplatz entstehen. Sämtliche Dachflächen der Baukörper werden begrünt und/oder erhalten Photovoltaikanlagen. Zudem sind Fassadenbegrünungssysteme und eine intensive Begrünung auf den Terrassen und Laubengängen vorgesehen. Durch die beiden Neubebauungen entsteht ein innenhofartiges Karree mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Pkw-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der Tiefgarage angeordnet. Im Außenbereich soll es einige weitere Pkw-Stellplatzflächen sowie ausreichend Fahrrad- und Lastenradstellplätze geben.

Folglich zielt das Neubaukonzept darauf ab, ein nachhaltiges, lebendiges und zukunftsfähiges Gebiet zu schaffen, das sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

#### **4 VERFAHRENSART**

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Universitätsstadt Gießen und der Vorhabenträgerin erfolgen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen, sehr kleinen und bereits bebauten Baufläche, daher wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Das gesamte Plangebiet hat lediglich eine Größe von 2.964 m<sup>2</sup>. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 04/33 „Schiffenberger Weg 21 +23“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Damit entfällt die Durchfüh-

zung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht dargestellt und berücksichtigt. Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, 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 Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren entfällt auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Gleichwertig zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im sogenannten Vollverfahren wurde vom 01.11.2023 bis einschließlich 17.11.2023 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahren und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt, in der allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben wurde.

## **5 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

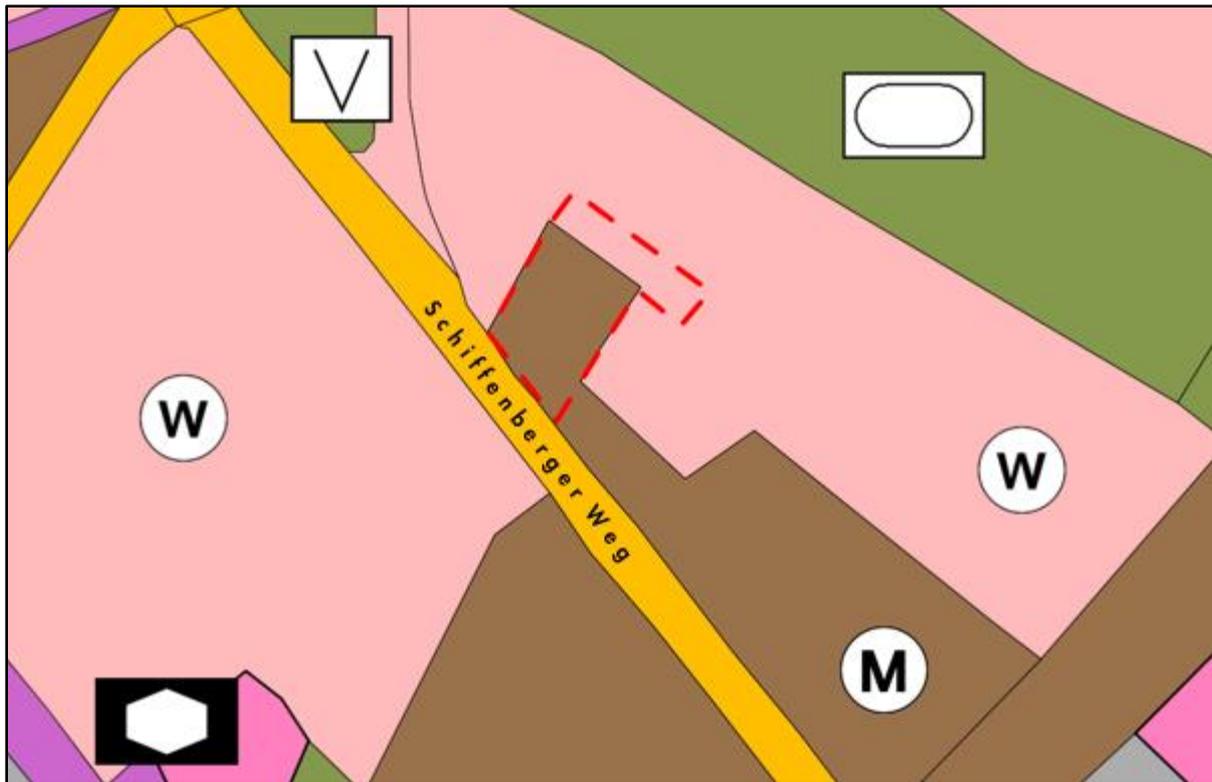
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist im Bereich der Gemarkung Gießen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand“ aus. Im 1. Fortschreibungs-Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021, dem bisher keine bindende Wirkung zukommt, wurde diese Zielvorgabe übernommen und eine „VRG Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

Folglich ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die im o. g. Regionalplan ausgewiesenen Ziele der Raumordnung anpasst und es sind diesbezüglich keine Konflikte oder Planungsanforderungen zu erwarten.

### **5.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2000 der Universitätsstadt Gießen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes, entsprechend der aktuellen und auch künftigen Nutzung, „Gemischte Baufläche – Bestand“ und „Wohnbaufläche – Bestand“ dar. Die umgebenden Flächen werden vornehmlich als Wohnbauflächen dargestellt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entwickelt, weil von der geplanten Wohnbebauung sowie den Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten keine Auswirkungen erwartet werden, die andere Flächenarten begründen würden. Zudem wird die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Nutzung mittels Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und Urbanen Gebietes nach der Baunutzungsverordnung erfolgen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



**Abbildung 4:** Ausschnitt des Flächennutzungsplanes 2000 der Universitätsstadt Gießen mit Kennzeichnung des Plangebietes.

### 5.3 Landschaftsplanung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Planungsbüro Holger Fischer, 2004) charakterisiert das Plangebiet als Teil der stark überformten und verarmte Ortslage Gießens.

Der nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für bebaute Grundstücke in den Ortslagen die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen. Abschließend ist festzuhalten, dass der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Nutzungskonflikte mit anderen Fachplanungen darstellt.

### 5.4 Schutzgebiete

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

## 5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder Einzelkulturdenkmale, noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelt denkmalgeschützte Gebäude (Schiffenberger Weg 9, 24, 30A, 35 und 37), die aus städtebaulichen und künstlerischen oder geschichtlichen Gründen Kulturdenkmäler sind.

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

## 5.6 Böden und Geologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum „Gießener Lahntal“. Gemäß Geologie-Viewer des HLNUG wird das Plangebiet geologisch von Tonablagerungen aus dem Tertiär (miozäne Süßwasserschichten) geprägt. Der ehemals vorhandene lehmig-tonige Boden ist durch die Überbauung und den damit einhergehenden Umlagerungen und Aufschüttungen größtenteils stark verändert. Nur auf der bislang niemals überbauten Freifläche im Osten des Grundstücks besteht die Möglichkeit, dass sich der natürliche Bodenaufbau gehalten hat. Hier ist ursprünglich von einem Pseudogley auszugehen, der durch die ehemalige intensive gartenbauliche Nutzung zumindest in den oberen 30 cm ebenfalls menschlich beeinflusst ist (Düngung, Bewässerung, Umgraben). Außerdem ist es wahrscheinlich, dass die Fläche im Rahmen des Baus der benachbarten Tiefgarage in Mitleidschaft gezogen worden ist (Verdichtung, Entwässerung).



**Abbildung 5:** Luftbilder von 1966, 1990 und 2024 – Die Freifläche im Osten ist gartenbaulich genutzt, aber bislang niemals überbaut worden.

## 5.7 Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befindet sich ein Betriebsbrunnen, der zum Grundwasserüberwachungsnetz der Universitätsstadt Gießen zählt (siehe Abbildung 6). Entsprechend der Unterlagen des Amtes für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen handelt es sich um einen Schachtbrunnen mit 4 m Tiefe und einem Durchmesser von DN 1000. Der Wasserstand schwankt zwischen ca. 2,60 – 3,00 m Tiefe. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist der Brunnen fachgerecht zurückzubauen, um zu verhindern, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Der Brunnen ist von 4,0 – 2,0 m Tiefe mit einem Filtersand und von 2,0 – 0,0 m Tiefe mit Ton (als Abdichtung)

zu verfüllen. Die Arbeiten sind vom Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen abnehmen zu lassen.



**Abbildung 6:** Lage des Brunnens GWBr63 und Aufnahme aus dem Jahr 2017.

Ebenfalls ist beim Bau der geplanten Tiefgarage eine Wasserhaltung miteinzuplanen, die beim Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

## 5.8 Altlasten

Dem Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise über Altablagerungen oder Altstandorte innerhalb des Plangebietes vor. Allerdings befanden sich auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück Heegstrauchweg 6A und 6B (Flur 13, Flurstück 32/3) bis ca. 1993 Teile des Gartenbaubetriebes Hubig. Im Zuge der Neubebauung (Gebäudekomplex mit Tiefgarage) wurden im Jahr 1994 alle festgestellten abfalltechnisch belasteten Bodenbereiche separiert und entsprechend entsorgt bzw. wiederverwertet.

Auch Teile des Grundstücks Schiffenberger Weg 21/23 sind durch die Gärtnerei genutzt worden, und bei einem Gärtnereibetrieb sind Bodenbelastungen nicht gänzlich auszuschließen. Bei der geplanten Nutzungsänderung in eine sensiblere Nutzungsform, wie sie die Wohnnutzung darstellt, sind daher aus Sicht des Amtes für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen weiterführende umwelttechnische Untersuchungen erforderlich, um einen Altlastenverdacht auszusräumen. Diese weiterführenden Untersuchungen sind ebenfalls mit der Oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, abzustimmen. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

## 5.9 Kampfmittelvorbelastung

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der innerstädtischen Randlage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Anhand einer Luftbilddauswertung ist offensichtlich, dass Bombentrichter und ggf. Blindgänger vorhanden sind. Infolgedessen ist

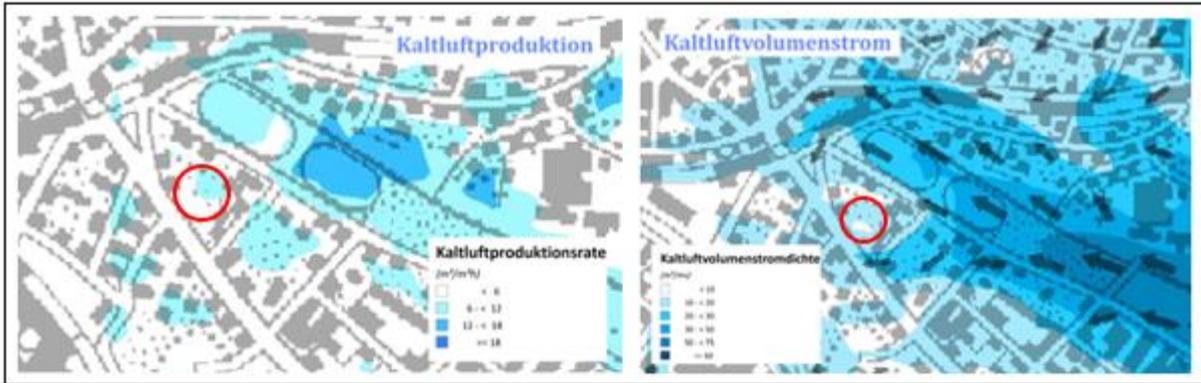
im Bebauungsplan ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Es muss grundsätzlich von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn geplanter Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

### **5.10 Humanbioklimatische Situation - Klimafunktionskarte**

Mit dem Klimagutachten der Universitätsstadt Gießen (Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014/2024) 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 durch den im Jahr 2014 erfolgten Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen abwägend zu berücksichtigen.

Bioklimatisch muss die Gesamtfläche des Quartiers begrenzt von Schiffenberger Weg, Karl-Follen-Straße und Heegstrauchweg als Ganzes gesehen und bewertet werden. Die derzeitige bioklimatische günstige Situation ist begründet in dem zum Bebauungsgrad (= Versiegelungsgrad) verhältnismäßig sehr hohen Grünanteil (ca. 46 %). Dieser wird durch die vorgesehene Bebauung reduziert.

Das Quartier profitiert in erster Linie von den großen zusammenhängenden Frei- und Grünflächen im Innenbereich als kaltluftproduzierende Fläche (siehe nachfolgende Detailkarte Kaltluftproduktion der Stadtklimaanalyse). Diese Situation ermöglicht derzeit noch einen ausgleichenden Kaltluftvolumenstrom (siehe Abbildung 7: Detailkarte Kaltluftvolumenstrom der Stadtklimaanalyse). Die Restkaltluftströmung ist durch Bestands-Hochbauten entlang der Klingelbachaue schon jetzt reduziert, reicht aber immer noch bis in die benachbarte Bebauung beidseits des Schiffenberger Wegs hinein. Der geplante kompakte und hohe Bau der neuen Häuser A und B wird wie eine Barriere wirken und die Durchlüftung zusätzlich reduzieren. Da aber der Verlust kaltluftproduzierender Grünfläche durch die weitgehende Freihaltung des östlichen Grundstücksteils gering ist und es zu Begrünungen auf derzeit überbauten und versiegelten Flächen kommt (zukünftige Schotterrasenfläche im direktem Zusammenhang mit den Freiflächen auf den Nachbargrundstücken), ist die Gefahr eines Hitzestaus bei Hitzewellen im Vorhaben selbst nicht weiter erhöht. Die Wohlfahrtswirkung für die benachbarte Bebauung wird durch die reduzierte Durchlüftung allerdings voraussichtlich verringert.



**Abbildung 7:** Derzeitige Kaltluftproduktion und vorhandener Kaltluftvolumenstrom (GEONET 2014).

In erster Linie ist bodengebundenenes Grün klimawirksam, und zur Erhaltung einer günstigen bioklimatischen Situation wäre ein Grünanteil von 40 % erforderlich. Dies kollidiert mit dem Ziel der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum mit ausreichend Stellplätzen, der nur 15 % bodengebundenenes Grünanteil ermöglicht. Als Ausgleich soll durch eine qualifizierte Freiflächenplanung ein hoher Anteil Dach- und Tiefgaragenbegrünung (mit hohen Überdeckungen), Fassadenbegrünung und Schotterrasenbegrünungen auf Verkehrsflächen realisiert werden – zusätzlich zu Großbaum- und Säulenbaumpflanzungen. Die Stellplätze erhalten dort, wo sie unter freiem Himmel sind, eine begrünte Befestigung mit mind. 50 % Fugenanteil.

### 5.11 Klimaneutrales Gießen 2035

Die Gießener Stadtverordnetenversammlung hat 2019 den Beschluss gefasst, dass die Universitätsstadt Gießen bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden soll. Sämtliche Planungen sind hinsichtlich der Erreichung dieses Ziels und im Hinblick auf ihrer Auswirkungen zu prüfen und zu optimieren.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erfolgt keine umfassende Betrachtung dieses Aspektes in einem Umweltbericht. Dennoch kann eine Kompatibilität der Planungsziele mit dem städtischen Ziel der Klimaneutralität wie folgt begründet werden.

Auf einem überwiegend bebauten oder versiegelten Baugrundstück werden ein leer gezogenes Gewerbeobjekt sowie ein gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbe- und Wohnflächen Gewerbebauten und Gewächshäuser, die nicht sinnvoll und wirtschaftlich umgebaut respektive umgenutzt werden können, abgerissen und durch eine verdichtete Neubebauung ersetzt. Wodurch an einem innenstadtnahen Standort insbesondere neuer Wohnraum (46 Wohneinheiten) geschaffen wird, was u. a. auch zur Vermeidung von KFZ-Fahrten aus dem Umland und durch die neue Bewohnerschaft führen kann. Das Wohngebäude (Stadtvilla) wird im Bestand erhalten.

Die Neubebauung führt zu einer verbesserten Grünstruktur und alleine dadurch zu einer höheren CO<sup>2</sup>-Bindung. Insbesondere aber erfolgt die Neubebauung in einer Holz-Hybrid-Bauweise (CLT-Technik in Massivholz-Konstruktion), die nach Angabe der Vorhabenträgerin zur dauerhaften Bindung von rund 2.500 t CO<sup>2</sup> und deutlichen diesbezüglichen

Vorteilen gegenüber einer Standard Beton-Bauweise führt. Ein Sachverständiger (Dr.-Ing. Pohl, Life Cycle Engineering Experts GmbH, Darmstadt) hat aufgrund der durch Dachterrassen und Dachbäume gegenüber einer politisch erwünschten Vollbelegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik-/Solaranlagen eine Vergleichsbilanz erstellt. Demnach werden innerhalb von 20 Jahren circa 329 t CO<sup>2</sup>-eq durch die Holzbauweise im Vergleich zu einer üblichen Stahlbeton-Bauweise eingespart. Durch die reduzierte Photovoltaik-Modulfläche werden nur circa 267 t CO<sup>2</sup>-eq weniger ersetzt. D. h., die Holz-Hybrid-Bauweise ergibt einen Vorteil von circa 62 t CO<sup>2</sup>.

Zur Entwurfsoffenlage wird eine vergleichende Bilanzierung vorgelegt.

## **5.12 Sonstige informelle Planungen**

### **Vergnügungsstättenkonzept**

Das von der GMA für die Universitätsstadt Gießen erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept (2011) dient als räumlich-funktionale Leitlinie städtebaulicher Planungen zur zukünftigen Steuerung von Vergnügungsstätten. Der Begriff Vergnügungsstätten ist städtebaulicher Natur und umfasst in der städtebaulichen Praxis Nachlokale jeglicher Art, Vorführungs- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgelegt sind, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Diskotheken, Swingerclubs und zum Teil Billardcafés (Quelle: Vergnügungsstättenkonzept für die Universitätsstadt Gießen, GMA 2011, Seite 62).

Das Konzept ordnet das Plangebiet den sogenannten Ausschlussgebieten zu. In diesen Bereichen ist die Empfehlung Ansiedlungen und Konzentrationen von Vergnügungsstätten auszuschließen, um entsprechende Trading-Down-Prozesse zu verhindern. Als besonderer städtebaulicher Grund hierfür kann angeführt werden, dass die Sicherung und Attraktivierung des erweiterten Innenstadteingangsbereichs, wie dem Schiffenberger Weg, wesentlicher Bestandteil einer positiven Stadtplanung ist. Ein weiterer städtebaulicher Grund zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ist darüber hinaus, dass die vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teilräume aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht für derartige Neuansiedlung geeignet sind.

## **6 GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET**

### **6.1 Geltendes Planungsrecht**

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

## 6.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend bebaut und somit – bis auf wenige, nicht zusammenhängende Flächen – bereits größtenteils versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich ein reines, dreigeschossiges Wohnhaus mit rückwärtig angrenzender, überdachter Stellplatzanlage, ein eingeschossiges Gewerbeobjekt sowie ein gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbe- und Wohnflächen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind großformatige Gewächshäuser zu finden. Weitere Teilflächen im hinteren Grundstücksbereich liegen brach. Weiterhin befindet sich zentral auf dem Grundstück eine große, vollständig versiegelte hofartige Funktionsfläche.



**Abbildung 8:** Schrägluftbild (2024) des Plangebietes mit Umgebung.

Umgeben ist das Plangebiet nahezu ausschließlich von Wohnbebauung. Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die umliegende Bebauung sehr heterogen und reicht von überwiegend 3-geschossigen Gebäuden entlang des Schiffenberger Weges bis hin zu sehr großformatigen 4 bis 8-geschossigen Gebäuden im Heegstrauchweg und der Karl-Follen-Straße.

## 6.3 Natur- und freiräumlicher Bestand, Artenschutz

Das Grundstück verfügt (Stand April 2024) über drei Gartenflächen, 300 m<sup>2</sup>, 330m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> groß. Es überwiegen strukturarme Rasenflächen. Im Vorgarten der Stadtvilla (Haus C) stehen zwei Kugelahorne, eine Magnolie und ein Korkenzieherhasel. Sonstige, insbesondere größere Gehölze fehlen im Innern des Grundstücks.

An den Grenzen des Grundstückes hingegen befinden sich (Schnitt-)Hecken und teilweise größere Gartengehölze, die entweder grenzständig sind oder knapp zu den Nachbargrundstück gehören. Zu erwähnen ist die Hainbuchen-Schnitthecke und der nachbarliche Mammutbaum im Norden sowie die höhere Thuja-Hecke im Süden.

Die Tierwelt des Grundstückes wurde 2024 untersucht. Außer einer brütenden Amsel im Gewächshaus wurde kein Brutvogel im Plangebiet festgestellt. Erwähnenswert ist die Brut eines Girlitzes im grenznahen benachbarten Mammutbaum. Auch Fledermausaktivität war unterdurchschnittlich. Reptilien wurden ebenfalls nicht gefunden. Das vorliegende Artenschutzgutachten (WEISE 2024) führt daher nur folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen an:

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Baufeldräumung zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.

## **6.4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Haupteinfallsstraße Schiffenberger Weg und im weiteren Verlauf Bismarckstraße unmittelbar mit dem Stadtzentrum Gießens verbunden sowie an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht zugleich den Anschluss an das Schiffenberger Tal sowie im weiteren Verlauf über die Landesstraße 3131 an die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“). Somit besteht eine störungsfreie Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz. Weiterhin umschließen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen Heegstrauchweg und Karl-Follen-Straße das Plangebiet mittelbar von allen Seiten. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über den Schiffenberger Weg.

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung sind keine Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr zu erwarten.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Bushaltepunkte „Sternmark“ und „Ulner Dreieck“, damit besteht Anschluss an bis zu sieben Stadtbus- und/oder Regionalbuslinien, eine Nachtbuslinie sowie ein Linientaxi, womit insbesondere in die Innenstadt dicht Taktfrequenzen und zudem überörtliche Verbindungen gegeben sind. Folglich ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### **Fuß- und Radwege**

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist das Plangebiet sowie deren Umfeld gut in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Die Sicherung der öffentlichen Erschließung erfolgt direkt über den Schiffenberger Weg. Auf allen das Plangebiet direkt und indirekt umgebenden Verkehrswegen sind Gehwege angelegt. Entlang des Schiffenberger Wegs ist zudem ein eigener Radfahrstreifen vorhanden.

Die bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben erhalten und werden aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung nicht verändert.

## **Ruhender Verkehr**

Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nachverdichtung durch Neuordnung und -bebauung der Liegenschaft Schiffenberger Weg 21 und 23 schaffen. Die notwendigen Stellplätze die im Zuge der Neuentwicklung im Plangebiet erforderlich werden, sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gesamtheitlich für Pkw-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder umzusetzen und nachzuweisen.

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

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Der bauliche Bestand des Plangebietes ist bereits an das Infrastrukturleitungsnetz für die Ver- und Entsorgung angebunden. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im Straßenraum des Schiffenberger Weges. Grundsätzlich gilt die städtische Abwassersatzung. Hinsichtlich der Anforderungen an die Abfallbehältnisse und deren Standorten ist die städtische Abfallsatzung zu beachten. Weiterhin ist das Plangebiet an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen AG angebunden, wobei für die geplante bauliche Entwicklung Anpassungen notwendig sind.

Die bestehende unterirdische Fernwärmeleitung nebst Fernmeldekabel der Stadtwerke Gießen AG, die ebenfalls das Objekt Heegstrauchweg 6A+6B versorgt und das Plangebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich quert, wird gekappt und um bzw. neu verlegt. Die Stadtwerke Gießen AG installiert dazu neue Fernwärmeanschlüsse zur Wärmeversorgung des Bestandsgebäudes Schiffenberger Weg 23 und der Neubebauung sowie zur Durchleitung und Versorgung des Objekts Heegstrauchweg 6A+6B.

Die Versorgungsleitungslagen sind als Leitungsrecht in der Bebauungsplankarte festgesetzt und mittels Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

## **6.6 Immissionsschutz**

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Schiffenberger Weg und soll entsprechend der Umgebung vornehmlich als Wohnstandort weiterentwickelt sowie durch Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten ergänzt werden, die der Funktionalität des Gebietes dienen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im östlichen Plangebiet und ein Urbanes Gebiet am Schiffenberger Weg bis hin zum rückwärtigen nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

Um den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens zu erbringen, wurde seitens des Schalltechnischen Büros Dipl.-Ing. A. Pfeifer, Ehringshausen, eine Schalltechnische Untersuchung (Immissionsberechnung Nr.5699 vom 17.10.2024) erarbeitet. Mit dem Ziel, die Festsetzungsfähigkeit des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht herzustellen. Dabei wurden die schalltechnischen Auswirkungen in Form von einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Vorhaben selbst betrachtet. Die starke Belastung des Plangebietes und der Umgebung wird durch das Verkehrsaufkommen des angrenzenden Schiffenberger Weges bereits im Bestand verursacht. Durch das geplante Vorhaben erhöht sich die Verkehrsbelastung lediglich geringfügig.

Konkret wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt, inwiefern die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte eingehalten werden. Dazu wurden die durch den Straßenverkehr einwirkenden Geräusche berechnet und geprüft, ob die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. 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.

Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 werden für die Townhouse-Wohnungen (Allgemeines Wohngebiet) im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich des Plangebietes eingehalten. Für das an den Schiffenberger Weg grenzende Wohngebäude mit Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten (Urbanes Gebiet) werden die Orientierungswerte an den Immissionsorten 1-3 sowie 8 und 9 überschritten. Ein aktiver Schallschutz ist in Anbetracht der Trennwirkung und Platzbedarfes einer Lärmschutzwand sowie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen innerstädtisch nicht möglich. Dennoch ist es möglich, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Zum passiven Schallschutz gehört zudem der Schallschutz der Fassaden der Gebäude gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Diese Anforderungen sind unabhängig von Festlegungen im Bebauungsplan in jedem Fall zu erfüllen. An den Immissionsorten 3 und 8 sowie am Immissionsort 2 im 3. und 4 OG werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts der DIN 18005 für Urbane Gebiete von  $L = 45 \text{ dB(A)}$  an den kritisch beaufschlagten Fassaden ist in allen zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen. Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen. Die Lüftung der schutzbedürftigen Räume mit Tagesnutzung kann durch Stoßlüftung über das Öffnen der Fenster erfolgen. Darüber hinaus werden an den Immissionsorten 1 (in allen Geschossen) und 2 (außer 4. OG) werden die Immissionsrichtwert der 16. BImSchV überschritten. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von am Tag  $L = 64 \text{ dB(A)}$  oder von in der Nacht  $L = 54 \text{ dB(A)}$  ist die Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch die vorgenannten Maßnahmen der schalltechnischen Ausbildung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume und den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung alleine nicht mehr zu gewährleisten, da hierdurch gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt werden.

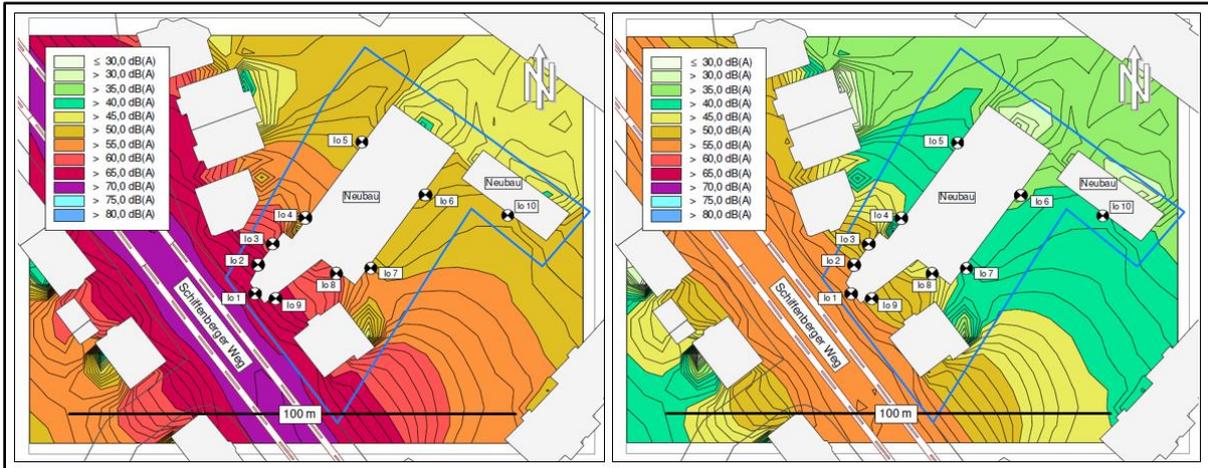


Abbildung 9: Lärmkarten Straßenverkehr tags (links) und nachts (rechts).

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)
lo 1 EG	68	56	71	71	36	
lo 1 1.OG	68	56	71	71	41	41
lo 1 2.OG	68	56	71	71	41	41
lo 1 3.OG	67	55	70	70	40	40
lo 1 4.OG	67	55	70	70	40	40
lo 2 EG	65	53	68	68	33	
lo 2 1.OG	65	53	68	68	38	38
lo 2 2.OG	65	53	68	68	38	38
lo 2 3.OG	65	53	68	68	38	38
lo 2 4.OG	64	52	67	67	37	37
lo 3 EG	62	50	65	65	30	
lo 3 1.OG	63	51	66	66	36	36
lo 3 2.OG	63	51	66	66	36	36
lo 3 3.OG	62	50	65	65	35	35
lo 3 4.OG	62	50	65	65	35	35
lo 4 EG	55	43	58	58	30	
lo 4 1.OG	56	44	59	59	30	30
lo 4 2.OG	57	44	60	60	30	30
lo 4 3.OG	57	45	60	60	30	30
lo 4 4.OG	57	45	60	60	30	30
lo 5 EG	52	40	55	55	30	
lo 5 1.OG	52	40	55	55	30	30
lo 5 2.OG	53	41	56	56	30	30
lo 5 3.OG	54	42	57	57	30	30
lo 5 4.OG	55	43	58	58	30	30
lo 6 EG	50	38	53	53	30	
lo 6 1.OG	51	39	54	54	30	30
lo 6 2.OG	51	39	54	54	30	30
lo 6 3.OG	52	40	55	55	30	30
lo 6 4.OG	53	41	56	56	30	30
lo 7 EG	49	37	52	52	30	30
lo 7 1.OG	50	38	53	53	30	30
lo 7 2.OG	50	38	53	53	30	30
lo 7 3.OG	51	39	54	54	30	30
lo 7 4.OG	54	42	57	57	30	30
lo 8 EG	59	47	62	62	30	
lo 8 1.OG	61	49	64	64	34	34
lo 8 2.OG	61	49	64	64	34	34
lo 8 3.OG	62	50	65	65	35	35
lo 8 4.OG	62	50	65	65	35	35
lo 9 EG	64	52	67	67	32	
lo 9 1.OG	64	52	67	67	37	37
lo 9 2.OG	64	52	67	67	37	37
lo 9 3.OG	64	52	67	67	37	37
lo 9 4.OG	64	52	67	67	37	37
lo 10 EG	52	40	55	55	30	30
lo 10 1.OG	52	40	55	55	30	30

Abbildung 10: Ergebnisse der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Folglich sind an mehreren untersuchten Immissionsorten, aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von schallschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

In Bereichen von Fassaden oder Gebäudeteilen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, aber die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige

Aufenthaltsräume und anderweitige schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Dies können beispielsweise Grundrisslösungen (mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraums zu einer Seite ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte) oder, für Schlafräume, fensterunabhängige Lüftungssysteme oder Fenster, die auch im geöffneten Zustand eine hohe Schalldämmung aufweisen (z. B. „Hamburger Hafencity Fenster“). An Fassaden an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Maßnahmen der 2-Schaligkeit erforderlich: vorgehängten Fassaden, verglaste oder teilverglaste Loggien, bei Fenster mit vorgelagerten Balkonen Geländer mit schallschirmender Wirkung oder vorgehängte Prallscheiben. Außenwohnbereiche dürfen einer Lärmbelastung von maximal 61 dB(A) am Tag ausgesetzt sein. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren oder einem vergleichbaren Verfahren zu führen. Schallschutzmaßnahmen sind nur im Fall von Neubau- oder wesentlichen Um-/Ausbauvorhaben umzusetzen.

## 7 VORHABENBESCHREIBUNG

Die folgende Beschreibung ist auszugsweise der „Tektur Erläuterungsbericht Grüne Stadt-Terrassen Gießen zur Bebauung Schiffenberger Weg 21 und 23“, aufgestellt von der KONTRASTE Grundstücksverwaltungs GmbH zuletzt aktualisiert am 14.01.2025, entnommen.

Die geplante Bebauung mit einer Tiefgarage und zwei neuen Gebäudekomplexen mit insgesamt 46 Wohneinheiten schafft in dieser innenstadtnahen Lage insbesondere anspruchsvollen Wohnraum und Flächen für eine gewerbliche urbane Nutzung.

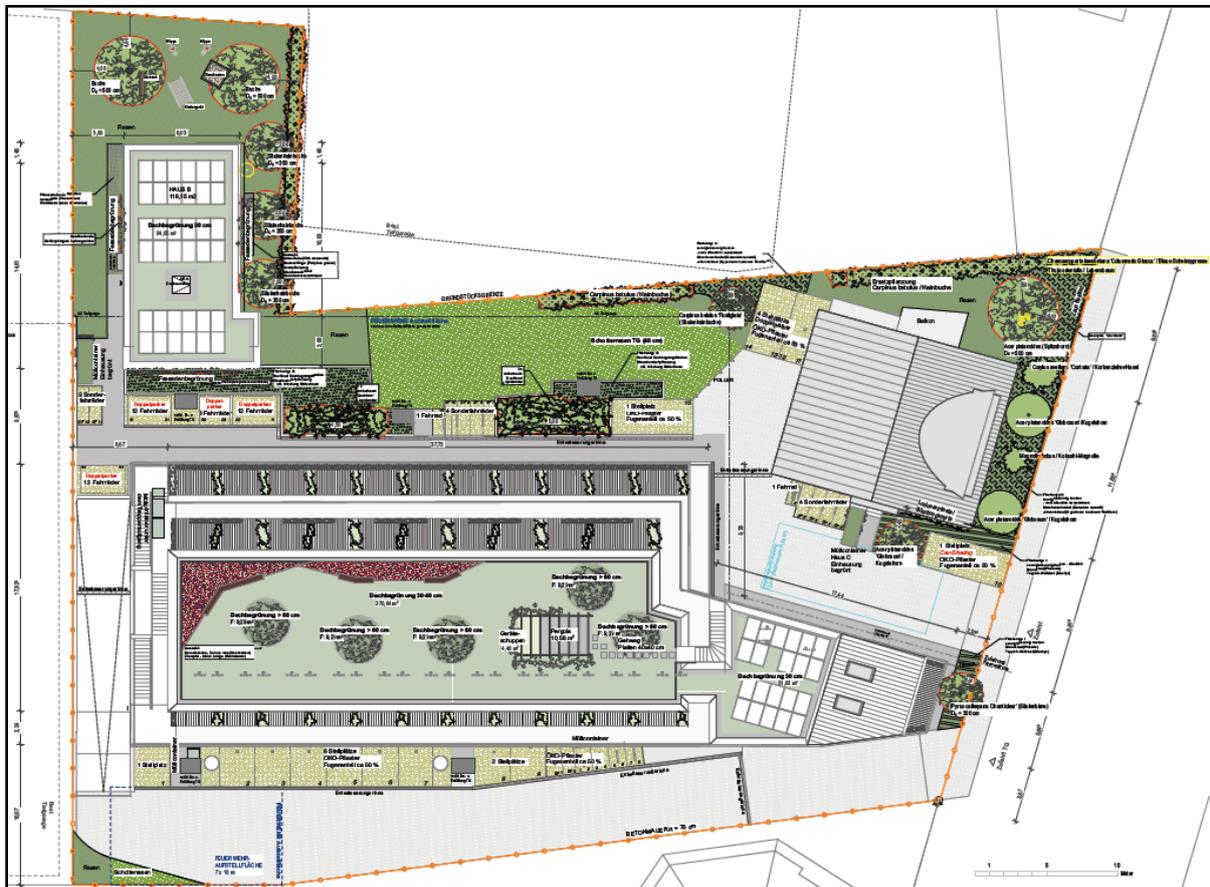


Abbildung 11: Freiflächenplan mit Dachaufsicht (KONTRASTE GmbH, 22.01.2025).

Das Gebäude am Schiffenberger Weg erstreckt sich nahezu bis an die hintere Grundstücksgrenze und wirkt aufgrund der Architektur zweigegliedert. Die am Schiffenberger Weg befindliche Stadtvilla bleibt im Bestand und in ihrer Anmut erhalten. Zum Schiffenberger Weg hin gliedert sich der neue viergeschossige Baukörper mit Schrägdach in die Struktur der historischen Straßenrandbebauung ein. Das Entree und die Einmündung lässt den Baukörper zur Geltung kommen und ist im Eingangsbereich reduziert dargestellt. Das gesamte Erdgeschoss wird gewerblich genutzt und von der FITSEVENELEVEN GmbH mit einem attraktiven Sportangebot besetzt. Die übrigen Geschosse umfassen vier Wohneinheiten mit drei Grundrisstypen zwischen 45 und 70 m<sup>2</sup> und einer Stadtterrasse. Im weiteren Gebäudeverlauf entstehen in den Obergeschossen mit terrassenförmigen Abstufungen zum Grundstückinneren 33 Wohneinheiten mit sechs Grundrisstypen zwischen 30 und knapp 80 m<sup>2</sup>, u. a. 12 moderne Duplexwohnungen. Der gesamte Gebäudekomplex verbindet sich wiederum mittels der begrünten Terrassen- und Loggien-Formate sowie den horizontalen Fensterformaten in Kombination mit der Geschossgliederung und den unterschiedlichen Holzfassaden.



**Abbildung 12:** Visualisierung der Neubebauung – Terrassengebäudekomplex (KONTRASTE GmbH, 22.01.2025).

Ergänzend entsteht im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich, mit entsprechendem Abstand zum Terrassengebäudekomplex, ein weiterer dreigeschossiger Solobaukörper mit neun innovativen Townhouse-Wohnungen mit knapp 25 m<sup>2</sup> und Grünflächen nebst Spielplatz. Im Winkel zwischen den beiden Neubebauungen entsteht auf der Tiefgarage eine größtenteils autofreie Freifläche mit wassergebundenem Schotterrasen (Feuerwehraufstellflächen), die sich optisch mit den Freiflächen auf den benachbarten Grundstücken in der Karl-Follen-Straße und dem Heegstrauchweg zu einem großzügigen grünpregten Karree zusammenschließt. Die nicht von Wegen sowie Pkw- und Fahrradstellplätzen und den Belangen der Feuerwehr beanspruchten Freiflächen werden mittels bepflanzten Hochbeeten intensiv begrünt. Die Dachflächen der beiden Baukörper werden ebenfalls begrünt und erhalten teilweise zusätzlich Photovoltaikanlagen. Der größere

Gebäudekomplex erhält einen intensiv gestalteten Dachgarten, der für die Bewohnerschaft als attraktiver Außenraum mit Sitzmöglichkeiten und Pergola zur Verfügung steht. Eine weitere Aufenthaltsfläche – mit Großbäumen und Spielmöglichkeiten – entsteht ebenerdig neben dem Townhouse. Zudem sind Fassadenbegrünungen und eine innovative, zentral angelegte und gepflegte Begrünung auf den Terrassen und Laubengängen vorgesehen.



**Abbildung 13:** Ansicht Süd-Ost der Neubebauung (KONTRASTE GmbH, 22.01.2025).



**Abbildung 14:** Ansicht Nord-Ost der Neubebauung (KONTRASTE GmbH, 22.01.2025).

## 8 REGELUNGSMATERIAL UND FESTSETZUNGEN

Die vorhergehend beschriebenen Planungen der Grundstückseigentümerin werden als Teile des Vorhaben- und Erschließungsplans verbindlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung aufgenommen. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der

Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden die Regelungen des Durchführungsvertrages und die Verpflichtung zur Realisierung der konkreten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt.

## **9 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet, das zukünftig vornehmlich Wohnbebauung sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten vorsieht, die Baugebietsarten Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest, um die differenzierten Entwicklungsziele planungsrechtlich abzubilden. Ziel ist es, perspektivisch eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Entwicklung mittels Nutzung des vorhandenen Potentials sicherzustellen. Zudem soll ein neues wohnbaulich geprägtes Quartier entstehen, das sowohl den Bedürfnissen der Anwohner als auch den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht wird.

Generell sind im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, dass vorwiegend dem Wohnen dient, verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum zu schaffen, soziale Durchmischung zu fördern sowie eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Allgemein zulässig sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Zulässig sind weiterhin gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d. h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Insofern werden die gemäß § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die im übrigen Plangebiet zulässigen oder im unmittelbarem Umfeld vorhanden Nutzungen rechtfertigen die vorgenommenen Ausschlüsse. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um die Charakteristik und Funktionalität des Wohngebietes zu schützen und zu fördern. Weiterhin stehen diese Nutzungen aufgrund ihres zum Teil

extensiven Flächenbedarfes, einhergehender Emissionen und erhöhter Verkehrsbelastungen der angestrebten Entwicklung entgegen. Zudem erfolgt der Ausschluss von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO. Hierbei ist die Wahrung des Wohnungsmarktes übergeordnetes Ziel. Insbesondere in innenstadtnahen Wohnlagen besteht ein erhöhter Bedarf an dauerhaftem Wohnraum. Der Ausschluss unterstützt damit die Bemühungen, Wohnraum für die ansässigen Bürger zu erhalten und zu fördern. Weiterhin werden durch die Begrenzung des touristischen Angebotes kurzfristige Vermietungen und somit eine hohe Fluktuation der Bewohnerschaft vermieden. Mit dem Ziel die soziale Stabilität der Nachbarschaft mittels langfristiger Mietverhältnisse zu fördern.

Die Ausschlüsse dienen somit der Wahrung der Wohnqualität und Vermeidung von Nutzungskonflikten, um die angestrebte Zielsetzung, ein qualitativ hochwertiges und dauerhaftes Wohnumfeld zu schaffen, zu erreichen.

### **Urbanes Gebiet**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt, dass dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dient.

Die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden modifiziert und Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ein entsprechend zugeschnittener Nutzungskatalog, der den künftigen funktionalen Anforderungen – eine flexible Nutzung – Rechnung tragen soll, bestimmt die folgenden, im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ebenfalls zulässig sind gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d. h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z. B. Arztpraxen, Kanzleien u. a.).

Im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen, da die wohnortnahe und bedarfsgerechte Nahversorgung aufgrund der Innenstadtrandlage und guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt ist. Insofern wird auch einer zielgerichteten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen (GMA 2023) Rechnung getragen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung – der Stärkung und Weiterentwicklung des Plangebietes als vornehmlichen Wohnstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten die der Funktionalität des Gebietes dienen – ausgeschlossen. Zudem ist das Plangebiet nahezu ausschließlich

von Wohnbebauung umgeben, daher soll eine erhöhte Fluktuation von Gästen bedingt durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes vermieden werden, um die homogene soziale Infrastruktur der Wohnumgebung zu schützen.

Eine verträgliche Unterbringung von Tankstellen im Plangebiet ist aufgrund der nahezu ausschließlich von Wohnbebauung geprägten Umgebung sowie des extensiven Flächenbedarfes und einhergehender Immissionen nicht realisierbar und begründet den Ausschluss dieser Nutzung.

Ausgeschlossen werden des Weiteren Vergnügungsstätten, aufgrund der Ausweisung des Plangebietes im diesbezüglichen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept als Ausschlussgebiet. Zudem werden auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Vertrieb, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind ausgeschlossen, da mit deren Ansiedlung regelmäßig verschiedene, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes verbunden sind. Nicht zuletzt durch deren räumliche Konzentrationen und/oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration. Zudem ist die Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen und eine Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges zu befürchten, da für die Unterbringung von Vergnügungsstätten – insbesondere von Wettbüros und Spielhallen – oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Gaststätten, Büro- und Praxisräume. Unter Immissionsgesichtspunkten ist die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten insbesondere mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen problematisch. Störungen und negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten und dem erotischen Gewerbe sollen generell vermieden und möglichen Abwertungsprozessen sogenannten „trading-down“-Effekten von vornherein entgegengewirkt werden. Daher sind zuvor erläuterten Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig, ebenso Wettbüros oder Spielhallen. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten laut beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite dient im Wesentlichen dem Schutz vor Lärmemissionen, der Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe sowie der Vermeidung von potenziellen Konflikten zwischen gewerblichen Aktivitäten und Wohninteressen. Zudem fördern einheitliche gewerbliche Nutzungen und/oder Dienstleistungen im Erdgeschoss eine klare städtebauliche Gliederung und reduzieren die fragmentierte Nutzungsmischung.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen ist eine gezielte Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum in zentraler Innenstadtrandlage. Die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage fördert die soziale Durchmischung und schafft ein lebendiges nachbarschaftliches Umfeld. Weiterhin trägt die Konzentration von Wohnnutzungen dazu bei, innerstädtische Flächen effizient sowie ressourcenschonend zu nutzen und ist somit Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die zuvor erläuterten Ausschlüsse gewähren eine vielfältige Nutzung, die das Wohnen nicht erheblich stört, generell Konflikten zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vorbeugt, den allgemeinen städtebaulichen Zielen und Zwecken der Planung sowie der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität des Plangebietes entspricht.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen) bestimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend geregelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen insofern die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Generell zielen diese Festsetzungen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und der innerstädtischen Randlage entspricht.

### **Zulässige Grundfläche**

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) konkretisiert und begrenzt werden. Die beiden Festsetzungsmöglichkeiten stehen gleichwertig nebeneinander. Im Plangebiet soll das Maß der baulichen Nutzung mittels absoluter Maßfestsetzungen, d. h. der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt werden.

In Anbetracht des konkreten Vorhabenbezugs und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die maximal zulässigen Größen der Grundflächen je Baufenster festgesetzt. Die GR kann nach § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile eines Baugebietes unterschiedlich festgesetzt werden. Die Teile des Baugebiets, für die die jeweils gesonderten GR-Festsetzung gelten sollen, werden durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig gegeneinander abgegrenzt. Auf diese Weise kann die städtebaulich angestrebte Begrenzung der Grundflächen wirksam gesteuert werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen, die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen sind. Mit der Festsetzung einer Nichtanrechnung wird der konkreten städtebaulichen Situation sowie dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen, den vorhandenen Raum innerhalb des Plangebietes mittels intensiverer Bebauung effizient zu nutzen, insbesondere im innerstädti-

schen Randgebiet mit hohem Bedarf an Wohnflächen. Diesbezügliche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da entsprechende grünplanerische Festsetzungen zum Ausgleich getroffen werden.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen, sowohl für die Neubebauung als auch für den Bestand, durch die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Gebäudeplanung sieht, auch unter Berücksichtigung des Gebotes des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, hinsichtlich Kubatur und städtebaulich angestrebter Wirkung im Sinne einer Adressbildung auf die heterogene Umgebung abgestimmte Baukörper vor.

Um das städtebauliche/architektonische Konzept mit seiner angestrebten Höhenentwicklung zu realisieren und zur Sicherung nachbarschaftlicher Belange erfolgt aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mittels Gebäudehöhen (GH) als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), wodurch die Höhen baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß begrenzt wird. Die Festsetzung über Normalhöhennull erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Der untere Bezugspunkt ist somit eindeutig geregelt. Die zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull ergeben sich aus den Festsetzungen in der Bebauungsplankarte und sind entsprechend der angestrebten Höhenentwicklung nach Baufenstern differenziert. Als oberer Abgrenzung der baulichen Anlagen (= zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform, der obere Abschluss der Attika (= Dachrandaufkantung) bei Flachdächern und der obere Abschluss des Dachfirsts bei geneigten Dächern.

Der Begriff der Traufhöhe bezeichnet die Höhe des Schnittpunkts der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sogenannter Traufpunkt).

Da bei modernen, multifunktionalen Gebäudekomplexen regelmäßig technische Anlagen auf den Dächern erforderlich werden und um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, gelten die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (beispielsweise Pergolen oder Geräteschuppen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird, wodurch die extensive Dachbegrünung jedoch nicht beeinträchtigt werden darf.

Des Weiteren sind zur Absturzsicherung bei Flachdächern Umwehrungen von Dachterrassen/-gärten bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens bzw. der obersten Aufbauschicht (Substrat) der Dachbegrünung zulässig, sofern diese blickdurchlässig/offen gestaltet werden.

### **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet erfolgt durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO, die sich an den geplanten Baukörpern sowie dem Bestandsgebäude Schiffenberger Weg 23 orientieren, jedoch geringfügigen Spielraum lassen. Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche und der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) gilt die jeweils engere Festsetzung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien ist keine Maßfestsetzung, sondern regelt die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück.

Die primär festgesetzten Baugrenzen dürfen grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte östliche Baugrenze in Baufenster C darf durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von höchstens 5,00 m überschritten werden. In Baufenster A2 zur nordwestlichen Nachgrenze sowie zum Bestandsgebäude Schiffenberger Weg 23 werden hingegen vornehmlich Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien regelt, dass die Bebauung genau auf dieser Linie erfolgen muss. Die Aufnahme der historischen Straßenrandbebauung – mit deutlich geringeren Abstandsflächen als heutzutage erforderlich – bedingen an dieser Stelle und für eine angepasste Bebauung in Innenstadtrandlage eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO), wobei die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewahrt bleiben. Nur so lassen sich an das bauliche Umfeld angepasste Proportionen und die flächenmäßigen Erfordernisse für die Neubebauung umsetzen. Gemäß § 6 Abs. 11 HBO haben bindende Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Tiefe der Abstandsflächen Vorrang vor den Bestimmungen der HBO.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Lüftungsschächte von Tiefgaragen, Fahrradabstellanlagen, E-Ladestationen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Spielplätze. Überdachte Standflächen für Abfall- sowie Wertstoffbehälter und Fahrradabstellplätze sind ebenfalls zulässig, sofern sie mit Dachbegrünung angelegt werden.

#### **Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Die Unterbaubarkeit des Baugrundstückes wird vorhabenspezifisch festgesetzt. Tiefgaragen sind in den dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen.

#### **9.4 Verkehrsflächen – Ein- bzw. Ausfahrten**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Schiffenberger Weg erfolgt ausschließlich über zwei als Ein- und Ausfahrt festgesetzte Bereiche. Die Breite der Ein- und Ausfahrtbereiche darf insgesamt maximal 10,50 m betragen. Weitere Ein- und Ausfahrtbereiche sind nicht vorgesehen und entsprechend als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Zur geplanten Neuentwicklung des Plangebietes gehört ein qualifizierter Freiflächenplan. Dieser legt fest, wie die Freiflächen um die Neubebauung und den Gebäudebestand zu gestalten sind. Wegen der geplanten überwiegenden Wohnnutzung wird trotz bzw. gerade wegen der geplanten hohen Baudichte eine qualitativ hochwertige Grünflächengestaltung vorgesehen. Die dichte Neubebauung erlaubt nur einen bodengebundenen Grünflächenanteil von 15 %. Weitere 15 % sollen durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung, begrünte Stellplätze, Schotterrasenflächen sowie Fassaden- und Balkonbegrünung hergestellt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten für Natur und Landschaft, die sich insbesondere aus dem zur Verfügung stehenden Bodenaufbau sowie aus der Flächennutzungsintensität und den Entwicklungsmöglichkeiten der Vegetation ergibt, werden Anrechenbarkeiten für verschiedene Begrünungsmethoden festgesetzt.

Eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit 10 cm Mindestüberdeckung ist Pflicht, soweit die Flächen nicht für andere Nutzungen (Haustechnik, Stellplätze, Terrassen, Wege etc.) vorgesehen sind. Höhere Überdeckungen sind erwünscht und generieren eine höhere Anrechenbarkeit auf den geforderten Grünflächenanteil, denn die Funktion einer derartigen Begrünung für Natur und Landschaft steigt mit der Dicke der Überdeckung (besserer Vegetationsstandort, mehr Wasserrückhalt und damit auch stärkere Verbesserung des Lokalklimas). Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist möglich und erwünscht.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind nicht überdachte Pkw- und Fahrradstellplätze mit begrünten Bodenbefestigungssystemen herzustellen. Dies erhöht den Wasserrückhalt und verbessert damit das Lokalklima; außerdem unterstützt es ein durchgrüntes Stadtbild. Dies gilt ebenso für Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen. Hier wird im Freiflächenplan ein Schotterrasen gewählt, der auch durch eine entsprechende Festsetzung ermöglicht wird.

Wege und Hofflächen sollen Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglichen, müssen aufgrund der hohen Trittbelastung und der notwendigen Pflege/Winterdienst aber nicht begrünt gestaltet werden.

#### **9.6 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Vorhandensein von Bäumen, Sträuchern und Fassadenbegrünung dehnt das Stadtgrün in die Vertikale aus und hilft damit, knappen Grünraum aufzuwerten.

Insofern sind Baumerhalt und Baumpflanzungen Bestandteil des Vorhabenplans und ergeben sich zugleich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Um möglichst schnell einen akzeptablen Zustand der Grünflächen zu erreichen, werden für die neu zu pflanzenden Bäume hohe Qualitäten festgesetzt. Eine weitere Festsetzung sieht Qualitätsmerkmale für die Pflanzgrube vor, um den neuen Bäumen gute Entwicklungschancen zu geben. Die Verpflichtung zu Schutz und Pflege sowie bei Bedarf Ersatzpflanzung dient der Sicherung der geplanten Grünstruktur über die Erstanlage hinaus.

### **9.7 Flächen für Leitungsrechte**

Das mit „L“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Wärmeversorgung des Plangebietes mittels Fernwärme sowie die Durchleitung der Fernwärmeleitung nebst Fernmeldekabel zu Gunsten der Stadtwerke Gießen AG und ihrer Rechtsnachfolger/in.

Die neue Versorgungsleitungslage ist als Leitungsrecht in der Bebauungsplankarte dargestellt und mittels Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Auch wenn bereits eine entsprechende Grundbucheintragung zur Sicherung des Leitungsrechtes besteht, soll dieses durch die zeichnerische und die textliche Festsetzung auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert werden.

### **9.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 6.6 (Immissionsschutz) sind aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärmimmissionen des angrenzenden Schiffenberger Weges bereits im Bestand, die durch das geplante Vorhaben lediglich geringfügig erhöhen, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von schallschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Im Bebauungsplan werden entsprechend der Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzfestsetzungen getroffen.

In Bereichen von Fassaden oder Gebäudeteilen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, aber die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und anderweitige schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Dies können beispielsweise Grundrisslösungen (mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraums zu einer Seite ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte) oder, für Schlafräume, fensterunabhängige Lüftungssysteme oder Fenster, die auch im geöffneten Zustand eine hohe Schalldämmung aufweisen (z. B. „Hamburger Hafencity Fenster“).

An Fassaden an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Maßnahmen der 2-Schaligkeit erforderlich: vorgehängten Fassaden, verglaste oder teilverglaste Loggien, bei Fenster mit vorgelagerten Balkonen Geländer mit schallschirmender Wirkung oder vorgehängte Prallscheiben.

Außenwohnbereiche dürfen einer Lärmbelastung von maximal 61 dB(A) am Tag ausgesetzt sein.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren oder einem vergleichbaren Verfahren zu führen. Schallschutzmaßnahmen sind nur im Fall von Neubau- oder wesentlichen Um-/Ausbauvorhaben umzusetzen.

## **10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich aus stadtgestalterischen Gründen – dem Erhalt eines attraktiven Orts- und Straßenbildes – und damit sich die Neubebauungen in das Stadtbild und die bestehenden Strukturen einfügen um Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltung von Dächern), zu Grundstückseinfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältnisse sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen (insbesondere Ausschluss selbstleuchtender Anlagen).

### **10.1 Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten**

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung ist insbesondere die Dachgestaltung von Bedeutung und wird daher hinsichtlich der Dacheindeckung und Dachaufbauten beschränkt, um nicht zuletzt ein insgesamt ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft erzielt und somit ein harmonisches Gesamtbild zu fördern. Daher dürfen im Plangebiet für die Dacheindeckung, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

### **10.2 Grundstückseinfriedungen**

Die vorhandene, derzeit mit Efeu begrünte Betonmauer nach Westen bleibt erhalten. Auch die vorhandenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sollen möglichst erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Weitere Einfriedungen sind derzeit durch weitere Hecken und bei Bedarf durch Stabmattenzäune geplant. Die Festsetzung erlaubt offene Zäune (d. h. Zäune mit mindestens 50 % Lückenanteil) bis 1,80 m Höhe, zur öffentlichen Straßenfläche Schiffenberger Weg hin aus Stadtbildgründen nur bis 1,20 m Höhe, sowie Hecken jeglicher Höhe. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind ebenfalls aus optischen Gründen auf 50 cm Höhe beschränkt.

### **10.3 Abfall- und Wertstoffbehältnisse**

Der Umfang an erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehältnissen kann sich insbesondere auch im Zusammenhang mit Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird zur Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes festgesetzt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auf dem Grundstück

einzurichten sind. Sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder den Nachbargrundstücken einsehbar sind, sind sie entsprechend abzuschirmen. Die Abschirmungen sind aus Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

## **10.4 Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung der Universitätsstadt Gießen. Folglich sind Festsetzungen zur Ordnung von Werbeanlagen erforderlich, um sie mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie weder das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen noch deren städtebaulichen Charakter stören. Werbeanlagen sind insofern nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden in Baufenster A2 zulässig. Dominierend bzw. verunstaltend wirken Werbeanlagen in der Regel durch regellose Anbringung, aufdringliche Gestaltung, störende Häufung, falsche Proportionen oder Wiederholung. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind daher in Form, Gestaltung, Material und Beleuchtungsart aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschossbereich oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit grellem (insbesondere Signalfarben), wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Das Beschriften und Bekleben von Fensterflächen ist nur im Erdgeschossbereich und in Form von filigranen Schriftzügen oder Logos bei einer maximalen Gesamtinanspruchnahme der Glasfläche des jeweiligen Fensters von 30 % zulässig. Freistehende Werbeanlagen, wie Werbepylonen und Werbefahnen sind unzulässig. Zugleich wird mittels der Festsetzungen zu Werbeanlagen den Anforderungen von Dienstleistern und Gewerbetreibenden Rechnung getragen.

## **11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Denkmalschutz**

Werden Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler, die Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens von wissenschaftlichem Wert darstellen und die im Boden verborgen sind oder waren oder aus urgeschichtlicher Zeit stammen) entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der innerstädtischen Randlage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen

muss grundsätzlich ausgegangen werden. Anhand einer Luftbildauswertung ist offensichtlich, dass Bombentrichter und ggf. Blindgänger vorhanden sind. Infolgedessen ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Es muss grundsätzlich von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn geplanter Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“, abrufbar auf der Website des Regierungspräsidiums Darmstadt unter dem Link „Merkblatt\_AllgBestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen“, sind zu beachten.

### **Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz**

Die sich aus Kapitel 5.8 ergebenden Forderungen hinsichtlich potentieller Altlasten durch den Gewerbebetrieb und hinsichtlich des vorhandenen Brunnens werden bei den Hinweisen kurz zusammengefasst.

### **Verwertung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> 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.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

### **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), die

DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen zu beachten.“

### **Brandschutz**

Für den Brandschutz baulicher Anlagen ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) vorzusehen und sicherzustellen. Insofern ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen.

Brandschutztechnische Anforderungen an Feuerwehrezufahrten, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO sowie nach DIN 14090 vorzusehen und auszubilden. Die DIN 14090 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

### **Leitungen und Baumstandorte sowie Baumschutz**

Hinsichtlich Baumpflanzungen, Baumschutz und Baumpflege existieren zahlreiche Richtlinien:

- DIN 18920 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen' des Deutschen Instituts für Normung,
- RAS-LP 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),
- 'Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL),
- „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) und
- „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV).

Die Beachtung dieser Richtlinien hilft, dass die für Stadtklima, Stadtökologie und Stadtbild wichtigen Bäume dauerhaft gesund erhalten werden.

### **Artenschutz**

Zum Schutz brütender Vögel ist die Baufeldräumung zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Das gleiche gilt für das Roden von Gehölzen. Bei notwendigen Baumfällungen innerhalb der Brutzeit ist der Baum im Vorfeld artenschutzfachlich zu überprüfen.

Es sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LEDs mit einer warmen Farbtemperatur von höchstens 2.800 Kelvin) zu verwenden.

## 12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es sind durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch bezüglich des Immissionsschutzes sind keine Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Status-quo-Situation zu erwarten.

Insofern ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf Umwelt und Klima auswirkt.

### Berücksichtigung von Umweltbelangen

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Grundstück war bislang größtenteils baulich genutzt; die Neubebauung verschlechtert den ökologischen Zustand nicht. Durch geeignete Festsetzungen wird sogar eine grünordnerische Aufwertung der Bauten und der Freiräume angestrebt.

### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten, der genehmigte bauliche Bestand wird im Bebauungsplan übernommen und Neubauvorhaben orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen.

### Auswirkung Verkehr

Durch die Planfestsetzungen wird lediglich eine geringfügig zunehmende Verkehrsbelastung im Plangebiet verursacht, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im bestehenden Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht. Die derzeitige Erschließungssituation wird nahezu unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

### Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ und auch außerhalb der Nahversorgungszentren und -lagen sowie dezentraler Ergänzungsstandorte wie dem Schiffenberger Tal. Im festgesetzten Urbanen Gebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Folglich werden die städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Festsetzungen nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und durch die Planung nicht betroffen, es ist lediglich eine Neuordnung notwendig.

#### Wasserversorgung

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

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### Abwasserentsorgung

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

#### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

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

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

#### Altlasten und Bodenschutz

Teile des Grundstücks sind durch eine Gärtnerei genutzt worden. Bei einem Gärtnereibetrieb sind Bodenbelastungen nicht gänzlich auszuschließen. Bei der jetzt geplanten Nutzungsänderung sind daher weiterführende umwelttechnische Untersuchungen erforderlich, um einen Altlastenverdacht auszuräumen. Diese Untersuchungen können im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

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

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

### **13 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Im weiteren Verfahren wird ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Vorhabenträgerin sowie der Universitätsstadt Gießen ein Durchführungsvertrag geschlossen.

## 14 VERFAHRENSSTAND UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

### 14.1 Planungsstand des Verfahrens

Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss	05.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Universitätsstadt Gießen	30.10.2023
Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Stellungnahme	01.11.2023 bis 17.11.2023
Entwurfsbeschluss	
Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der -offenlegung in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Universitätsstadt Gießen	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung des Bebauungsplanes	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	
Rechtskraft	

### 14.2 Beteiligungsergebnisse und planungsrechtliche Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend der im Aufstellungsbeschluss enthaltenen grundsätzlichen Ziele und Zwecke ausgearbeitet. Die im Rahmen einer durchgeführten internen Vorabstimmung mit relevanten Fachämtern vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das Kapitel wird nach Durchführung des formellen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf und insbesondere hinsichtlich der Abwägung zum Satzungsbeschluss ergänzt.

## 15 UMSETZUNG DER PLANUNG

### 15.1 Umsetzungsperspektive

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll möglichst zeitnah erfolgen. Ein erster Bauantrag soll in Kürze gestellt werden. Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, in dem auch die Fristen zur Fertigstellung der Planung verbindlich geregelt werden.

### 15.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 2.964 m<sup>2</sup>. Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

Flächenart	m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	2.549
Allgemeines Wohngebiet	415
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.964</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 15.3 Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen der Universitätsstadt Gießen in der Umsetzung keine Kosten.

## 16 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es gilt jeweils die aktuelle Fassung zum Zeitpunkt der Offenlage unter Berücksichtigung der jeweils einschlägigen Überleitungsvorschriften (Stand Januar 2025):

**BAUGESETZBUCH** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BUNDES-KLIMAANPASSUNGSGESETZ** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

**BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).

**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**HESSISCHE BAUORDNUNG** (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl 2024 Nr. 32).

**HESSISCHE BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZGESETZ** (HBKG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.01.2014 (GVBl. 2014, S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

**HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

**HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ** (HDSchG) vom 28.12.2016 (GVBl. S. 211)

**HESSISCHES WASSERGESETZ** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

**PLANZEICHENVERORDNUNG** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG** 2013

**STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG** 2016

**STÄDTISCHE SATZUNG ZUR INSEKTENFÖRDERNDEN BEGRÜNUNG** 2024

**STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG** 2016

**STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG** 2001

**UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**WASSERHAUSHALTSGESETZ** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).