

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/08**

**„Marshall-Siedlung“**

**1. Änderung**

für den Plangeltungsbereich zwischen der Rödgener Straße und der Vogelsbergbahn  
mit dem Areal der ehemaligen US- High School

Planstand:

**- Entwurf -**

**30.05.2012**

**Stadtplanungsamt Gießen**

**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

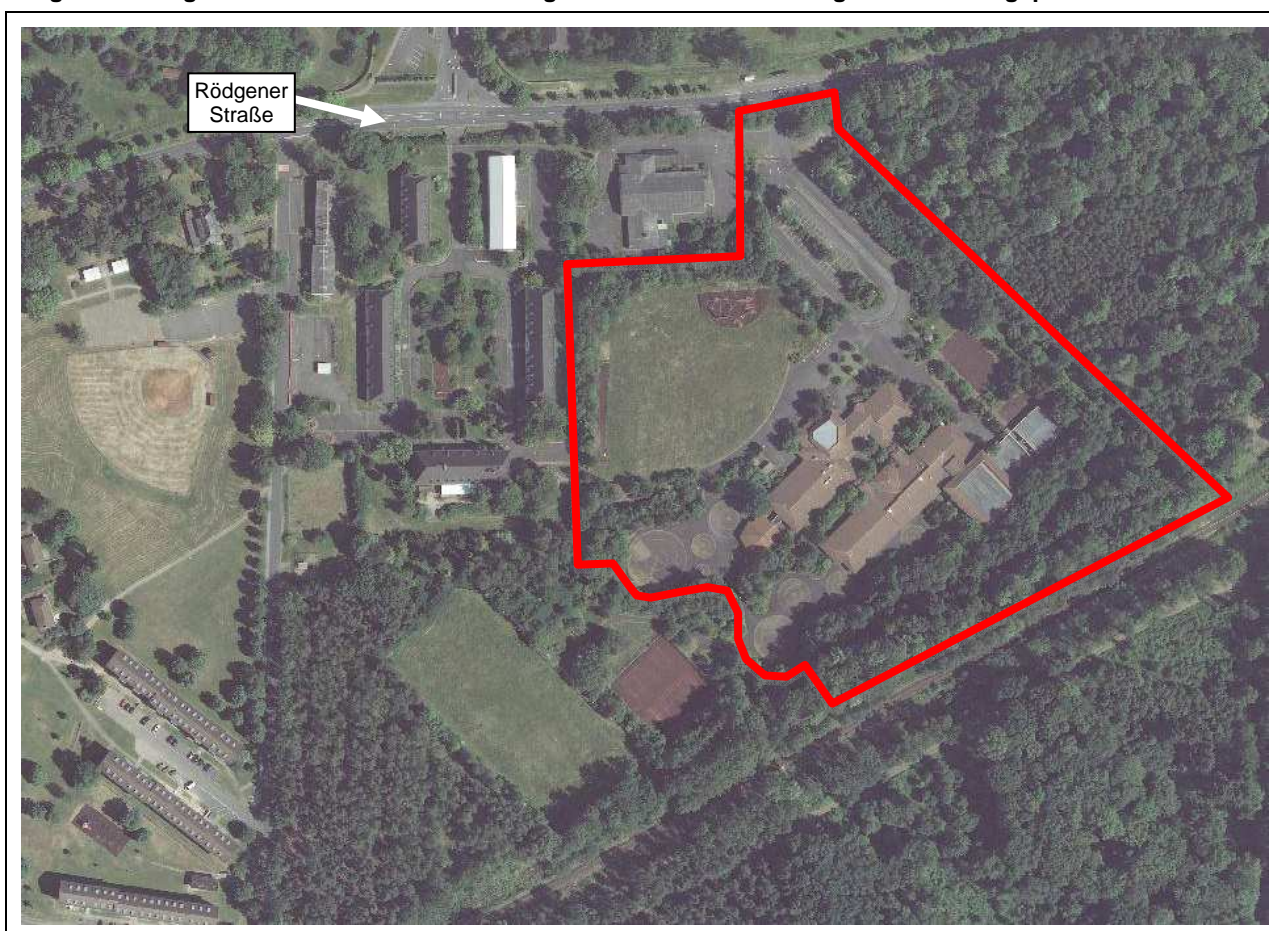
**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>6</b>
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	6
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Vorhaben</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
7.1	Flächen für den Gemeinbedarf	9
7.2	Mischgebiet	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3.1	Grundflächenzahl	11
7.3.2	Zahl der Vollgeschosse	11
7.3.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	12
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.5	Flächen für Nebenanlagen	12
7.6	Verkehrsflächen	12
7.7	Grünflächen und Flächen für Wald	13
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	14
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Sonstige Infrastruktur</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b>	<b>18</b>
<b>16</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>19</b>
16.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	19
16.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	19
16.3	Einfriedungen	19
<b>17</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
<b>18</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>21</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>21</b>

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Deutsche Alpenverein (DAV) Sektion Gießen-Oberhessen und die Lebenshilfe e.V haben einen Teilbereich der ehemaligen amerikanischen Highschool südlich der Rödgener Straße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben, um an diesem Standort ein Vereinszentrum für den Deutschen Alpenverein und eine künftige Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule zu realisieren. Der Deutsche Alpenverein plant auf einer Teilfläche von rd. 700 m<sup>2</sup> die Errichtung einer Kletterhalle in Verbindung mit weiteren Vereinsnutzungen (Verwaltung, Seminarräume). Die Lebenshilfe e.V errichtet bereits im Baufeld der ehemaligen Highschool die Sophie-Scholl-Schule II und plant langfristig in einer zweiten Ausbaustufe drei weitere Ergänzungsbauten. Da sich die Teilflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ von 2008 befinden, ist zur Umsetzung der Planungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (02.05.12)

genordet, ohne Maßstab

Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2008 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des geplanten Vereinszentrums mit Kletterhalle sowie die künftige Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule geschaffen werden

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ wird im Norden durch die Rödgener Straße, im Westen durch das sich anschließende ehemalige Kellertheaterquartier und den Woodlandclub sowie im Osten und Süden durch private Waldflächen und Waldflächen des Bundes begrenzt. Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 54 die Flurstücke Nr. 12/14, 36/9 tlw. und in der Flur 55 die Flurstücke Nr. 1/7, 1/8 tlw., 1/9 tlw., 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 11/3 tlw. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 4,0 ha.

### Bereich des Neubaus der Sophie-Scholl-Schule



### Bereich des geplanten Vereinszentrums DAV



Quelle: Eigene Aufnahmen (04/2012)

## 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2008 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Vereinszentrums mit Kletterhalle für den Deutschen Alpenverein Sektion Gießen-Oberhessen sowie den Neubau und künftige Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule II geschaffen werden

Die Planung des Deutschen Alpenvereins sieht insbesondere eine bis zu 20 m hohe Kletterhalle mit einer Geschäftsstelle für die Mitgliederverwaltung, einem Archiv und einem Verleih alpiner Ausrüstungen sowie Seminar- und Tagungsräume für die Vereinsarbeit vor.

Der Bereich des geplanten Vereinszentrums des Deutschen Alpenvereins wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Die private Grünfläche bleibt bis auf die eigentliche Fläche des Vereinszentrums, die nunmehr als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt wird, weiterhin als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ erhalten und wird entsprechend in das Nutzungskonzept des Alpenvereins einbezogen.

Für den Bereich der Sophie-Scholl-Schule II sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der langfristig geplanten Erweiterung – im Zuge eines perspektivisch vorgesehenen Ausbaus für den Bereich der Sekundarstufe II – angepasst werden. Zukünftig sind hier ein Gebäude für den naturwissenschaftlichen Unterricht, ein weiteres Gebäude zur Unterbringung der Klassenräume und ein möglicher Ersatzbau für die Turnhalle vorgesehen. Für den Neubau der Turnhalle und für das Gebäude der Naturwissenschaften sollen künftig Teilflächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ in Anspruch genommen werden.

#### **4 Verfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die überwiegend die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte bisher ungenutzten Liegenschaft umfasst. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, da eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht ausgeschlossen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planziele gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und einer Beteiligung ausgewählter Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** weist das gesamte Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* aus, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 wird der Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit den Sondereinrichtungen „Sportanlage/Sportplatz“ und im südlichen Randbereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in Teilbereichen zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als *verarmter Lebensraum* bzw. als *Siedlungsgebiet jüngerer Zeit* bewertet. Der östlich der ehemaligen amerikanischen Highschool liegende Waldbestand wird zudem als *wertvoll* eingestuft.

### 5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

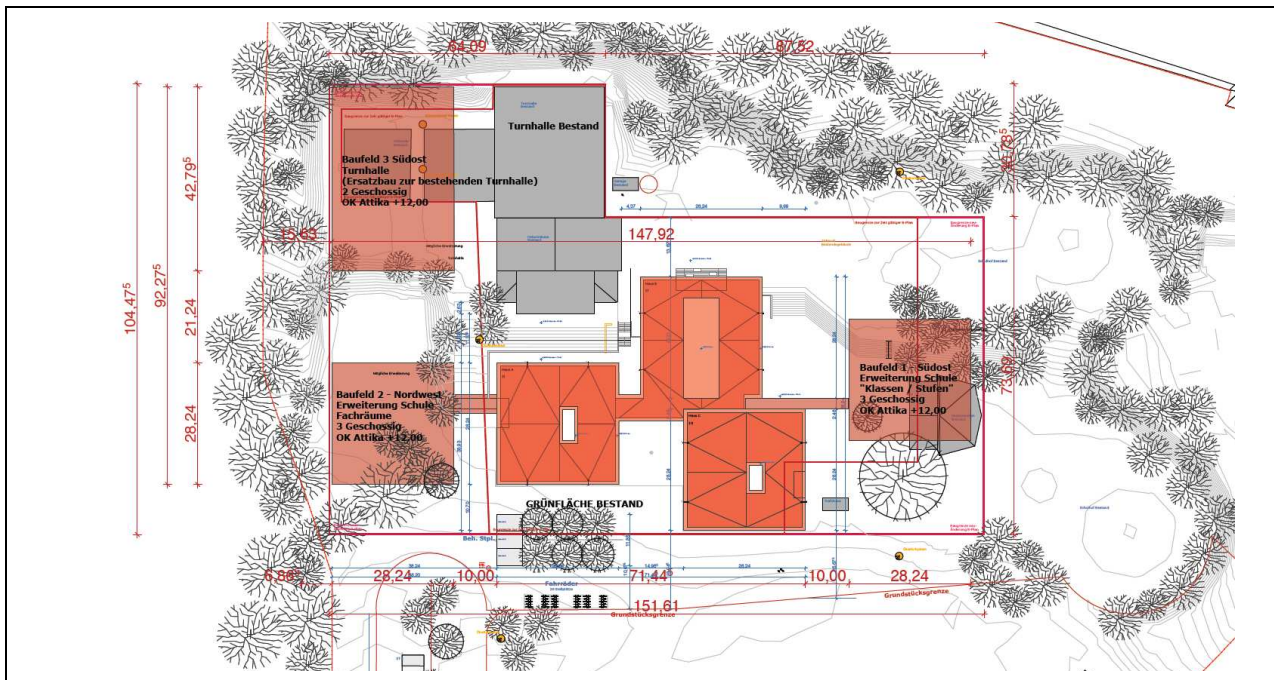
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand südlich der Rödgener Straße in einem Teilbereich einer durch den erfolgten Abzug der amerikanischen Streitkräfte entstandenen Konversionsfläche (Gelände der ehemaligen amerikanischen Highschool). Das Gelände wird von den zum Teil bereits zurückgebauten Gebäuden der ehemaligen Highschool, dem Zufahrtsbereich einschließlich Parkplatzflächen, asphaltierten und gepflasterten Aufenthaltsbereichen, verschiedenen befestigten Sportfeldern (z.B. Tennisplätze, Weitsprungbahn), einem ehemaligen Baseballfeld (nunmehr brachliegendes, ruderales Grünland), randlichen und gliedernden Gehölzstrukturen, einem Regenrückhaltebecken sowie am südlichen Rand von Waldflächen eingenommen. Die Gebäude der ehemaligen amerikanischen Highschool wurden im Zuge des Baubeginns der Sophie-Scholl-Schule überwiegend zurückgebaut, während bereits mit den Fundamentarbeiten für die geplanten neuen Schulgebäude begonnen wurde.

## 6 Beschreibung der Vorhaben

Die bauaufsichtlich bereits genehmigte und entsprechend begonnene Umsetzung des Neubaus der **Sophie-Scholl-Schule** berücksichtigt zunächst die Anforderungen einer Gesamtschule bis zu Klasse 10. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll zudem eine mögliche Erweiterung der geplanten und zurzeit im Bau befindlichen Integrierten Gesamtschule bis zur Klasse 13 planungsrechtlich abgesichert werden.

Das geplante Schulgebäude besteht aus drei gleichgroßen Grundkörpern, wobei das Haus A die Naturwissenschaften, Hauswirtschaft, Werkstätten und Fördergruppen beinhaltet. Haus B umfasst die Aula, Küche, Bistro, Speisesaal und Verwaltung, während sich in Haus C Klassenräume der drei Stufen befinden. Zentral angeordnet wird ein verbindender zweigeschossiger Gebäudeteil, welcher die Funktion der Erschließung und der inneren Verteilung übernimmt.

**Ausschnitt Lageplan zum Neubau der Sophie-Scholl-Schule**

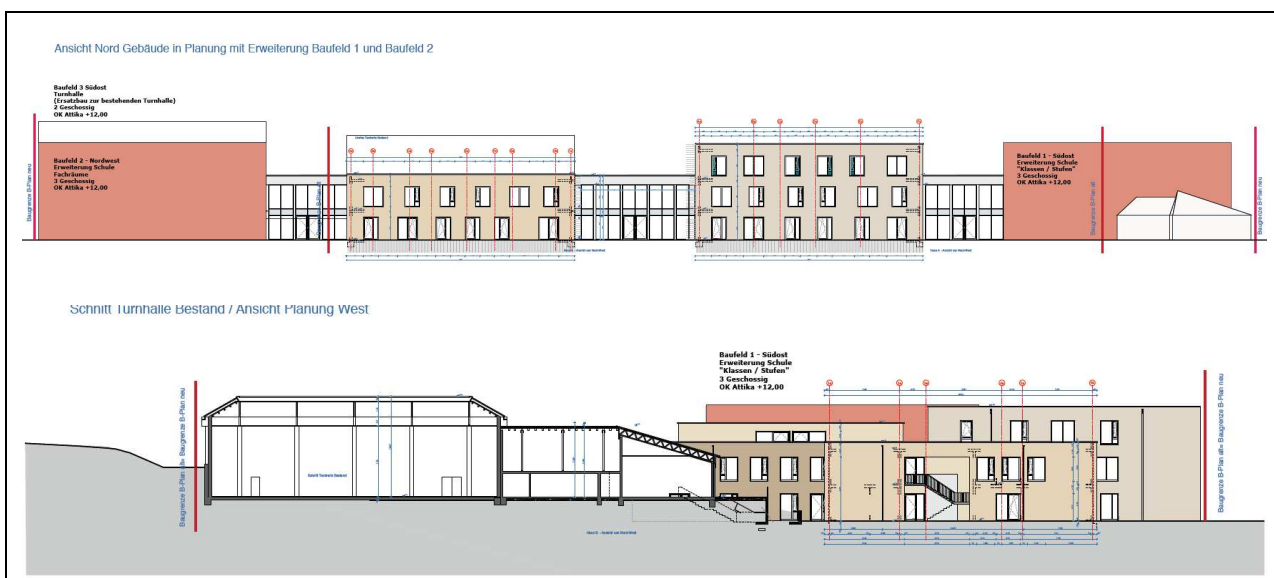


Quelle: DIEHL ARCHITEKTEN GMBH, 35390 Gießen, Stand: 18.04.2012

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Für die perspektivisch geplante Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule sind drei mögliche Baufelder vorgesehen. Das Baufeld 1 im Südwesten des genehmigten Bauvorhabens beinhaltet weitere Klassenräume bis zur Klasse 13 sowie verschiedene Fachräume. Das Baufeld 2 im Nordosten des genehmigten Bauvorhabens beinhaltet weitere Fachräume oder Sonderräume der pädagogischen Betreuung und kann auch als Ersatz oder Erweiterung der Sportmöglichkeiten an der Schule genutzt werden. Das Baufeld 3 im Südosten des genehmigten Bauvorhabens soll, sofern die bestehende Turnhalle künftig nicht mehr den organisatorischen und energetischen Anforderungen entsprechen wird, der Option dienen, auf diesem Baufeld einen entsprechenden Ersatzbau zu errichten.

**Ausschnitt Ansichten zum Neubau der Sophie-Scholl-Schule**



Quelle: DIEHL ARCHITEKTEN GMBH, 35390 Gießen, Stand: 18.04.2012

Ausschnitt ohne Maßstab

Das geplante **Vereinszentrum mit Kletterhalle** des Deutschen Alpenvereins (DAV) Sektion Gießen-Oberhessen wird ebenfalls auf dem Gelände der ehemaligen Highschool, im Bereich des Baseballfeldes mit den angrenzenden Parkplatzflächen südlich der Rödgener Straße entstehen. Das gesamte Gelände soll zudem gemeinsam mit der Lebenshilfe e.V. (Sophie-Scholl-Schule) genutzt werden.

Durch den stetigen Anstieg der Mitgliederzahlen in den vergangenen Jahren ist die bisherige Geschäftsstelle der DAV-Sektion Gießen-Oberhessen in der Schillerstraße nunmehr zu klein geworden. Insbesondere die Bereiche Büro und Verwaltung, Bücherei und Archiv sowie Materialkeller sind hinsichtlich ihrer Größe für die Vereinsnutzung nicht mehr ausreichend. Räumlichkeiten zur Begegnung und zum gemeinsamen Austausch existieren ebenfalls nicht in ausreichendem Maße. Auch der Kletterkeller ist an mehreren Tagen in der Woche überfüllt und entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand, der an solche Anlagen gestellt wird. Bedingt durch die begrenzten Räumlichkeiten ist schließlich neben dem normalen Kletterbetrieb auch für Einführungskurse an den Wochenenden kein ausreichender Platz mehr vorhanden.

Mit der geplanten Sport- und Begegnungsstätte wird seitens der DAV-Sektion ein offenes Konzept mit multifunktionalen Räumen verfolgt, welches zugleich offen ist für Schulen, Vereine und sonstige soziale Einrichtungen, wobei Verein und Sport stets Vorrang vor kommerziellen Erwägungen haben werden.

Geplant ist die Errichtung einer Sportstätte mit einer Kletterfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen sog. Boulderfläche von rd. 300 m<sup>2</sup>. Dadurch können Trainingsmöglichkeiten und Ausbildungsangebote für die Vereinsmitglieder verbessert sowie ein erweitertes Nutzungsangebot für Schulen und Vereine geschaffen werden. Weiterhin sollen ein kleiner Fitness- und Kraftbereich sowie ergänzende Räumlichkeiten für Gymnastik- oder Yogakurse enthalten sein. Die Planung beinhaltet zudem eine Begegnungsstätte mit ausreichenden Räumlichkeiten, in denen die Kommunikation und der Erfahrungsaustausch der Vereinsmitglieder ermöglicht werden sowie ausreichend Platz für Familien, ein barrierefreier Zugang sowie auch ein Bistrobereich vorhanden ist. Das geplante Vereinszentrum umfasst weiterhin eine Ausbildungsstätte mit Seminar- und Tagungsräumen, u.a. für Diavorträge und Berichte zu alpinen Exkursionen und sonstigen Vereinsaktivitäten sowie ergänzt durch einen Spielraum und Werkstattbereich. Darüber hinaus dient das geplante Vereinszentrum auch als moderne Dienstleistungsstätte mit Bereichen für Büro und Mitgliederverwaltung, Archiv, Verleih alpiner Ausrüstung und Bücherei. Schließlich wird auch das Außengelände in die Planung miteinbezogen und insbesondere eine rd. 300 m<sup>2</sup> umfassende Außenkletteranlage ergänzt durch sog. Boulderblöcke vorgesehen.

Im Zuge der Planung soll aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Anlage (u.a. Kletterfläche, Kletterhöhe, Routenanzahl) somit ein durch den Landesverband Hessen des Deutschen Alpenvereins e.V. anerkanntes regionales Leistungszentrum entstehen.

#### Ausschnitt Ansichten zum Neubau des DAV-Zentrums mit Kletterhalle



Quelle: INGENIEURBÜRO KRI, 35444 Biebertal, Stand: 24.04.2012

Ausschnitt ohne Maßstab



Das geplante Gebäude soll durch helle Räumlichkeiten die Nutzer zum Verweilen einladen und ist in zwei Teile gegliedert. Vorgelagert befindet sich der Vereins- und Funktionsbau mit Umkleide- und Sanitär-räumen, Bistrobereich sowie Vereins- und Seminarräumen. Hieran angeschlossen wird die eigentliche Kletterhalle mit lichten Höhen von rd. 16 m, einer kleineren Halle sowie einem sog. Boulderbereich.

## **7 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

### **7.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Für den Bereich der Sophie-Scholl-Schule setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB großräumig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, um somit den geplanten und bauaufsichtlich bereits genehmigten Neubau planungsrechtlich abzusichern und zugleich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge eines Ausbaus der Sekundarstufe II zu eröffnen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Baugebieten, vielmehr handelt es sich grundsätzlich um Flächen für selbstständige Anlagen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Gemeinbedarfsflächen keine Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach der BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 setzt für den Bereich der Sophie-Scholl-Schule durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest und bestimmt – anders als der rechtskräftige Bebauungsplan von 2008 – die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>), sodass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich eindeutig formuliert werden können.

Gegenstand der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2008 ist im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, neben der beschriebenen Konkretisierung der Festsetzungen, eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die Planungen der Sophie-Scholl-Schule.

### **7.2 Mischgebiet**

Für den Bereich des geplanten Vereinszentrums mit Kletterhalle der DAV-Sektion Gießen-Oberhessen setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet i.S.d. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sodass die künftigen baulichen Anlagen und sportlichen Nutzungen (u.a. Sportstätte mit Kletterflächen und sonstigen Räumlichkeiten für sportliche Nutzungen, Begegnungsstätte mit Bistrobereich, Seminar- und Tagungsräume sowie Räumlichkeiten für die Vereinsnutzung, Außenkletteranlagen und Stellplätze) planungsrechtlich abgesichert werden können und im Hinblick auf eine behutsame Fortentwicklung des Standortes noch ein hinreichender Entwicklungsspielraum verbleibt.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels entspricht den Empfehlungen des Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen von 2011<sup>1</sup>.

Aufgabe und Ziel der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 1999 war es, ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten, welches neben einer Darstellung des Bestandes und der räumlichen Abgrenzung der Zentren auch die Handlungsansätze zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Gießen aufzeigt. Darüber hinaus soll das Einzelhandelskonzept die Grundlage zur Einschätzung von Planungen bilden.

Die Gutachter der GMA führen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 aus, dass die Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Nahversorgung wesentliches Ziel der Gießener Einzelhandelspolitik darstellt. Es wird festgestellt, dass Gießen insgesamt über ein räumlich, quantitativ und qualitativ gut ausgeprägtes Netz der Nahversorgungsstruktur verfügt, in dem nur noch kleinräumige Verbesserungen der Versorgungsfunktion anzustreben sind. Daher könne gutachterlicherseits lediglich noch eine Schließung von räumlichen Versorgungslücken in siedlungsräumlich integrierten Lagen empfohlen werden. Eine Erweiterung bestehender Anbieter wäre ebenfalls denkbar und – falls möglich – zu bevorzugen, da Neuansiedlungen zu einer weiteren Verdichtung des Standortnetzes führen. Die Realisierung angepasster Standortgrößen sei dabei unabdingbar. Dies gilt in besonders sensiblen Bereichen auch für die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten, sodass der Empfehlung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ insofern nachgekommen wird.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig verschiedene städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören insbesondere sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

---

<sup>1</sup> GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 51147 Köln

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt unter Berücksichtigung der angestrebten Standortqualität im Bereich der geplanten Schule.

Der Gebietscharakter eines Mischgebietes i.S.d § 6 BauNVO kann auch nach Einschränkung der o.g. allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darstellen, gewahrt werden.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für den Bereich der Sophie-Scholl-Schule wird zudem die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### 7.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Gemeinbedarfsfläche sowie für das Mischgebiet einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an den vorliegenden Planungen des Schulneubaus und der Errichtung des Vereinszentrums mit Kletterhalle. Ermöglicht wird somit eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke sowie die Umsetzung der geplanten Vorhaben.

#### 7.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für die Gemeinbedarfsfläche die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**, sodass in diesen Bereichen künftig eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig ist. Der geplante Neubau der Sophie-Scholl-Schule einschließlich möglicher Erweiterungsvorhaben wird hierdurch ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert. Im Bereich des Mischgebietes wird auf die Festsetzung einer maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet, da diese aufgrund der zumindest in Teilbereichen rd. 17 m geplanten lichten Höhe des Gebäudes leer laufen würde. Hier ist die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe mit 18,00 m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung hinreichend zu steuern.

### 7.3.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zudem wird für den Bereich des Mischgebietes und insofern auch für den Bereich des geplanten Vereinszentrums mit Kletterhalle aufgrund der Gebäudekonzeption keine Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (s.o.). Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung verträglich ausgestaltet werden kann.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass die zulässige obere Dachbegrenzungskante (bei geneigten Dächern) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand (bei Flachdächern bis 5° Dachneigung) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ maximal **12,00 m** sowie innerhalb des Mischgebietes maximal **18,00 m** über der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden beträgt.

### 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen.

### 7.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass sich die baulichen Nutzungen innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren.

### 7.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Einfahrtsbereich südlich der Rödgener Straße bestandsorientiert eine Straßenverkehrsfläche sowie für den Bereich der bestehenden Stellplätze eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche (privat)“ fest.

**Bereich Rödgener Straße****Einfahrtsbereich und Stellplatzflächen**

Quelle: Eigene Aufnahmen (04/2012)

Für die Nutzung der bereits bestehenden Stellplätze gibt es eine gegenseitige Nutzungsvereinbarung zwischen dem Deutschen Alpenverein (DAV) und der Sophie-Scholl-Schule. Im Zuge des Bauantragsverfahrens zu dem im Vollzug befindlichen 1. Bauabschnitt der Sophie-Scholl-Schule wurde der Schlüssel zum Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen festgelegt. Dieser Modus soll auch bei den perspektivisch geplanten Erweiterungsbauten Anwendung finden. Anzumerken ist, dass erfahrungsgemäß bei dieser Schulform von einem sehr hohen Anteil an Schülern auszugehen ist, die die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Anspruch nehmen.

Im Bereich des Mischgebietes, der insbesondere durch den DAV genutzt wird, ist darüber hinaus die Anlage von Stellplätzen allgemein zulässig, sodass insgesamt ein ausreichendes Stellplatzangebot geschaffen werden kann.

**7.7 Grünflächen und Flächen für Wald**

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ausgewiesen, sodass die in diesem Bereich vorhandenen Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden können. Durch die Zweckbestimmung ist zugleich gewährleistet, dass in diesem Bereich auch ergänzende sportliche und sonstige zweckentsprechende Nutzungen im Zusammenhang mit der Vereinstätigkeit des Deutschen Alpenvereins sowie dem Schulbetrieb der Sophie-Scholl-Schule planungsrechtlich zugelassen werden können.

Für den Bereich des vorhandenen Baumbestandes in Richtung der Eisenbahnstrecke werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB **Flächen für Wald** festgesetzt.

Da im Zuge des geplanten Neubaus der Sophie-Scholl-Schule die Bebauung voraussichtlich bis unmittelbar an den Waldbereich fortgesetzt werden soll, werden entsprechende Festsetzungen zur Ausbildung eines gestuften Waldrandbereiches getroffen, um somit diesen Übergang planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rd. 30 m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen sind.

## 7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und festgesetzt, dass Stellplätze, Wege und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zudem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung zudem die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen vor, sodass im Bereich der Stellplatzflächen die Errichtung einer Baumreihe erfolgen wird sowie zugleich auch vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume im Bereich südlich der Rödgener Straße planungsrechtlich gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird verwiesen.

Bezüglich der geplanten Ausbildung eines gestuften Waldrandbereiches wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und unter anderem bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche die Anlage eines naturnahen Gehölzgürtels aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit lockeren Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelagerten Krautsaums durchzuführen ist. Die Festsetzung wird ergänzt durch Vorgaben zur Pflanzqualität, zur Ausführung der Pflanzmaßnahmen sowie durch eine eigenständige Artenliste bezüglich der zu verwendenden Laubsträucher und Laubbäume II. Ordnung. Ferner wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Anlagen unzulässig sind.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden, welcher der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes als **Anlage** beigefügt ist.

## 8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt Gießen südlich der Rödgener Straße (Landesstraße L 3126), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand gesichert und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Die innere Erschließung ist durch die vorhandene Zufahrt einschließlich der ausreichenden Stellplatzflächen bereits gegeben. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind darüber hinaus auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Der Bushaltepunkt „US Depot“ ist fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen und wird gegenwärtig von der Stadtbuslinie 1 im Halbstundentakt, mit Verstärkerfahrten in der Hauptverkehrszeit, sowie von der Linie 110 der Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH (VGO) angefahren. Die Erforderlichkeit einer Ausweitung oder Optimierung der Andienung wird vor Inbetriebnahme der Einrichtungen des DAV und der Sopia-Scholl-Schule durch die zuständigen Nahverkehrsorganisationen sowie im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes überprüft.

Was die Erreichbarkeit des Plangebiets durch Fußgänger und Radfahrer anbetrifft, so ist diese im Rahmen der vorhandenen Netze grundsätzlich möglich, allerdings muss das städtische Planungsziel eines Fuß- oder Radweges nördlich der Rödgener Straße erst noch umgesetzt werden. Der von einem Bürger bzw. dem ADFC angeregte Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes entlang der Rödgener Straße sowie zwischen dem geplanten Schulstandort und der Grünberger Straße (entlang der Vogelsbergbahn) befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Unabhängig davon ist es aber ein städtisches Planungsziel, außerhalb des Regelungsumfangs der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marshall-Siedlung“, einen sicheren Überweg im Einmündungsbereich der Rödgener Straße zu schaffen und die nördlich der Rödgener Straße bereits als „Trampelpfad“ vorhandene Wegeverbindung (im ersten Abschnitt bis zur Bushaltestelle) auszubauen. Auch die angeregte Fußwegeverbindung entlang der Vogelsbergbahn wird hinsichtlich einer mittel- bis langfristigen Realisierungsperspektive geprüft.

## 9 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei dem Geltungsbereich um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt und behandelt und in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst, der der Begründung als **Anlage** beiliegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 10 Immissionsschutz

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

**Nördlich** schließen sich die Rödgener Straße sowie (ehemalige) militärische Liegenschaften an.

**Westlich** schließen sich der ehemalige Woodlandclub sowie ehemalige militärische Liegenschaften an. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ setzt für diesen Teilbereich Mischgebiet fest. Als Schutzgegenstand ist die Fläche nur bedingt einzustufen, zumal gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage / Sportplatz durch den Betrieb des DAV nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen ist.

**Östlich** befinden sich Waldflächen.

**Südlich** grenzt ebenfalls Wald an, der zwecks Aufbau eines gestuften Waldrandes jedoch in die 1. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen wurde; im Anschluss daran liegt in einer Entfernung von rd. 65 m zur geplanten Bebauung der Sophie-Scholl-Schule die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. GI 03/8 überplant die vorhandene Nachbarschaft von Baugebiet und Bahnstrecke. Durch die bestehende Verkehrsbelastung ist, um auf der sicheren Seite zu sein, daher von einer Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte auszugehen. Für den Schallschutz sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung zu treffen. Städtebauliche Missstände oder gar Gesundheitsgefährdungen (i.d.R. bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag anzunehmen) sind jedoch ausgeschlossen.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen grundsätzlich entsprochen werden.

## **11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes und bestehender Leitungen entsprechend gesichert werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung. Vorgreiflich sei erwähnt, dass geplant ist, wie zur Zeit des Betriebs der ehemaligen amerikanischen Highschool auch, das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes einzuleiten. Um möglichen Kapazitätsengpässen vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan im südlichen Anschluss an den Bestand vorsorglich Flächen für die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens fest.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:



**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

**Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Hofflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der bestehende straßenbegleitende Bachlauf südlich der Rödgener Straße befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderungen.

## **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

## **12 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Gießen nicht bekannt.

## **13 Sonstige Infrastruktur**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, für das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich entsprechender Erweiterungsflächen eine Fläche für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltebecken** festgesetzt wird.

Von einer Aufnahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 nachrichtlich übernommenen Leitungen wird zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen, da bedingt durch Rückbau und Neubau sowie Umnutzung eine Veränderung der bestehenden Leitungsinfrastruktur erfolgen wird. Sofern größere Leitungen betroffen sein sollten, die eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan sinnvoll erscheinen lassen, wird dies nach entsprechender Information durch die Versorgungsbetriebe erfolgen.

## **14 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## **15 Kosten**

Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Gießen, mit Ausnahme der über Planungsverträge mit den beiden Investoren vereinbarten Drittel-Beteiligung in Höhe von ca. 8.500,--€, in der Umsetzung voraussichtlich keine weiteren Kosten.

## **Teil B**

### **16 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung und Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

#### **16.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° sowie flach geneigte Dächer unter 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zudem sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen aus stadtgestalterischen Gründen nur auf Flachdächern zulässig, wenn sie mit einem ihrer jeweiligen Höhe entsprechenden Abstand von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes errichtet werden und somit kaum einsehbar sind. Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

#### **16.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind.

#### **16.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **Teil C**

### **17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

#### **Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem 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.

#### **Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

#### **Waldabstand**

In einem Abstand von rd. 30 m längs des Waldes sind bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen.

## Schallschutz

Im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Eisenbahnlinie wird eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte vorausgesetzt. Für den Schallschutz sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen.

## 18 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

## 19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.02.2012, Bekanntmachung: 28.04.2012

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 30.04.2012 – 11.05.2012, Bekanntmachung: 28.04.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Erörterungstermin: 04.05.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_

---

## /Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 05/2012

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL  
Dipl.-Geogr. Julian Adler