



Stadt Gießen

**Bebauungsplan Nr. GI 01/38**  
**„Albert-Schweitzer-Straße“**  
**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
  - 7.1 Boden und Wasser
  - 7.2 Klima und Luft
  - 7.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 7.4 Landschaft
  - 7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
  - 7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
  - 7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

**1 Beschreibung der Planung**

Das im westlichen Bereich der Innenstadt gelegene bereits überwiegend bebaute Plangebiet wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer teils heterogenen Blockrandbebauung, welche sich aus meist vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden zusammensetzt (einschl. Friedrich-Feld-Schule). Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Blockrandbebauung unterbrochen, da hier Schulhof und Parkplatz der Friedrich-Feld-Schule bis an die Albert-Schweitzer-Straße reichen. Der Innenbereich der Blockrandbebauung ist überwiegend versiegelt und von niedrigen Gebäuden (Garagen, Schuppen) durchzogen. Lediglich der Garten eines Einfamilienhauses im Südwesten und einzelne Gärten im östlichen Bereich des Plangebietes weichen hiervon ab.

Durch den Bebauungsplan wird im westlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Wohngebäudes (mit vier Vollgeschossen) einschließlich der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich vorbereitet. Mit einer in Maßstab und Dichte an die im näheren Umfeld vorhandene Baustruktur angepassten Bebauung soll ein Beitrag zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet werden. Zugleich kann der Blockinnenbereich einer ergänzenden und mit dem Umfeld verträglichen Wohnbebauung, die mit einer entsprechenden Freiflächengestaltung einhergeht, zugeführt werden. Der Blockinnenbereich soll durch die Errichtung einer Stichstraße erschlossen werden.

Durch die Festsetzung von Baulinien in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die vorhandene Bebauung erfasst und gesichert, während im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße die Blockstruktur auch für den hier vorgesehenen Neubau eines Wohngebäudes vorgegeben wird. Da in diesem Teilbereich die Bebauung bereits vergleichsweise aufgelockert ist, wird hier von der Festsetzung der geschlossenen Bauweise abgesehen.

Die Herstellung einheitlicher Baufluchten wird darüber hinaus durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß planungsrechtlich vorbereitet. Die geplante Bebauung mit zwei weiteren Wohngebäuden (mit zwei bzw. drei Vollgeschossen) im Blockinnenbereich wird durch die Errichtung einer Stichstraße mit Wendeanlage ausgehend von der Mühlstraße erschlossen. Hier werden straßenbegleitend Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die durch die Anpflanzung von Einzelbäumen strukturiert werden.

Der Bedarf an Anwohnerstellplätzen soll entgegen der ursprünglichen Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung nicht durch ein Anwohner-Parkdeck, sondern durch die Errichtung einer Tiefgarage gedeckt werden, die über die Albert-Schweitzer-Straße an das Verkehrsnetz angebunden wird. An der Albert-Schweitzer-Straße werden ebenfalls straßenbegleitend Kurzzeitstellplätze ausgewiesen, die entsprechend zu begrünen sind. Die geplante städtebauliche Neuordnung des Quartiers geht schließlich mit einem Verfahren zur Bodenordnung (Umlegung) innerhalb des Plangebietes einher, sodass auch hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und -zuschnitte im Blockinnenbereich eine Neuordnung erfolgt.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf. Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

## 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gießener Stadtzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Neustädter Tor“ und wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der Friedrich-Feld-Schule verschiedene gemischte Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie Wohnnutzungen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha (9.490 m<sup>2</sup>).

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>0</sup> zur naturräumlichen Untereinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahntal). Die Höhenlage beträgt etwa 158 m ü. NN.



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (14.12.12)

genordet, ohne Maßstab

## 3 Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) ausgewiesen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche (Bestand)“ sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung teilweise entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden ausschließlich Siedlungs- und Verkehrsflächen dargestellt. In der Biotopbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet.

#### **4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

#### **5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind außerhalb von begrüntem Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

#### **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Stadtgefüges bereits vorbelastete Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aufgrund der Nutzung des bereits umfangreich versiegelten und anderweitig umgestalteten Bereiches, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Stellplätze, Wege, Hofflächen und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

## **7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

### **7.1 Boden und Wasser**

Der Bereich des Plangebietes umfasst eine weitgehend bebaute und versiegelte innerstädtische Fläche, sodass erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen, Hofflächen und Garagenzufahrten.

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

### **7.2 Klima und Luft**

Das zu einem erheblichen Anteil bereits jetzt versiegelte und bebaute Plangebiet tendiert zu einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung. Die Bedeutung des Plangebietes für das Kleinklima der Umgebung ist als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch das Vorhaben insgesamt keine nennenswerten Änderungen des Kleinklimas zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit schattenspendenden Laubbäumen. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

### **7.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im Mai 2013 durchgeführt. Darüber hinaus wurden im April und Mai 2013 verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

#### Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet wird an seinen Außenrändern durch die vorhandene Blockrandbebauung bestimmt (Foto 1-4). Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Blockrandbebauung unterbrochen, da hier Schulhof und Parkplatz der Friedrich-Feld-Schule bis an die Albert-Schweitzer-Straße reichen (Foto 2).



**Foto 1:** Bebauung Neustadt



**Foto 2:** Bebauung Albert-Schweitzer-Straße (mit Blockrandlücke)



**Foto 3:** Bebauung Mühlstraße



**Foto 4:** Bebauung Kleine Mühlgasse

Der Innenbereich des Blocks ist überwiegend versiegelt und von niedrigen Gebäuden (Garagen, Schuppen) durchzogen (Foto 5 und 6). Lediglich der Garten eines Einfamilienhauses im Südwesten und einzelne Gärten (Foto 7) im östlichen Bereich des Plangebietes weichen hiervon ab.



**Foto 5:** Garagen im Zentrum des Plangebietes



**Foto 6:** Schuppen im Zentrum des Plangebietes



**Foto 7:** Gartenbereich im Südosten



**Foto 8:** Innenhof im Südosten

Gehölze finden sich innerhalb des innenhofartigen Bereiches (Foto 8) im Südosten sowie im Bereich des Schulhofes (Foto 9-11) in der westlichen Hälfte des Plangebietes. Im Südosten handelt es sich im Einzelnen neben niedrigen Ziergehölzpflanzungen um eine Birke, zwei Mehlbeeren (Stammdurchmesser 20-30 cm) und eine doppelstämmige Eberesche (Stammdurchmesser 30 cm). Im Bereich des Schulhofes fällt in unmittelbarer Nähe zur Albert-Schweitzer-Straße ein großer Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium japonicum*, Stammdurchmesser 120 cm) (Foto 10) ins Auge. Daneben finden sich in diesem Bereich eine doppelstämmige Birke (Stammdurchmesser 30 cm) (Foto 9), ein junger Ginkgo sowie ein Feldahorn (Stammdurchmesser 40 cm) (Foto 11). Auf der Vorderseite der Friedrich-Feld-Schule (Bereich Neustadt) stocken zwei Säuleneichen (Stammdurchmesser 30 cm) (Foto 12).



**Foto 9:** Schulhof in der westlichen Hälfte des Plangebietes (links: doppelstämmige Birke, im Hintergrund rechts: Japanischer Schnurbaum an der Albert-Schweitzer-Straße)



**Foto 10:** Schulhof mit Japanischem Schnurbaum an der Albert-Schweitzer-Straße (im Vordergrund rechts: junger Ginkgo)



**Foto 11:** Schulhof und Friedrich-Feld-Schule mit Feldahorn



**Foto 12:** Friedrich-Feld-Schule mit zwei Säuleneichen im Bereich Neustadt

In den Randbereichen des Schulhofs bzw. -parkplatzes sowie teils im Unterwuchs der Bäume finden sich kleine Flächen mit ruderalen Gras-/Krautfluren (Foto 13 und 14). Für diese Bereiche wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten als charakteristisch erhoben.

Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Schöllkraut	<i>Chelidonium majus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zaunrübe	<i>Bryonia dioica</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Weißer Taubnessel	<i>Lamium album</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>
Stinkender Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>



**Foto 13 und 14:** Randliche Grünstrukturen im Schulhofbereich



**Bewertung**

Aufgrund seiner weitgehenden Bebauung und starken Versiegelung kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Die vorhandenen Gehölzstrukturen erlangen aufgrund dieses Umfeldes höchstens mittlere Wertigkeiten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind damit insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar (siehe nachfolgenden Abschnitt zum Artenschutz).

**Artenschutz**

Im April und Mai 2013 wurden verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei Zwergfledermaus sowie der Haussperling festgestellt.

Festgestellte Fledermausarten (Tab. 3 des Artenschutz-Fachbeitrags)

Trivialname	Art	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen	Erhaltungszustand BRD	Erhaltungszustand EU
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	-	3	+	+	+

IV = Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2006/105  
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt  
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen  
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = ungünstig bis schlecht x = nicht bewertet

Festgestellte Reviervogelarten (Tab. 5 des Artenschutz-Fachbeitrags)

Trivialname	Art	Kürzel	Reviere	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste BRD	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen
<b>nachgewiesene Reviervögel</b>								
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	-	§	-	-	+
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	1	-	§	-	-	+
Elster	<i>Pica pica</i>	E	1	-	§	-	-	+
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	4	-	§	V	V	o
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	1	-	§	-	-	+
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	1	-	§	-	-	+
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	1	-	§	-	-	+
<b>potentielle Reviervögel</b>								
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	-	-	§	-	-	+

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie  
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt  
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen  
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht GF = Gefangenschaftsflüchtling

Festgestellte Nahrungsgäste (Tab. 6 des Artenschutz-Fachbeitrags)

Trivialname	Art	Kürzel	Schutz	Schutz	Rote Liste	Rote Liste	Erhaltungszustand Hessen	
			EU	national	BRD	Hessen		
Dohle	<i>Caloeus monedula</i>	D	-	§	-	-	+	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ms	-	§	-	V	o	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	-	§	-	-	+	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	-	§	-	-	+	
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	-	§	-	-	GF	

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie  
 BArtSchVO: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt  
 V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen  
 + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

Die artenschutzrechtliche Analyse erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

*Hinsichtlich der vorgefundenen Zwergfledermaus kann festgestellt werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann somit bei der vorliegenden Planung zunächst ausgeschlossen werden. Da das zukünftige Auftreten von Quartieren der festgestellten Fledermausarten im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollten die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie von Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) berücksichtigt werden.*

*Durch die geplanten Veränderungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings berührt werden. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit möglich, können jedoch unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen Haussperling“).*

Die angemerkten Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben:

#### Fledermäuse:

- Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.
- Sollten im Zuge der Begehungen Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Begehung festzulegen.

#### Haussperling:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen. In der Brutzeit von März bis Ende August sind zur Vermeidung von Individuenverlusten zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

- Als Ausgleich des möglichen Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen drei Kolonienistkästen für Sperlinge (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP) anzubringen (nicht an der Nordseite) und regelmäßig zu pflegen.

#### **7.4 Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird durch die vorhandene heterogene Blockrandbebauung, welche sich aus vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden zusammensetzt, bestimmt. Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Blockrandbebauung unterbrochen, da hier Schulhof und Parkplatz der Friedrich-Feld-Schule bis an die Albert-Schweitzer-Straße reichen.

Der Innenbereich der Blockrandbebauung ist überwiegend versiegelt und von niedrigen Gebäuden (Garagen, Schuppen) durchzogen. Lediglich der Garten eines Einfamilienhauses im Südwesten und einzelne Gärten im östlichen Bereich des Plangebietes weichen hiervon ab.

Weitere auflockernde Strukturen beschränken sich weitgehend auf einzelne Bäume im Bereich des Schulhofes in der westlichen Hälfte des Plangebietes und des innenhofartigen Bereiches im Südosten. Besonders mächtig ist dabei ein im Bereich des Schulhofes in unmittelbarer Nähe zur Albert-Schweitzer-Straße stockender Japanischer Schnurbaum (Stammdurchmesser 120 cm, Foto 10), der zumindest für die Anwohner eine auffällige Grünstruktur in ihrem unmittelbaren städtischen Umfeld darstellt. Am äußeren Rand des Blockes stocken zwei Säuleneichen vor der Friedrich-Feld-Schule im Bereich Neustadt (Foto 12).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die geplante Neubebauung in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirken insbesondere die Beschränkung auf drei zulässige Vollgeschosse in der Blockrandlücke im Westen sowie zwei zulässige Vollgeschosse für die im Blockinneren mögliche Bebauung entgegen (in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Traufhöhen). Der Japanische Schnurbaum kann nicht erhalten werden, im Interesse des Ortsbildes werden jedoch Bäume entlang der geplanten Zufahrt im Süden sowie entlang der Albert-Schweitzer-Straße zur Anpflanzung vorgesehen.

#### **7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

#### **7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gießener Stadtzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Neustädter Tor“ und wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der Friedrich-Feld-Schule verschiedene gemischte Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie Wohnnutzungen.

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 vorgesehene 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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

### **7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **8 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB<sup>2007</sup>. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

---

<sup>0</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.