

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 01/38

„Albert-Schweitzer-Straße“

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Neustadt, Mühlstraße,
Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse

Planstand:

- Entwurf -

02.08.2013

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	5
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
6	Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzentraße/Mühlstraße“	6
7	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	9
8	Inhalt und Festsetzungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	11
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse	13
8.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	14
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
8.4	Flächen für den Gemeinbedarf	15
8.5	Grünordnerische Festsetzungen	15
9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
9.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	16
9.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	17
9.3	Einfriedungen	17
10	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
11	Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
12	Immissionsschutz	18
13	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
14	Altablagerungen und Altlasten	19
15	Bodenordnung	20
16	Kosten	20
17	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
18	Rechtsgrundlagen	22
19	Verfahrensstand	22

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ liegt im Sanierungsgebiet Schanzenstraße/Mühlstraße, in zentraler Innenstadtlage zwischen den Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse. Neben den Gebäuden der Friedrich-Feld-Schule prägen gemischte Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie Wohnnutzungen das Quartier. Der Sanierungsrahmenplan aus dem Jahr 2005 sieht für das Plangebiet vor, diese vorhandene Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Die Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiflächen an der Albert-Schweitzer-Straße ist kaum möglich, da die ursprünglich geschlossene Bebauung nach Kriegsende nicht wiedererrichtet wurde. Der Innenbereich des Blockes weist neben großen, überwiegend versiegelten Freibereichen, auch eine dichte Bebauung, vorrangig mit Nebenanlagen, auf.

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans 2005 wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt und auf Grund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (Grundstück des Stadt Gießen) wurde die Errichtung eines Anwohnerparkdecks an der Albert-Schweitzer-Straße als Sanierungsziel definiert. Dazu sollten unter Einbeziehung der unterschiedlichen Eigentümer Betreibermodelle entwickelt werden. Die Errichtung eines quartiersbezogenen Parkdecks ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich, da mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart worden ist, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. Damit wird die angedachte Parkpalette nicht mehr zur Quartiersversorgung benötigt. Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße kann nun den weiteren allgemeinen Sanierungszielen entsprechend bebaut werden.

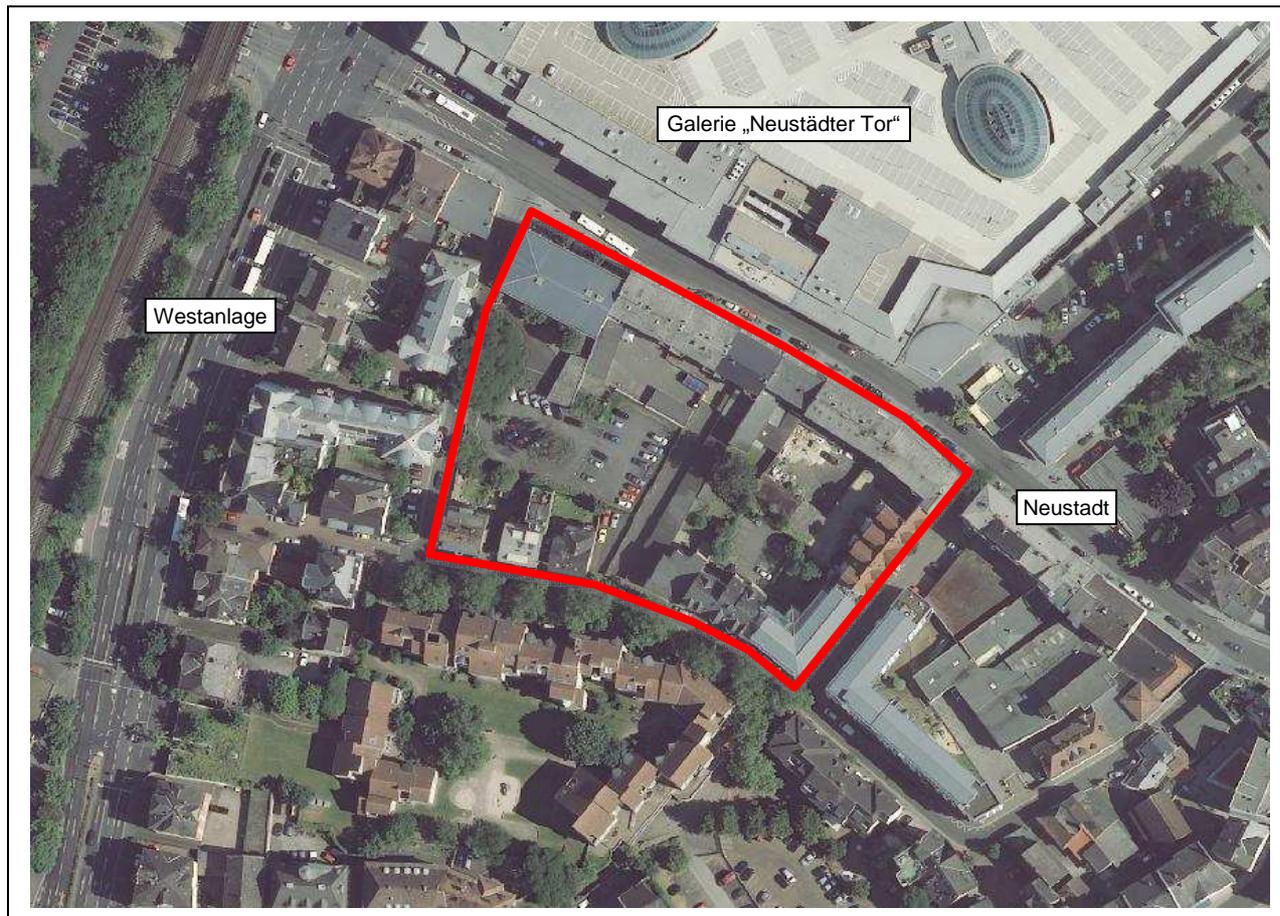
Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen für den Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemäß den durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 14.02.2013 für das Plangebiet angepassten Zielen der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet geschaffen werden. Dazu gehört neben dem Erhalt innenstadtnaher Wohnnutzung die Schließung von Baulücken, der Abbruch von funktionslosen Nebengebäuden, eine Neubebauung, die sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientiert und die Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung, der Umfang der angestrebten Bauvorhaben und die Anforderungen im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet begründen ein Planerfordernis und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes, im Zuge dessen auch für die bestehenden Nutzungen bestandsorientiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen formuliert werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen und wird durch die Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die gesamten Flurstücke innerhalb des durch die o.g. Straßenzüge begrenzten Quartiers. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,95 Hektar.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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

genordet, ohne Maßstab

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte „innere“ Quartier um die Schanzenstraße und die Mühlstraße hat einen hohen Wohnwert und soll in dieser Funktion als Wohngebiet weiterentwickelt werden. Der Bereich ist in seiner Baustruktur überwiegend durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet, die jedoch stellenweise unterbrochen ist. Ziel ist es daher, den offenen Block zu schließen und die Bebauung in Maßstab und Dichte an die im näheren Umfeld vorhandene Baustruktur anzupassen. Notwendige Stellplätze sollen auf den Grundstücken nachbarschaftsverträglich ermöglicht werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch für die bestehenden Nutzungen (Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfsflächen) bestandsorientiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Kleinere Grünflächen sollen schließlich den Wohnwert des gesamten Quartiers erhöhen.

Insofern wird mit dem Bebauungsplan ein Beitrag zur Innenentwicklung sowie zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht sowie gemäß den 2013 geänderten Sanierungszielen der Rahmenplanung für das Gebiet erforderlich sind.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches geschaffen werden sollen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus im Regelfall nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn 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 m². 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 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in 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 nicht erforderlich ist.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher werden sowohl ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

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 in Teilbereichen 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.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *stark verarmten und überformten Siedlungsbereich* ein.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Straße Neustadt neben den Gebäuden der Friedrich-Feld-Schule vorwiegend Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist dagegen ausschließlich durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Die Strukturen der Blockrandbebauung sind im Plangebiet teilweise aufgelöst und gebrochen. Die Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiflächen ist kaum möglich.

Der Innenbereich weist neben dem überwiegend als Stellplatzfläche ohne Aufenthaltsqualität genutzten Schulhofgelände der Friedrich-Feld-Schule eine Bebauung mit Garagen und sonstigen Nebenanlagen auf. Der Gesamtbereich ist bereits annähernd vollversiegelt und weist keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf. Lediglich der Garten eines Einfamilienhauses und einzelne Gärten im östlichen Bereich des Plangebietes umfassen teilweise unversiegelte Flächen. Auf dem Grundstück der Friedrich-Feld-Schule befindet sich eine Saphora (Schnurbaum) mit guter Vitalität, die quartiersprägend ist und in den Straßenraum der Albert-Schweitzer-Straße hineinragt.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (12/2012)

6 Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat im November 2002 für den Bereich Schanzenstraße/Mühlstraße den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde die NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE im Mai 2003 beauftragt. Ziel war die Überprüfung, welche städtebaulichen Mängel und Missstände im Quartier vorliegen und welche Instrumente und Maßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes möglich sind. Die Rahmenplanung bildet die Grundlage für die stadträumliche Konzeption und die sanierungsbezogenen Maßnahmen.

Dennoch umfasst die Rahmenplanung Entwicklungsspielräume und ist demnach nicht statisch zu verstehen, so dass in der Konkretisierung und Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen Handlungs- und Gestaltungsspielräume verbleiben.

Das Rahmenplangebiet liegt zentral innerhalb des Gießener Innenstadtrings im historischen Stadtkern und ist geprägt durch ein Nebeneinander von historischer Bausubstanz der Jahrhundertwende (Bahnhofstraße, Schanzenstraße, Westanlage, Marktstraße), Nachkriegsbebauung der 1960er Jahre entlang der Neustadt und Neubaukomplexe in der Mühlstraße und Bahnhofstraße. Trotz einer stabilen Grundstruktur wurden wesentliche Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches festgestellt, die zur Erreichung einer dauerhaften Funktion des Quartiers gemindert oder beseitigt werden sollen. Hierzu gehören etwa Mängel in der Baustruktur und der Gestaltung baulicher Anlagen oder auch eine ungeordnete Bebauung mit Nebengebäuden im Blockinnenbereich in Verbindung mit einem geringen Grünanteil.

Die NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH hat im Ergebnis die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes empfohlen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat daher am 06.10.2005 eine Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“.

Ausschnitt Rahmenplanung und Gestaltungskonzept Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“



STADT GIEßEN / NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE, Stand: 07/2005

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet sieht für einen Teilbereich des Plangebietes vor, die vorhandene Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sind im Abschlussbericht folgende Ziele und Maßnahmenempfehlungen enthalten:

Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Blockrandbebauung • Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt • Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung • Erhöhung des Freiflächenanteils • Schließung von Baulücken • Angebot für Anwohnerparken erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung / Fassadengestaltung insbesondere entlang der Neustadt und der Mühlstraße • Schließung von Baulücken • Abbruch von Nebenanlagen, die nicht benötigt werden • Schaffung von kleinräumigen Freiflächen auf den Grundstücken • Bau eines zweigeschossigen Anwohner-Parkdecks

Im Abschlussbericht zur Rahmenplanung von 2005 wird für den als „Block 2“ bezeichneten Bereich des Plangebietes erläuternd ausgeführt:

„Wesentlich zur weiteren Entwicklung der Blöcke 1 und 2 ist die Modernisierung/Fassadengestaltung an der Neustadt. Als zwingend sanierungsbedürftig werden die Wohn- und Geschäftsgebäude Neustadt 15, 17 und 21 (ON 02/06, 02/04, 02/03) eingeschätzt. Die Hintergebäude Neustadt 17 sind in marodem Zustand und niederzulegen bzw. durch einen funktionalen Neubau zu ersetzen. Die Bebauung entlang der Kleinen Mühlgasse ist weitgehend intakt. Die Modernisierung der Wohngebäude an der Mühlstraße soll über einzelne private Maßnahmen erfolgen. Der Schulhof des Schulgrundstücks Albert-Schweitzer-Straße (ON 02/01) wird offensichtlich nur noch zu einem geringen Teil als Pausenhof benötigt. Überwiegend wird er für Stellplätze genutzt. Die Umgestaltung des Schulhofs mit Grünflächen und der Abbruch des Schutzdaches sind wünschenswert. „

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurde ein Stellplatzdefizit festgestellt und aufgrund der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit (Grundstück der Stadt Gießen) wurde die Errichtung eines Anwohnerparkdecks an der Albert-Schweitzer-Straße als Sanierungsziel definiert. Dazu sollten unter Einbeziehung der unterschiedlichen Eigentümer Betreibermodelle entwickelt werden.: *„Da im Quartier Bedarf für Anwohnerstellplätze besteht, wird für den südlichen Teilbereich des Schulhofs vorgeschlagen, ein Anwohner-Parkdeck mit zwei Ebenen zu errichten. Dazu ist die Neuordnung mit dem Grundstück Mühlstraße 22 (ON 02/12) erforderlich. Die bisherige Garagenzeile könnte somit entfallen und der Blockinnenbereich stärker begrünt werden. Die Baulücke Mühlstraße 22 (ON 02/12) soll in diesem Zusammenhang geschlossen werden.“*

Die Errichtung eines quartiersbezogenen Parkdecks ist aus heutiger Sicht jedoch im Ergebnis nicht mehr erforderlich, da mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart worden ist, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. Damit wird die angedachte Parkpalette nicht mehr zur Quartiersversorgung benötigt. Das städtische Grundstück in der Albert-Schweitzer-Straße soll nunmehr den weiteren allgemeinen Sanierungszielen entsprechend bebaut und im Zuge der Bebauung zur Bedarfsdeckung auch eine Tiefgarage errichtet werden. Die Sanierungsziele der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 14.02.2013 für das Plangebiet entsprechend angepasst.

7 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan die Errichtung eines Wohngebäudes 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 Blockrandbebauung 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 im Blockinnenbereich wird durch die Errichtung einer Stichstraße mit Wendeanlage für PKWs, 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 können ebenfalls straßenbegleitend Kurzzeitstellplätze ausgewiesen werden.

Der vorhandene japanische Schnurbaum auf dem derzeitigen Hof der Fridrich-Feld-Schule weicht der geplanten, blockrandschließenden Bebauung in der Albert-Schweitzer-Straße. Durch die Pflanzung von drei standortgerechten Laubbäumen im geplanten straßenbegleitenden Stellplatzstreifen soll künftig eine wirksame Begrünung des Straßenraumes erreicht werden.

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.

8 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. Gl 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ aufgenommen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

In dem durch Wohnnutzungen geprägten südlichen Bereich des Plangebietes wird bestandsorientiert ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in seiner Ausdehnung auch den Bereich der geplanten Wohnbebauung umfasst. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die 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. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ein Ausschluss sonstiger städtebaulich unerwünschter Nutzungen oder einschlägiger Etablissements, wie für das Mischgebiet vorgesehen und nachfolgend erläutert, ist hingegen nicht erforderlich, da im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ohnehin nur der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig sind. Solche Läden müssen zur Befriedigung der mit einer normalen Lebensführung zusammenhängenden Bedürfnisse erforderlich sein und umfassen nach der typisierenden Betrachtungsweise der BauNVO nur einen begrenzten Kreis zulässiger Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe werden jedoch nur ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße von 400 m² und als Nachbarschaftsläden zur ausschließlichen Quartiersversorgung zugelassen, um insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen auf ein quartiersverträgliches Maß zu reduzieren und die kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur zu berücksichtigen. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird in Richtung der Straße Neustadt bestandsorientiert ein **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. 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, d.h. für die 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. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser zentralen Innenstadtlage und der damit verbundenen hohen Baudichte nicht gerecht wird. Entsprechendes gilt eingeschränkt auch für Tankstellen; die zudem noch weiteren Verkehr in das ohnehin verkehrlich belastete Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. 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. Darüberhinaus ist hier die direkte Nachbarschaft zu einer schulischen Einrichtung zu berücksichtigen.

Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

8.2 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 Bebauungsplan die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

8.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahlen sind gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit GRZ = 0,4 und für Mischgebiete mit GRZ = 0,6 bestimmt. Diese Obergrenzen werden jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes im hoch verdichteten Innenstadtbereich zum Teil bereits im Bestand deutlich überschritten und gehen über die genannten Obergrenzen hinaus. In anderen Fällen wird eine Vollversiegelung spätestens unter Hinzuziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten erreicht. Hinsichtlich der angestrebten Neuordnung von Grundstückszuschnitt und -größen werden im Bebauungsplan die GRZ-Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6) und Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt. Hinzu kommt eine ebenfalls mit der besonderen städtebaulichen Situation zu begründende Ausnahmeregelung, dass die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ausnahmsweise bei Eckgrundstücken oder bei geschlossener Bauweise jeweils bis höchstens 50 % überschritten werden kann, wenn die nicht überbauten Grundstücksflächen in einem Umfang von mindestens 50 % als Grünfläche angelegt werden und auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° eine extensive Dachbegrünung angelegt wird. Somit wird langfristig ein städtebaulich verträglicher Zustand durch Neuordnung der Bau- und Grundstücksstruktur angestrebt.

Durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse entfällt die Notwendigkeit einer Festsetzung der Geschossflächenzahl. Sowohl durch den vorhandenen Bestand an baulichen Anlagen sowie auch durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Neubaumaßnahmen werden die im Bebauungsplan zwar nicht explizit festgesetzten Geschossflächenzahlen, aber zumindest deren ebenfalls in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ebenfalls überschritten.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Neubauvorhaben im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen, sodass diese ihrer baulichen Umgebung entsprechend künftig ebenfalls eine hohe Dichte aufweisen sollen, um der historisch gewachsenen Struktur und der Lage des Plangebietes im baulich hoch verdichteten, zentral gelegenen Innenbereich im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung gerecht zu werden.

Darüber hinaus besteht das Erfordernis, die innerhalb des Plangebietes bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich auch künftig weitgehend im Bestand zu sichern. Die vorhandene bauliche Umgebung weist bereits eine hohe bauliche Dichte bei zum Teil gleichzeitigen sehr geringen Grundstücksgrößen auf, sodass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptanlagen bei zahlreichen Grundstücken im derzeitigen Zuschnitt über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegt. Im Bestand werden entsprechend einer überschlägigen Überprüfung mittels CAD Geschossflächenzahlen von GFZ = 1,1 bis zu GFZ = 3,9 erreicht.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für Teile der vorhandenen und geplanten Bebauung ist demnach mit dem besonderen Umstand zu begründen, eine stadtbildgerechte Bebauung in Anpassung an die Umgebungsstrukturen im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung in flächensparender Bauweise zu bewahren und dies zugleich auch bei Neubaumaßnahmen wieder zu erzielen. Eine solche Überschreitung der Obergrenzen ist im baulich hoch verdichteten Innenbereich keine Ausnahme, sondern vielmehr prägend für zentrale innerstädtische Quartiere. Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen hingegen, sofern dies die Grundstücksverhältnisse zulassen, als wohnbezogene Grün- und Freiflächen mit einem entsprechenden Grünflächenanteil gesichert werden, sodass auch den Belangen des Boden- und Naturschutzes entsprochen werden kann. Neben der planungsrechtlichen Absicherung einer quartiersgerechten städtebaulichen Dichte einerseits liegt das Planziel des Bebauungsplanes andererseits auch in der Entsiegelung des Blockinnenbereiches durch den künftig angestrebten Rückbau bislang bestehender und weitgehend ungeordneter Nebenanlagen sowie durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auch in einer grünordnerischen Aufwertung des Plangebietes, die als Ausgleich für die bestehende und geplante Überschreitung der geltenden Obergrenzen und der städtebaulichen Dichte insgesamt dient.

Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO konnten bereits bislang die in Absatz 1 genannten Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung im Zuge des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) wird die gesetzliche Regelung nunmehr dahingehend angepasst, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Bereich des Plangebietes sowie auch dessen näheres Umfeld ist von einer hohen baulichen Dichte durch bestehende mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude bestimmt, die historisch gewachsen ist und auch in den vergangenen Jahren im Zuge baulicher Maßnahmen fortgesetzt wurde. Die gewachsene Struktur soll in ihrem innerstädtischen und stadtbildprägenden Charakter sowie auch hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden, während dabei auch für die Bestandsgebäude überwiegend entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Im Übrigen gilt für bestehende bauliche Anlagen ohnehin ein baurechtlicher Bestandsschutz.

Auch die Bedeutung der Geschäftsstraße Neustadt als Teil der innerstädtischen Geschäftszone ist maßgeblich für die bestehende und weiterhin angestrebte hohe städtebauliche Dichte. Die dortige Blockrandbebauung zeichnet sich durch eine durchgängige Bebauung entlang der Neustadt aus. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist hier unausweichlich, da Rückbauverpflichtungen vor dem Hintergrund der gegebenen städtebaulichen Situation städtebaulich letztlich nicht angemessen sind.

Weitere Voraussetzung für die vorgesehene Überschreitung ist, dass diese durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Bereich der bestehenden Bebauung sind jedoch entsprechende Beeinträchtigungen nicht vorhanden und im Ergebnis auch künftig nicht zu erwarten, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestands erfolgt und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht eröffnet werden. Hinsichtlich der in Richtung der Albert-Schweitzer-Straße geplanten Wohnbebauung kann festgehalten werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt werden können, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften im Blockinnenbereich mit den Hauptgebäuden eingehalten werden. Die Verkehrsbewegungen werden sich überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränken, während im Zuge der geplanten ergänzenden Wohnbebauung auch die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen ist, sodass eine Reduzierung von Emissionen durch den Parksuchverkehr zu erwarten ist. Für den Bereich der bestehenden Bebauung sind mit der Planung keine verkehrstechnischen Änderungen verbunden. Die im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen schließlich ebenfalls zum ökologischen Ausgleich im Sinne der gesetzlichen Anwendungsvoraussetzung bei. Verwiesen wird im Übrigen auf die geplante Umlegung und die Neuordnung der Flurstücke innerhalb des Plangebietes, die insgesamt zu einer verbesserten Aufteilung und Zuordnung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes führen wird.

Der Bebauungsplan setzt schließlich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden darf, sodass die in diesem Bereich geplante Errichtung einer Tiefgarage für Anwohnerstellplätze vor dem Hintergrund der oben genannten städtebaulichen Gegebenheiten zulässig ist und planungsrechtlich abgesichert werden kann.

8.2.2 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 setzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im nördlichen Bereich zur Geschäftsstraße „Neustadt“ hin auf ein Maß von **IV–V** fest, sodass in diesem Bereich auch im Zuge künftiger Baumaßnahmen sichergestellt werden kann, dass eine Bebauung mit mindestens vier und höchstens fünf Vollgeschossen erfolgt und insofern die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung aufgegriffen wird.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **II bis IV** begrenzt, welches der zur bestehenden Bebauung im Plangebiet in der Mühlstraße entspricht. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich insbesondere die geplante Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße sowie im Blockinnenbereich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügt. Zugleich kann auch im Zuge künftiger Baumaßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden, dass keine städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhen entstehen. Da innerhalb des Plangebietes insbesondere die Dachtraufe maßgeblich in Erscheinung tritt, setzt der Bebauungsplan überwiegend die Traufhöhen fest. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt und können der Planzeichnung entnommen werden. Festgesetzt wird die Traufhöhe (Schnittlinie aufgehende Außenwand mit der Dachhaut) bzw. die Oberkante Attika (oberer Abschluss der Wand).

Im Bebauungsplan werden neben den maximal zulässigen Traufhöhen zugleich auch Mindestmaße festgesetzt, sodass die Herstellung weitgehend einheitlicher Traufhöhen gewährleistet werden kann. Schließlich wird festgesetzt, dass Gebäude mit Staffelgeschossen mit ihrer äußersten Gebäudehöhe die festgesetzten Traufhöhen um höchstens 4,50 m überschreiten dürfen, sodass auch bei der Errichtung von Staffelgeschossen die maximale Höhenentwicklung begrenzt werden kann. Bei Mansarddächern darf die Höhe zwischen Dachtraufe und dem Knickpunkt der Dachflächen nicht mehr als 4,30 m betragen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches wird innerhalb des Plangebietes bestandsorientiert eine geschlossene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. In Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen werden **Baulinien** festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird die bestehende und stadtbildprägende Bauflucht auch hinsichtlich künftiger Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert. In den übrigen Bereichen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist jedoch bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,0 m überschritten werden. Zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hin muss innerhalb eines Abstandes von 1,0 m eine lichte Höhe von 3,5 m gewahrt bleiben um die Funktionsfähigkeit der Wendefläche nicht einzuschränken.

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Tga nur eine Garage in einem Untergeschoss zulässig. Besondere städtebauliche Gründe sind hierbei die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gießen, die erforderlichen Stellplätze nicht oberirdisch, sondern unterirdisch anzulegen, um somit die Blockinnenbereiche einer weitestgehenden Begrünung zuzuführen. Dieses städtebauliche Ziel entspricht auch der textlichen Festsetzung zur Begrünung des Tiefgaragendaches.

Schließlich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen nur mit höchstens 50 m² Grundfläche und einer Höhe von höchstens 3,0 m zulässig, so dass die Errichtung entsprechender Nebenanlagen gemäß den allgemeinen Planungszielen in den Blockkinnenbereichen künftig hinreichend begrenzt werden kann.

8.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Bereich der Friedrich-Feld-Schule setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, um die Einrichtung in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und zugleich entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den nach der Baunutzungsverordnung 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. Der Bebauungsplan setzt jedoch aufgrund der städtebaulichen Anforderungen und der Lage des Plangebietes innerhalb des Sanierungsgebietes auch für die Fläche für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß sowie die geschlossene Bauweise fest.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen 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 es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten; hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 % angerechnet werden. Im Plangebiet sind auf den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 998/1, 985/2 und 979/2 für den Haussperling je ein 'Kolonienkasten für Sperlinge' an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden anzubringen, sobald auf diesen Flurstücken bauliche Veränderungen erfolgen.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm bis 10 cm vorzunehmen.

Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Behindertenstellplätze oder Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 30 % mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Mindestsubstrathöhe für Stauden, Gräser und Kleinsträucher bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm beträgt 20 cm. Bei Pflanzung von Sträuchern mit einer Höhe größer als 1,0 m ist die durchwurzelbare Substratschicht in einer Stärke von mindestens 40 cm herzustellen.

Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemäß Symbol in der Planzeichnung mindestens drei Säulenbäume der Arten Säulenahorn (*Acer platanoides* ‚Columnare‘), Säulenbuche (*Fagus sylvatica* ‚Dawyck‘) oder Säuleneiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß Symbol in der Planzeichnung jeweils standortgerechte einheimische Laubbäume der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste in entsprechender Anzahl anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Mit den gewählten eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb des annähernd vollversiegelten innerstädtischen Quartiers geleistet werden und zugleich der Eingriff im Zuge der geplanten Bebauung entsprechend ausgeglichen werden. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden, welcher der Bebauungsplanbegründung als **Anlage** beigelegt ist.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 01/38 „Albert-Schweitzer-Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

9.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°–50° sowie Mansarddächer zulässig sind. Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° betragen. Staffelgeschosse sind umlaufend um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Solarenergie unzulässig.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Breite und Tiefe von maximal 3,0 m und nur in grauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten 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. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

9.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter so anzuordnen oder abzuschirmen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

9.3 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. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

10 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Neustadt, Mühlstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kleine Mühlgasse, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahnen A 480 und A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Die geplante Bebauung mit zwei weiteren Wohngebäuden im Blockinnenbereich wird durch die Errichtung einer von der Mühlstraße ausgehenden Stichstraße mit Wendeanlage und begleitenden Flächen für Stellplätze erschlossen.

Der neue Bedarf an Anwohnerstellplätzen wird durch die Errichtung einer Tiefgarage gedeckt, die über die Albert-Schweitzer-Straße an das Verkehrsnetz angebunden wird. Zudem wurde von der Stadt Gießen mit der Galerie Neustädter Tor vertraglich vereinbart, dass Anwohner bei Bedarf Stellplätze im Parkhaus anmieten können. An der Albert-Schweitzer-Straße sollen künftig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche straßenbegleitend Kurzzeitstellplätze ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich unmittelbar im Bereich des Plangebietes und sind fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhof „Oswaldsgarten“ befindet sich ebenfalls im Umfeld des Plangebietes. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz ist über das Wegenetz im Umfeld des Plangebietes bereits hergestellt.

11 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 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei dem Plangebiet 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

12 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. 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. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

13 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 innerhalb des Bebauungszusammenhangs und bestehender Leitungen gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Auf die Abwassersatzung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits weitgehend bebaute und versiegelte Flächen, sodass 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, Hofflächen und Garagenzufahrten.

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.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

14 Altablagerungen und Altlasten

Auf der unter dem Aktenzeichen 531.005.012-001.034 in der Altflächendatei des Landes Hessen registrierten Fläche (Mühlstraße 18, Flurstück 986/3 tlw.) wurde von 1911 bis 1982 „Handel mit festen und flüssigen Brennstoffen“, „Handel mit Brennstoffen, Baustoffen und chemischen Produkten“ sowie „Handel mit Baumaterialien, Kohlen und Brennstoffen“ betrieben. Diesen Branchen wird durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird. Bei dem genannten Grundstück handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der bisherigen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls altlastenfachliche Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Nähere Untersuchungen auf dieser Fläche können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, ob überhaupt konkrete Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind. Daher sind Aushubarbeiten auf dieser Fläche generell fachgutachterlich zu überwachen.

Eventuell vorgefundene lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren. Durch die notwendige fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten entstehen dem Bauherren Mehrkosten; auch die Beseitigung oder Verwertung anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugrundstückes kann höhere Kosten verursachen. Daher wird das Grundstück Mühlstraße 18 (Teilfläche des Flurstückes Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück Nr. 986/3) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

16 Kosten

Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung voraussichtlich keine Kosten entstehen.

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sanierungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem die Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung finden.

Wasserwirtschaftlicher Hinweis

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

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

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 Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Werbeanlagensatzung

Es gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

Brandschutz

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

Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zwergfledermaus und des Haussperlings. Wenn die im Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelungen und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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 Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), 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**: 14.02.2013, Bekanntmachung: 27.04.2013

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 29.04.2013 – 10.05.2013, Bekanntmachung: 27.04.2013

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Fachämter: 29.04.2013 – 10.05.2013

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**: _____.____

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