



Bebauungsplan Nr. GI 01/35

„Tiefenweg“

Planstand:

Entwurf

Begründung

Stand: 25.04.2012

Planbearbeitung: Dipl.-Geogr. E. Krüger

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1.1 Rechtsgrundlagen	5
3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2010	6
3.1.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung	7
3.1.5 Informelle Planungen.....	7
3.1.6 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung	7
3.1.7 Schutzgebiete.....	8
3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelrisiko.....	8
3.2 Städtebaulicher Bestand	11
3.3 Naturräumlicher Bestand	12
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	13
4.1 Städtebauliche Konzeption	13
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)	18
4.6 Verkehr	19
4.6.1 Straßenführung.....	19
4.6.2 Fahrrad- und Fußwege	20
4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	20
4.6.4 Ruhender Verkehr	20
4.7 Ver- und Entsorgung.....	21
4.7.1 Wasserversorgung.....	21
4.7.2 Abwasserentsorgung	21
4.7.3 Niederschlagswasser.....	21
4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung	22
4.7.5 Telekommunikationslinien.....	22
5. Immissionsschutz.....	22
6. Natur und Landschaft, Grünordnung	23
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	23
6.2 Grünordnungskonzept.....	24
7. Flächenbilanz und Bodenordnung	25
8. Verfahrensablauf.....	25
9. Anhang	26

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen, innerhalb des Anlagenringes. Er befindet sich in Lauflage zwischen dem Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor und der Einkaufszone im Seltersweg. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an die Neustadt, im Südosten an die Bahnhofstraße, im Südwesten an die Mühlstraße und im Nordwesten an die Kleine Mühlgasse.

Der Geltungsbereich schließt zwei Blöcke der Gießener Innenstadt ein, die sich durch Blockrandbebauung und bebaute Blockinnenbereiche auszeichnen. Die Blöcke befinden sich beiderseits des Tiefenweges und werden wegen ihrer inneren Verbindung auch als ein Block angesehen.

Richtung Südwesten ist das sich anschließende Gebiet planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ (2010) überplant. Für das südöstlich anschließende Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 57 a „Stadtmitte 1a“ im Jahre 1975 aufgestellt.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Gießen:

Nrn. 602/1, 604, 614/1, 617/2, 617/3, 618, 619, 620/1, 622, 624, 625, 941/1, 947/4, 947/5, 950/4, 950/5, 956/2, 956/3, 963/1, 1502/1 und 1503.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.868 m².

2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gießen verfolgt mit der Bebauungsplanaufstellung das Ziel, die weitgehend vorhandene und städtebaulich wünschenswerte Blockrandbebauung und die dadurch bestimmten baulichen Raumkanten zu erhalten und zu sichern. Städtebauliche Missstände sollen hingegen beseitigt werden.

Im dem Innenbereich zuzuordnenden räumlichen Geltungsbereich ist zur Vorbereitung bzw. Herstellung der Bebaubarkeit gemäß den Zielen der Sanierung insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Abstandsflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der betreffende Bereich, im Rahmenplan Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/ Mühlstraße“ mit Block 3 bezeichnet, weist erhebliche städtebauliche Missstände auf, die einer Neuordnung der Grundstücke einhergehend mit einer baulichen Ergänzung bedürfen. Die Wegeverbindung vom Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor zum Marktplatz, sowie der Hauptgeschäftszone der Innenstadt, führt unmittelbar an dem Baugrundstück Neustadt 5 vorbei, dessen nur eingeschossige Bebauung sich besonders negativ im Straßenbild auswirkt. Eine Baulückenschließung wird hier angestrebt. Im Tiefenweg besteht ebenso dringender Neuordnungsbedarf für die rückwärtigen Grundstücke.

Ziele der Maßnahmen sind die Stabilisierung der Einzelhandelsnutzung entlang der Neustadt, der Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung sowie die Erhöhung des Freiflächenanteils durch die Niederlegung von nicht mehr benötigten Nebenanlagen im Blockinnenbereich.

Konkreter Planungsanlass ist die Investitionsabsicht im Eckbereich Neustadt/Tiefenweg (Firma Borrmann), dessen Eckbebauung als gravierender städtebaulicher Missstand wahrgenommen wird. Diese Eckbebauung verfügt derzeit nicht über die baulichen Eigenschaften der benachbarten Gebäude und bildet eine unbefriedigende städtebauliche Situation. Es wird daher angestrebt, die Blockrandbebauung durch eine angemessene Eckbebauung mit einer adäquaten Gebäudekubatur neu zu fassen. Sie soll sich städtebaulich den benachbarten Nutzungen in Erscheinungsbild und Maßstäblichkeit anpassen. Der Eckbau soll als Wohn- und Geschäftsgebäude ausgeführt werden. Es ist weiterhin vorgesehen, den neuen Gebäudekörper baulich in den Blockinnenbereich auszuweiten. In den Tiefenweg hinein soll die bauliche Struktur in Fortführung der Blockrandbebauung ergänzt und optimiert werden. Neue bauliche Nutzungen sollen sich verträglich in die gegebene Situation, insbesondere unter Berücksichtigung geschützter Einzelkulturdenkmäler, integrieren.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch die Umsetzung der Sanierungsziele planungsrechtlich vorbereitet werden. Nach umfangreichen Bestandserfassungen und Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Defizite des Quartiers benannt und Maßnahmen und Ziele der Stadtsanierung in einem Rahmenplan aufgezeigt.

Das o.g. Bauvorhaben entspricht der im Sanierungsrahmenplan angestrebten Innenentwicklung, in dem es die Stärkung des innerstädtischen Quartiers fördert. Aus diesem Grund berücksichtigt der Bebauungsplan das vorgelegte Baukonzept (vgl. Kap. 4) und sichert es planungsrechtlich ab. Das Vorhaben wird im Bebauungsplan gelenkt und planungsrechtlich vorbereitet. Wegen der Vorbildwirkung dieser Bebauung auf die künftige Entwicklung im Blockrand- und auf den Blockinnenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Entsprechend der Rahmenplanung soll ein weiteres Flächenpotential im Blockrandbereich, das derzeit unzureichend baulich genutzt wird, zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung eines Gebäudes im Sinne einer Nachverdichtung bekommen. Dies ist der derzeit städtebauliche Misstand in der Kleinen Mühlgasse, bei der die Bebauung abrupt nach innen rückt. In dieser Form soll die Blockrandbebauung geschlossen und intensiviert werden.

Die Schließung von Baulücken ist jedoch nicht an jeder Stelle sinnvoll. Die Baulücke in der Mühlstraße zwischen der Bahnhofstraße und dem Tiefenweg soll weiterhin geöffnet bleiben, um das denkmalgeschützte Gebäude in der Mühlstraße 5 aus dem Tiefenweg blickend wirken zu lassen. Denkmalgeschützte Gebäude benötigen ihre Freiräume, um die Epochen der Stadtstruktur erlebbar zu machen. Diesem Ziel unterliegt auch das im Blockinnenbereich vorhandene denkmalgeschützte Gebäude im Tiefenweg Nr. 5, was eines der ältesten Handwerkerhäuser in Gießen darstellt.

Die Blockinnenbereiche, welche derzeit eine diffuse städtebauliche Struktur aufweisen, sollen neu geordnet werden. Dazu ist es erforderlich, den Baubestand in großen Teilen zu entfernen. Nach vorausgehendem Abriss einer Vielzahl von Gebäuden (Nebengebäude) werden neue Baustrukturen definiert. Diese reduzieren sich im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Sicherung der erhaltenswürdigen Bauten, wie im Tiefenweg Nr. 5 oder Nr. 4. Gleichzeitig wird durch die Freihaltung größerer Flächen im Blockinnenbereich von Baufenstern und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen die teilweise Entsiegelung der Innenhöfe planungsrechtlich vorbereitet. Vorrangiges Ziel ist die angepasste Fortentwicklung innerstädtischer Bauflächen bei gleichzeitiger Schaffung von Grünflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits der erhaltenswürdige Bestand gesichert werden. Insbesondere wird die denkmalgeschützte, erhaltenswerte Bausubstanz durch die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzungen geschützt. Andererseits werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Blockrandbebauung in Erweiterung der baulichen Struktur geschaffen, um ein homogenes Erscheinungsbild vorzubereiten. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Blocksituation und so zur Attraktivierung der innerstädtischen Laufflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen wieder einer städtebaulich angemessenen Nutzung zugeführt werden. Ziel der Planung ist außerdem die Stärkung des innerstädtischen Gebietes mit Wohnnutzungen sowie mit gemischten Nutzungen unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, entlang der Neustadt und der Bahnhofstraße. Daher wird die Stabilisierung der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie Festigung des innerstädtischen Wohnangebots angestrebt. Die Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor Center und der City soll über die Neustadt und Bahnhofstraße gestärkt werden.

Folgende städtebaulichen Ziele werden mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt:

- Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz (Blockrandbebauung),
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate, ergänzende Blockrandbebauung zur optimalen Nutzung der baulichen Struktur im Sinne einer Nachverdichtung und Stärkung der innenstadtnahen Wohn- und Gewerbenutzung,
- ersetzende Bebauung bzw. Neuordnung des Blockinnenbereichs,
- teilweise Entsiegelung der Innenhöfe,
- Sicherung der Umsetzung der Ziele aus dem Sanierungskonzept und
- Stärkung des innerstädtischen Quartiers durch Lenkung der Nutzungen.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan überplant einen bislang unbeplanten Innenbereich. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ziel ist die Aufwertung der bisherigen Flächennutzung durch eine angemessene Nachverdichtung mittels der Errichtung neuer Gebäude. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten gemeinschaftlichen Schutzgebiete. Eine Vorprüfung des Einzelfalls oder ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Dennoch werden die allgemeinen landschaftsplanerischen und siedlungsökologischen Anforderungen bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

3.1.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundesbodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I . 142) GVBl. II 331-1, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Änd. des Hessischen KommunalwahlG und anderer G vom 24. 3. 2010 (GVBl. I S. 119).

3.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) aus. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die flächenmäßig untergeordneten Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet an der Neustadt und an der Bahnhofstraße als Mischgebiet, im rückwärtigen Bereich des Blocks südlich des Tiefenweges sowie im nordwestlichen Teil der Mühlstraße und der Kleinen Mühlgasse als Allgemeines Wohngebiet fest. Da die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes die Flächen des Mischgebietes übersteigen, ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

3.1.5 Informelle Planungen

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, das im Oktober 2004 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen wurde. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist seit 15.10.2005 rechtskräftig. Daher unterliegt das Plangebiet der in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet definierten Zielsetzung.

In der aus dem Sanierungskonzept hervorgegangenen Rahmenplanung wurden städtebauliche Mängel und Missstände deutlich und Maßnahmen zur Stabilisierung des Gebietes formuliert, welche hier im Wesentlichen wiedergegeben werden.

- Gebäudestruktur:

Der wesentliche Vorschlag des Rahmenplanes sieht die Schließung der Blockrandbebauung an der Ecke Tiefenweg/Neustadt zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes vor. Eine höhere bauliche Entwicklung wird verfolgt. Die Ladenfläche der Firma Borrmann soll sich zudem in den Blockinnenbereich auf einer Etage fortsetzen. Im nordwestlichen Blockinnenbereich soll demnach ein neues Gebäude anstelle der unregelmäßigen und leerstehenden Gebäude der Firma Borrmann entstehen. An der Kleinen Mühlgasse ist vorgesehen, die zurückgesetzte Bebauung nahe der Neustadt durch ergänzende Blockbebauung zu intensivieren.

Im südöstlichen Blockinnenbereich ist ebenfalls eine Neuordnung der Gebäude durch Errichtung eines Gebäudes auf den Grundflächen verschiedener, sehr heterogener sowie leerstehender Gebäude angedacht, die sich auch aufgrund ihrer Bausubstanz störend auswirken. Die Blockrandbebauung des Blocks an der Bahnhofstraße soll im Bestand gesichert werden und sich entlang der Mühlstraße hin zum Tiefenweg nicht fortsetzen.

- Nutzungen:

Die Neustadt und die Marktstraße übernehmen wichtige Funktionen für den städtischen Einzelhandel. Nach Aussagen des Rahmenplanes ist die Neustadt potentielle B-Lage. Die Bahnhofstraße ist B-Lage mit Diversifizierungspriorität. Sie übernimmt zwischen der Galerie Neustädter Tor und Karstadt eine räumlich zentrale Rolle ein, weshalb das Einzelhandelsangebot gefestigt werden muss. Vorrangiges Ziel ist die Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor und der Hauptgeschäftszone über Neustadt und Bahnhofstraße. Aufgrund der Mischnutzungen von Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen und der Wohnnutzung in den Obergeschossen soll das Gebiet an der Neustadt und Bahnhofstraße als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Zudem soll die innerstädtische Wohnfunktion in Verbindung mit Dienstleistungen erhalten und gestärkt werden. Insbesondere entlang der Mühlstraße soll der hohe Wohnwert durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gestärkt werden.

- Grünordnung:

Da es sich um ein hoch versiegeltes Quartier handelt, legt die Rahmenplanung außerdem einen Schwerpunkt auf die Schaffung großflächiger Freiflächenstrukturen bzw. Grünbereiche durch Entsigelung der Höfe im Sinne einer Aufwertung des privaten Wohnumfeldes. Die Vernetzung der Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum ist diesbezüglich anzustreben.

3.1.6 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte, jedoch noch nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das gesamte Plangebiet als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten/stark versiegelt (Biotoptypen, Nutzungsstruktur). Die Verkehrsflächen sind als solche dargestellt. Es handelt sich um Siedlungsgebiete, die zum Teil historisch gewachsen, zum Teil aus jüngerer Zeit sind. Das

Gebiet ist folglich stark überformt, was eine Ortslage kennzeichnet, deren ursprüngliche Siedlungsstruktur weitgehend zerstört ist und im 20. Jahrhundert wieder aufgebaut wurde.

Die Entwicklungskonzeption trifft für das Plangebiet mit Ausnahme des Schutzes der Kulturdenkmäler keine Aussagen. Allgemein wird für Ortslagen auf Privatgrundstücken „die Förderung der Entsiegelung von Asphaltflächen“ sowie „die Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie die Fassadenbegrünung“ empfohlen. Der Bereich sollte landschaftstypisch eingegrünt und als Siedlungsraum durchgrünt werden.

3.1.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete). Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, auch nicht Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.

3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange der städtebaulichen Denkmalpflege finden im Bebauungsplan Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt teilweise in der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße-Westanlage“. Zur Gesamtanlage gehören die Bebauung an der Bahnhofstraße sowie die Bebauung entlang der Mühlstraße bis zur Einmündung des Tiefenweges. Es ist von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt.

Weiterhin stehen einige Gebäude im Plangebiet als Einzeldenkmäler unter Schutz:

- Tiefenweg 5: Wohnhaus und Werkstatt als eines der letzten vorgründerzeitlichen Alt-Gießener Handwerkerhäuser,
- Neustadt 1: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus als aufwendig gestalteter, historisierender Bau mit turmartigem Eckerker,
- Bahnhofstraße 14: fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit turmartiger Bekrönung (Welsche Haube) im Dachgeschoss. (1906/07).

Einige Gebäude im näheren Umfeld des Plangebietes sind außerdem als Einzeldenkmäler geschützt. Dazu gehört die Bebauung an der Bahnhofstraße mit den Nummern 1 und 7 oder an der Mühlstraße mit den Nummern 3 und 5. Die Gesamtanlage setzt sich in südliche Richtung zunächst nur an der Bahnhofstraße, dann im gesamten Quartier an der Westanlage fort.

Aus Sicht des Denkmalschutzes besteht ein hoher Sanierungsbedarf, um den Erhalt der historischen Bausubstanz auch auf lange Zeit zu sichern. Alle baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage oder an den Kulturdenkmälern bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz; HDSchG).

3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelrisiko

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen folgende Grundstücke erfasst:

Adresse	Aktenzeichen	altlastenrelevante Nutzung
Bahnhofstraße 14	531.005.012-001.004	Einzelhandel mit Drogen, Chemikalien, Giften, Pflanzenschutzmitteln, Foto, Weingeist

Adresse	Aktenzeichen	altlastenrelevante Nutzung
Bahnhofstraße 12 Tiefenweg 9	531.005.012-001.003	Metallgießerei, Dreherei, Formerei,
Bahnhofstraße 8 Tiefenweg 3	531.005.012-001.016	Handel mit Kohlen, Brennstoff, Heizöl
Tiefenweg 5	531.005.012-001.083	Kupferschmiede Groß- und Einzelhandel mit Lacken, Farben, Ölen und Pinseln
Neustadt 5/Tiefenweg 4 Neustadt 7	531.005.012-001.049	Reparaturwerkstatt und Gas- und Wasser- installationsbetrieb Betriebstankstelle
Neustadt 9	531.005.012-001.050	Polsterei und Schreinerei
Neustadt 13 Neustadt 13 A Kleine Mühlgasse	531.005.012-001.044	Handel und Reparaturwerkstätte (Kfz und Zweiräder), Installationen

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 12/Tiefenweg 9 (Az.: 531.005.012-001.003) wurde von 1945 bis 1967 eine Werkstätte für Spielwaren, Geschenkartikel und Kunstgewerbe betrieben. Als Vornutzung war seit ca. 1917 eine Kupferschmiede mit Metallgießerei, Dreherei, Formerei und Aluminiumguss ansässig. Diese Nutzung wird in die Branchenklasse 4 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚hoch‘ eingeschätzt wird.

Auf den ehemals zusammengehörenden Grundstücken Bahnhofstraße 8/Tiefenweg 3 (Az.: 531.005.012-001.016) wurde bis 1965 ein Handel mit Kohlen, Brennstoff, Heizöl betrieben. Diese Nutzung wird seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie der Branchenklasse 5 zugeordnet. Danach wird die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚sehr hoch‘ eingeschätzt.

Auf dem ehemals direkt am Stadtgraben gelegenen Grundstück Tiefenweg 5 (Az.: 531.005.012-001.083) befand sich – wie auf dem Grundstück Tiefenweg 9 – ursprünglich eine Kupferschmiede. Bis 1978 war unter dieser Adresse ein Groß- und Einzelhandel mit Lacken, Farben, Ölen und Pinseln gemeldet. Diese Nutzungen werden in die Branchenklassen 2 bzw. 3 eingestuft, woraus sich eine ‚geringe‘ bis ‚mäßige‘ Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen ableitet.

Auf dem eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstück Neustadt 5/Tiefenweg 4, Neustadt 7 (Az.: 531.005.012-001.049) befindet sich seit 1899 die heutige Edgar Borrmann GmbH & Co. KG; ein Groß- und Einzelhandel für Hausgeräte, Küchenzubehör, Werkzeuge usw. Von 1970 bis 1982 war unter dieser Adresse auch eine Reparaturwerkstatt und Gas- und Wasserinstallateurbetrieb gemeldet.

Wegen der ausweislich der Bauakten 1951 vorhandenen „Selbstverbraucher-Tankanlage mit einem unterirdischen 2000 l Tank“ deren Lage und Betriebsdauer nicht konkret bekannt ist, wird die Nutzung auf diesen Grundstücken der Branchenklasse 5 zugeordnet, woraus sich eine ‚sehr hohe‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung ergibt.

Unter der Adresse Tiefenweg 9 (Az.: 531.005.012-001.050) war von 1939 bis 1961 eine Polsterei und Schreinerei gemeldet. Die Branche „Bau- und Möbeltischlerei“ wird in die Branchenklasse 3 eingestuft, woraus ein ‚mäßiges‘ Gefährdungspotential für die Umweltmedien abgeleitet wird.

Auf dem ebenfalls als Altstandort erfassten Grundstück Neustadt 13 und 13A, Kleine Mühlgasse (Az.: 531.005.012-001.044) wurde ausweislich der Gewerbergisterauswertung von 1952 bis 1973 ein Kfz- und Zweiräder-Handel mit Reparaturwerkstätte betrieben. In Folge der Einstufung in die

Branchenklasse 4 wird hier von einer ‚hohen‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung ausgegangen. Die dieser Nutzung zu zuordnenden Gebäude wurden nach 1966 abgebrochen. Heute befinden sich dort befestigte Parkplätze sowie Lager- und Geschäftsräume eines Textilgeschäftes. Über die evtl. Beseitigung von verunreinigten Böden im Rahmen von Gebäudeabbrüchen ist nichts bekannt.

Bei der ebenfalls im Altflächenkataster erfassten Bahnhofstraße 14 (Az.: 531.005.012-001.004) handelt es sich um ein reines Wohn- und Geschäftshaus mit wechselnder Ladennutzung im Erdgeschoss. Seit ca. 20 Jahren befindet sich im Erdgeschoß ein Frisör-Salon. Bei der erfassten Nutzung „Einzelhandel mit Drogen, Chemikalien, Giften, Pflanzenschutzmitteln, Foto, Weingeist“ handelt es sich wahrscheinlich um eine Drogerie, wobei diese Nutzung an Hand der Bauakten nicht verifiziert werden konnte. Laut Denkmaltopographie der Stadt Gießen handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal. Da ein altlastenrelevanter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen eindeutig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Altstandort bei den zuständigen Behörden zur Löschung beantragt.

Von den beschriebenen Nutzungen auf den oben genannten Grundstücken sind folgende Flurstücke betroffen:

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Bahnhofstraße 12 Tiefenweg 9	Gießen	1	620/1
Tiefenweg 3 Bahnhofstraße 8	Gießen	1	617/2 617/3
Tiefenweg 5	Gießen	1	614/1
Neustadt 5/Tiefenweg 4 Neustadt 7	Gießen	1	947/4 947/5
Neustadt 9	Gießen	1	950/4
Neustadt 13 Neustadt 13 A Kleine Mühlgasse	Gießen	1	956/2 (tw.) 956/3 963/1

Umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die ggf. im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet angefertigt wurden, liegen der Stadt Gießen nicht vor.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den Altstandorten besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen. Es handelt sich somit bei den o. g. Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz; BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

In einer Grundwassermessstelle in der Johannette-Lein-Gasse sind bei regelmäßigen Grundwasserkontrollen erhöhte Gehalte an Vinylchlorid aufgetreten. Vinylchlorid wird entweder in der PVC-Herstellung direkt eingesetzt oder entsteht als Abbauprodukt aus anderen leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen. Der Eintragsherd bzw. die Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht bekannt. Historische Recherchen im Plangebiet haben keine Hinweise auf mögliche Verursacher geliefert.

Bei allen Eingriffen in das Grundwasser (Wasserhaltungen, Grundwasserentnahmen) muss daher damit gerechnet werden, dass Grundwasser mit Vinylchloridgehalten über den Geringfügigkeits-schwellenwerten der Grundwassersanierungsverordnung belastet ist. Entsprechende Vorkehrungen bei der Einleitung von Grundwasser in städtische Kanäle sind zu treffen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Die wegen der Nutzung und der ehemaligen Betriebstankstelle auf dem Grundstück Neustadt 5/Tiefenweg 4/Neustadt 7 notwendigen altlastenfachlichen Untersuchungen für die geplante Neubebauung werden nach Aussage des Amtes für Umwelt und Natur (Stadt Gießen) derzeit zusammen mit den Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, sind die altlastverdächtigen Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, empfohlen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenrlass 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.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich entlang der Neustadt und Bahnhofstraße mit einer geschlossenen Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters dar. Insbesondere entlang der Bahnhofstraße prägen gründerzeitliche, repräsentative Bauten das Erscheinungsbild, welche jedoch zu großen Teilen einem Sanierungsstau unterliegen. Diese hohe Qualität an städtebaulicher Baukultur kann an der Neustadt nicht gehalten werden. Bauten der Nachkriegszeit (1960er Jahre) definieren hier das Straßenbild. In der Mühlstraße/Kleine Mühlgasse ist ein Neubaukomplex der 1990er Jahre entstanden. Entlang des Tiefenweges und der Kleinen Mühlgasse sind einzelne Baulücken im Straßenzug vorhanden.

Städtebaulich wichtige Raumkanten werden an der Blockrandbebauung durch ihre grenzständige Errichtung klar definiert. Die Höhengestaltung der Blockrandbebauung gestaltet sich mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung relativ homogen. Hinsichtlich der Geschossigkeit und der Fassadenbreite fügen sich die Blockbauten gut in die Gebäudeabfolge ein. Demgegenüber fallen Abschnitte auf, bei denen einzelne Gebäude als im stadträumlichen Kontext relativ niedrig erscheinen. Dazu

zählt das Geschäftshaus an der Ecke zum Tiefenweg (Firma Borrrmann), da hier die Höhenentwicklung abrupt unterbrochen wird. Diese Eckbebauung steht bei der städtebaulichen Umstrukturierung im Vordergrund, da das Gebäude das Erscheinungsbild derzeit stark beeinträchtigt. Die Blockrandbebauung soll außerdem in den Tiefenweg fortgesetzt werden, wobei das denkmalgeschützte Einzelgebäude auf dem Flurstück 614/1 als auffällig klein und niedrig ausgeführtes Gebäude angemessen berücksichtigt wird.

Im Tiefenweg fallen kleinräumig inhomogene Strukturen mit unklaren Nutzungen auf: Historisch, kleinmaßstäbige Bebauung mit Wohnnutzung ist in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Flächen anzutreffen.

Die Blockinnenbereiche sind sehr heterogen und diffus mit niedriger Gebäudestruktur bebaut. Insbesondere der westliche Blockinnenbereich weist mit ungeordneter Hofbebauung bzw. seiner eingeschossigen Bebauung eine schlechte Ausnutzung der Innenstadtlage auf. Die Gebäude, welche teilweise leer stehen, teilweise als Lagerräume genutzt werden, entsprechen nicht einer innenstadtrelevanten Nutzung. Aus diesen Gründen sollen diese Blöcke neu geordnet werden.

Während die Parzellenstruktur der Blockrandbebauung vielfach kompakt ist, sind die Grundstücke im Blockinnenbereich großzügiger gefasst. Dennoch verfügen sie aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kaum über Aufenthaltsqualität.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. An einer Durchgrünung der Blockinnenbereiche fehlt es fast völlig. Vorhandene Freiflächen werden als Stellplätze genutzt und sind daher versiegelt. Dementsprechend weist die aktuelle Biotopkartierung im Stadtgebiet von Gießen, durchgeführt von PGNU (Planungsgruppe Natur & Umwelt, Stand 03.2010) das Plangebiet als verdichtete, geschlossene Blockbebauung aus.

Es befinden sich keine Grünanlagen oder Gehölzstrukturen auf den Grundstücken. Einzige Ausnahme stellt ein Baum an der Ecke Tiefenweg/Mühlstraße dar. Außerdem ist die Terrassenbegrü-

nung der Eckbebauung Tiefenweg/Neustadt positiv zu erwähnen. Vereinzelt Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Verkehrsflächen, die das Erscheinungsbild aufwerten.

Dementsprechend sind die ökologischen Bodenfunktionen im Plangebiet stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche).

Es wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) im Plangebiet nicht anzutreffen sind.

Das Bodengefüge ist durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt, natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ursprüngliche Geländeoberfläche kann aufgrund umfangreicher Aufschüttungen nicht mehr rekonstruiert werden. Es handelt sich hierbei um die tiefstgelegenen Flächen in Gießen, die infolgedessen über einen hohen Grundwasserspiegel verfügen. Es ist außerdem nicht ausgeschlossen, dass bei Bodenarbeiten offengelegte archäologische Funde weitere Untersuchungen erfordern.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Straßenbild der Bahnhofstraße sowie weitere wegen ihres historischen Gebäudebestandes erhaltenswürdige Blockrandbebauung sollen gesichert werden. Neuzeitliche Gebäude sollen teilweise in ihrer Maßstäblichkeit angepasst werden.

Das Plangebiet soll entsprechend der Ziele des Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ aufgewertet werden, die die punktuelle Intensivierung der vorhandenen Blockrandbebauung vorsehen. Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung wird der benachbarten Bebauung entnommen. Die unterbrochene Raumkante an der Ecke Neustadt/Tiefenweg (Firma Borrmann) soll daher durch einen mit fünf Vollgeschossen ausgestatteten Bau ergänzt werden. In den Tiefenweg hinein wird die Höhengestaltung des Gebäudes abgestuft, um die Wirkungen auf das schräg gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Das an der Neustadt fünfstöckige Gebäude reduziert sich in den Tiefenweg auf drei Vollgeschosse. Im Übergang zum zweigeschossigen Bestandsgebäude des Tiefenweges Nr. 4 wird ein Rücksprung bzw. eine Fuge vorgesehene, um eine deutliche Zäsur im Straßenverlauf zu erhalten. Das Gebäude des Tiefenweges Nr. 4 soll freistehend zur Geltung kommen und die abgestuften Gebäude als separater Block erscheinen lassen. In den Innenbereich erstreckt sich ein eingeschossiger Anbau, der als Verkaufsraum fungieren wird. Das Gebäude wird als Wohn- und Geschäftshaus (Firma Borrmann) genutzt. Das zweistöckige Bestandsgebäude im Tiefenweg soll saniert und mit Dachaufbauten zu Wohnzwecken dienen.

Zudem soll die Blockrandbebauung an der Kleinen Mühlgasse in Richtung Neustadt fortgeführt werden. Das geplante Gebäude soll sich in die vorhandene, geschlossene Baustruktur einfügen. Die typischen Baufluchten, die Höhenentwicklung sowie die Lage der Baukörper werden stadtverträglich entwickelt.

In die vorhandene städtebauliche Struktur der Blockinnenbereiche wird stark eingegriffen. Das derzeit vollflächig versiegelte Plangebiet soll insgesamt durch Grünstrukturen angereichert werden, um die Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebietes zu erhöhen. Neben den Bereichen mit erhaltenswürdiger Baustruktur, das sind Tiefenweg Nr. 4 und 5, werden einem Neubau südlich des Tiefenweges Baurechte im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zugeführt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraßen, Neustadt und Bahnhofstraße, vor. Die Erdgeschosse werden zum Zwecke des Einzelhandels, der Gastronomie oder von Dienstleistungsbetrieben genutzt, während in die Obergeschosse Wohnungen einziehen. Die lineare Struktur der Neustadt zur Bahnhofstraße wird beibehalten und stabilisiert den Straßenzug.

Die vorhandene Nutzung am Tiefenweg mit Wohnnutzung in teils historischer Substanz soll zugunsten der Wohnnutzung verstärkt werden. An der Mühlstraße und Kleinen Mühlgasse sowie im Blockinnenbereich soll daher der Schwerpunkt der Nutzungen auch für die Erdgeschosse auf der Wohnnutzung liegen, da der innerstädtische Standort unweit der Fußgängerzone und die Lage teilweise im geschützten Blockinnenbereich ein qualitativvolles Wohnen ermöglichen. Im Blockinnenbereich wird neben dem Erhalt städtebaulich bedeutsamer baulicher Substanz die Schaffung von Freiflächen angestrebt.

Für das neue Wohn- und Geschäftshaus ist eine Tiefgarage geplant, die vom Tiefenweg angefahren werden soll. Eine weitere Tiefgarage ist laut Rahmenplanung zum Sanierungskonzept unterhalb der neu zu schaffenden Bebauung in der Kleinen Mühlgasse vorgesehen. Neben diesen geplanten Tiefgaragen soll auch die bereits vorhandene Tiefgarage unterhalb des Wohnblocks Ecke Mühlstraße/Kleine Mühlgasse planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude an der Neustadt und der Bahnhofstraße sind derzeit von einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Büros, freiberuflichen Nutzungen, Läden, Gastronomie und Wohnen geprägt. Während in den Obergeschossen das Wohnen dominiert, werden die Erdgeschosse durchgängig gewerblich genutzt (v.a. Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie). Diese Nutzungen haben Bedeutung für das Quartier, die Stadt Gießen und auch überörtlich. Die Stadt Gießen übernimmt als Oberzentrum Versorgungsfunktion für seinen Oberbereich (Verflechtungsbereich). Da diese Nutzungen nicht nur gebietsbezogen der Versorgung dieses Blockes dienen, wird der Blockrand mit den Flächen der Firma Borrmann als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei die Nummern 6 – 8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen, hier ausgeschlossen werden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in auch nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtgefüge integriert werden. Sie sind zudem in der Innenstadt zahlreich vorhanden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, als auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Die Herausnahme der Vergnügungsstätten aus dem Katalog der zulässigen Nutzung sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet wird ergänzt durch das Verbot von Einzelhandelsbetrieben und Läden mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht verträglich. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden. Das Plangebiet ist durch einige bestehende Vergnügungsstätten in Plangebietsnähe (Bahnhofstraße, Schanzenstraße) vorbelastet. Eine weitere Ansiedlung derartiger Nutzungen

soll unbedingt verhindert werden, um die Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität nicht weiter negativ zu belasten. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Zur gesamtstädtischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde im Auftrage der Stadt Gießen von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011), ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt, welches formell am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Es dient als städtebauliche Leitlinie der planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, die es, wie hier, in Bauleitplanverfahren umzusetzen gilt. Auf Basis der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zulässig (Eignungsgebiete) bzw. nicht zulässig sein sollte (Ausschlussgebiete).

Als Ausschlussgebiete werden unter Anderem Sanierungsgebiete genannt, in denen Trading-Down-Effekte und Nutzungsverdrängungen die Behebung städtebaulicher Missstände negativ beeinflussen könnten. Die angestrebte positive bauliche, gestalterische und nutzungsstrukturelle Innenstadtentwicklung könnte durch derartige Ansiedlungen gefährdet werden, so dass die Ziele des Sanierungsgebietes beeinträchtigt wären. Wie oben ausgeführt, gehört das Plangebiet zu einem Sanierungsgebiet. Gleichzeitig kann für Teile des Plangebietes das Argument, die Wohnnutzung zu stärken, angeführt werden. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht vor, auch in Teilbereichen, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Der Ausschluss der Nutzungen steht demzufolge im Einklang mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen.

Die vorhandene Bebauung in der Mühlstraße und der Kleinen Mühlgasse dient vornehmlich dem Wohnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung wird dieser Teilbereich entsprechend des Sanierungsrahmenplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einzelhandelsbetriebe werden jedoch nur ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße von 400 m² und als Nachbarschaftsladen zur ausschließlichen Quartiersversorgung zugelassen, um insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen auf ein quartiersverträgliches Maß zu reduzieren und die kleinteilige Nutzungs- und Baustruktur zu berücksichtigen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, das sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Wohngebietes. Um die innerstädtische Wohnfunktion im Blockinnenbereich zu stärken, sollen sonstige Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der baulichen Strukturen ist das Gebiet für gewerbliche Betriebe mit teils großem Flächenbedarf, die auf eine verkehrsgünstige Erreichbarkeit angewiesen sind, ungeeignet. Anlagen für Verwaltungen würden sich ebenfalls nicht in die Strukturen einfügen. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Geplante Neubauten sollen sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen. Die vorhandene bauliche Umgebung weist eine hohe bauliche Dichte auf. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt durch die Hauptanlagen bei nahezu allen Grundstücken im derzeitigen Zuschnitt über der gesetzten Obergrenze der Grundflächenzahl/GRZ gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In einigen Fällen ist fast die gesamte Grundstücksfläche von baulichen Hauptanlagen genutzt (z.B. Flst. 947/5; 604; 619; 625). Wenn, wie hier, die Grundstücke klein und kompakt geschnitten sind, liegt regelmäßig ein sehr hoher Versiegelungsanteil vor. In

anderen Fällen wird die Vollversiegelung spätestens unter Hinzuziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten erreicht. Entsprechend der historisch gewachsenen Struktur und dem Standort in der Stadtmitte sind hohe Bebauungsdichten nicht unüblich. Sie bestimmen den Charakter vieler historisch geprägter Innenstadtquartiere. Die Bedeutung der Neustadt und Bahnhofstraße als Geschäftszone ist ausschlaggebend für die hohe Bebaubarkeit. Die Blockrandbebauung zeichnet sich gerade durch eine lückenlose Bebauung an der Straßenfront aus und soll dort, wo keine durchgehende Bebauung besteht, ein Aneinanderbauen ermöglichen. Zudem steht die Bebauung an der Bahnhofstraße unter Denkmalschutz. Eine Begrünung ist bei einer solch hohen Verdichtung kaum vorhanden.

Hinsichtlich der angestrebten Neuordnung von Grundstückszuschnitt und –größen werden die GRZ-Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete (0,60) und Wohngebiete (0,40) festgesetzt und mit einer Ausnahmeregelung für Eckgrundstücke oder Gebäude in geschlossener Bauweise zu deren Überschreitung bis maximal 50% versehen. Somit wird langfristig ein städtebaulich verträglicher Zustand durch Neuordnung der Bau- und Grundstücksstruktur.

Durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse entfällt die Notwendigkeit einer Festsetzung der Geschoßflächenzahl. Als textliche Festsetzung ist weiterhin geregelt, dass die Tiefgaragengeschosse bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen sind.

Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung an der Neustadt und der Bahnhofstraße sowie entlang der Mühlstraße soll erhalten bleiben und bildet die Grundlage für die Höhenfestlegung im MI1, MI4 und MI5, welche vier Vollgeschosse als Mindestmaß und fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, um der vorhandenen Struktur der Straßenrandbebauung gerecht zu werden. Einzelne, niedrigere Bauten bleiben für das Regelmaß außer Acht. Diese bisher niedriger ausgeführten Bauten können durch Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss die bauliche Dichte anheben, was städtebaulich vertretbar wäre. Vertretbar ist auch die Aufstockung der Eckbebauung an der Neustadt südlich des Tiefenweges, der drei Vollgeschosse als Höchstmaß zugestanden werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA1 entsprechend dem Bestand mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Für die Blockinnenbereiche werden deutlich niedrigere Vollgeschosshöhen festgesetzt (im MI2: ein Vollgeschoss, im WA2: zwei Vollgeschosse). Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls nicht anzurechnen.

Im WA1 und MI1 und MI3 kann das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden, solange es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss im MI1 muss allseitig gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,00 m, an der Südostfassade am Tiefenweg aber um mind. 5,00 m zurückgesetzt sein. Weiterhin muss das Staffelgeschoss im MI3 allseitig gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,50 m zurückgesetzt sein, wenn die Fassade nicht direkt an einen anderen Gebäudeteil gebaut ist. Diese Forderung resultiert zum Einen aus der sensiblen Situation im Umfeld des denkmalgeschützten Einzelgebäudes des Tiefenweges Nr. 5 und zum Anderen aus der baulichen Situation des neueren Wohnkomplexes an der Mühlstraße und Kleinen Mühlgasse, deren Bebauung an beiden Kopfenden eine Dachterrasse aufweist.

Im WA1 wird das vorhandene Staffelgeschoss des Neubaukomplexes festgeschrieben. Charakteristisch ist hier die eben genannte Dachterrasse an beiden Kopfenden des Gebäudes, sodass das Staffelgeschoss hier um mind. 7,00 m gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses eingerückt ist. Im Gegensatz zu den Staffelgeschossen der anderen Baugebiete ergibt sich das einzurückende Maß aus der Planzeichnung.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhen fest. Hinsichtlich der Höhenbegrenzung ist das Plangebiet vielfach gegliedert: Während das MI1 die höchsten Trauf- und Firsthöhen mit 16,00 bzw. 19,00 m vorgibt, reduzieren sich die Höhen im weiteren Verlauf der Neustadt und Bahnhofstraße auf 14,00 m Trauf- und 18,50 m Firsthöhe im MI5, wobei das MI3 mit 10,00 Trauf- und

13,00 m Firsthöhe außen vor bleibt. Das MI3 ist in seiner Höhenentwicklung aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Einzelgebäude des Tiefenweges Nr. 5 stärker begrenzt. Das WA1 nimmt als Blockrandbebauung ähnlich hohe Ausmaße mit 14,00 m Trauf- und 15,00 m Firsthöhe ein wie das MI5. Die Höhen im WA2 ordnen sich deutlich der Blockrandbebauung unter. Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück.

Die Angaben der Trauf- und Firsthöhen greifen die Höhen des Bestandes auf, wobei sie einen gewissen Spielraum für nachträgliche Änderungen am Gebäudebestand beinhalten. Die Traufhöhe wird wegen ihrer Bedeutung für das Straßenbild festgesetzt. Aus der Fußgängerperspektive ist diese Höhe die von der Straße wahrgenommene Gebäudehöhe. Durch das Zurücksetzen der Staffelgeschosse bzw. der Dachneigung entzieht sich das Dachgeschoss der Wahrnehmung vom Straßenraum. Dadurch wird das Straßenbild insbesondere vom Neubau des Wohn- und Geschäftshauses nicht beeinträchtigt und das Einfügen der Gebäudekubatur in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (bei Staffelgeschossen des unteren Hauptmauerwerkes) und der Dachhaut über dem o. g. Bezugspunkt zu verstehen.

Als Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin durch die Festlegung einer Bauweise sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sichergestellt. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird der hauptsächlich geschlossenen Straßenbebauung, die das städtebauliche Erscheinungsbild prägt, entsprochen. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die vorhandene Bebauung des Blockrandbereichs ist vorwiegend geschlossen, weist jedoch an der einen oder anderen Stelle geringe Freiräume zwischen der Bebauung und der Nachbargrenze auf. Bei derart geringen Grenzabständen der Altbauten ist dennoch von geschlossener Bebauung auszugehen, da ausreichende Gebäudeabstände nicht erreicht werden. Diese Bebauung genießt Bestandsschutz. Für die Zukunft ist jedoch die Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude an den seitlichen Nachbargrenzen maßgebend, um eine geschlossene Gebäudewand aus städtebaulichen Gründen zu erzielen. Die geschlossene Bauweise ist soweit umzusetzen, als dass nicht an die Grundstücksgrenzen gebaut werden muss oder darf. Dies bezieht sich auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die bspw. im nordwestlichen Block eine Baulücke in der Kleinen Mühlgasse wahrt.

Für die Blockinnenbereiche wird hauptsächlich keine Bauweise festgesetzt, da es hier zum einen um den Erhalt wichtiger Baustruktur geht, die sich weder in die offene, noch in die geschlossene Bauweise zwingen lässt, und zum anderen die Bauweise hinreichend durch die Baugrenzen unter Berücksichtigung der (anzustrebenden) Grundstücksordnung gelenkt wird. Beispielsweise liegt die Neubebauung des Tiefenweges Nr. 9 auf der nordöstlichen anzustrebenden Grundstücksgrenze, weshalb hier aus Gründen der Umsetzbarkeit eine Baulinie gewählt wurde. Das bedeutet, dass das Gebäude zu einer seitlichen Grundstücksgrenze grenzständig und zur anderen mit Grenzabstand errichtet werden muss. Da sich diese Regel auf das denkmalgeschützte Gebäude des Tiefenweges Nr. 5 nicht übertragen lässt, wurde die Bebaubarkeit mittels einer Baulinie gelöst.

Für die raumwirksamen Fassaden der Blockrandbebauung setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Die Baulinien greifen die Raumkanten, die sich aus der Straßenrandbebauung ergeben, auf.

Damit sollen die städtebaulich wichtigen Raumkanten an äußeren Verkehrsflächen, die außerhalb des Plangebietes ungestört fortgesetzt werden, gesichert werden. Der Beibehaltung der Blockrandbebauung wird so eine wichtige städtebauliche Bedeutung beigemessen. Wo Baulinien festgesetzt wurden, entfallen die Regelungen zum Abstandsflächenrecht der Hessischen Bauordnung (HBO).

Zur Flexibilisierung baulicher Veränderungen wird eine Festsetzung getroffen, die ein Zurücktreten von der Baulinie in einem gewissen Rahmen zur Fassadengliederung zulässt. Auch wird für untergeordnete Gebäudeteile ein geringes Überschreiten der Baulinie und Baugrenze zugelassen. Diese Festsetzungen räumen den Bauherren einerseits eine gewisse Flexibilität ein, um z. B. Eingangsbereiche oder Gebäudeecken besonders gestalterisch hervorheben zu können und ermöglichen andererseits eine individuelle Fassadengliederung durch Erker o. ä. Gebäudeauskragungen, ohne die Ensemblewirkung im Straßenbild insgesamt zu schmälern. Darüber hinaus wird aus Klimaschutz Gesichtspunkten eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung in der hierfür technisch gebotenen Tiefe zugelassen.

Zur inneren Begrenzung der Blockrandbebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Sie greifen die bestehende Blockrandbebauung auf und bewegen sich hauptsächlich in einem Abstand von 0,5 m vom Gebäudebestand, um insbesondere nachträgliche Wärmdämmmaßnahmen zulassen. Die Baugrenzen des Blocks nördlich des Tiefenweges orientieren sich sowohl an dem Gebäudebestand als auch an dem projektierten Vorhaben im Eckbereich Neustadt/Tiefenweg. Auch für die Baugrenzen werden in eingeschränktem Maße Überschreitungen zugelassen, um etwaige bauliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Im Blockinnenbereich erfassen die Baufelder vorrangig die erhaltenswürdige bestehende Bebauung im Tiefenweg Nr. 4 und 5. Die Bebauung des Tiefenweges Nr. 4 wird als freistehend herausgearbeitet, so dass direkte Anbauten nicht möglich sind. Das denkmalgeschützte Gebäude des Tiefenweges Nr. 5 ist im südöstlichen Blockinnenbereich das einzige derzeit vorhandene Gebäude, was über den Bestandsschutz hinaus gehende Baurechte genießt. Sämtliche Nebengebäude des Blockinnenbereichs werden planungsrechtlich nicht gesichert, weil deren Bestand langfristig von der Stadt Gießen nicht erwünscht ist, da die kleinteilige Struktur sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Ein neues Hauptgebäude ist im südöstlichen Blockinnenbereich lediglich auf der Fläche des Tiefenweges Nr. 9 geplant, das gleichwohl die Solitärwirkung des denkmalgeschützten Gebäudes berücksichtigt.

Nichtsdestotrotz dürfen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Klarstellung des § 23 Abs. 5 BauNVO.

In den Geltungsbereich wurden zwei Quartiers-Stellplätze aus dem Sanierungskonzept aufgenommen, die in den Block südlich des Tiefenweges eingetragen sind. Da es sich hierbei um Gemeinschaftsstellplätze handelt, werden diese dem gesamten Block südlich des Tiefenweges zugeordnet. Im Rahmen der Neuordnung der Grundstücke muss eine vertragliche Regelung zwischen den Eigentümern hinsichtlich der Zuordnung, Herstellung, Unterhaltung etc. getroffen werden. Da große Flächen des südöstlichen Blocks von diesen Gemeinschaftsstellplätzen eingenommen werden, sind im WA 2 keine weiteren Stellplätze zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß textlicher Festsetzung Tiefgaragen einschließlich Fahrradstellplätze, Abstellräume und sonstiger Nutzräume zulässig.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich das geplante Vorhaben in das Stadtbild einfügt und gleichzeitig eine rechtliche Fixierung der baulichen Merkmale des Vorhabens stattfindet, sind über die bereits erläuterten Festsetzungen hinaus verschiedene Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO zur Gestaltung der Hochbauten notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 Abs. 2 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig sind. Diese Festsetzung zur Dachneigung bezieht sich auf Hauptgebäude und schließt Nebengebäude und untergeordnete Anbauten aus. Da die Baustrukturen von Anbauten und Nebengebäuden mitbestimmt werden, gilt für Dachneigungen der Nebengebäude und untergeordneten Anbauten, sofern sie nicht an das Hauptgebäude angepasst sind, dass diese höchstens 5 °(alte Teilung) betragen darf. So lässt sich entweder bei Anpassung der Dachform ein homogenes Erscheinungsbild in der Dachlandschaft erzielen oder anderenfalls ein deutlicher Kontrast bewirken. Wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 ° (alte Teilung) und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° (alte Teilung) zulässig. Mit dieser Festsetzung werden zum Einen die vorherrschenden Dachformen aufgenommen, zum Anderen Optionen für die Gestaltung moderner Dachausbildungen offen gehalten.

Stark reflektierende Materialien, welche auf die Dachlandschaft der Stadt Gießen störend wirken, sind zur Dacheindeckung unzulässig, wobei Solaranlagen aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien davon ausgenommen sind. Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m und einer Breite und Tiefe von 3,00 m und nur in hellgrauer Farbe zulässig, damit sie optisch nicht zu stark in Erscheinung treten. Sie müssen gegenüber den Außenwänden der Dachfläche allseitig um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein. Zu den haustechnischen Aufbauten gehören beispielsweise auch Aufzugsüberfahrten.

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und müssen mindestens entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von den Außenkanten der Dachfläche abgerückt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Durch die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten und die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen treten diese im Straßenbild optisch in den Hintergrund.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an der Neustadt an exponierter und stadtbildwirksamer Stelle. Zudem liegt das Vorhaben nahe einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und in sensibler Nachbarschaft zu geschützten Kulturdenkmalen, wie sie in dieser Prägnanz und Dichte nur selten in Gießen anzutreffen sind. Daher sind hier besondere stadtgestalterische Anforderungen an das Vorhaben zu stellen. Die Baukonzeption für das Vorhaben geht in mehreren Aspekten auf die Belange der Denkmalpflege ein. Beispielsweise wurde neben der Höhenbegrenzung der Gebäude die Wirkung der Baukörper mittels Höhenstaffelung im Tiefenweg gegliedert. Weitere Abstimmungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nötig. Grundsätzlich bedürfen alle baulichen Maßnahmen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Lage innerhalb und nahe einer denkmalgeschützten Gesamtanlage begründet im Plangebiet besondere Berücksichtigung der Regelung zu den Werbeanlagen. Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2011 gilt.

Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung der Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse vor. Sie sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

Die gem. § 81 HBO aufgenommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Dachbegrünung etc. werden in Kap. 6.2 erläutert.

4.6 Verkehr

4.6.1 Straßenführung

Das Plangebiet ist ein von Verkehrsflächen erschlossenes Quartier. Es grenzt im Nordosten an die Neustadt und im Südosten an die Bahnhofstraße, welche die Anbindung an den überörtlichen Ver-

kehr sicherstellen. Südwestlich grenzt die Mühlstraße an, nordwestlich die Kleine Mühlgasse, welche als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen sind. Die Zufahrt zur Mühlstraße ist von der Bahnhofstraße für Pkw gesperrt. Diese Verkehrswege sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird vom Tiefenweg durchzogen, welcher als Anliegerstraße fungiert. Daher wird der Tiefenweg als Verkehrsfläche ausgewiesen. Neue Wegeverbindungen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrten zu den Grundstücken werden von außen sichergestellt. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist bis auf zwei Ausnahmen für alle Grundstücke gegeben. Die Flurstücke mit den Nummern 956/3 und 950/4 verfügen über keine angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der am Blockrand in der Kleinen Mühlgasse vorhandene eingerückte Bau verhindert hier eine Zufahrt. Laut Auskunft der Stadt Gießen, Bauordnungsamt, liegen für das Plangebiet dennoch keine Baulasten vor. Da die Planung hier durch Rückbau des Gebäudes eine Zufahrtsmöglichkeit durch dauerhaftes Freihalten der Fläche von Bebauung vorsieht, wird für das Flurstück 956/2 kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Perspektivisch sollte über eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte nachgedacht werden.

4.6.2 Fahrrad- und Fußwege

Die fußläufige Verbindung zur Giessener Fußgängerzone sowie zum Einkaufszentrum Galerie Neustädter Tor ist über vorhandene Gehwege an allen angrenzenden Verkehrsstraßen sichergestellt. Da die Mühlstraße (teilweise) und die Kleine Mühlgasse als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen sind, sind insbesondere hier sehr gute Fußwegeverbindungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen ist die Ausweisung separater Radwege in den umliegenden Straßen nicht erforderlich. Durch die Bauleitplanung werden die vorhandenen Einrichtungen weder beeinträchtigt, noch ist ein Ausbau erforderlich.

Fahrradabstellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

In der Neustadt (sowie in Verlängerung in der Marktstraße) verlaufen mehrere Linien des überörtlichen Busverkehrs. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, zum einen vor der Galerie Neustädter Tor und zum anderen in der Bahnhofstraße. Außerdem ist der zentrale Bushalteplatz am Marktplatz fußläufig erreichbar. Zudem kann die Bushaltestelle „Oswaldsgarten“ fußläufig erreicht werden. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist optimal.

4.6.4 Ruhender Verkehr

Entlang der Neustadt sowie im nördlichen Teil der Mühlstraße in Höhe des Plangebietes und in der Kleinen Mühlgasse befinden sich im öffentlichen Straßenraum kostenpflichtige, öffentliche Parkplätze, die von der Planung nicht berührt werden. Zahlreiche weitere Parkplätze sind in Plannähe vorhanden. Zwei Parkhäuser im Umkreis bieten Abstellfläche für Pkws. Kürzlich wurden auf den beiden Blockinnenbereichen 44 private Stellplätze gezählt (Sanierungsgebiet – Abschlussbericht S. 49). Stellplätze für „Fremdparker“ sind im Plangebiet selbst nicht, wohl aber an den umgrenzten öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Durch die Planung wird sich der Bestand an Stellplätzen ändern: Zum einen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ergänzende Neubauten geschaffen, für die neue Stellplätze geschaffen werden müssen, zum anderen entfallen in den Innenhöfen vorhandene Stellplatzflächen der Bewohner und Angestellten der Betriebe durch Schaffung aufwertender Grünbereiche. Stattdessen werden im Block südlich des Tiefenweges Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Die laut Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Anwohner und Angestellten müssen jedoch nach wie vor auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Zur ausgleichenden Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen wird eine Tiefgarage unterhalb des planveranlassenden Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses projektiert, deren Zufahrt im Tiefenweg liegt. Hier entstehen mindestens 15 Stellplätze. Neben den für die Nutzungen auf dessen Grundstück erforderlichen Stellplätzen

zen ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Stellplätze auch anderen Anwohnern der Blöcke zur Verfügung stehen werden.

Laut Sanierungsplan der Stadt Gießen ist an der Südostseite der Kleinen Mühlgasse unter der geplanten Neubebauung eine weitere Tiefgarage geplant, die den Anwohnern und Geschäftstreibenden der Umgebung zur Verfügung stehen soll. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Tiefgaragen zu begrüßen, um so vorhandene Freiflächen für eine Durchgrünung des Blockinnenraumes nutzen zu können. Durch die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen können die Flächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Des Weiteren befindet sich bereits unter der Wohnbebauung in der Mühlstraße, zwischen der Kleinen Mühlgasse und des Tiefenweges, eine Tiefgarage, die den Anwohnern zur Verfügung steht.

Die Tiefgaragen werden mittels Textfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Sie werden als Kellergeschosse und nicht als Vollgeschosse angerechnet. Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen ist nur die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich Fahrradstellplätze, Abstellräume und sonstiger Nutzräume zulässig. Mit Ausnahme des Tiefgaragenaufzuges sind die Anlagen vollständig unterirdisch anzulegen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasserversorgung

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, ist die öffentliche Wasserversorgung für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden. Auf Grund der Tatsache, dass die Planung nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt, wird davon ausgegangen, dass für die Neubebauung keine Erweiterung des Versorgungsnetzes in Hinblick auf Wassermenge und -druck hergestellt werden muss.

Zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist die öffentliche Trinkwasserversorgung entsprechend auszubilden (s. Arbeitsblatt DVGW Nr. W 405). Als Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 ltr./Min erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Gießen auszuführen.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich der Feuerwehrfahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit (keine Bestuhlung, Buden) und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu beachten.

4.7.2 Abwasserentsorgung

Ein Kanalsystem zur Abwasserentsorgung (Schmutzwasserkanäle) ist für die bestehenden Nutzungen in allen das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßenräumen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Entsorgungsnetz betreffen, verursacht werden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass für Neubebauung keine Erweiterung des Entsorgungsnetzes hergestellt werden muss. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

4.7.3 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern. Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Nie-

erschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen; ansonsten ist es ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über die 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 WHG). Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Zudem ist aus ökologischen Gründen eine Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll. Beispielsweise kann das Wasser gesammelt und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung

Der Altbestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Daher geht die Stadt davon aus, dass die erforderlichen Hausanschlüsse problemlos hergestellt werden können. Derzeit steht die Art der Versorgung, z. B. über einen Anschluss an das Gas- oder Fernwärmenetz, noch nicht fest.

4.7.5 Telekommunikationslinien

Das Plangebiet wird über unterirdische Telekommunikationslinien versorgt.

5. Immissionsschutz

Maßgebend für die Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sie schreibt für Mischgebiete Orientierungswerte für Schalleinwirkungen von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 50 dB(A) vor. Für Allgemeine Wohngebiete werden Werte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts genannt.

Die Innenstadt von Gießen ist vielfältigen Nutzungen ausgesetzt. Als hauptsächliche Lärmquelle ist der Verkehrslärm anzusehen. Die Neustadt und die Bahnhofstraße wirken sich zum Teil negativ auf die Innenstadt aus, da sie die Wohnqualität durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigen. Neben dem Anwohnerverkehr, ist die Neustadt zudem mit Parksuch- und Anlieferverkehr belastet. Da keine aktuellen Daten zur Verkehrsbelastung vorliegen, kann nur abgeschätzt werden, dass sich die schalltechnische Situation als insgesamt erträglich erweist. Es handelt sich hierbei um einen vorbelasteten Bereich, bei dem punktuelle Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden können. Um dennoch die schutzwürdigen Nutzungen vor Lärmimmission zu schützen, sollte aus schallschutztechnischer Sicht bei der Neuplanung von Gebäuden auf eine ausreichende Lärmdämmung geachtet werden, bzw. auch auf eine günstige Orientierung der Räume, indem beispielsweise schutzbedürftige Räume auf der straßenabgewandten Seite geplant werden. Neubauvorhaben im Innenbereich der Blöcke werden zudem von der Blockbebauung von den Immissionen an den Verkehrsanlagen abgeschottet, da sich die Baukörper im Schallschatten der Vorderhäuser befinden. Die Stadt Gießen geht davon aus, dass die Orientierungswerte eingehalten werden können, sodass hier keine passiven Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Durch die Planung sind keine gravierenden Änderungen im Verkehrsaufkommen zu erwarten. Im Vergleich zum Plangebiet werden geringe zusätzliche Flächen als Bauflächen ausgewiesen. Unter der Prämisse neuer Wohnungen auf vier- bis fünf Vollgeschossen in maximal vier Gebäuden zu-

zöglich Staffelgeschoss könnten insgesamt etwa 30-40 Wohnungen geschaffen werden. Die mit einer solchen Erhöhung der Anwohnerzahl verbundene Verkehrszunahme stellt für ein innerstädtisches Gebiet eine untergeordnete und nicht unübliche Größenordnung dar, die durchaus zumutbar ist. Der durch die zusätzlichen Anwohner ausgelöste Verkehr kann vom Straßennetz aufgenommen werden.

Mit dem aktuell projektierten Bauvorhaben Borrmann ist der Bau einer Tiefgarage zur weitgehenden Unterbringung der notwendigen Stellplätze verbunden. Auch für die weiteren potentiellen Bauvorhaben wird sich der Bau von Tiefgaragen aufdrängen, um die knappen Grundstückspotentiale wirtschaftlich ausnutzen zu können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zur Vermeidung von Störwirkungen bei, da hierdurch Immissionswirkungen nach außen, insbesondere durch Anlassen und Rangieren der Fahrzeuge weitgehend unterbunden werden. Diesbezüglich ist bei der Umsetzung der Planung eine Verbesserung anzunehmen.

6. Natur und Landschaft, Grünordnung

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Für das Plangebiet „Tiefenweg“ ist im Auftrag der Stadt Gießen im März 2012 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag unter besonderer Berücksichtigung der Mauersegler und Zwergfledermäuse zu erarbeiten. Aufgrund der für derartige Erhebungen ungünstigen Jahreszeit können die Ergebnisse erst zum Satzungsbeschluss nachgereicht werden. Folgende Aussagen haben jedoch bereits ohne Erhebung ihre Gültigkeit.

Pflanzenwelt:

Das Gebiet ist durch die Lage in der Stadtmitte stark vorbelastet. Hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Stadtverkehrs wirken sich nachteilig auf die Pflanzenwelt aus. Es sind weder Bäume (bis auf eine Ausnahme an der Ecke Tiefenweg/Mühlstraße) und Gehölze, noch Ruderalflächen im Plangebiet vorhanden.

Das Gebiet weist dementsprechend auch keine geschützten Biotop auf. Die Freiflächen sind bis auf wenige Ausnahmen versiegelt. Sie sind asphaltiert, betoniert oder gepflastert und werden in der Regel als Parkplatz genutzt oder dienen der Erschließung. Jedoch stellen der einzige Baum und die sehr vereinzelt Grünflächen trotzdem für städtische Ökosysteme besondere und wertvolle Flächen/Strukturen dar. Sie verbessern das Klima in der Innenstadt und sind zuweilen Brut- und Nahrungshabitat für Tierarten.

Tierwelt:

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere sind im Plangebiet insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Artenarmut gegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich zudem die nutzungsbedingten Lärmemissionen der Bebauung und der Verkehrsflächen sowie Beeinträchtigungen durch Spaziergänger nachteilig auf die Tierwelt aus. Daher kommt dem Plangebiet für die Tierwelt insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Empfehlungen:

Empfohlen wird eine möglichst starke innere Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und zur Bepflanzung von Verkehrs- und Stellplatzflächen. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen, welche tatsächlich nur bei Nebengebäuden zur Anwendung kommt. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Schaffung kleiner Biotopinseln und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Gehölze. Der heimische Baum sollte erhalten werden.

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden im Bebauungsplan Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25

BauGB festgesetzt, wobei die vorhandene bauliche Dichte und die Maßgaben, die sich aus den Sanierungszielen ergeben, zu berücksichtigen sind.

Zur Erhöhung des Gehölzanteils auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten mindestens 15 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste, zu bepflanzen. Ein hoher Gehölzflächenanteil trägt auch zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den oberen Geschossen bei. In fast allen Mischgebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um in den Blockinnenbereichen bei größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen eine ausreichende Durchgrünung zu erreichen, wird vorgegeben, dass für jeweils 6 oberirdische Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen ist. Die Maßnahme dient zudem der Verbesserung des innerstädtischen Klimas. Der vorhandene Baum ist zu erhalten und zu pflegen.

Dazu trägt auch positiv die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern bei. 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.

In der Kleinen Mühlgasse übernehmen die Straßenbäume nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Erhöhung des Gehölzanteils eine wichtige Funktion. Die Straßenbäume befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, weshalb diese nicht festgesetzt werden können. Dennoch sollten sie gepflegt und bei Ausfällen wieder ergänzt werden.

6.2 Grünordnungskonzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Im Einzelnen soll eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität und eine Schaffung ortsbildprägender Grünelemente (§ 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 und 7 BauGB) erzielt und einer weiteren Verschlechterung der innerstädtischen Luft- und Klimaverhältnisse entgegengewirkt werden.

Um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, sind mind. 15 % des Baugrundstückes der WA1 und WA2 gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mind. 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Im MI1, MI2, MI4 und MI5 sind mind. 10 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauordnungsrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

Außerdem wird der Grünanteil durch eine Dachbegrünung der Flachdächer erreicht.

Im Plangebiet ist zur Gliederung der Stellplatzflächen je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m³ erhalten.

Der einzige zum Erhalt festgesetzte Baum an der Ecke Mühlstraße/Tiefenweg ist zu pflegen und bei Abgang wieder zu ersetzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm angelegt wird.

Weiterhin sind zur Eingrünung des Plangebietes Pflanzungen vorzunehmen: Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen geeignete Arten sind bei den textlichen Festsetzungen als Hinweis C.6 aufgeführt.

Um die Flächenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wurde festgesetzt, dass Wege und Pkw-Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden dürfen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 8.868 m².

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeine Wohngebiete	
WA1	0,22
WA2	0,22
Mischgebiete	
MI1	0,11
MI2	0,10
MI3	0,03
MI4	0,05
MI5	0,11
Straßenverkehrsfläche	0,05
Gesamtfläche	0,89

Die derzeit bestehende Parzellenstruktur soll auf dem Verhandlungsweg oder ersatzweise in einem Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geordnet werden. Dazu wurden als unverbindliche Darstellung anzustrebende Grundstückszuschnitte in Anlehnung an die Ziele der Sanierungsplanung als Neuordnung der Grundstücksgrenzen in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1. vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	27.03.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit:	29.03.2012
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	2.04. bis 18.04.2012
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlegung Entwurf:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	

Abwägung und Satzungsbeschluss:

Ausfertigung:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Rechtskraft:

9. Anhang

Gießen/Aßlar, 24.04.2012

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

Anlage

Fotodokumentation



Neustadt – Blick von Osten bzw. Westen



Straßenecke Neustadt/Tiefenweg



Tiefenweg – Blick aus Südwest bzw. Nordost



Kulturdenkmal im Tiefenweg Nr. 5



Bahnhofstraße – Blick aus Süden



Mühlstraße – Blick aus Südost





Kleine Mühlgasse – Blick aus Nordost bzw. Südwest



Blockinnenbereich des nordwestlichen Blocks



Blockinnenbereich des südöstlichen Blocks