



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/29

„Heyligenstaedt“

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Aulweg, Wilhelmstraße,
Hoher Rain und Erdkauter Weg

Planstand:

- Entwurf -

07.08.2012

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

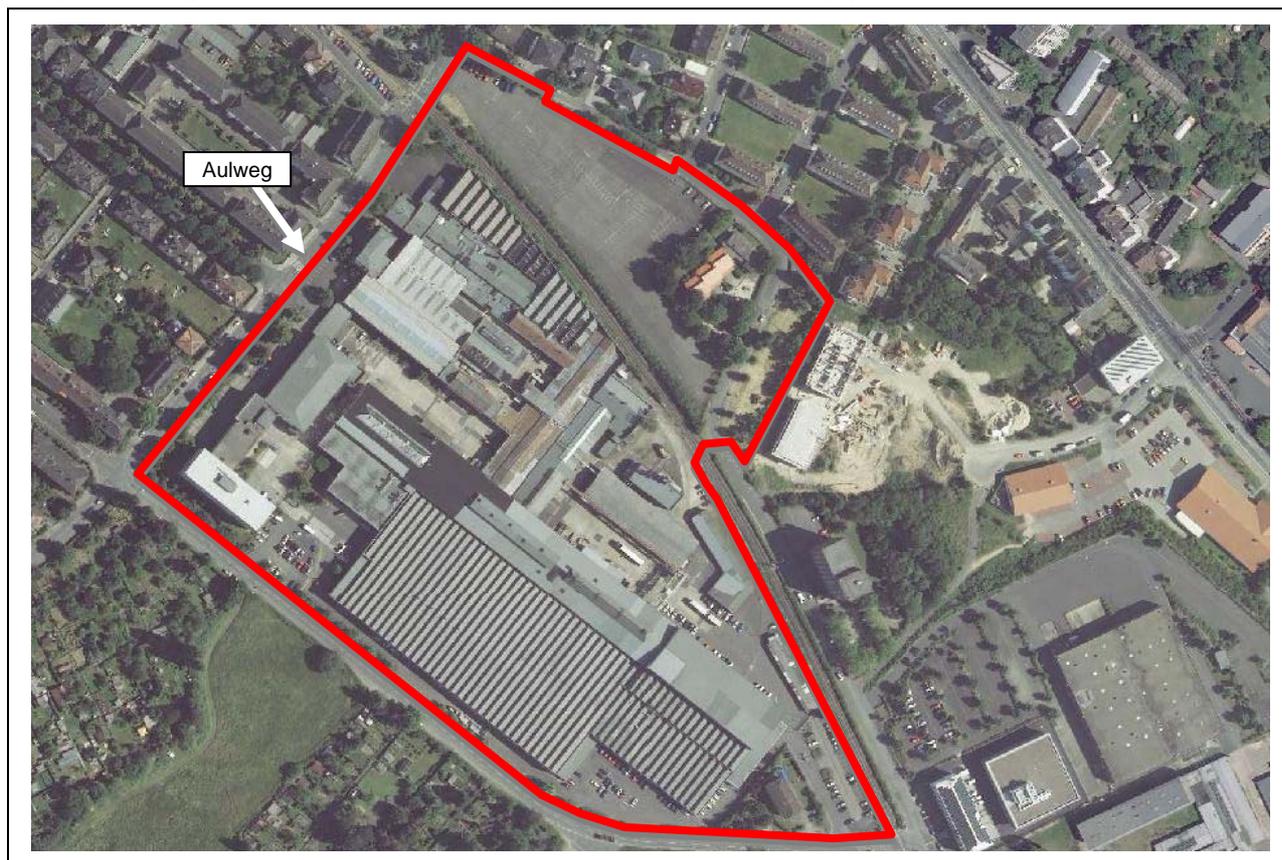
| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 4 |
| 2 | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 3 | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 4 | Verfahren | 6 |
| 5 | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich | 7 |
| 5.1 | Planerische Rahmenbedingungen | 7 |
| 5.2 | Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand | 7 |
| 6 | Städtebauliche Konzeption | 8 |
| 7 | Inhalt und Festsetzungen | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.1.1 | Allgemeines Wohngebiet | 9 |
| 7.1.2 | Mischgebiet | 9 |
| 7.1.3 | Gewerbegebiet | 10 |
| 7.1.4 | Industriegebiet | 11 |
| 7.1.5 | Sondergebiet Verwaltung | 11 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl | 11 |
| 7.2.2 | Geschossflächenzahl | 12 |
| 7.2.3 | Baumassenzahl | 12 |
| 7.2.4 | Zahl der Vollgeschosse | 13 |
| 7.2.5 | Festsetzungen zur Höhenentwicklung | 13 |
| 7.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 7.4 | Flächen für den Gemeinbedarf | 14 |
| 7.5 | Verkehrsflächen | 14 |
| 7.6 | Grünflächen | 15 |
| 7.7 | Grünordnerische Festsetzungen | 15 |
| 8 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 15 |
| 9 | Berücksichtigung umweltschützender Belange | 18 |
| 10 | Immissionsschutz | 18 |
| 11 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 20 |
| 11.1 | Dachgestaltung und Dachaufbauten | 20 |
| 11.2 | Werbeanlagen | 21 |
| 11.3 | Abfall- und Wertstoffbehälter | 22 |
| 11.4 | Einfriedungen | 22 |
| 11.5 | Dachbegrünung | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 12 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 22 |
| 13 | Altablagerungen und Altlasten | 24 |
| 14 | Sonstige Infrastruktur | 25 |
| 15 | Bodenordnung | 25 |
| 16 | Kosten | 26 |
| 17 | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 26 |
| 18 | Rechtsgrundlagen | 28 |
| 19 | Verfahrensstand | 28 |
| 20 | Anlagen | 28 |
| 21 | Verzeichnis der Gutachten | 28 |

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Nach einem Eigentümerwechsel soll das Gelände der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt sowie die Parkplatzfläche im Bereich der Straßen Aulweg und Hoher Rain neu geordnet und umgenutzt werden. In den Gebäuden und Hallen entlang der Straße Aulweg hat mit der Sanierung und Modernisierung des Bürogebäudes an der Ecke Wilhelmstraße/Aulweg und weiterer Bestrebungen verschiedener Einzeleigentümer bereits ein Umnutzungsprozess begonnen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbereiche entlang der Straße Aulweg ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Verwaltung sowie ein mehrfach gegliedertes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Weiterhin soll das Flächenpotenzial des ehemaligen Werksparkplatzes am Aulweg dazu genutzt werden, einen mit der Wohnnachbarschaft im Hohen Rain verträglichen Wohnungsbau bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die die nahezu vollversiegelte Parkplatzfläche gestalterisch und funktional verbessert und eine baulich-funktionale Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers entlang der Straßen Aulweg und Hoher Rain darstellt. Der konkrete Planungsanlass in diesem Teilbereich ist durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers bereits gegeben, der hier eine Wohnbebauung realisieren möchte. Das private Bauvorhaben sieht den Neubau von fünf Wohngebäuden mit rd. 100 Wohneinheiten vor.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (27.02.12)

genordet, ohne Maßstab

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie die geplante Wohnbebauung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung begründen ein Planerfordernis. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Werksparkplatzes und andererseits zugleich eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für den überwiegend gewerblich genutzten Gesamtbereich des Heyligenstaedt-Areals geschaffen werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/29 „Heyligenstaedt“ wird im Nordwesten durch die Straße Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 4 die Flurstücke Nr. 423/4, 434/4 tlw., 483/1 und in der Flur 12 die Flurstücke Nr. 9/2, 10/1, 99/4, 101/1, 102/6, 102/7, 114/2, 114/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 135/5, 141/5, 141/7, 141/8 tlw. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 8,4 ha.

Bereich der Straße Aulweg



Bereich des ehemaligen Werksparkplatzes



Bereich der Wilhelmstraße



Südöstlicher Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2012)

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan GI 04/29 „Heyligenstaedt“ soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die ehemalige betriebsbezogene Parkplatzfläche am Aulweg sowie zugleich auch für die Liegenschaften südwestlich der Bahnstrecke zwischen Aulweg und Wilhelmstraße, gesichert werden. Mit der geplanten Wohnbebauung auf der ehemaligen Parkplatzfläche wird eine mit der Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt, die dem Standort und der baulichen Umgebung angemessen entwickelt wird. Für die Liegenschaften im Bereich Aulweg 37-45 wird ein Mischgebiet bzw. für den Verwaltungsstandort Aulweg 45 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ angestrebt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans stellt der Erhalt der gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes dar, die vorrangig durch den Maschinenhersteller Firma Naxos Union, als Nachfolger der Werkzeugmaschinenfabrik Heyligenstaedt, und anderer zukunftssträchtiger Gewerbebetriebe betrieben wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung gesetzt. Die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange stellt dabei eine wesentliche Anforderung im Verfahren dar, um auch zukünftig die gewerblich-industrielle Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen und zu sichern.

Schließlich soll auch die öffentliche Grünfläche am Hohen Rain südlich der Kindertagesstätte dauerhaft erhalten und über die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Der bereits nahezu vollständig versiegelte Parkplatz wird durch die künftige Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen gärtnerisch gestaltet und umfassend entsiegelt.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt“ 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. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder nach einer Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 84.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich rd. 57.290 m². Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren daher nach einer Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, da es sich bei dem Geltungsbereich um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan dient sowohl der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung, als auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 zum BauGB ist der Begründung als **Anlage** beigefügt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die artenschutzrechtlichen Belange sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

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

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 werden die Flächen südlich der Bahnstrecke entlang der Straße Aulweg als gemischte Baufläche sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt, der ehemalige betriebsbezogene Parkplatz stellt eine Verkehrsfläche Parkplatz dar, im Anschluss ist eine Gemeinbedarfsfläche für den städtischen Kindergarten am Hohen Rain sowie eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in Teilbereichen zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als stark überformten Siedlungsbereich ein. Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Liegenschaften der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt entlang des Aulwegs 39-43 stellen schließlich **Einzelkulturdenkmäler** aufgrund ihrer künstlerischen, städtebaulichen und nicht zuletzt wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung innerhalb des Firmenkomplexes dar.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten und versiegelten, ehemals durch die Fa. Heyligenstaedt genutzten Gewerbe- und Industriestandort. Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ dominieren die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter und seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzter Parkplatz vorhanden. Von abweichendem Charakter sind ausschließlich der im Nordosten des Plangebietes bestehende und insgesamt gut eingegrünte Kindergarten sowie ein im Südosten befindliches und im Obergeschoss bislang noch zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

An den Rändern des Plangebietes sowie beidseitig entlang der Bahnlinie existieren teils lückige Gehölzsäume aus heimischen und nicht heimischen Sträuchern und Bäumen. Daneben ist der Kindergarten mit einem dichten Gehölzstreifen umgeben. Weitere nicht versiegelte Flächen finden sich in Form einiger Vielschnittrasenflächen und -streifen, einer kleinräumigen ruderalen Gras- und Krautflur im Nordwesten des Parkplatzes sowie weniger kleinflächiger, schütter bewachsener Schotterflächen südlich der Bahnlinie. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist ferner zu beachten, dass Teile des ehemaligen Fabrikstandortes (Aulweg 39-43) als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen sind.

7 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt“ aufgenommen worden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung nördlich der Bahnstrecke gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. 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 darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 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, im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

7.1.2 Mischgebiet

In Richtung der Straße Aulweg sowie südlich des bestehenden Kindergartens gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten.

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

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

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

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.

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 zudem das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012.

7.1.3 Gewerbegebiet

Im gewerblich genutzten zentralen Bereich des Heyligenstaedt-Areals gelangt ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung, sodass dieser Bereich auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird sowie dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO jedoch fest, dass innerhalb des südlich der Bahnstrecke teilträumlich vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird somit das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte eine hinreichende Abstufung der gewerblichen Nutzungen ausgehend von den angrenzenden Wohnnutzungen und des Allgemeinen Wohngebietes, über das Mischgebiet und Gewerbegebiet bis hin zu dem Industriegebiet erreichen zu können.

Der Bebauungsplan setzt analog der Zielsetzung im Mischgebiet auch für das Gewerbegebiet fest, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird eine Festsetzung in Anlehnung an die sogenannte „Selbstproduzentenklausel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist im Gewerbegebiet demnach nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Ferner wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 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.

7.1.4 Industriegebiet

Im gewerblich-industriell genutzten südlich Bereich des Heyligenstaedt-Areals gelangt ein Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO zur Ausweisung. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. zugelassen werden.

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

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird analog der Zielsetzung im Gewerbegebiet auch für das Industriegebiet festgesetzt, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

7.1.5 Sondergebiet Verwaltung

Im Bereich des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes an der Ecke der Straße Aulweg und der Wilhelmstraße, welches nunmehr auch durch das Arbeitsgericht genutzt wird, gelangt ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ ($SO_{\text{Verwaltung}}$) zur Ausweisung, so dass die hier ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich erfasst werden können. Der Bebauungsplan setzt konkretisierend fest, dass innerhalb des Sondergebietes Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen und Stellplatzflächen zulässig sind.

7.2 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 Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes daher, differenziert für die einzelnen Teilbaugebiete innerhalb des Plangebietes, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie teilträumlich eine Baumassenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilbaugebiete des Plangebietes, überwiegend in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, jeweils eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft:

- Allgemeines Wohngebiet (WA): **GRZ = 0,4**
- Mischgebiet (MI): **GRZ = 0,6**
- Gewerbegebiet (GE): **GRZ = 0,8 / 0,6**
- Industriegebiet (GI): **GRZ = 0,8**
- Sondergebiet (SO_{Verwaltung}): **GRZ = 0,6**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden darf, sofern diese in einer Art und Weise befestigt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Überschreitung flächenmäßig durch die nach B 5 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachbegrünung ausgeglichen werden kann. Die Überschreitung ist auch aufgrund der bestehenden Versiegelung des bisherigen Parkplatzbereiches und der somit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens städtebaulich vertretbar.

Im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Somit kann die geplante Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Stellplätze umgesetzt sowie vor dem Hintergrund der vorhandenen baulichen Anlagen und der bestehenden Grundstücksgrenzen auch weiterhin eine gewerblich-industrielle Nutzung im Bereich südlich der Bahnstrecke gewährleistet werden.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und das Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich des Plangebietes sowie für das Sondergebiet die Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von **GFZ = 1,2 bis 2,0** fest. Für das Gewerbegebiet im zentralen Bereich des Plangebietes sowie für das Industriegebiet erfolgt dagegen die Festsetzung einer Baumassenzahl, um somit die vorhandenen baulichen Anlagen hinsichtlich der städtebaulichen Dichte planungsrechtlich hinreichend erfassen zu können.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei im Allgemeinen Wohngebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, im Sondergebiet in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sowie im Mischgebiet nördlich der Bahnstrecke aufgrund der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

7.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für große Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl:

Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspricht die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringeren Versiegelungsgraden wären, vorbehaltlich der Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zudem entsprechend höhere Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet im zentralen Bereich des Plangebietes sowie für das Industriegebiet die Baumassenzahl auf ein Maß von **BMZ = 7,0 bis 8,0** fest, sodass das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert und begrenzt werden kann.

7.2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet nördlich der Bahnstrecke die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**, sodass in diesen Bereichen künftig eine maximal dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffelgeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. Die Festsetzung wird auch aus dem im näheren Umfeld vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet, sodass die geplante Wohnbebauung in ihrer städtebaulichen Struktur hieran angepasst werden kann. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Tiefgarangengeschosse im Allgemeinen Wohngebiet sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jedoch nicht anzurechnen.

7.2.5 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 sowohl die geplante Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als auch die Bebauung innerhalb der weiteren Teilbaugebiete des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch künftig im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Der Bebauungsplan setzt für alle Teilbaugebiete innerhalb des Plangebietes jeweils eine maximal zulässige **Gebäudeoberkante (OK_{Geb.})** fest. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt und können der Planzeichnung entnommen werden. Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet wird eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Für das Sondergebiet Verwaltung wird eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da bereits durch den vorhandenen Gebäudebestand teilweise die landesrechtlichen Abstandsvorschriften gemäß HBO unterschritten werden.

Daher wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise Grenzbebauung zulässig ist, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht. Für die übrigen Teilbaugebiete wird dagegen keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Mindestdiefe der Abstandsfläche zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück abweichend von § 6 Abs. 4 Satz 6 HBO 2,50 m beträgt. Mit der Festsetzung kann somit gewährleistet werden, dass die in diesem Bereich gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Wohnbebauung ermöglicht werden kann, ohne dass landesrechtliche Abstandsregelungen einer Umsetzung entgegenstehen. Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird mit der für eine Umsetzung benötigten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der angestrebten städtebaulichen Dichte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei gleichzeitiger Wahrung der Anforderungen an die Erschließung begründet. Darüber hinaus kann durch die geplanten Grundrisszuschnitte eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden. Da sich das Unterschreiten der Abstandsflächen ausschließlich auf den Bereich zwischen den geplanten Wohnhäusern bezieht, ist eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung hierdurch nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Verwaltung sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den Bereich der städtischen Kindertagesstätte setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestandsorientiert eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Festsetzung durch die Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“, um somit die Einrichtung auch künftig 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 (BauNVO) vorgesehenen Baugebieten, vielmehr handelt es sich grundsätzlich um Flächen für selbstständige Anlagen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Gemeinbedarfsflächen keine Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, sodass vorliegend von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

7.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bereich der Straße Hoher Rain eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)“ fest. Zur inneren Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (privat)“ festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Parkplatzbereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche und Überfahrt“ festgesetzt. In Richtung der Straße Hoher Rain wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und zugleich der Ein- und Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgaragen durch Signatur in der Planzeichnung näher bestimmt und somit entsprechend begrenzt, damit der bestehende Rad- und Fußweg in Teilen erhalten bleibt.

Für den Bereich der das Plangebiet querenden Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ weist der Bebauungsplan Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „Bahnanlagen“ aus, sodass deren Funktion auch planungsrechtlich dokumentiert werden kann.

7.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestandsorientiert eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, sodass die in diesem Bereich vorhandene Freifläche planungsrechtlich gesichert werden kann.

7.7 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 festgesetzt, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Der Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung weiterhin die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen vor, sodass in den Randbereichen des Plangebietes eine Eingrünung erfolgt sowie zugleich auch vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2a (C 8) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzachse ist dabei einzuhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden, welcher dem vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Aulweg, Wilhelmstraße, Hoher Rain und Erdkauter Weg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.

Die Erschließung des Heyligenstaedt-Areals südlich der Bahnstrecke ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Die verkehrliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Norden und Westen erfolgt über den Aulweg und in der Gegenrichtung über die Straße Sternmark. Die Anbindung aus Südosten erfolgt über die Straßen Sternmark und Großer Morgen, während zur inneren Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes eine Verbindungsspanne zwischen der Straße Hoher Rain und der Anbindung an den Aulweg vorgesehen ist. Die Durchfahrt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist jedoch nur für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger möglich. Der bestehende Rad- und Fußweg einschließlich der vorhandenen Grünstrukturen bleibt künftig erhalten. Weitergehende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger getroffen.

Weiterhin wurden die Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der freizuhaltenden Sichtfelder und des maximalen Gefälles geprüft und modifiziert, sodass auch den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen werden kann.

Ausschnitt Freilflächenplan mit Schleppkurven und Sichtdreiecken im Bereich der Tiefgaragenzufahrt



Quelle: FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 07/2012

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine **Verkehrsuntersuchung**¹ erarbeitet, im Rahmen derer der Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs für das gesamte Bebauungsplangebiet erbracht wird. Dabei wurden insbesondere folgende Knotenpunkte betrachtet:

- Schiffenberger Weg / Aulweg / Bismarckstraße / Gnauthstraße / Nahrungsberg
- Schiffenberger Weg / Sternmark
- Wilhelmstraße / Aulweg

Die Betrachtungen berücksichtigen zwei Zeitstufen, die sich aus der Ausbaukonfiguration des umliegenden Straßennetzes ergeben. Die erste Zeitstufe betrachtet die derzeit bestehende Straßennetzkonfiguration. Die von Seiten der Stadt Gießen geplante planfreie Bahnüberführung der Ferniestraße ist noch nicht realisiert. Die zweite Zeitstufe beinhaltet die Realisierung dieser Maßnahme bei gleichzeitigem Rückbau des plangleichen Bahnüberganges am Erdkauter Weg. Als indisponible Maßnahme sind bei sämtlichen Zeitstufen die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung auf den östlich des Gebietes liegenden Flächen des „Bänninger Areals“ und „Am Grüninger Pfad“ zu beachten.

Das **Verkehrsaufkommen** im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wurde gutachtlich anhand der aktuellen Regelwerke (Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens, FGSV; Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung, HSVV) berechnet. Dem wurden spezifische Kenndaten zugeordnet, welche in die Berechnung des jeweiligen Tagesverkehrsaufkommens einfließen. Die Tagesverkehre der Nutzergruppen Bewohner und Besucher wurden durch Ganglinien über den Tag verteilt und die Ganglinien überlagert. Die Ermittlung weist folgende Ergebnisse auf:

¹ Durth Roos Consulting GmbH, 64283 Darmstadt, Stand: 01/2012

- Das Tagesverkehrsaufkommen beträgt 245 Kfz-Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr.
- In der nachmittäglichen Spitzenstunde starten 14 Kfz als Quellverkehr und 32 Kfz fahren als Zielverkehr.

Die Quell-/Zielverteilung des Neu-Verkehrs durch die geplanten Nutzungen auf dem Gelände Heyligenstaedt wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wie folgt abgeschätzt:

- 40 % auf den Schiffenberger Weg, stadteinwärts in/aus Richtung Kernstadt, davon 25 % über die Bismarckstraße
- 50 % auf den Schiffenberger Weg, stadtauswärts in/aus Richtung Osten sowie im Fernverkehr
- 10 % auf den Aulweg in/aus Richtung Klinikum und südliche Stadtteile

Seitens der Gutachter wird unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen ausgeführt, dass die maßgebenden Verkehrsbelastungen, die in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr liegen, für die relevanten Knotenpunkte zu folgenden Ergebnissen führen:

- Der Doppelknotenpunkt Schiffenberger Weg / Aulweg / Bismarckstraße / Gnauthstraße / Nahrungsberg ist ohne Umbaumaßnahmen leistungsfähig.
- Der Knotenpunkt Aulweg / Wilhelmstraße ist ohne Umbaumaßnahmen leistungsfähig.
- Die vorfahrtgeregelten Knotenpunkte Schiffenberger Weg / Sternmark / Verbindung zum Heegstrauchweg sowie Schiffenberger Weg / Großer Morgen sind überlastet. Diese Überlastung entsteht durch die allgemeine Zunahme im Prognoseverkehr und wird nicht durch die Planungen auf dem Heyligenstaedtgelände ausgelöst, da dessen Neuverkehr zu keiner maßgebenden Belastungszunahme auf den überlasteten Verkehrsströmen führt.
- Eine Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes an den Aulweg erfordert keinen Ausbau des Aulweges. Der Knotenpunkt weist eine hohe Verkehrsqualität auf.

Fazit

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der auf dem Heyligenstaedtgelände vorgesehenen Nutzungen führt zu keinen Überlastungen im bestehenden und im für 2020 geplanten Verkehrsnetz. Bedingung hierfür ist eine direkte Verkehrsanbindung an den Aulweg für den durch die Nutzungen im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erzeugten Verkehr. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Gebietsverkehr zusätzlich im Osten an die Straße Hoher Rain anzubinden.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind darüber hinaus auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Der Bushaltepunkt „Aulweg“ ist fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen und wird von fünf Buslinien angefahren. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem die Haltepunkte „Schiffenberger Weg“ im Aulweg und „Welckerstraße“ in der Liebigstraße. Darüber hinaus liegt der Bushaltepunkt „Erdkauter Weg“ in der Nähe des Untersuchungsgebietes; hier besteht Anschluss an die „Lahn-Kinzig-Bahn“. Das Wegenetz ist im Umfeld des Plangebietes bereits Bestand, sodass auch eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz bereits hergestellt ist.

9 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Der vorliegende Bebauungsplan soll nach einer Vorprüfung des Einzelfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei dem Geltungsbereich um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 zum BauGB sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind der Begründung als **Anlagen** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen grundsätzlich entsprochen werden. Der Grundgedanke der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption sieht im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straßen Aulweg, Hoher Rain, Sternmark und Großer Morgen im Bereich des ehemaligen Werksparkplatzes nördlich der Bahnstrecke zunächst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines ergänzenden Mischgebietes als Angebotsplanung vor. Südlich der Bahnstrecke werden die vorhandenen und geplanten gemischten und gewerblich-industriellen Nutzungen durch eine gestufte Ausweisung von Mischgebiet und Sondergebiet „Verwaltung“, eingeschränktem Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet planungsrechtlich erfasst.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, wurden ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan **Schalltechnische Untersuchungen** zum Schienen- und Verkehrslärm eingeholt². Diesbezüglich kann zunächst festgehalten werden, dass die Schienenverkehrsgereusche der „Lahn-Kinzig-Bahn“ randlagig in der Größenordnung der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete – 55 dB(A) – einwirken. Weitere Bereiche des Plangebietes sind mit < 55 dB(A) zur Tageszeit belastet. Die durch die Deutsche Bahn AG zur Verfügung gestellten Daten dokumentieren, dass keine Streckenbelegung während der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) stattfindet.

² Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik – GSA Limburg GmbH, Stand: 04/2012

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den Randbereichen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan für die gewerblich genutzten Bereiche Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräusentwicklung festgesetzt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen können darüber hinaus auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

„Durch das Aneinandergrenzen der Wohngebietsflächen zu den gewerblich genutzten Flächen wird es zur immissionsverträglichen Entwicklung erforderlich, Maßnahmen zur Beschränkung der Emissionsleistung in den gewerblich genutzten Flächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Hierzu werden Emissionskontingente nach DIN 45691 berechnet, deren Anwendung die Einhaltung der in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte sicherstellt. Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme enthält hierzu Empfehlungen zur Emissionskontingentierung [...].

Die aus dem Schienenverkehrsweg Lahn-Kinzig-Bahn zu erwartenden Geräuschimmissionen führen in Höhe der nächstgelegenen „Baufenster“ im Allgemeinen Wohngebiet/Mischgebiet nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Tageszeit. Gemäß den zur Verfügung gestellten Streckenbelegungsdaten der DB AG finden im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr – 6.00 Uhr (Nachtzeit) keine Fahrbewegungen statt.

Durch das Verkehrsaufkommen des Aulweges können in Höhe der zum Verkehrsweg nächstgelegenen Bauflächen Überschreitungen der Planungsempfehlungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wie auch Mischgebiete auftreten.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete wird noch eingehalten – im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes überschritten.

Aufgrund der Nähe des nächstgelegenen Baufensters zum Verkehrsweg sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen unter baurechtlichen/städtebaurechtlichen Gesichtspunkten umzusetzen. Zur Kompensation der hierbei auftretenden Überschreitungen der Planungsempfehlungen werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 für dieses Gebäude festgesetzt.

Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme enthält die Ausweisung der Lärmpegelbereiche für die WA-/MI- und Sondergebietsfläche SO_{Verwaltung}. Die entsprechenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.“

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen, die konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthalten, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und werden in die Abwägung eingestellt. Insbesondere beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen in Bezug auf bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Emissionskontingentierung

Hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sowie der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden die überwiegend gewerblich geprägten Bereiche südlich der Bahnstrecke nach der maximal zulässigen Schallemission in einzelne Teilflächen gegliedert.

Der Bebauungsplan setzt bezüglich möglicher Schallemissionen fest, dass ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

| Teilflächen | $L_{EK, \text{tags}}$ in dB(A)/m ² | $L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)/m ² |
|--------------------------|---|---|
| GI | 64 | 49* |
| GE | 60 | 45* |
| GE _e | 57 | 42 |
| SO _{Verwaltung} | 55 | 40* |

* Die Anwendung des Emissionskontingentes zur Nachtzeit wird dabei nur für die nördlich/nordwestlich und nordöstlich gelegenen WA-/MI- bzw. sonstige Wohnbebauung [§ 34 BauGB] erforderlich – nicht hingegen für die südlich zum Bebauungsplangebiet gelegene Kleingartenfläche Flur 12.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Bezüglich des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass in den als **Lärmpegelbereich III bzw. IV** festgelegten Bereichen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erfüllen müssen. Die Festlegung der Lärmpegelbereiche kann der in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Übersichtskarte entnommen werden. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss innerhalb des Lärmpegelbereiches III bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w, \text{res}} = 35$ dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w, \text{res}} = 30$ dB erreichen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen $R'_{w, \text{res}} = 40$ dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w, \text{res}} = 35$ dB betragen. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

11.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der städtebaulichen Konzeption ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind.

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Dacheindeckung ist ebenfalls unzulässig. Die Festsetzungen sollen somit vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bereits bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

11.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur, die sich im Bereich des Heyligenstaedt-Geländes durch verschiedene Gewerbebetriebe sowie teilweise größere und zusammenhängende Gebäudefassaden auszeichnet, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Hiervon ausgenommen ist die bestehende Werbeanlage mit dem Schriftzug „Heyligenstaedt“ auf der Dachfläche des Gebäudes südlich der Bahnstrecke. Mit den Festsetzungen kann der Umfang möglicher Werbeanlagen begrenzt sowie auch deren mögliche Standorte einschließlich der konkreten Gestaltung geregelt werden.

An der Straße Aulweg sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über der Straßenebene (Gehweghinterkante) zulässig, sodass im Bereich der hier vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude unverhältnismäßige Werbeanlagen ausgeschlossen werden können.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Hiervon ausgenommen ist die bestehende Werbeanlage mit dem Schriftzug „Heyligenstaedt“ auf der Dachfläche des Gebäudes südlich der Bahnstrecke. Mit den Festsetzungen können die jeweils zulässige Größe und die konkrete Gestaltung von Werbeanlagen vor dem Hintergrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes eindeutig bestimmt werden.

Im Gewerbe- und Industriegebiet ist je Grundstück je 5.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberfläche sein.

Festgesetzt wird darüber hinaus, dass im gesamten Plangebiet Werbeflyer unzulässig sind, sodass auch mit dieser Festsetzung überdimensionierte oder nicht gebietsverträgliche Werbeanlagen ausgeschlossen werden können.

11.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind. Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von Gewerbebetrieben sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Anderenfalls sind diese gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zusätzlich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind vorgenannten Einfriedungen dagegen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

11.5 Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt schließlich fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen oberhalb des obersten Geschosses zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, um somit kleinklimatische Aspekte zu berücksichtigen und im Zusammenhang mit der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet einen flächenmäßigen Ausgleich schaffen zu können.

12 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 Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen gesichert werden. Für den Bereich des Heyligenstaedt-Areals südlich der Bahnstrecke ergeben sich im Zuge der vorliegenden Planungen keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Für den Bereich des Heyligenstaedt-Areals südlich der Bahnstrecke ergeben sich im Zuge der vorliegenden Planungen keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbe- und Industriestandort sowie einen ebenfalls bereits versiegelten ehemaligen Werksparkplatz, 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, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen.

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.

13 Altablagerungen und Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Altflächenkataster des Landes Hessen unter dem Aktenzeichen 531.005.042-001.001 das Grundstück Aulweg 39 -47 erfasst. Als altlastenrelevante Nutzung werden die Herstellung und der Vertrieb von Maschinen aller Art und ähnlichen chemischen Produkten, die Fabrikation neuer Werkzeugmaschinen und Maschinenteile sowie die Reparatur von Maschinen angegeben. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksteilungen und damit verbundener Lageumbenennungen sind von dieser Nutzung folgende Flurstücke betroffen:

| Lage | Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|------------------|-------------|------------------|
| Wilhelmstraße 119 | Gießen | 12 | 101/1 |
| Erdkauter Weg | Gießen | 12 | 102/7 |
| Aulweg 43 - 45 | Gießen | 12 | 114/2 |
| Aulweg 41 - 45 | Gießen | 12 | 114/3 |
| Aulweg 47 Wilhelmstraße 101 Wilhelmstraße 119 | Gießen | 12 | 114/5 |
| Aulweg 41 , 41a und 41b | Gießen | 12 | 114/6 |
| Aulweg 41 | Gießen | 12 | 114/7 |
| Aulweg 37 - 39 | Gießen | 12 | 114/8 |
| Aulweg 37 | Gießen | 12 | 114/9 |

Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird die Nutzung „Herstellung von Hebezeugen und Fördermitteln“ der Branchenklasse 4 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in diesem Bereich als „hoch“ eingeschätzt wird.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf dem Altstandort besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den o.g. Flurstücken somit um alllastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Aus diesem Grund sowie der über 100 Jahre andauernden industriellen Nutzung des Geländes wurde bereits eine Einzelfallrecherche für den Bereich des Plangebietes erstellt. Mit der Erstellung dieser Einzelfallrecherche wurde die WISA SANIERUNGSGESELLSCHAFT MBH beauftragt. Im Ergebnis der Einzelfallbewertung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass in den gewerblich genutzten Bereichen des Heyligenstaedt-Areals für die Umweltmedien Grundwasser, Bodenluft und vor allem Boden weitere Untersuchungen notwendig sind. Nähere Untersuchungen auf diesen Flächen können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, welche konkreten Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind. Im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungen (Baugenehmigungsverfahren) sind diese allerdings unerlässlich.

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann festgehalten werden, dass aus alllastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke grundsätzlich keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Der Bereich möglicher Altlastenverdachtsflächen ist im Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Sämtliche Aushubarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist das Merkblatt des Regierungspräsidiums Gießen in der jeweils neuesten Fassung zur Überwachung von Abbruch- und Aushubarbeiten auf kontaminierten Flächen sowie zur Entsorgung dabei anfallender Materialien zu beachten. Zudem ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. 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 20.09.2007).

Da die Fläche des ehemaligen Firmenparkplatzes (Gemarkung Gießen, Flur 4, Flurstück Nr. 423/4, 423/5 und 483/1) nachweislich zu keiner Zeit gewerblich oder industriell genutzt wurde, ist eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB hier dagegen nicht notwendig. Auch die seitens des Gutachters empfohlene orientierende Untersuchung ist aus alllastenfachlicher Sicht nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl der Straßen- bzw. Parkplatzbelag als auch die Tragschicht aus abfallrechtlicher Sicht in der Regel nicht unbelastet ist.

14 Sonstige Infrastruktur

Die Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Verlauf des weiteren Verfahrens konkretisiert.

15 Bodenordnung

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

16 Kosten

Im Rahmen einer Planungsvereinbarung übernimmt der Vorhabenträger ein Drittel der Kosten für das Planverfahren, zwei Drittel der Kosten übernimmt die Stadt Gießen. Erforderliche Gutachten teilen sich der Vorhabenträger und die Stadt Gießen zu jeweils 50 %. Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verwertung von Niederschlagswasser

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

Denkmalschutz

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Kampfmittelbelastung

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

Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich in den überwiegend gewerblich genutzten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen südlich der Bahnstrecke mögliche Altlastenverdachtsflächen. Sämtliche Aushubarbeiten sind daher gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist das Merkblatt des Regierungspräsidiums Gießen in der jeweils neuesten Fassung zur Überwachung von Abbruch- und Aushubarbeiten auf kontaminierten Flächen sowie zur Entsorgung dabei anfallender Materialien zu beachten. Zudem ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

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 20.09.2007).

Ehemaliger Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in einer Rösche nachgewiesen und durch 40 - 49 m tiefe Bohrungen untersucht wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises und der Bohransatzpunkte liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Entwässerungsanlagen

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

Artenschutz

Artenschutzrelevante Arten sind die Bartfledermaus, die Zwergfledermaus sowie der Haussperling. Da zukünftig das Auftreten von Quartieren der festgestellten Fledermausarten im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann und durch die geplanten Veränderungen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings berührt werden können, sollten die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung / Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) berücksichtigt werden:

Fledermäuse:

- Zwingend notwendige Maßnahmen an Gebäuden sind mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubenzeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.
- Da Sanierungsarbeiten generell zu einem Verlust von Spalten, Hohlräumen und Einschluflmöglichkeiten führen, ist eine fledermausfreundliche Gestaltung der Gebäude durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen generell erstrebenswert.

Haussperling:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Veränderungen an Gebäuden (auch das Verbauen von Einschluflmöglichkeiten) sollten vermieden werden bzw. in zwingenden Fällen nicht während der Brutzeit durchgeführt werden. Als Ausgleich des möglichen Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen, im Bereich der ehemaligen Fabrikgebäude zwei Kolonienistkästen für Sperlinge anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

18 Rechtsgrundlagen

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

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.02.2012, Bekanntmachung: 12.05.2012

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 14.05.2012 – 25.05.2012, Bekanntmachung: 12.05.2012

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

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**: _____.____

20 Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 03/2012
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 08/2012

21 Verzeichnis der Gutachten

- Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt“, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik – GSA Limburg GmbH, Stand: 04/2012
- Verkehrsuntersuchung, Durth Roos Consulting GmbH, 64283 Darmstadt, Stand: 01/2012
- Einzelfallrecherche Gelände Heyligenstaedt Gießen, WISA Sanierungsgesellschaft mbH, Ingenieurbüro für Umwelt- und Geotechnik, 35423 Lich, Stand: 07/2012

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