

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/26

„Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Aulweg,
Leihgesterner Weg und Günthersgraben

Planstand:

- Entwurf -

16.01.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahrensart	5
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	6
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand.....	7
6	Planungen und Verfahrensablauf zur Entwicklung des Poppe-Areals	9
6.1	Nutzung und Entwicklungskonzeptionen der Firma Poppe bis 2012.....	9
6.2	Nachnutzung und Entwicklung des Betriebsareals durch die Fa. Revikon seit 2012	13
6.3	Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren.....	13
7	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	18
8	Inhalt und Festsetzungen	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
8.2.1	Grundflächenzahl	23
8.2.2	Geschossflächenzahl	23
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse	23
8.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	24
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	25
8.5	Grünflächen	25
8.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	25
9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
10	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	27
11	Sonstige Infrastruktur	28
12	Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
13	Immissionsschutz	29
14	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
15	Altablagerungen und Altlasten	33
16	Denkmalschutz	35
17	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	37
18	Bodenordnung	39
19	Kosten	39

20	Rechtsgrundlagen	39
21	Verfahrensstand	39
22	Anlagen	40

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Firma Poppe (Veritas AG) hat ihren am Leihgesterner Weg / Aulweg gelegenen langjährigen Betriebsstandort im Frühjahr 2013 aufgegeben. Der Gummi verarbeitende Industriebetrieb hat bereits vor einigen Jahren wesentliche Teile seiner Produktion in eine neue Anlage am Ohlebergsweg verlegt, wodurch am Altstandort schon eine Verbesserung der Emissionssituation erreicht werden konnte. Seit dem 31.04.2013 wird am Standort Leihgesterner Weg nicht mehr produziert, die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz wurde zurückgegeben. In 2013 erfolgte eine vollständige Verlagerung des Betriebes. Bereits in 2012 wurde das gesamte Firmengelände an die Firma Revikon (Revitalisierungskonzept) aus Gießen verkauft, die Teile der Produktionshallen sowie das Verwaltungsgebäude zur Ansiedlung nicht wesentlich störender Arbeitsplätze nutzen und auf den restlichen Teilflächen Wohnungsneubauten realisieren will. Durch den Wegfall der industriellen Nutzung kann das Firmengelände seiner innerstädtischen Lage angemessen und verträglich zur umgebenden Wohnbebauung entwickelt werden. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt. Der konkrete Planungsanlass in diesem Teilbereich ist durch die Investitionsabsicht des Eigentümers gegeben, der neben der Umnutzung des Gebäudebestands durch Büro- und Verwaltung bzw. nicht störendes Gewerbe den Neubau von sechs Wohngebäuden realisieren möchte.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ liegt in der südlichen Gießener Kernstadt im unbeplanten Innenbereich und wird im Nordosten durch die Straße Günthersgraben, im Südosten durch den Aulweg, im Südwesten durch den Leihgesterner Weg und im Nordwesten durch die Gärten der Bebauung an der Ebelstraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 5, die Flurstücke 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, , 413/1, 413/2, 413/3, 413/4, 413/5, 414/1, 414/2, 415/1, 415/2, 417/2, 419/1, 421/3, 423/1, 424/1, 425/2, 425/3, 426/1, 427, 428/1, 429, 430/1, 431, 432, 433 (Stand: Dezember 2013) und somit eine Fläche von rd. 4,4 ha.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (23.09.13)

genordet, ohne Maßstab

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.2011 wurde das Plangebiet jedoch reduziert und auf den Bereich beschränkt, für den ein konkretes Planungserfordernis besteht (siehe *Kapitel 4*).

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. GI 04/26 soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe durch eine standortgerechte Entwicklung und die Stärkung des benachbarten Wohnquartiers gesichert werden. Durch die Ansiedlung mischgebietsverträglicher Nutzungen am Leihgesterner Weg und eine Arrondierung der Wohnnutzung im Bereich der Elsa-Brandström-Straße / Günthersgraben sollen diese Planungsziele erreicht werden. Im Verfahren werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, den Erhalt wertvoller begrünter Blockinnenbereiche sowie die erforderliche Erschließung.

Für das Plangebiet soll eine mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden. Für den mit Verkehrslärm belasteten, höher gelegenen Bereich am Leihgesterner Weg / Aulweg ist die Entwicklung gemischter Nutzungen städtebaulich sinnvoll. Im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Elsa-Brandström-Straße und am Günthersgraben soll für den tieferliegenden Teil des ehemaligen Betriebsgeländes künftig eine kleinteiligere Wohnbebauung angestrebt werden. Prägende Grünstrukturen im Blockinnenbereich, insbesondere die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage sowie der Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Böschung sollen erhalten bleiben.

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 04/26 ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im südlichen, an die Elsa-Brandström-Straße und den Günthersgraben anschließenden Bereich sowie eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bereich der ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude am Leihgesterner Weg, mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht für das Gebiet erforderlich sind.

4 Verfahrensart

Gemäß dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen sollte die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erfolgen. Die stadtplanerische Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat jedoch gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindlichen Baugebiete kein unmittelbares Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch den Bestand keine weiteren baulichen Entwicklungen möglich sind und auch keine städtebaulichen Missstände oder Nutzungskonflikte bestehen, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Daher wurde das Plangebiet auf den in *Kapitel 2* beschriebenen Bereich reduziert und der räumliche Geltungsbereich entsprechend angepasst.

Mit der Verkleinerung des Plangebietes besteht die Möglichkeit, den vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die um-

gebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches geschaffen werden sollen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie der planungsrechtlichen Absicherung der Folgenutzung eines gewerblich-industriellen Bereiches als Maßnahme der Innenentwicklung. Zugleich wird auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Mit diesem Planverfahren wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich mit 19.385 m² vorliegend unterhalb des genannten Schwellenwertes. Gleichwohl wird der Bebauungsplan in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt und eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Damit wird auch einer Einbeziehung des angrenzenden und seit 26.05.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ in die Bilanzierung Rechnung getragen.

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 kann 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 werden. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt und sowohl ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Zudem kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

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

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt den Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude der Firma Poppe am Leihgesterner Weg als *Gewerbliche Baufläche (Bestand)* dar. Im Nordosten rahmt eine *Grünfläche* die gewerblichen Bauflächen ein, die im Bereich der vorhandenen Parkanlage und der begrünten Böschung (*Immissionsschutzgrün*) liegt. Im Südosten schließt sich an die gewerbliche Baufläche eine *Gemischte Baufläche* zur Elsa-Brandström-Straße hin an. Die sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als *Wohnbauflächen* dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung in Teilbereichen entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann 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 im Wege der Berichtigung angepasst.

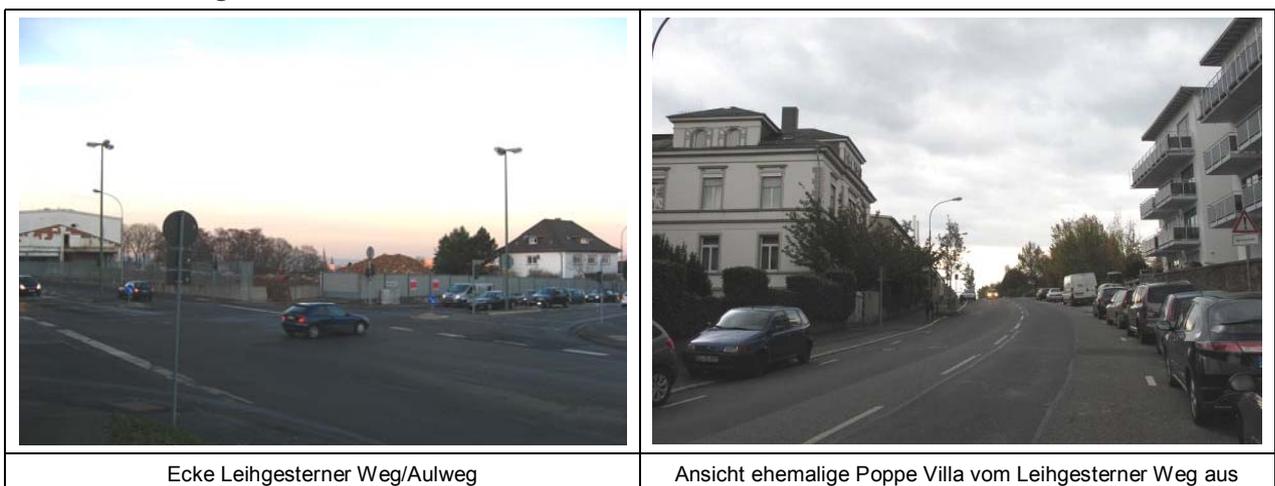
Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen wertet das Plangebiet und dessen bauliche Umgebung als bereits stark überformte Siedlungsfläche auf. Als erhaltenswert wird die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage nordöstlich der Produktionsanlagen dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sind mit ihren Gehölzbeständen Teil einer innerstädtischen Verbindungsachse, die als innerstädtischer Grünzug in den Landschaftsplan übernommen wurde und erhalten sowie – gegebenenfalls auch über Maßnahmen an Straßenzügen – ausgebaut werden soll.

Ein **Bebauungsplan** besteht für den Bereich bislang nicht. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gegenwärtig nach den Einfügens-Kriterien des § 34 BauGB.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang des Leihgesterner Weges die ehemaligen Liegenschaften der Firma Poppe, die hier bislang eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Gummiproduktion betrieb. Der Bereich südwestlich des Günthersgrabens sowie die umgebende Bebauung sind dagegen ausschließlich durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Das Betriebsgelände befindet sich auf der Höhe des Leihgesterner Weges und ist vollständig durch Gebäude und Verkehrswege versiegelt. Im Norden und Westen fällt das Gelände relativ steil um ca. 4-8 m ab. Das angrenzende Gelände, das noch zum Betriebsgelände gehört, wurde als Garten genutzt. Eine Bebauung des Bereiches westlich der Elsa-Brandström-Straße erfolgt gegenwärtig.

Bereich des Plangebietes





Ansicht Park der Villa-Poppe (denkmalgeschützt)



Ansicht Wohngebäude Wilhelmstraße 56a im Nordosten an das Plangebiet angrenzend



Bereich am Günthersgraben unterhalb der begrünten Böschung



Zugang zum Günthersgraben



Ansicht Poppe aus Richtung Norden von der Elsa-Brandström-Straße



Ansicht ehemalige Poppe-Villa von der Betriebszufahrt



Quelle: Eigene Aufnahmen (10/2011 und 12/2013)

Der städtebauliche Bestand innerhalb des Plangebietes ist maßgeblich durch die riegelförmigen ehemaligen Produktions- und Lagergebäude der Firma Poppe gekennzeichnet, die mit ihren großen Kubaturen der gewerblich-industriellen Vornutzung des Standortes entsprechen. In Richtung der Elsa-Brandström-Straße und dem Günthersgraben befinden sich hingegen überwiegend freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser mit zugehörigen Hausgärten und Freiflächen.

Das Plangebiet umfasst im Bereich der ehemaligen Betriebsanlagen der Firma Poppe versiegelte Flächen, auf denen keine nennenswerte Vegetation vorkommt. Die wesentlichen Grünflächen bilden das parkartige Gelände hinter der ehemaligen Poppe-Villa im nördlichen Bereich sowie ein Baum- und Gehölzbestand an einer steilen Böschung, direkt oberhalb der ehemaligen Eiskeller. Die parkähnlichen Gartenanlagen bestehen zum größten Teil aus Zierrasen, die randlich von Gehölzbeständen umsäumt werden. Auf der westlichen Seite des Plangebiets erstreckt sich zwischen der ehemaligen großen Werkstatt und dem Leihgesterner Weg ein schmaler Grünstreifen, der rechts neben dem Eingang des Firmengeländes beginnt und bei der Kreuzung Leihgesterner Weg / Aulweg endet. Ein weiteres Augenmerk stellt eine etwa 70-80 Jahre alte Buche, etwa 30 m in südlicher Richtung des ehemaligen Standorts des Schornsteins entfernt, dar. Die Gärten östlich der Elsa-Brandström-Straße sind schließlich durch große Zierrasenflächen, aber auch durch Laub- und Nadelbaumbestände sowie einige Hecken charakterisiert.

6 Planungen und Verfahrensablauf zur Entwicklung des Poppe-Areals

6.1 Nutzung und Entwicklungskonzeptionen der Firma Poppe bis 2012

Die erste dokumentierte gewerbliche Nutzung im Bereich des Plangebietes erfolgte durch eine Bierbrauerei seit mindestens dem Jahr 1893. Ab dem Jahr 1911 wurde das Gelände durch die Gießener Gummwarenfabrik Poppe GmbH & Co.KG genutzt. Die Fertigung der Firma Poppe konzentrierte sich zunächst auf die Produktion von unvulkanisierten Gummidichtungen für die Lebensmittelverarbeitung. Nach dem Wiederaufbau der im Zweiten Weltkrieg völlig zerstörten Produktionsanlagen wurden auch Synthesekautschuk und insofern auch weitere technische Gummiprodukte, z.B. für die Automobilindustrie, produziert. Die ersten Gebäude, ein Produktionsgebäude am Leihgesterner Weg und die Villa mit Pferdestall, wurden Ende des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut. Hinter der Produktionshalle wurde ein mehrgeschossiger Winkelbau errichtet, der zweigeschossig unterkellert ist. Nach Inanspruchnahme durch die Firma Poppe wurden sukzessive weitere Produktions- und Werkstattgebäude errichtet.

Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurden die Produktionshallen am Leihgesterner Weg in erweiterter Form unterkellert und neu erstellt. Weitere größere Baumaßnahmen fanden Mitte der 1960er Jahre statt. Die letzte größere Baumaßnahme wurde im Jahr 2000 mit der Aufstockung des Verwaltungsgebäudes durchgeführt.

Historisches Luftbild

Quelle: Stadt Gießen



Kataster-Lageplan

Betriebsgelände Poppe

Quelle: Stadt Gießen



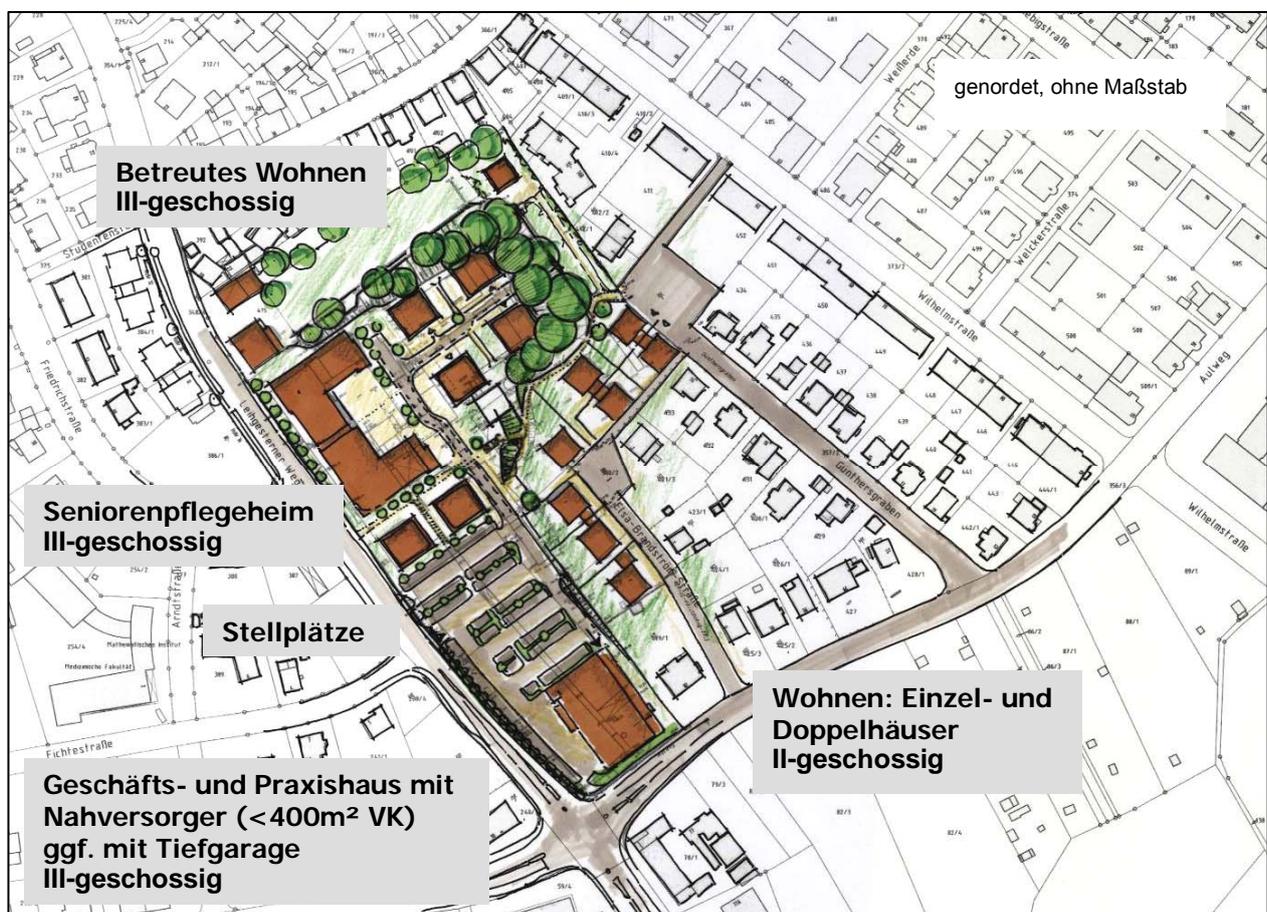
Aufgrund der Absicht der Firma Poppe, ihren Betriebsstandort am Leihgesterner Weg aufzugeben und zu verlagern, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 06.10.2011 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ gefasst.

Mit der frühzeitigen Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt, vorbereitet werden. Zudem war zu befürchten, dass ohne eine sinnvolle und wirtschaftlich mögliche Nachfolgenutzung das Firmenareal und die Gebäude ganz oder in Teilen brach fallen könnten. Außerdem wäre eine gewerbliche Nachfolgenutzung der baulichen Anlagen bei Verkauf oder Vermietung des Produktionsstandortes ohne Bebauungsplan zulässig gewesen.

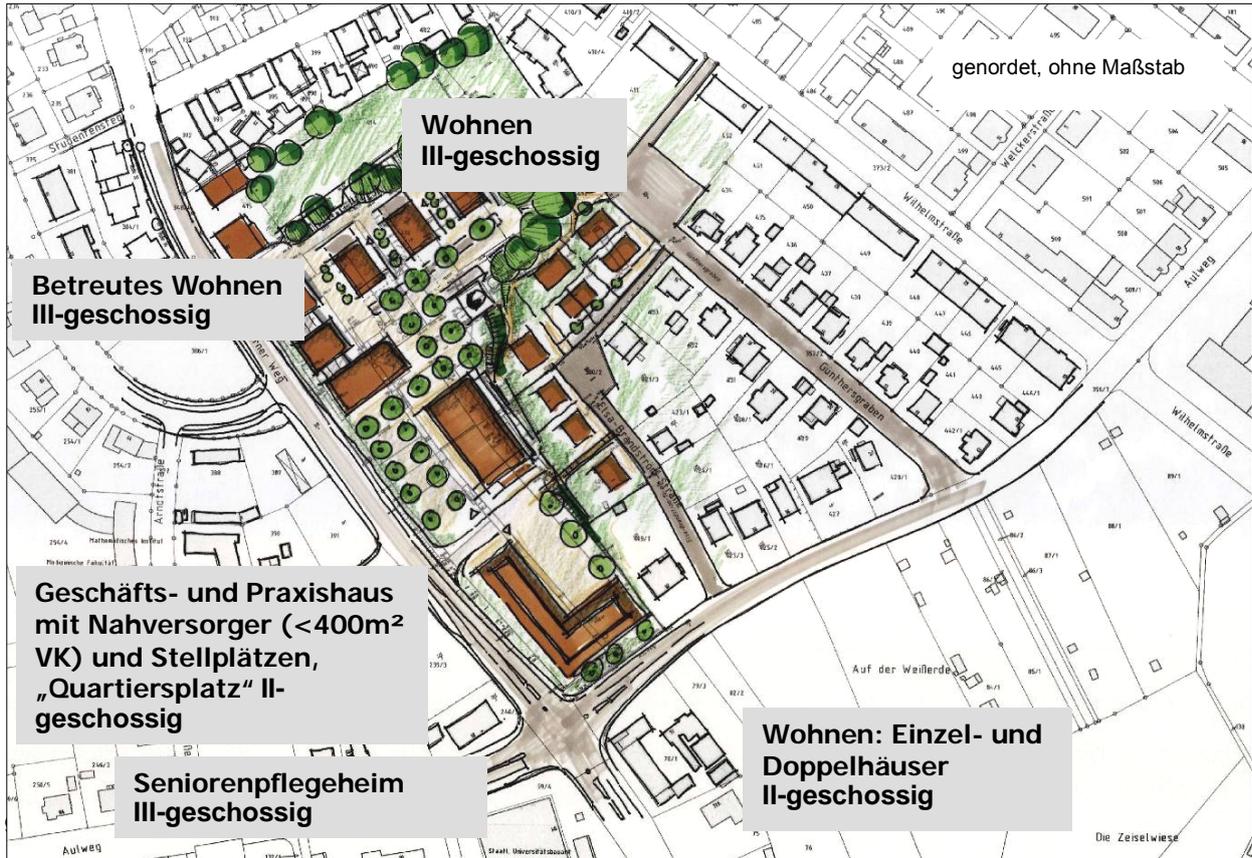
Der Geltungsbereich umfasste zunächst die Flächen bis zur Ebelstraße im Norden und zur Wilhelmstraße im Osten. Da jedoch für diese Bereiche kein unmittelbares Planungserfordernis besteht, beschränkt sich der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen auf das ehemalige Betriebsgelände der Firma Poppe sowie auf das Wohngebiet zwischen der Elsa-Brandström-Straße, dem Günthersgraben und dem Aulweg, das von der bereits nach § 34 BauGB genehmigten Bebauung westlich der Elsa-Brandström-Straße berührt wird und langfristig mit den entsprechenden Entwicklungsperspektiven gesichert werden soll.

Am 27.10.2011 fand eine erste Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und dessen Ziele informiert und Konzeptionen zur Neuordnung und Umnutzung des Betriebsgeländes vorgestellt wurden. Im Mittelpunkt dieser ersten Planungen stand die Errichtung eines Seniorenwohn-/Pflegeheimes mit angeschlossenem Betreutem Wohnen, eines Geschäfts- und Praxishauses mit Nahversorgung und den zugehörigen Stellplätzen und einer Tiefgarage sowie im Bereich westlich der Elsa-Brandström-Straße eine Wohnbebauung. Die Konzeptionen werden nachfolgend im Hinblick auf die Darstellung unterschiedlicher untersuchter Varianten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugsweise als Skizze dargestellt.

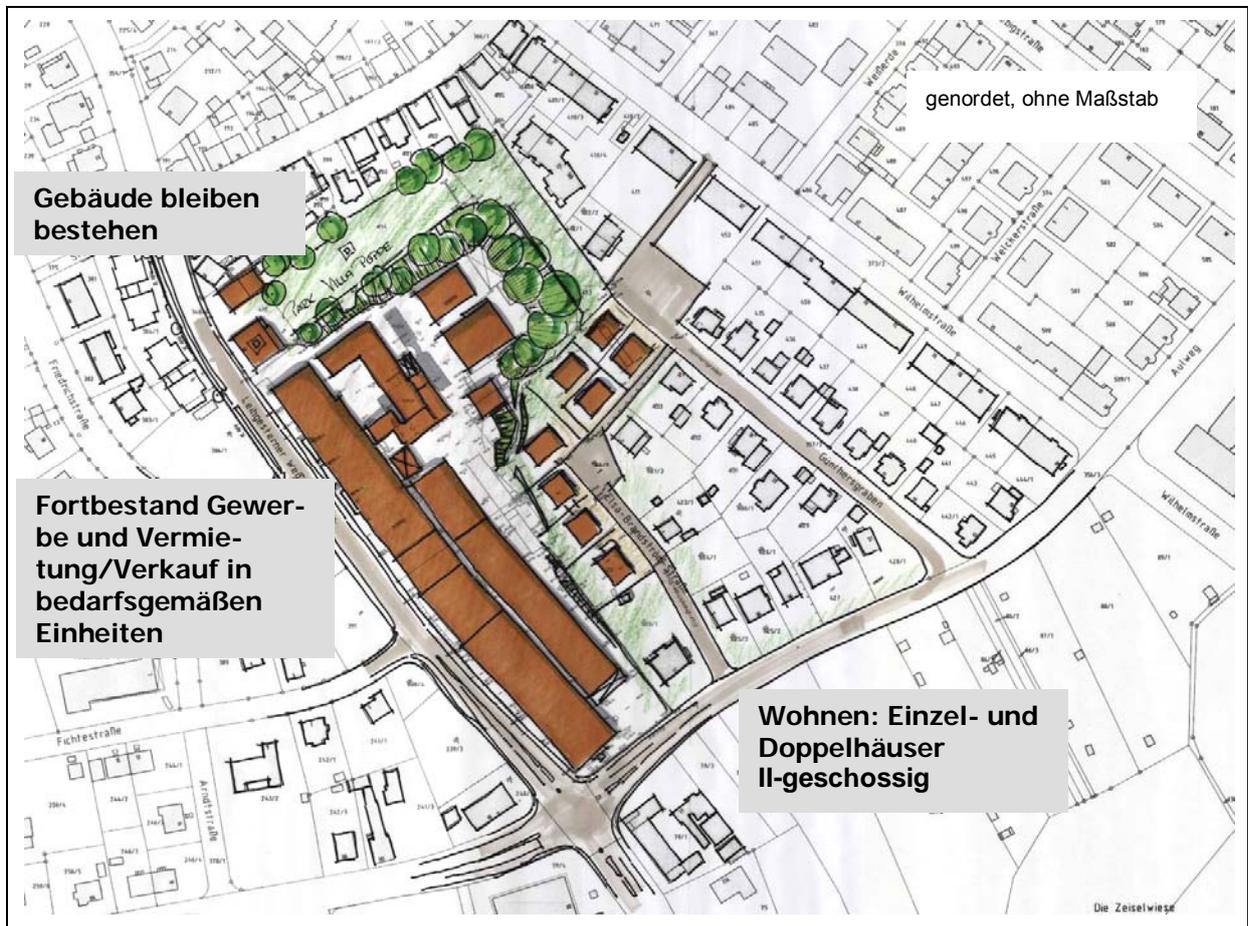
Variante I – Stand Oktober 2011



Variante II – Stand Oktober 2011



Variante III – Stand Oktober 2011



Die weiteren Varianten unterschieden sich in Nuancen, eine Variante (hier als Variante III bezeichnet) wurde vorgestellt, die sowohl den Gebäudebestand belässt, als auch im Hinblick auf die Nachnutzung den Fokus auf gewerbliche Bebauung und Nutzung legt. Diese Variante war die damals einzige Variante, bei der der noch bestehende Teil des sogenannten Poppe-Kellers erhalten bleiben konnte.

Das vorgestellte Konzept rief, vorwiegend wegen der beabsichtigten Verfüllung noch vorhandener und Überbauung ehemaliger Brauereikeller auf dem von Grün umschlossenen Plateau, heftige Kritik hervor. Es wurde die mangelnde Würdigung der geschichtlichen Ereignisse beanstandet, weil die ehemaligen Eiskeller im Zweiten Weltkrieg als Luftschutzkeller genutzt wurden und während der Bombardierung am 06.12.1944 über 100 Todesopfer einschlossen. Es wurde gefordert, die gesamten Kelleranlagen unter Denkmalschutz zu stellen.

Das Landesdenkmalamt für Denkmalpflege hat zwischenzeitlich nach Prüfung festgestellt, dass lediglich die beiden noch erhaltenen und zugänglichen Brauereikeller unter bzw. am bestehenden rückwärtigen Firmengebäude unter Denkmalschutz zu stellen sind. Zudem wurde festgestellt, dass die rückwärtige parkähnliche Gartenanlage des ehemaligen Verwaltungsgebäude der ursprünglichen „Actienbrauerei“ Leihgesterner Weg 33, zusammen mit diesem und dem ehemaligen Pferdestall nur innerhalb der Parzellengrenzen 414/1 und 414/2 ein Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen ist.

Die Stadt Gießen hat sich sorgfältig mit den vorgetragenen Anregungen befasst. Die Firma Poppe GmbH gab den industriellen Betrieb zum 31.04.2013 im Werk 1 endgültig auf und hat für den hier in Rede stehenden Standort auch die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zurückgegeben. Der Firmenstandort befindet sich mittlerweile am Ohlebergsweg. Mit dem Verkauf des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe an einen heimischen Investor bot sich die Möglichkeit, mit einem geänderten Nutzungs- und Entwicklungskonzept den geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen.

6.2 Nachnutzung und Entwicklung des Betriebsareals durch die Fa. Revikon seit 2012

Die Gießener Firma Revikon (Revitalisierungskonzept) hat 2012 das ehemalige Poppe-Areal, Leihgesterner Weg 33-37 in Gießen erworben. Diese ließ von dem Architekturbüro Feldmann ein neues Entwicklungskonzept erarbeiten, welches den teilweisen Erhalt der Firmengebäude, den Abriss von Lager- und weniger hochwertigen Produktionshallen sowie eine Neubebauung mit Wohngebäuden unter Freihaltung der ehemaligen Brauereikeller vorsieht (siehe Abbildung *Kapitel 7*).

Die in einer 2. Bürgerinformationsveranstaltung am 26.06.2013 präsentierte neue Planungsvariante wurde weitestgehend positiv aufgenommen, sodass sie in das Bauleitplanverfahren auf dieser Grundlage sowie der bis dahin von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen fortgeführt werden konnte. Im nachfolgenden *Kapitel 7* wird die oben skizzierte aktuelle Planung eingehend beschrieben.

6.3 Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Nach der 2. Bürgerinformationsveranstaltung wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf durch das von der Stadt beauftragte Planungsbüro Holger Fischer erstellt. Dabei zeigte sich, dass für den innerhalb des Plangebietes liegenden bebauten Bereich der Ebelstraße und der Wilhelmstraße kein Planerfordernis besteht, da hier aufgrund der bestehenden Bebauung in Verbindung mit Denkmalschutzunterstellungen in Teilen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind und im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB ausreichende Rechtssicherheit besteht. Daher wurde in der weiteren Bearbeitung das Plangebiet auf den aktuellen Geltungsbereich reduziert.

Vom 30.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013 wurde anhand des Bebauungsplan-Vorentwurfs für den reduzierten Geltungsbereich die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt und gebeten sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) sowie zu dem erwogenen Wechsel in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange lediglich informative Hinweise zur Berücksichtigung in der weiteren Planung und deren Umsetzung gegeben, mit Ausnahme der Unteren Naturschutzbehörde und des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Gießen. Der BUND forderte einen Verzicht auf das im Nordosten des Plangebietes geplante Haus unterhalb der denkmalgeschützten Parkanlage, da diese zur Zeit unbebaute Fläche ein wichtiger Bestandteil des Offenland-Lebensraumes der angrenzend lebenden Vogelarten und der dort jagenden Fledermausarten sei. Auch das Amt für Umwelt und Natur wies insbesondere auf das geplante Haus am Park hin und forderte eine Artenschutzprüfung (Fachbeitrag als Art-für-Art-Prüfung) hinsichtlich der Auswirkungen dieses geplanten Gebäudes auf streng geschützte Arten oder Arten in einem schlechten Erhaltungszustand. Es wurde daraufhin seitens des Stadtplanungsamtes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine UVP-Vorprüfung beauftragt und von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung Stauferberg erarbeitet, in welcher die Verträglichkeit des Baukonzeptes geprüft und nachgewiesen wurde.

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich 27 Stellungnahmen mit Anregungen, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Eine in mehreren Stellungnahmen geäußerte Kritik bezog sich auf die geplante Bebauung unterhalb des denkmalgeschützten Poppe-Parks mit einem Wohnhaussolitär und die damit verbundene Befürchtung, dass die Wohnumfeldqualität der Nachbarn mit der „momentanen Idylle“ beeinträchtigt würde. Mit dem baulichen Eingriff in eine der letzten innerstädtischen Grünflächen würden enorme Einschnitte in den Vegetationsgürtel vorgenommen, Obstbäume gefällt und ein einmaliger Biotopkomplex zerstört werden. Insbesondere wurde geäußert, dass geschützte Tierarten vertrieben würden. Auch wurde vermutet, dass der Bau dieses Hauses Baumfällungen im Immissionsschutzgrün an der Hangkante der ehemaligen Eiskeller nach sich ziehen würde, der alte Baumbestand sollte aber erhalten bleiben. Die Aufhebung des Denkmalschutzes für den Bereich unterhalb des Poppe-Parks wurde als nicht akzeptabel bewertet, da der Park im Kontext mit der anschließenden Gesamtanlage betrachtet werden müsse. Mit dem Bau des Hauses wird zudem neben einer Störung der Wohnruhe und einer insgesamt nachteiligen Veränderung aufgrund des Verlustes des bisher unverbauten Ausblickes in den Park, einer befürchteten Verschattung, des zu engen Grenzabstandes von nur 8 m und wegen der Emissionsbelastung durch die sechs Stellplätze mit Zufahrt zum Günthersgraben ein Wertverlust für die nordöstlich angrenzenden Häuser erwartet. In einer Stellungnahme wurde auch eine Einzäunung des Parks und der Bäume auf dem Hügel gefordert, um die Nutzung als Hundewiese und das Grillen zu verhindern. Der Bau des geplanten Hauses am Park wurde neben seiner Höhe auch abgelehnt, weil von ihm eine negative Vorbildfunktion für das Bauen in der dritten Reihe zur Wilhelmstraße ausgehen würde. Gefordert wurde auch die verbindliche Festsetzung der seitens des Investors zugesagten Beschränkung auf nur vier Wohneinheiten für dieses Gebäude im Bebauungsplan.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde aufgrund der geäußerten Bedenken das für das Haus am Park festgesetzte Baufenster von 17 m x 18 m im Vorentwurf reduziert auf 13 m x 15,50 m im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf. Zudem wurde die ursprünglich mit 184 m über Normalnull (NN) festgesetzte maximale Höhe des Gebäudes (Oberkante) um einen halben Meter auf 183,50 m ü.NN verringert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde im Entwurf auf höchstens vier beschränkt, womit auch die Anzahl der Stellplätze im Wohngebiet auf höchstens sechs beschränkt wird. Das Baufenster wurde, unter Beibehaltung des 8 m tiefen Abstandes zur nordöstlichen Grundstücksgrenze gedreht, so dass ein ausreichender Abstand zu den Bäumen auf der Böschung der ehemaligen Eiskeller eingehalten werden kann.

Für den geplanten Neubau unterhalb des Poppe-Parks müssten vier kleinere Obstbäume weichen. Der Baumgürtel im Hangbereich der Eiskeller wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Da sich einzelne Bäume – wie jegliche Natur - mit der Zeit verändern, kann ein Beschneiden oder eine Fällung aus Verkehrssicherungsgründen notwendig werden. Dies ist auch jetzt schon erlaubt, falls es zum Schutz der derzeitigen Nachbarbebauung erforderlich ist. Die Ansprüche an die Verkehrssicherheit können durch die heranrückende Bebauung steigen. Allerdings ist eine optische Beeinträchtigung durch diese Maßnahmen nicht zu befürchten, da der Charakter des Gehölzbestands (gegebenenfalls durch Nachpflanzungen) erhalten bleiben muss. Falls Höhlenbäume gefällt werden müssen, müssen artenschutzrechtliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen (künstliche Bruthöhlen, Nistkästen) ausgeglichen werden.

Zusätzlich zur Erhaltung des bestehenden Baumbestands ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifens zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Neben diesem sind auch noch weitere vier Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage für den Neubau am Park anzupflanzen.

Der Denkmalschutz ist unabhängig von der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung kann keinen Denkmalschutz aufheben, vielmehr werden denkmalschutzrechtliche Festlegungen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Es gab im Mai und Juni diesen Jahres Begehungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, auch der zuständigen Gartendenkmalpflege, die gezeigt haben, dass für die Denkmalausweisung der geschützten parkähnlichen Grünanlage die bestehende Parzellengrenze maßgeblich ist. Das in der Topographie verzeichnete zusätzliche „Dreieck“ lässt sich im Gelände tatsächlich nicht nachvollziehen und ist damit damals unzutreffend in die Grünanlage einbezogen worden. Die Ausweisung wird diesbezüglich in der Aktualisierung des Denkmalsbuches korrigiert werden. Ein geforderter Pflege- und Entwicklungsplan für den denkmalgeschützten Park ist nicht Bestandteil der im Bebauungsplan zu regelnden Sachverhalte und fällt alleine in die Zuständigkeit des Denkmalschutzes.

Ein grundsätzliches Recht auf „Unverbaubarkeit“ der Nachbarschaft besteht nicht. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und des Nachbarschutzes wird insbesondere durch die Einhaltung der Vorgaben der Hessischen Bauordnung gesichert. Es gibt grundsätzlich keinen Anspruch auf Entschädigung von Wertverlusten aufgrund eines eingeschränkten Fernblickes in Innenstadtlage.

Die im Südwesten des Plangebietes am Leihgesterner Weg geplanten drei Neubauten sowie die rückwärtig vorgesehenen zwei „Zwillingsbauten“ standen im Fokus der Kritik der direkten Nachbarschaft aus der Elsa-Brandström-Straße. Diese Neubauten wurden als zu hoch beurteilt und eine Verringerung der Gebäudehöhen mit Angleichung an die kleinteilige Einfamilienhausbebauung im angrenzenden Wohngebiet gefordert. Verwiesen wurde auf den seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“, der für die gegenüberliegende Seite des Leihgesterner Weges eine Bebauung mit nur zwei Vollgeschossen festsetzt.

Befürchtet wurde eine Minderung der Wohnqualität durch die Verschattung für die am Hangfuß gelegenen Grundstücke in der Elsa-Brandström-Straße, aus deren Perspektive die oben an der Hangkante platzierten Zwillingsbauten ein „Hochhausgefühl“ erwecken würden. Daher wurde eine Terrassierung der beiden Gebäude zur Elsa-Brandström-Straße hin vorgeschlagen. Es gab aber auch den gegenläufigen Vorschlag, mit einem dreigeschossigem Neubau in der Elsa-Brandström-Straße eine städtebauliche Dominante herzustellen.

Gefordert wurden neben dem allgemeinen Baumerhalt speziell der Erhalt und die Sicherung der dominanten Solitärbuche bei den künftigen Zwillingsbauten.

Vorgeschlagen wurde auch, die für den Bereich am Leihgesterner Weg beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Auch die Prüfung der Sozialverträglichkeit des geplanten Wohnkomplexes wurde angeregt.

Befürchtet wurde eine Zunahme der Lärmbelastung und der Licht- sowie Abgasimmissionen mit dem durch die Planung hervorgerufenen Verkehr auf dem ehemaligen Poppe-Gelände. Daher sollten die Erschließungsverkehre auf dem Poppe-Areal getrennt und eine Durchfahrt zwischen Aulweg und Leihgesterner Weg dauerhaft verhindert werden. Hingewiesen wurde auf den Verlust einer durchgehenden und schallschützenden Bebauung, die mit dem erfolgten Abbruch der Hallen weggefallen ist. Die geplanten drei Neubauzeilen würden hingegen in ihren Zwischenräumen Lärmkanäle ausbilden, die durch einen begrünten Schallschutz auszuräumen seien. Der Erhalt der vorhandenen Lärmschutzwand zum Aulweg 82 sowie ein umfassendes Schallgutachten und ein ausreichendes Lärmschutzkonzept wurden zur Planung gefordert.

Aufgrund der bestehenden und verbleibenden Verkehrsmengen und der damit einhergehenden Lärmbelastung im Aulweg und dem Leihgesterner Weg, würde in den direkt an diesen Straßen gelegenen Flächen die Festsetzung von Wohngebieten ohne Lärmschutzmaßnahmen immissionschutzrechtlich zu bauleitplanerisch nicht lösbaren Konflikten führen. Daher ist für den vom starken Verkehr belasteten, höher gelegenen Bereich am Leihgesterner Weg / Aulweg die Entwicklung weniger lärmempfindlicher Nutzungen in Form eines Mischgebietes städtebaulich sinnvoll. Eine Reduzierung der Geschossigkeit wurde nicht vorgenommen, da auf dem ehemaligen Firmenstandort eine Dreigeschossigkeit im Anschluss an die erhaltenen Verwaltungsgebäude als städtebaulich vertretbar zu werten ist und auch seit Beginn der Planungen kommuniziert wurde. Auf der anderen Straßenseite zur Arndtstraße hin findet sich eine im Vergleich kleinteiligere Bebauung im Bestand.

Die Erschließung des Poppe-Areals soll wie von Bürgern gefordert, in zwei getrennten Anschlüssen von dem Leihgesterner Weg und dem Aulweg aus erfolgen. Die beiden Verkehrsflächen werden nur durch ein Überfahrtsrecht für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge miteinander verbunden und sollen zudem mittels abschließbarer Poller wirksam getrennt werden.

In einem Schallgutachten wurden die Lärmimmissionen durch die zu erwartenden Verkehre auf dem nachgenutzten Poppe-Gelände für die angrenzende Wohnbebauung untersucht. Es wurde festgestellt, dass nur im Bereich der Zufahrt vom Aulweg 82 nachts eine geringe Beeinträchtigung der Wohnruhe erfolgen könnte, sodass hier die bestehende Lärmschutzwand im Einvernehmen mit dem Eigentümer um 30 cm auf 3,20 m erhöht und darüber hinaus auf Wunsch des betroffenen Eigentümers um 1,50 m verlängert werden soll. Von dem größeren Parkplatz im Mischgebiet auf dem Hügel über den ehemaligen Eiskellern gehen keine Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen aus. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden Durchgangsverkehre auf dem Leihgesterner Weg und dem Aulweg erforderlich.

Die maximale Gebäudehöhe der kritisierten Zwillingsbauten wurde gegenüber dem Vorentwurf nicht reduziert, aber es wurde eine Terrassierung für das dritte Vollgeschoss und das Staffelgeschoss zur Elsa-Brandström-Straße hin vorgenommen, sodass das Gebäude von Nordosten her betrachtet weniger hoch erscheint, sondern gegliedert und abgetreppert wirkt. Zudem konnte das Baufenster im Bebauungsplan-Entwurf etwas weiter von der Grundstücksgrenze zur Elsa-Brandström-Straße abgerückt werden.

Mit der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und einer UVP-Vorprüfung wurde den geforderten landschaftsplanerischen und umweltfachlichen Untersuchungen ausreichend entsprochen. Dabei werden selbstverständlich die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten gesetzeskonform berücksichtigt. Durch die bestehenden bau-, umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorgaben des Gesetzgebers für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange zwingend gefordert. Diese wurden und werden im weiteren Verfahren ausreichend berücksichtigt. Der Forderung nach einer Einmessung aller Bäume auf dem Poppe-Areal wurde nicht entsprochen, da der prägende und zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des „Immissionsschutzgrüns“ auf der Böschung der Eiskeller in seiner Lage ausreichend bestimmt ist. Lediglich die stadtbildwirksame Solitär-buche wurde eingemessen und zum Erhalt festgesetzt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Gehölzen und weiteren Festsetzungen wurde hinreichend ein grünordnerisches Konzept dargestellt und planungsrechtlich gesichert.

Der mehrmals gestellten Forderung nach einem Vor-Ort-Termin wurde mit einer in der Presse angekündigten öffentlichen Ortsbegehung am 04.11.2013 nachgekommen. An dieser nahmen neben der Bürgermeisterin Weigel-Greilich sowohl Vertreter/-innen der Firma Revikon mit ihrem beauftragten Architekturbüro Feldmann und des Stadtplanungsamtes als auch ca. 50 interessierte Bürger und Bürgerinnen teil. Hierbei wurden die aktuelle Planung diskutiert und weitere Anregungen entgegen genommen.

Kritik wurde von den Bürgern in der frühzeitigen Beteiligung auch an der Verfahrensführung, unter anderem an der Dauer der Beteiligungsfrist geäußert, redaktionelle Fehler angezeigt und weitere Visualisierungen sowie die schnellere Beantwortung von Fragen und informellen Anträgen zu der Planung gefordert. Auch wurde die Beibehaltung des ursprünglichen Plangebietes verlangt. Eine Verkleinerung des Plangebietes wurde abgelehnt, weil einerseits ein unbeplanter Innenbereich an der Ebel- und Wilhelmstraße verbleiben würde und andererseits befürchtet wurde, dass mit einem Wechsel in das beschleunigte Verfahren Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt werden würden.

Die stadtplanerische Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindlichen Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch den Bestand keine weiteren baulichen Entwicklungen möglich sind und auch keine städtebaulichen Missstände oder Nutzungskonflikte bestehen, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Daher wurde das Plangebiet reduziert. Die in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf dargelegten Ziele und Ansprüche werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Auch das Regierungspräsidium hatte in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der benachbarte Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren steht. Daher müsse der Geltungsbereich zu der zu entwickelnden Grundfläche hinzugerechnet werden, sodass die Grundfläche über 20.000 m² liegt und kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden könne.

Deswegen erfolgte die Prüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Diese wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung Staufenberg durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.12.2013 und einer erbetenen Stellungnahme bis zum 20.12.2013 an der Vorprüfung beteiligt. Es wurde bestätigt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entfalten wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Somit kann dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die im beschleunigten Verfahren nicht erforderliche frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde bereits durchgeführt und der in diesem Verfahren nicht notwendige Umweltbericht erarbeitet.

7 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die Planung der Firma Revikon für das ehemalige Betriebsgelände sieht vor, eine Umstrukturierung unter dem größtmöglichen Erhalt der bestehenden Baustruktur durchzuführen. Das beinhaltet auch die Kellergewölbe der ehemaligen Actien-Brauerei. Das Revitalisierungskonzept versteht sich dabei als „optimale Mischung von alt und neu und als maßvolle Ergänzung der Stadt“.

Der Hallenbau entlang des Leihgesterner Weges sowie das dahinterliegende ehemalige Werkstatt- und Bürogebäude werden unter weitgehendem Erhalt der Kubatur umgestaltet und modernisiert und sollen die Funktion eines „repräsentativen Verwaltungssitzes für mittelständische Büros aus der Region“ übernehmen. Schwerpunkt wird Büronutzung bzw. nicht störendes Gewerbe sein. An der Ecke Aulweg / Leihgesterner Weg wurden die ehemaligen Produktions- und Lagerhallen bereits zurückgebaut und sollen durch drei Wohnriegel und zwei Solitärbauten mit jeweils drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss ersetzt werden. Unter den insgesamt geplanten fünf neuen Wohnsolitären soll jeweils eine Tiefgarage errichtet werden.

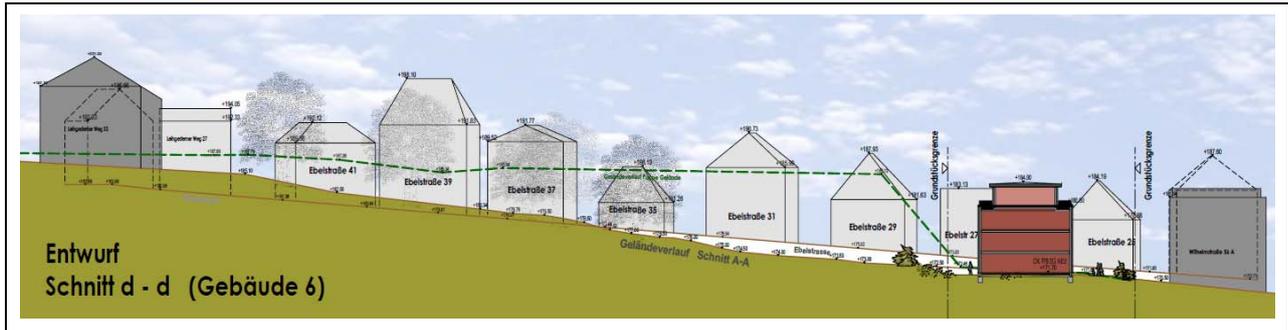
Ausschnitt Freilflächenplan zum Entwicklungskonzept der Firma Revikon

Quelle: FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 16.12.2013

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Ein weiterer Solitär wird im Nordosten des Plangebietes angrenzend an den denkmalgeschützten Park der Firma Poppe entstehen. Das ehemalige Kesselhaus wird von den Stadtwerken Gießen übernommen und versorgt den Gesamtbereich mit Nahwärme. Der Schornstein wurde noch vor Beginn der Bebauung der Elsa-Brandström-Straße zurückgebaut. Die Freifläche innerhalb des Grüngürtels wird nicht bebaut; hier werden Parkplananlagen für die Nutzer des Bürohauses errichtet. Insgesamt sind alle Parkplätze so konzipiert, dass sie sich auf dem Grundstück abbilden lassen.

Schnitt des geplanten Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2



Quelle: Feldmann Architekten, 35394 Gießen, Stand: 10.12.13

Ausschnitt ohne Maßstab

Schnitte und Ansichten der geplanten Zwillingsbauten im Mischgebiet



Quelle: Feldmann Architekten, 35394 Gießen, Stand: 26.11.13

Ausschnitte ohne Maßstab

In einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der geplanten Neubauten auf die Nachbarschaft untersucht. Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Durch die geplante Bebauung, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt, wird der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen. Damit wird sowohl die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes als auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgegriffen und gleichzeitig ein städtebaulich verträglicher Übergang geschaffen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die bislang seitens des Vorhabenträgers östlich der geplanten Erschließungsstraße vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Im Bebauungsplan-Entwurf wurde dies durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Der Erhalt der Keller der ehemaligen Actien-Brauerei ist im Zuge der Umsetzung des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes der Firma Revikon gesichert, eine Überprüfung der Statik sagt aus, dass auf diesen Kellern die Anlage des Parkplatzes möglich ist. Die Keller dürfen auch weiter z.B. im Rahmen von Stadtführungen gezeigt werden.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der ehemaligen Poppe-Villa wird sich Verwaltung ansiedeln und darüber eine Wohnnutzung stattfinden. Der auf dem Grundstück stehende Pferdestall steht unter Denkmalschutz. Mittel- bis langfristig soll dieser zu Wohnraum umgenutzt werden. Der Park der ehemaligen Poppe-Villa soll weiterentwickelt und gepflegt werden, wobei festzuhalten ist, dass die nordöstliche Ecke nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Dies wurde nach einem Ortstermin mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie durch die entsprechende schriftliche Stellungnahme des Landesamtes vom 08.11.2013 bestätigt.

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe wird im Hinblick auf die geplanten Nutzungen als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Die nördlich daran anschließenden Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Leihgesterner Weg und die Straße Aulweg. Die beiden Erschließungsbereiche sollen über eine Spange verbunden werden, die jedoch nur von Rettungsfahrzeugen und Versorgungsträgern durchfahren werden darf.

Für das als WA 1 bezeichnete Allgemeine Wohngebiet an den Straßen Elsa-Brandström-Straße und Günthersgraben (außerhalb des Poppe-Areals) werden die größtenteils bereits vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude und sonstigen wohnungsbezogenen Grundstücksnutzungen planungsrechtlich abgesichert.

8 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ aufgenommen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

In dem durch Wohnnutzungen geprägten tiefer liegenden Bereich des Plangebietes wird zum Günthersgraben und der Elsa-Brandström-Straße bestandsorientiert ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in seiner Ausdehnung zum Teil auch den Bereich der geplanten Wohnbebauung umfasst. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet auch Einzelhandelsbe-

triebe. Mit diesem Ausschluss soll zum Einem verhindert werden, dass es, insbesondere angesichts der Lockerung der Ladenöffnungszeiten, zu möglichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe und somit zu möglichen städtebaulichen Spannungen im Plangebiet kommen könnte. Zudem wird mit diesem Ausschluss dem 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“ (GMA, November 2012) gefolgt, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Gießen zu berücksichtigen ist. Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt, sowie den bestehenden Nahversorgungszentren und dezentralen Einzelhandelsagglomerationen in sonstigen Lagen, zu denen das Plangebiet gehört, generell nur die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an räumlich integrierten Lagen und nur bis zu 200m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sollte jeweils eine Einzelfallprüfung erfolgen. Eine Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben bis zu 200m² ist planungsrechtlich bedenklich, da lediglich größere Nachbarschaftsläden mit rund 400m² Verkaufsfläche als festsetzungsfähige Anlagentypen nach BauNVO in der Rechtsprechung anerkannt werden. Angesichts der bestehenden kleinteiligen Grundstückspartzellierung und Baustruktur in dem Allgemeinen Wohngebiet würde ein solcher Nachbarschaftsladen sich schon von der erforderlichen Größe der Grundfläche des Gebäudes nicht in die Umgebung einfügen und damit den Planzielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird parallel zum Leihgesterner Weg ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser Innenstadtrandlage und der damit verbundenen hohen Baudichte nicht gerecht werden und zudem noch weiteren Verkehr in das ohnehin verkehrlich belastete Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können. Wie vorhergehend zum Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet ausgeführt, ist auch im Mischgebiet zu befürchten, dass die Lockerung der Ladenöffnungszeiten zu einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und somit zu möglichen städtebaulichen Spannungen im Umfeld des Plangebietes führen könnte, die mit dem festgesetzten Ausschluss verhindert werden sollen.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann als Folge deren Ansiedlung neben 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 be-

einträchtig 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 das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 nach und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe bzw. die Oberkante Gebäude) als Höchstmaß festgesetzt.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² 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, 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. Das bedeutet für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die Festsetzung einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** bzw. im nordöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die Festsetzung einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3**. Für das Mischgebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt.

8.2.2 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 und das Mischgebiet die Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von **GFZ = 0,8 bis 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei überwiegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

8.2.3 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 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bzw. III**, sodass in diesen Bereichen künftig eine maximal zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, zulässig ist. Die Festsetzung wird auch aus dem im näheren Umfeld vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet, sodass die geplante Wohnbebauung in ihrer städtebaulichen Struktur angepasst werden kann. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Garagengeschosse im Mischgebiet sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jedoch nicht anzurechnen.

8.2.4 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 die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügt. Zugleich kann auch im Zuge künftiger Baumaßnahmen für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden, dass keine städtebaulich unverträglichen Gebäudehöhen entstehen.

Der Bebauungsplan setzt für alle Teilbaugebiete innerhalb des Plangebietes jeweils eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) bzw. die Traufhöhe (TH) fest. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und Gebäudeoberkante ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte; bei Eckgrundstücken gilt die tiefer liegende Straßenseite als Bemessungsgrundlage. Bezugspunkt für die festgesetzte wirksame Höhe der Lärmschutzwand ist die natürliche Geländeoberfläche und für die festgesetzte Höhe der Sichtschutzwand ist es die Oberkante des Fertigfußbodens der anschließenden Tiefgarage.

Für die übrigen Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt Normalnull (NN). Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss.

Die maximale Höhe von Garagen innerhalb der im Mischgebiet MI 2 festgesetzten Fläche für Garagen beträgt 190,60 m ü.NN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gründaches der Garagen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Für das Mischgebiet wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, hier gelten die überbaubaren Grundstücksflächen verbunden mit den landesrechtlichen Abstandsvorschriften gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für die beiden geplanten Solitärbauten im rückwärtigen Bereich zum Leihgesterner Weg erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Baugrenzen für die einzelnen Geschosse, um eine Gliederung und einen gestuften Übergang der Gebäude zur Elsa-Brandström-

Straße hin planungsrechtlich zu sichern. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf dem Flurstück 415/2 werden **Baulinien** festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird der vorhandene Gebäudebestand bewahrt und planungsrechtlich gesichert.

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Standorte für Wertstoffbehälter werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 je Wohngebäude **maximal vier Wohnungen** zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich verhindert werden kann, die der Lage der geplanten Bebauung nicht mehr gerecht würde und die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

8.5 Grünflächen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bestandsorientiert eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, sodass die in diesem Bereich vorhandene Freifläche planungsrechtlich gesichert wird. Das spätklassizistische Verwaltungsgebäude Leihgesterner Weg 33 (Poppe-Villa) ist – zusammen mit dem ehemaligen Pferdestall und der zugehörigen parkähnlichen Gartenanlage – ein Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen oder durch unterirdische Kelleranlagen, die als Kulturdenkmäler dem Denkmalschutz unterliegen, unterbaut sind sowie auch hieran angrenzende Stellplatzflächen, sofern hier bei einer wasserdurchlässigen Befestigung eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange nicht ausgeschlossen werden kann.

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen in Wohn- sowie 20 % in Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen angerechnet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Entlang der Grenze des Mischgebietes zum Wohngebiet in der Elsa-Brandström-Straße sowie entlang der Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zur angrenzenden Nachbarschaft wird jeweils ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zudem sind Garagendächer, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Flächennutzungsplan als „Immissionsschutzgrün“ dargestellte begrünte Böschung sowie die Buche im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b

BauGB zum Erhalt festgesetzt. 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 als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet nur flach geneigte Dächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig sind, wobei der denkmalgeschützte Bestand der ehemaligen Villa Poppe hier ausgenommen ist. Die in der Planzeichnung als Staffelgeschosse gekennzeichneten obersten Geschosse sind entsprechend der hierfür festgesetzten Baugrenzen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-50° zulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind 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 spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

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.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet 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 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 ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe durch verschiedene Gewerbebetriebe sowie

teilweise größere und zusammenhängende Gebäudefassaden auszeichnet, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Festgesetzt wird, dass je Gewerbebetrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Entlang des Leihgesterner Weges darf je 20 m der anliegenden Grundstücksgrenze eine Werbefahne errichtet werden. Eine Gruppierung der Standorte für jeweils drei Werbefahnen ist zulässig. Werbepylone sind unzulässig, da diese stadtgestalterisch deutlich massiver als Fahnen wirkende, oft auch beleuchtete Anlagen im Wohnumfeld des Leihgesterner Weges unvermeidbare Störungen bewirken würden. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.

Die Einschränkung der Werbeanlagen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der direkten Nähe zu Wohngebäuden erforderlich. Mit den Festsetzungen kann der Umfang von Werbeanlagen begrenzt sowie deren mögliche Standorte einschließlich der konkreten Gestaltung geregelt werden. 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 mit Ausnahme von Fahnenmasten und Pylonen 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. 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.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße zulässig sind.

10 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Aulweg, Leihgesterner Weg und Wilhelmstraße 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 ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe von Leihgesterner Weg aus ist bereits gegeben und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Von hier aus werden die gewerblich genutzten Einheiten bzw. die Büro- und Verwaltungsgebäude bedient und der rückwärtig liegende Stellplatz erschlossen. Die Erschließung der vornehmlich dem Wohnen dienenden Bereiche sowie der Tiefgaragen erfolgt über eine neu anzulegende Privatstraße vom Aulweg aus, die parallel zu den bestehenden Grundstücksgrenzen erfolgt. Die Durchfahrt zu dem vorgenannten Bereich wird jedoch nur für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger ermöglicht. Dies wird im Entwurf des Bebauungsplanes durch die Unterbrechung der Verkehrsfläche sowie die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dokumentiert.

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

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 12.12.2013) wurden die Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung ermittelt und auf die Richtungen des Aulwegs verteilt. Die starken Störungen des Verkehrsablaufs infolge der benachbarten Lichtsignalanlage des Knotenpunkts Leihgesterner Weg / Aulweg verhindern nach Aussage des Gutachters die Verwendung einschlägiger Verfahren zum Kapazitätsnachweis der geplanten südlichen Anbindung der geplanten Wohnbebauung. Aus diesem Grund wurden am 21.11.2013 – zusätzlich zur Erhebung der Verkehrsströme des östlichen Aulwegs – die Zeitlücken zwischen den Fahrzeugpulks erfasst. Aus den Kapazitätsnachweisen und den dort dargelegten Vergleichen der im Aulweg „angebotenen“ Zeitlücken zwischen den Fahrzeugpulks beider Richtungen und den zu erwartenden Ein- und Abbiegern des Poppe-Geländes ist ersichtlich, dass keine längeren Wartezeiten im Bereich der geplanten Wohnbebauung entstehen werden und damit eine gute Verkehrsqualität im Bereich des Anschlusses an den Aulweg zu erwarten ist.

11 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 09.10.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, baulichen Veränderungen bestehender Gebäude sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes bestehende freistehende Gebäude soll künftig von der Stadtwerke Gießen AG als **Energiezentrale** genutzt werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung fest.

12 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.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 06.10.2011 wurde das Plangebiet reduziert und auf den Bereich beschränkt, für den ein konkretes Planungserfordernis besteht, sodass der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwick-

lung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Darüber hinaus wurde, obschon es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Qualität eines Umweltberichtes erstellt, welcher der vorliegenden Begründung ebenfalls als Anlage beigelegt ist. Zum Satzungsbeschluss werden die wesentlichen Aussagen des Fachbeitrages in diesem Kapitel integriert.

13 Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend durch die Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes der Firma Poppe eingenommen, in dem in erster Linie technische Gummiprodukte z.B. für die Automobilindustrie hergestellt wurden und der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach BImSchG bedurfte. Im Norden und im Osten grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier auf Basis des § 34 BauGB und somit im Wesentlichen über das Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Im Süden begrenzt der Aulweg und im Westen der Leihgesterner Weg das Plangebiet. Der Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ setzt entlang des Leihgesterner Weges Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und in den Bereichen beidseits der Elsa-Brandström-Straße Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern entsprochen werden. Ferner sind innerhalb des Mischgebietes nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören – im Unterschied zu der bislang bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung durch die Firma Poppe, die der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterlag. Demnach ist bereits durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Poppe und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von einer deutlicheren Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auszugehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an den vielbefahrenen Straßen Leihgesterner Weg und Aulweg besteht jedoch eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtlich ist. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, wurden daher ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt und ein Immissionsgutachten erstellt (Immissionsgutachten Nr. 2320B, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 18.12.2013). Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs inner-

halb des Plangebietes betrachtet. Bereits im Oktober 2010 wurde durch den Gutachter eine grundsätzliche Verkehrslärbetrachtung für das Plangebiet am Leihgesterner Weg / Aulweg durchgeführt. Grundlage der Untersuchung sind die seitens der Stadt Gießen zur Verfügung gestellten Verkehrszählungen aus dem Jahr 2007, hochgerechnet mit einer Zunahme von 0,5 % auf das Jahr 2020. Die der Berechnung zugrunde gelegten Daten wurden für den Aulweg durch eine aktuelle Verkehrsuntersuchung (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand 12.12.2013) mit Verkehrszählungen von November 2013 überprüft und deren Gültigkeit damit grundsätzlich bestätigt.

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche im Immissionsgutachten erfolgt sowohl an den geplanten neuen Gebäuden sowie auch den bestehenden Gebäuden des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Leihgesterner Weges und des Aulweges. Die Berechnung erfolgt jeweils für alle Geschosse an maßgeblichen Bereichen der Gebäude. Die Berechnung der Geräusche des Parkierungsverkehrs aus dem Bereich der neuen Gebäude erfolgt für die Obergeschosse der nächstgelegenen Wohngebäude an der Elsa-Brandström-Straße. Die Lage der Immissionsorte ist in den im Immissionsgutachten enthaltenen Lärmkarten angegeben.

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen haben im Bereich der Verkehrswege sowohl im Bereich der geplanten Wohnbebauung als auch an den Bestandsgebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 zum Ergebnis. Jedoch lassen sich gerade in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die entsprechenden Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten bewältigt werden. Die Bestandssituation muss bei der Planung ebenfalls besondere Berücksichtigung finden. Hierbei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störepfindlichen Nutzung.

Entlang des Leihgesterner Weges ist z.B. die Errichtung einer Schallschutzwand aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht und nicht zielführend. Hierbei stehen auch die Kosten für eine entsprechend dimensionierte und die Einhaltung der Orientierungswerte vollständig sicherstellende Schallschutzwand außer Verhältnis zum Schutzzweck. Insofern beziehen sich die im Immissionsgutachten enthaltenen Maßnahmen überwiegend auf den passiven Schallschutz an den Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Parkierungsverkehrs führen im Bereich des Wohnhauses Aulweg 82 ohne Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete. Zur Einhaltung des Orientierungswertes auch zur Nachtzeit wurde die bestehende Lärmschutzwand an der Einfahrt am Aulweg in der schalltechnischen Berechnung mit einer Höhe von 3,20 m angesetzt. Die Länge der Wand blieb dabei unverändert. Eine entsprechende Verlängerung der Lärmschutzwand um 1,50 m in Richtung des Aulweges ist als Ergebnis des Immissionsgutachtens nicht erforderlich, wird aber auf Wunsch der angrenzenden Nachbarschaft im Bebauungsplan festgesetzt. An den anderen Gebäuden ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Insofern wird im Bereich der geplanten Tiefgarage in Richtung der angrenzenden Wohnnutzung die bestehende **Lärmschutzwand** mit einer Höhe von 3,20 m anstatt der bestehenden 2,90 m festgesetzt, sodass der planinduzierten Zunahme der zu erwartenden Immissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes an der Entstehungsquelle begegnet werden kann. Das durch die geplanten baulichen Nutzungen verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen hat mit Ausnahme der beschriebenen Situation am Aulweg 82 keine beeinträchtigenden oder störenden Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnachbarschaft. Auch

für den geplanten Parkplatz über den ehemaligen Eiskellern sind keine Maßnahmen zum Immissionschutz erforderlich.

Da für Teilbereiche des Plangebietes entlang der Straßen Leihgesterner Weg und Aulweg als Ergebnis der Schallimmissionsberechnung des Straßenverkehrs im Immissionsgutachten Nr. 2320B vom 18.12.2013 jedoch eine Überschreitung der zur Tag- und Nachtzeit geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt wurde, sind zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 zudem für schutzbedürftige Räume in Gebäuden **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile** zu stellen.

Es ergeben sich die in Tabelle 9 des Immissionsgutachtens Nr. 2320B vom 18.12.2013 angegebenen Lärmpegelbereiche sowie die daraus folgenden erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 für die berechneten Einzelpunkte an den Fassaden. Für die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind gemäß DIN 4109 innerhalb der Lärmpegelbereiche Mindestwerte des erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes herzustellen.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61$ dB) muss im Rahmen des Bauverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz geführt werden.

14 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Gießen. Produktionsbedingt wurden bei der Firma Poppe größere Mengen an Brauchwasser (ca. 45.000 m³/Jahr) u.a. für die Kühlbäder gebraucht. Es wurden Brunnen auf dem heutigen Firmenparkplatz südlich des Leihgesterner Weges und nördlich des Kantinegebäudes betrieben. Die Sohle der Brunnen befindet sich in einer Tiefe von ca. 40 m unter Geländeoberkante. Der Brunnen südlich des Leihgesterner Weges ist stillgelegt. Über den Brunnen auf dem Betriebsgelände wurde bis vor kurzem noch Wasser gefördert. Ferner befindet sich in dem bestehenden Gebäude, welches künftig von der Stadtwerke Gießen AG als Energiezentrale genutzt werden soll, ein größeres Wasserbecken.

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen als gesichert angesehen werden. Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen. Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wurden die nachfolgenden brandschutztechnischen Hinweise abgegeben, die im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung vom Bauherrn zu beachten sind:

1. *Bei der verkehrstechnischen Erschließung der Liegenschaften ist auch rückseitig eine Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche zur Erstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 13 HBO vorzusehen. Die DIN 14090 Feuerwehrezufahrten (hier insbesondere die Schleppkurven der Ein- und Ausfahrten) sind hier in dem gesamten Planungsgebiet zu beachten und zwingend einzuhalten.*

2. *Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen.*
3. *Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.*
4. *Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Grundschutz von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.*
5. *Zur rückseitigen Löschwasserentnahme gemäß § 13 HBO, sowie § 45 HBKG ist die vorhandene Zisterne mit einer für die Feuerwehr ständig befahrbaren Saugstelle nach DIN 14244 auszustatten. Vor der Saugstelle ist eine Bewegungsfläche nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.*

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Poppe erfolgte über ein Rohrleitungssystem nach Norden zur Wilhelmstraße, nach Südwesten zum Leihgesterner Weg und nach Süden zum Aulweg. Das Rohrleitungssystem wurde 1997 bis 2001 vollständig saniert. Insofern soll ein möglicher Anschluss des geplanten Abwassersystems an die vorhandenen Anschlüsse geprüft werden. Auf die Abwassersatzung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

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

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser

Der Grundwasserflur-Abstand im Bereich des Untersuchungsgebietes beträgt über 6 m unter der Geländeoberkante (GOK). Anhand eines Grundwasserausgleichsplans aus dem Oktober 2001 ist im Untersuchungsgebiet eine nördliche Gewässerfließrichtung in Richtung Lahn anzunehmen. Ein Anstieg des Grundwassers ist durch die Planumsetzung nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung nicht unterkellert wird.

15 Altablagerungen und Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach dem Hessischen Altlastenkataster (ALTIS-Datenbank) die nachfolgend aufgeführten Altstandorte:

- 531.005.017-001.003: Aulweg 78-80, Altstandort, Ehemalige Firma Becher (Mineralöl-Großhandlung), Adresse / Lage überprüft (validiert), bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich.
- 531.005.042-001.030: Leihgesterner Weg 33-37, Altstandort Firma Poppe, Altlastenverdächtige Fläche

Unter der ehemaligen Adresse Aulweg 78-80 wurde im Zeitraum 1945 bis 1962 ein Großhandel für Mineralöl, Schmier- und Treibstoffe, technische Bedarfsartikel, Leinöl und Terpentin betrieben. Eine derartige gewerbliche Nutzung wird seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) in die Branchenklasse 5 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung durch die frühere Nutzung als „sehr hoch“ eingeschätzt wird. Umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die ggf. im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche angefertigt wurden, liegen dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen nicht vor.

Im Zusammenhang mit der Einführung eines Umweltmanagementsystems hat die Firma Poppe GmbH & Co. KG den Sachverständigen-Ring beauftragt, für das Betriebsgrundstück im Bereich Leihgesterner Weg 33-37, eine historisch-deskriptive Kurzerfassung von Altlasten-Verdachtsstandorten durchzuführen. Die Beauftragung erfolgte im November 2008 und im Gutachten vom 09.04.2009 führt der Sachverständigen-ring, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau Folgendes aus:

„Das Ziel der historischen Erkundung war es, durch Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen und Luftbilder, Begutachtungen vor Ort sowie Befragung von Zeitzeugen, Erkenntnisse über die frühere und gegenwärtige Nutzung der Einzelstandorte zu gewinnen, sämtliche kontaminationsverdächtige Teilflächen und Nutzungen des Standortes zu ermitteln und zu erfassen und eine Grundlage für eine zielgerichtete, standortspezifische Beprobungsstrategie im Sinne einer orientierenden Gefährdungsabschätzung in Bereichen lokalisierter höherer Kontaminationsvermutung zu entwickeln.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung des Standortes seit 1911 birgt die Untersuchungsfläche ein Potential möglicher Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Als Ergebnis der historisch-deskriptiven Erfassung wurde insgesamt eine bestätigte Kontaminationsverdachtsfläche ausgewiesen. Basierend auf diesen Ergebnissen wurden Empfehlungen für den Untersuchungsumfang im Rahmen der erforderlichen Gefährdungsabschätzung formuliert.

Diese Empfehlungen sehen die Durchführung von Kleinrammbohrungen mit Entnahme und laboranalytischer Untersuchung von Grundwasser und Bodenluftproben vor. Die Proben sind auf nutzungsspezifische Schadstoffe (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten) zu untersuchen.“

Es handelt sich bei der Verdachtsfläche um Abwasserleitungen unterhalb des Winkelgebäudes.

Im Bereich der Leitungen und Schächte besteht der Verdacht auf Verunreinigungen durch industrielle Abwässer (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, BTEX-Aromaten) durch nachgewiesene Leckagen der Leitungen vor der Kanalsanierung. Bisher wurde auf Schadstoffe in den relevanten Medien Grundwasser und Bodenluft nicht untersucht. Aufgrund der dokumentierten Schadhafteigkeit der Leitungen vor der Kanalsanierung kann trotz der punktuellen sensorischen Unauffälligkeit von aufgeschlossenem Bodenmaterial ein grundsätzlicher Verdacht nicht ausgeschlossen werden.

Neben der historisch-deskriptiven Kurzerfassung der Altlastensituation liegen dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen noch folgende weitere Gutachten vor:

- Ladwig und Bartsch GmbH, Hünstetten-Bechtheim, Gutachterliche Begleitung der Sanierung des Kanalsystems der Poppe + Co. Gießener Gummiwarenfabrik GmbH & Co. KG, 2. Sachstandsbericht - Bauabschnitt II, Sammelschacht 6 - vom 22.05.1998,
- Ladwig und Bartsch GmbH, Hünstetten-Bechtheim, Bericht zur orientierenden Untergrunduntersuchung des Kanalsystems (Haltung 8 - 10, 15 - 16, 14 - 20 und Schacht 13) der Poppe + Co. Gießener Gummiwarenfabrik GmbH & Co. KG vom 20.02.2001,
- Ing.-Büro Steine und Erden - Dr. J. Entenmann, Hahnstätten, Sanierung des Kanalsystems, baubegleitende Untersuchungen Ende 2002/Anfang 2003 vom 07.08.2003,
- ETN GmbH, Hungen, Geotechnisches Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Projekt: Umnutzung des Betriebsgeländes Fa. Poppe GmbH & Co. KG zur wohnwirtschaftlichen Nutzung vom 19.04.2010.

Die Revikon GmbH erteilte der IGU GmbH Wetzlar darüber hinaus den Auftrag zur Durchführung von umwelttechnischen Standortuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Poppe im Leihgesterner Weg 33-37. Dort wurden im Zusammenhang mit der Stilllegung von Anlagen vom Regierungspräsidium Gießen in der Stellungnahme vom 15.10.2013 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aus altlastenfachlicher Sicht umwelttechnische Untersuchungen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser im Bereich einer Kontaminationsverdachtsfläche gefordert.

Zur Gefährdungsabschätzung waren demnach Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben zu entnehmen und zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse wurden entsprechend dokumentiert und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens vom 31.10.2013 werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben:

„Die Ergebnisse der Schwermetalluntersuchungen sind unauffällig und aus umwelttechnischer Sicht nicht bewertungsrelevant. MKW waren in den untersuchten Proben nicht nachweisbar. [...] In

den beiden Bodenluftmessstellen wurden keine BTX nachgewiesen. Die BTX-Konzentrationen liegen damit weit unterhalb des Beurteilungswerts von 5 mg/m^3 und sind als nicht bewertungsrelevant einzustufen. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden in den beiden Bodenluftmessstellen in Spuren zwischen $0,023$ und $0,072 \text{ mg/m}^3$ dokumentiert. Die gemessenen Konzentrationen an LHKW in der Bodenluft liegen damit ebenfalls deutlich unterhalb des Beurteilungswerts von 5 mg/m^3 und sind ebenfalls als nicht bewertungsrelevant einzustufen. [...]

Zur Statusermittlung des örtlichen Grundwassers wurden schließlich an dem vorhandenen Betriebsbrunnen am 30.08.2013 und am 25.10.2013 Grundwasserproben entnommen. Sensorisch waren beide entnommenen Grundwasserproben unauffällig. Die Proben wurden auf die Parameter MKW, BTEX, und LHKW untersucht, um etwaige nutzungsbedingte Beaufschlagungen des örtlichen Grundwassers feststellen zu können. [...] In dem Betriebsbrunnen waren zu beiden Terminen weder MKW noch BTEX detektierbar. Im Spurenbereich wurden LHKW in Konzentrationen von $2,30$ bzw. $0,61 \text{ µg/l}$ dokumentiert. Die gemessenen MKW-, BTEX- und LHKW-Konzentrationen liegen damit weit unterhalb der jeweiligen Prüfwerte und sind als nicht bewertungsrelevant einzustufen.

Auf Basis der hier erhobenen Daten ist aus gutachterlicher Sicht keine von der untersuchten Verdachtsfläche KVF 6 ausgehende Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu besorgen. Dies wird durch die vorliegenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen belegt.“

16 Denkmalschutz

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird in der Stellungnahme vom 08.11.2013 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) liegen. Dabei handelt es sich um die sogenannte Poppe-Villa und den danebenliegenden Pferdestall samt parkähnlich gestaltetem Garten (Leihgesterner Weg 33) sowie die beiden Bierkeller der ehemaligen Actien-Brauerei (Poppekeller), die unterhalb des ehemaligen Werkstatt- und Bürogebäudes liegen (Leihgesterner Weg 35).

In einer weiteren Stellungnahme vom 18.10.2013 wird ausgeführt, dass hinsichtlich des Denkmalwertes bei der Überprüfung des Plangebietes festgestellt wurde, dass der Bierkeller der ehemaligen Actien-Brauerei (Poppekeller) die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 HDSchG erfüllt und daher als Kulturdenkmal auszuweisen ist. Die Eintragung wird wie folgt begründet: In Zusammenhang mit der bereits als Kulturdenkmal eingetragenen Villa der Bierbrauer Georg Heß und Hermann Noll (Leihgesterner Weg 33, Denkmaltopographie Universitätsstadt Gießen, S. 181) stehen große Kelleranlagen, die sich auf dem Gelände neben der Villa, unter den ehemaligen Betriebsgebäuden der Firma Poppe befinden. Es handelt sich um zwei Keller, die sich südwestlich zum Leihgesterner Weg orientieren und durch ein Hintergebäude der Fabrik zugänglich sind. Diese beiden Keller sind über einen engen, gekrümmten Gang mit zwei weiteren Gewölbekellern verbunden, die jedoch nur ein Sechstel einer großen Kelleranlage bilden (bestehend aus zwei durch einen Gang verbundenen Kompartimenten aus jeweils 2×3 Gewölben, insgesamt also zwölf Gewölberäume). Diese große, nach Nordosten orientierte Kelleranlage wurde im Zweiten Weltkrieg von der Firma Poppe zum Teil als Luftschutzräume zur Verfügung gestellt. Bei den Bombardierungen Gießens im Jahr 1944 wurden diese zu großen Teilen zerstört und verschüttet, wobei zahlreiche Opfer zu beklagen waren. Begehbar blieben nur die beiden südwestlichen Gewölberäume.

Die Keller sind vom Ursprung her Bestandteile einer Brauerei, die unter dem Namen „Bierbrauerei Georg Heß & Comp.“ am Rande der Stadt auf ansteigendem Gelände gegründet und erstmals 1868 erwähnt

wurde. 1874 erhielt sie den Namen „Actienbrauerei“. Die Errichtung dieser Brauerei ist typisch und beispielhaft für die rasante Entwicklung der industriellen Bierbrauerei in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, darüber hinaus auch für das Brauereiwesen der Stadt Gießen, die für ihre Bierbrauereien berühmt war (vgl. z.B. die erhaltene Brauerei Textor am Unteren Hardthof, Denkmaltopographie Universitätsstadt Gießen, S. 467ff.).

Für die Lagerung der neuen obergärigen Biere (v.a. Pilsener Brauart) waren kühle, trockene Kelleranlagen notwendig, die man am ehesten am Rande der Stadt errichten konnte. So sind auch die Kelleranlagen der Actien-Brauerei entstanden, die bis in die 1890er Jahre prosperierte und wohl 1906/07 als Firma erlosch. Die Gebäude wurden danach von der Firma „Hassia-Pneumatikwerke“ GmbH, Kraftwagen Bereifungen, übernommen, ab 1911 als „Giessener Gummiwarenfabrik Poppe & Co“ geführt.

Über die genaue Entstehungsgeschichte und konkrete Nutzung der Kelleranlagen ist wegen des Kriegsverlustes der Unterlagen so gut wie nichts bekannt. Es ist zu vermuten, dass der erhaltene südwestliche Kellerraum mit der erstaunlichen Raumhöhe als erster entstanden ist (vielleicht schon um 1860), dann der wesentlich niedrigere Nachbarkeller. Die hinteren, symmetrisch angelegten Gewölbekeller dürften etwas später entstanden sein. Aufgrund der Ereignisse im Zweiten Weltkrieg kommt den Kelleranlagen insgesamt zweifellos geschichtliche Bedeutung zu. Da aber die hinteren Keller weitgehend verschüttet bzw. zerstört sind und aus gängigen Tonnengewölben bestehen, sind die beiden erhaltenen vorderen Kelleranlagen aus denkmalpflegerischer Sicht von besonderem Interesse. Dies vor allem aufgrund ihrer architektonischen Gestaltung, die – was den ersten Keller betrifft – einzigartig zu sein scheint. Es handelt sich um einen sehr hohen cathedralartigen Raum, der besonders dicke Außenwände zeigt und von fünf runden Bögen – unten aus Sandstein, oben aus Ziegel – in sechs Joche gegliedert wird. Das Ganze wird von einer Kappendecke mit Stahlträgern überspannt. Zwischen den Bögen wurden wohl in jüngerer Zeit im unteren Bereich niedrige Mäuerchen eingebaut, wohl für Lagerzwecke. An der nordwestlichen Schildwand des Raumes befindet sich eine Stahltreppe, die zu einem Ausgang knapp unterhalb der Decke führt. Auch in der Decke selbst befinden sich Öffnungen, die wohl zur Beschickung des Raumes dienten. Offenbar ist davon auszugehen, dass der Keller so konzipiert wurde, dass er im oberen Bereich über das Bodenniveau hinaus ragte. Um die kühle Temperatur in diesem Raum zu erhalten, wurde er wahrscheinlich so wie heute von einem Funktionsgebäude überbaut.

Der benachbarte Keller ist erheblich niedriger, durch unterschiedlich gestaltete Sandsteinstützen bzw. Säulen zweischiffig geteilt und mit Gewölben zwischen Gurtbögen überspannt. Über genaue Funktion und Bedeutung der Keller lässt sich aufgrund der mangelhaften Quellenanlage nichts Genaues sagen. Dass sie für die Geschichte des Gießener Brauereiwesens und für die technische Entwicklung von Brauereibauten von erheblicher Bedeutung sind, ist jedoch zweifelsfrei festzuhalten.

Die beiden Keller sind Kulturdenkmäler aus besonderem orts- und baugeschichtlichem, bautechnischem sowie wissenschaftlichem Interesse. Die Denkmaltopographie „Universitätsstadt Gießen“ wurde dahingehend korrigiert. Bei allen Baumaßnahmen, die an den über den Kellern stehenden Bauten stattfinden, ist deren Erhalt und Schutz zu gewährleisten. Parkplätze und Freiflächen, unter denen sich die geschützten Keller befinden, sind mit einem geeigneten Fahrbahnaufbau zu versehen, um keine Feuchtigkeit in die Keller eindringen zu lassen (wasserabführend, Schutzschicht). Bepflanzung, deren Wurzelwerk die Keller beschädigen könnte, ist zu vermeiden. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vor Ausführung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Ferner sind das ehemalige Verwaltungsgebäude der ursprünglichen Actien-Brauerei (Leihgesterner Weg 33) sowie dessen rückwärtige Parkanlage Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“. Das spätklassizistische Verwaltungsgebäude Leihgesterner Weg 33 ist darüber hinaus – gemeinsam mit dem ehemaligen Pferdestall und der zugehörigen parkähnlichen Gartenanlage – ein Kultur-

denkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen. Auf die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen wird hingewiesen.

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Denkmalschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die an den über den denkmalgeschützten Kellern stehenden Bauten stattfinden, ist deren Erhalt und Schutz zu gewährleisten. Parkplätze und Freiflächen, unter denen sich die geschützten Keller befinden, sind mit einem geeigneten Fahrbahnaufbau zu versehen, um keine Feuchtigkeit in die Keller eindringen zu lassen (wasserabführend, Schutzschicht). Bepflanzung, deren Wurzelwerk die Keller beschädigen könnte, ist zu vermeiden. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vor Ausführung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten

erforderlich. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Auf den untersuchten Flächen (Freigabe bis 5,0 m Tiefe) sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Entwässerungsanlagen

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

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Auf den gekennzeichneten und im Altflächenkataster des Landes Hessen aufgeführten Grundstücken sind sämtliche Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Vorgefundene lokale Verunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu sanieren. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Bauabfällen' (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Ehemaliger Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Artenschutz

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

Zum **Schallschutz** siehe *Kapitel 13*

18 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich.

19 Kosten

Im Rahmen einer Planungsvereinbarung übernimmt der Vorhabenträger anteilig die Kosten für das Planverfahren. Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen.

20 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

21 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.10.2011, Bekanntmachung: 15.10.2011

1. Bürgerinformationsveranstaltung: 27.10.2011

2. Bürgerinformationsveranstaltung: 26.06.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 30.09.2013 – 18.10.2013, Bekanntmachung: 28.09.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: 30.09.2013 – 18.10.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____ – _____.____, Bekanntmachung: _____.____

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

22 Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand: 12/2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand: 01/2014
- Faunistische und Floristische Kartierung auf dem Gelände der Firma Poppe in der Stadt Gießen 2010, Büro für faunistische Fachfragen, Stand: August 2010
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand: 12/2013
- Immissionsgutachten Nr. 2320B, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 18.12.2013

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