



Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 04/13
„Karl-Glöckner-Straße“
2. Änderung

für den Plangeltungsbereich zwischen der Rathenaustraße,
dem Klingelbach-Grünzug und dem Gewerbebestand am Schiffenberger Weg

Planstand:

- **Satzung** -

15.09.2014

Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer/Linden

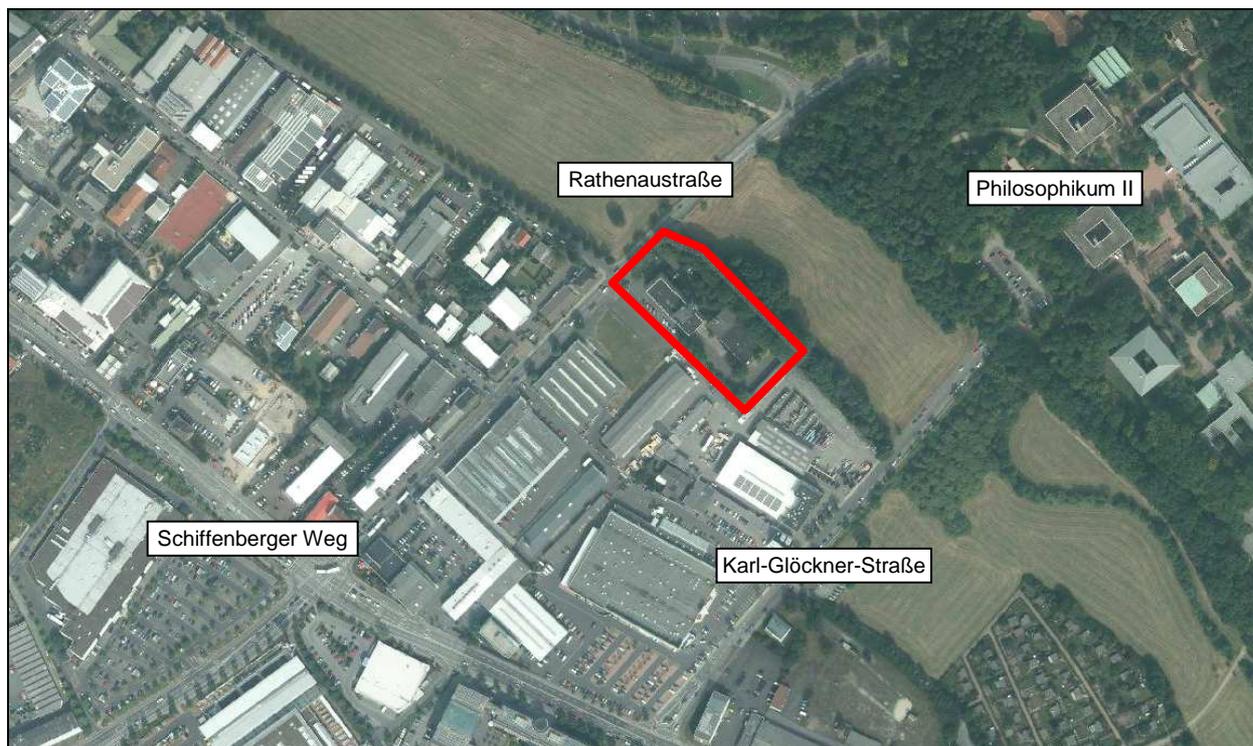
Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	4
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan ..	7
7	Inhalt und Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grundflächenzahl	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
7.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	12
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
9	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
10	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
11	Immissionsschutz	14
12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
13	Altablagerungen und Altlasten	17
14	Forstrechtliche Belange	17
15	Bodenordnung	17
16	Leitungsinfrastruktur	17
17	Erschließung und Durchführungsvertrag	17
18	Kosten	18
19	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
20	Rechtsgrundlagen	19
21	Verfahrensstand	20
22	Anlagen	20

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 setzt auf insgesamt rd. 11 ha Gewerbegebiet und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest, für das im Jahr 2010 ein 1. Änderungsverfahren zur Festlegung der Nutzung für jeweils einen Sportartikel-, Multimedia- und Tiernahrungsfachmarkt erfolgte. In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität Gießen ist seitens eines privaten Bauherrn und Investors nun auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 8 neben dem Erhalt des bestehenden Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäudes die Errichtung eines sogenannten Boardinghouse mit Bezug zur Universität geplant. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung festgestellt, dass das Boardinghouse aufgrund der beabsichtigten bis zu einjährigen Aufenthaltsdauer, beispielsweise von Gastdozenten, jedoch als Wohngebäude einzustufen und somit im bislang festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens können daher nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bebauungsplan-Änderung geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen gefasst. Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasste zunächst auch die angrenzenden und durch eine gewerbliche Nutzung geprägten Grundstücke. Da hierfür jedoch kein unmittelbares städtebauliches Erfordernis besteht, umfasst der räumliche Geltungsbereich nunmehr ausschließlich die für das geplante Vorhaben erforderlichen Grundstücke südlich der Rathenaustraße.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (06.01.14)

genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges erfolgt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gießener Gemarkung im Bereich der Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße östlich einer ansässigen Firma für Dachbedeckung und Fassadengestaltung. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ – 2. Änderung umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 15, die Flurstücke 19/16 und 19/24 und somit eine Fläche von rd. 0,7 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits ein fünfgeschossiger ehemaliger Verwaltungsbau, der von der Justus-Liebig-Universität Gießen genutzt wird sowie weitere bauliche Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich, für die im Zuge der geplanten Errichtung eines Boardinghouse ein Rückbau vorgesehen ist.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Boardinghouse geschaffen und zugleich auch für die bestehenden Nutzungen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ – 2. Änderung ist die Festsetzung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen einschließlich entsprechender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind sowie die Sicherung der Erschließung. Angestrebt wird demnach insbesondere die Schaffung des Baurechtes für das geplante Boardinghouse durch Änderung der bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 sowie unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der angrenzenden Gewerbebetriebe.

4 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ – 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der vorliegenden Planung bereits vorhandene bauliche Anlagen planungsrechtlich gesichert und innerhalb des Plangebietes zugleich auch die bauplanungsrechtlichen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

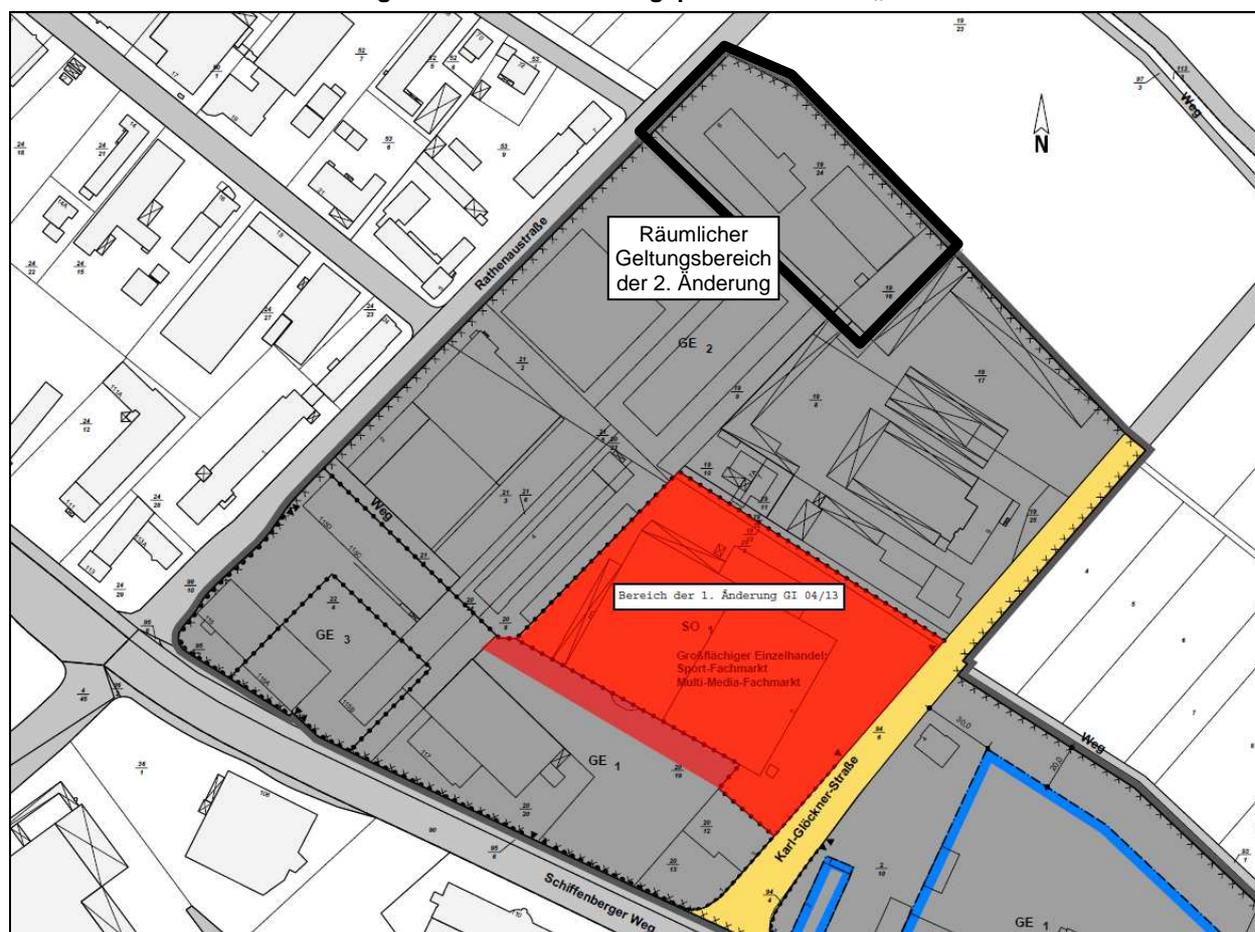
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* ausgewiesen. Aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzungen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Gewerbliche Baufläche* dar. Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *stark verarmten und stark überformten Siedlungsbereich* ein.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen einfachen **Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“**, der i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen dem Schiftenberger Weg, der Rathenaustraße und den Kleingärten im Bereich Heegwald insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen bislang nach § 34 BauGB richtet. Für den Bereich des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Umsetzung der Planung wird der rechtskräftige einfache Bebauungsplan von 2003 geändert, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der geplanten Vorhaben innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet weist im nordwestlichen Teil an der Rathenaustraße eine Bebauung aus einem fünfstöckigen ehemaligen Verwaltungsgebäude sowie einem im rückwärtigen südöstlichen Teil gelegenen zweistöckigen ehemaligen Lagergebäude auf. Ansonsten wird es zum einen großräumig von versiegelten Flächen und zum anderen an seinen Rändern sowie im unmittelbaren Umfeld der Gebäude von schmalen Vegetationsflächen eingenommen.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (08/2012)

Der Gesamtbereich ist bereits überwiegend versiegelt und weist mit Ausnahme von insgesamt 17 Laubbäumen, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt werden, keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende dichte Baumbestand befindet sich überwiegend außerhalb der geplanten baulichen Maßnahmen.

6 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität Gießen ist seitens des Vorhabenträgers auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 8 neben dem Erhalt des bestehenden Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäudes die Errichtung eines sogenannten Boardinghouse mit Bezug zur Universität geplant. Zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich in Verbindung mit der Neuerrichtung eines u-förmigen und von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgewandten fünfgeschossigen Gebäudes einschließlich der Neuordnung von Stellplätzen und Freiflächen sowie der Anlage einer Fußwegeverbindung zur Rathenaustraße an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 18.07.14

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Das Bestandsgebäude im Nordwesten behält seine Funktion als Bürogebäude mit Seminarräumen und soll brandschutztechnisch saniert werden. Daher soll an die Fassade im Nordwesten ein zusätzliches Nottreppenhaus errichtet werden. Hinter dem Bestandsgebäude befindet sich ein zweigeschossiges ehemaliges Laborgebäude, welches abgebrochen werden soll. An dieser Stelle wird das Boardinghouse als Neubau errichtet. Eine Abbruchgenehmigung wurde für diese Vorhaben bereits erteilt.

Unter einem Boardinghouse ist eine Beherbergungsstätte zu verstehen, in dem die Aufenthaltsdauer sowohl kurzfristig als auch für längere Zeit erfolgt, wobei eine maximale Aufenthaltsdauer von zwei Semestern nicht zu überschreiten ist. Das sogenannte „Zuhause auf Zeit“ ist aufgrund der Nähe zur Universität insbesondere für Studenten, Gaststudenten und Gastdozenten ausgelegt.

Vorgesehen sind insgesamt 100 Einzimmer-Appartements mit einer Größe von ca. 23 m² verteilt auf fünf Geschossen geplant. Um ein zusätzliches Angebot für Rollstuhlfahrer anzubieten, befinden sich zwei Wohnungen mit ca. 50 m² im 2. und 3. Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich neben den Eingängen ein Technikraum sowie ein Abstell- und Waschmaschinenraum, ein weiterer Abstellraum findet ebenso im 1. Obergeschoss seinen Platz. Das Gebäude teilt sich in zwei Bauteile. Einem Zweispänner im Nordwesten und einem Einspänner im Südosten. Beide Bauteile werden mit einem im mittleren Teil befindlichen Treppenhaus verbunden. Zusätzlich sind zwei weitere Nottreppenhäuser an den Eckpunkten der beiden Bauteile geplant. Da sich die momentane Trafostation in dem geplanten Abbruchgebäude befindet, ist eine neue Trafostation in Abstimmung mit der SWG eingeplant. Beide Gebäude werden über die Rathenaustraße mit einer Zufahrt erschlossen.

Das Boardinghouse erscheint von seiner Grundform u-förmig und öffnet sich aufgrund seiner Form in Richtung des städtischen Grünstreifens. Aus dieser Form heraus bildet sich ein zusätzlicher Campusplatz. Aufgrund dieser Organisation weist das Gebäude keine Wohnräume in Richtung des angrenzenden Gewerbegebietes auf, sondern nur immissionsunempfindliche Erschließungsflächen. Die Wohnräume orientieren sich ausschließlich in Richtung des Universitätscampus und dem städtischen Grünstreifen. Die Parkplätze werden umlaufend angeordnet. Das Boardinghouse wird über Südwesten erschlossen, ein weiterer Zugang befindet sich im Nordwesten, wo zusätzlich die Möglichkeit besteht über einen Fußweg das Grundstück am angrenzenden städtischen Grünstreifen zu benutzen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundriss 1. Obergeschoss Boardinghouse)

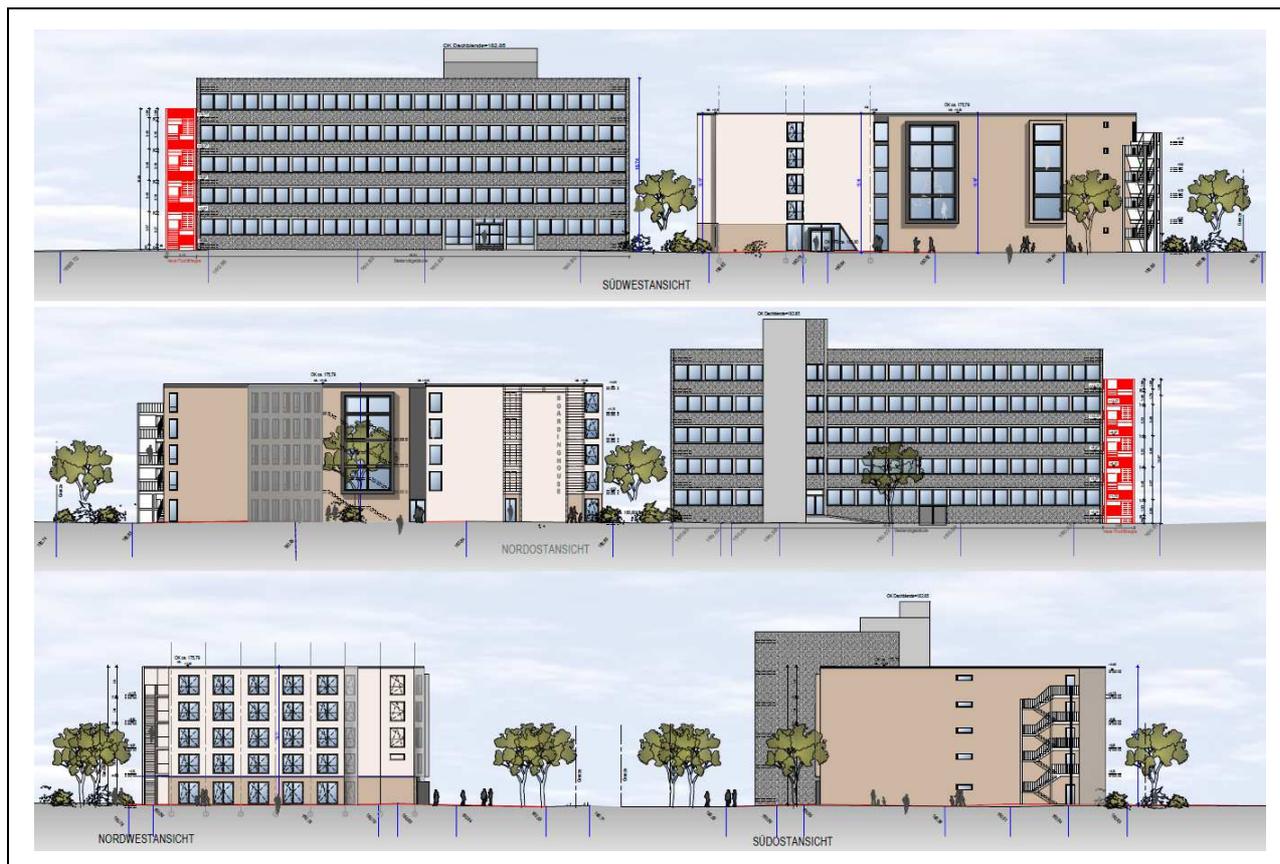


FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 18.07.14

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Das Baukonzept bildet mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten)



FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 18.07.14

Ausschnitte ohne Maßstab

7 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit dem privaten Bauherrn und Investor auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinden sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beziehungsweise im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden.

Daher wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt, dass innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „**Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude**“ ein Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude zulässig ist. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Für das geplante Boardinghouse wird festgesetzt, dass innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „**Boardinghouse**“ ein Gebäude für zeitlich befristete Wohnnutzungen mit maximal 100 Einzimmerappartements einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und sonstiger betriebstechnischer Anlagen sowie Abstell- und Lagerflächen zulässig ist.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung wird der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes bereits eine hohe Versiegelung durch Flächen für Stellplätze gegeben ist. Mit der zulässigen Überschreitung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, während zugleich auch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht werden kann.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes auf ein Maß von $Z = V$. Die Festsetzung entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand sowie der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für den Bereich des geplanten Boardinghouse. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

An den zum Betriebsgelände des in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche gelegenen Gewerbebetriebes zugewandten Gebäudeseiten werden zudem **Baulinien** festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, um sicher zustellen, dass sich die Bebauung von Südwesten aus beginnend entwickelt und somit der angrenzende Gehölzbestand im Nordosten über den bereits aus Verkehrssicherungspflicht entnommenen Baumbestand erhalten bleibt. Die Festsetzung der Baulinien ist eines der Ergebnisse der umfangreichen insbesondere immissionschutzrechtlichen Betrachtungen und Abstimmungen die - auch unter Beteiligung der Eigentümer der angrenzenden Gewerbegebietsflächen - im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens stattgefunden haben. Mit der Festsetzung der Baulinie soll ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, sichergestellt werden, dass die geplante Bebauung in ihrer Lage zum Nachbargrundstück auch bauplanungsrechtlich eindeutig festgelegt und zugeordnet werden kann. Ergänzend wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan immissionschutzrechtliche Festsetzungen zur Anordnung von „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ zur dem angrenzenden Gewerbebetrieb abgewandten Seite getroffen.

Eine Überschreitung der Baulinie durch gestalterische Fassadenelemente wird gemittelt bis zu 1 m auf höchstens 25 % der Fassadenfläche zugelassen. Da die Festsetzung von Baulinien insbesondere mit den immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an das geplante Vorhaben begründet wird, ist eine geringfügige Überschreitung durch ausschließlich gestalterische Fassadenelemente im Eingangsbereich sowie in den Fensterbereichen städtebaulich vertretbar, da hierdurch der Abstand schutzbedürftiger Räume zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht verringert und die Zielsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen textlichen Festsetzung nicht berührt wird.

Stellplätze mit Zufahrten sind im Übrigen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Zudem sind mindestens 60 % der Flachdächer von Neubauten mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Somit wird bei Starkregenereignissen eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und durch einen Mindestsubstrataufbau der Dachbegrünung der Abfluss des Dachflächenwassers erheblich verzögert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung darüber hinaus die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen vor, sodass vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert sowie durch weitere Einzelbäume ergänzt werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes sind schließlich mindestens 20 % der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten.

8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ – 2. Änderung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50 % ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem Sie errichtet werden abgerückt werden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die

Lage des Plangebietes begründet die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen ebenso unzulässig sind wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Werbeanlagen sind zudem so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.

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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen. sind.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind, die jeweils dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen sind.

9 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Rathenaustraße und Karl-Glückner-Straße, 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. Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltepunkte fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhof „Erdkauter Weg“ befindet sich ebenfalls im weiteren Umfeld des Plangebietes; hier besteht Anschluss an die „Lahn-Kinzig-Bahn“. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes ist bereits hergestellt und wird durch die Anlage einer Fußwegeverbindung zur Rathenaustraße an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ergänzt. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Die innere Erschließung erfolgt durch private Erschließungswege mit ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitten. Zudem werden entsprechende Flächen für Stellplätze festgesetzt.

10 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Be-

gründung 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 bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Zuordnung der geplanten Nutzungen zu dem angrenzend im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 festgesetzten Gewerbegebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Auch wenn für das Plangebiet vorliegend kein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, handelt es sich bei dem geplanten Boardinghouse im Ergebnis um eine Nutzung, die grundsätzlich auch innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes zugelassen werden könnte. Nach dem Trennungsgrundsatz ist ein Nebeneinander von Gewerbegebiet und Mischgebiet städtebaurechtlich und immissionsschutzrechtlich zulässig.

Jedoch ist innerhalb des Plangebietes mit Geräuschemissionen aus den Betriebsabläufen der angrenzenden Firma ERICH CARLÉ GMBH & CO. KG zu rechnen, die hier einen Überdachungsfachhandel betreibt. Die zu erwartenden Schalleinträge wurden daher gutachtlich ermittelt. Seitens der GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg, wurde dabei konkret geprüft, welche Geräuschemissionen aus den Betriebsabläufen und Verladetätigkeiten des Bedachungsfachhandels in das Plangebiet einwirken können. Hierzu wurden die Geräuschemissionen in Höhe des geplanten Boardinghouse messtechnisch bestimmt. Die Untersuchungsergebnisse dienen der Beurteilung, inwieweit die geplante Umwidmung des Gewerbegebietes zu Immissionskonflikten gegenüber den Geräuschbelastungen aus den Betriebsabläufen führen kann.

Die Geräuschemissionen entstehen im Wesentlichen aus den Fahr- und Laderäuschen auf der Betriebsfläche der Firma Carle, wenn diese im Nahbereich beziehungsweise in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze auftreten. Hohe Geräuschemissionen wurden dabei durch metallische Schlaggeräusche beim innerbetrieblichen Transport mittels Gabelstapler festgestellt. Darüber hinaus treten Geräuschemissionen beim Einwurf von Metallteilen in einen hierzu in Höhe der Grundstücksgrenze stehenden Container sowie auch durch Fahrgeräusche von LKW in diesem Bereich auf. Die Betriebsabläufe aus der in größerer Entfernung befindlichen Betriebsfläche (Ladehof) führen hingegen nur zu geringen Geräuschemissionen, da die Fernlärmbeiträge des „Gießener Rings“ und des umliegenden Straßenverkehrsnetzes in einer Größenordnung von kontinuierlich ca. 52 dB(A) in Höhe des Plangebietes einwirken.

Durch eine Umwidmung des bislang festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet würden sich die durch den bestehenden Gewerbebetrieb einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von bisher Gewerbegebiet mit tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) in Mischgebiet mit tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ändern.

Schalltechnische Untersuchungen zur Entwicklung einer Bebauung zeigten, dass insbesondere zur Nachtzeit die durch die Umwidmung der Nachbarfläche auftretenden strengeren Anforderungen zunächst nicht bewältigt werden konnten.

Bei Zuordnung von „schutzbedürftigen Räumen“ im Sinne der DIN 4109 auf die zur Gewerbegebietsfläche hin orientierten Fassadenbereiche wäre mit Richtwertüberschreitungen, insbesondere bei Speditionstätigkeit während des Nachtzeitraumes zu rechnen.

Der dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Bauwerksentwurf für das geplante Boardinghouse trägt diesem Sachverhalt dahingehend Rechnung, dass die unmittelbar zur Betriebsfläche hinweisenden Gebäudefassaden keine Wohnräume aufweisen werden. Seitens der GSA ZIEGELMEYER GMBH, Limburg, wurde daher weiterhin geprüft, inwieweit durch die gewählte Gebäudeform und Anordnung von Wohnräumen eine ausreichende Pegelreduzierung durch Abschirmungen des Baukörpers erreicht werden kann, die Einschränkungen für den benachbarten Gewerbebetrieb vermeiden lässt. Darüber hinaus ist zur Konfliktminimierung vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen für das geplante Gebäude in einer entsprechend großen Entfernung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen, um durch Vergrößerung des Abstandes zur Betriebsfläche eine Pegelreduzierung für das Gebäude zu erreichen.

Zur Ableitung der noch möglichen Emissionsleistungen der Firma Carlé wurde seitens des Schallgutachters ein Immissionsaufpunkt in der an die Betriebsgrundstücksgrenze der Firma Carlé angrenzende Gewerbegebietsfläche in einer Entfernung von 3 m zur Grundstücksgrenze (Bauwich) angeordnet. Da innerhalb des Gewerbegebietes Betriebsinhaberwohnungen oder vergleichbare Einrichtungen grundsätzlich nicht durch Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 ausgeschlossen sind, ist für diesen Einwirkungsbereich ein Immissionsrichtwert zur Nachtzeit gemäß TA Lärm von 50 dB(A) zugrunde zu legen. Für diese Emissionssituation ergibt eine Schallausbreitungsberechnung nach TA Lärm für den vorgesehenen Standort des Boardinghouse eine Geräuschbelastung in Höhe der Fassade von $L_N \sim 47$ dB(A). Somit würde auch bei zurückgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für den zukünftigen Gebäudestandort um rd. 17 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze noch eine Überschreitung des zukünftig geltenden Richtwertes für Mischgebiete -45 dB(A)- um plangegeben +2 dB auftreten, wenn durch die Firma Carlé für die nächstmöglichen Immissionsaufpunkte an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Nachtwert von 50 dB(A) eingehalten werden muss. Es würde somit zunächst noch eine planerisch zu bewältigende Konfliktsituation von +2 dB zulasten der Firma Carlé bei der Entwicklung einer Bebauung innerhalb des Plangebietes verbleiben. In Höhe des bestehenden Verwaltungsgebäudes kann aufgrund der geringeren Entfernung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze aus dieser Plansituation eine Richtwertüberschreitung von +3 dB bei Anwendung des Nachtrichtwertes für Mischgebiete auftreten. Für die Umwidmung des Gewerbegebietes werden daher weitere Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich. Zusätzlich zum Abstand der geplanten Bebauung zur Grundstücksgrenze soll durch die Grundrissgestaltung auf die Anordnung „schutzbedürftiger Räume“ im Sinne der TA Lärm in der zur Betriebsfläche der Firma Carlé hin orientierten Fassade verzichtet werden. Der Grundrissentwurf sieht hier Flurbereiche vor, über die die Appartementräume des Boardinghouse erreicht werden. Hierdurch kommen für den schallschutztechnischen Nachweis die nächstgelegenen möglichen Immissionsaufpunkte auf die abgelegenen Gebäudefassaden zum liegen. Durch die Auswirkungen der Gebäudeeigenabschirmung ergeben sich dann zusätzliche Pegelreduzierungen.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse zeigt, dass in der Kombination beider Maßnahmen – Zurückziehen des Baufensters und schalltechnisch optimierter Grundriss in der Anordnung der Appartementräume des Boardinghouse – zukünftig die Einhaltung des Immissionsrichtwertes ohne Einschränkung der plangegebenen Geräuschentwicklung in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche erreicht wird. Der Grundriss des Gebäudes und die Anordnung der Wohnräume kompensieren für das geplante Gebäude den durch die Umwidmung des Gewerbegebietes entstehenden höheren Schutzanspruch.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher basierend auf den gutachtlich geprüften Lösungsvorschlägen zur immissionsschutzrechtlichen Gesamtsituation fest, dass zum Schutz vor Gewerbelärm die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes mit den notwendigen Fenstern im Sinne der DIN 4109 zu den vom Betriebsgelände des in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche gelegenen Gewerbebetriebes abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein müssen. Darüber hinaus wird mit der Anordnung und Begrenzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch der Standort für das geplante Boardinghouse konkret verortet und abschließend festgelegt. Demnach sind im Zuge der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs und bestehender Leitungen gesichert werden.

Abwasserentsorgung

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

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbebestandort, sodass Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der Gewässerverlauf des Klingelbaches befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

13 Altablagerungen und Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen dem Amt für Umwelt der Stadt Gießen keine Hinweise über Altablagerungen oder Altstandorte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor.

14 Forstrechtliche Belange

Der entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehölzstreifen auf dem städtischen Grundstück der Klingelbachaue ist nach Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden kein Wald im Sinne des § 2 Hess. Waldgesetz. Aufgrund bestehender Umsturzgefährdung einzelner Großbäume ergibt sich das Erfordernis der Verkehrssicherungspflicht. Dabei werden die Pappeln sowie nicht verkehrssichere Bäume entnommen. Die Fällarbeiten sollen in der Frostperiode 2014 durchgeführt werden.

15 Bodenordnung

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

16 Leitungsinfrastruktur

Über das Grundstück (Gemarkung Gießen, Flur 15, Flurstücke 19/16 und 19/24) verläuft ein städtischer Schmutzwasserkanal (DN 400), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Dieser Kanal leitet das Schmutzwasser von Grundstücken aus der Karl-Glöckner-Straße, aus Teilen des Schiffenberger Weges sowie dem Watzenborner Weg und dem Steinberger Weg ab. Der Schmutzwasserkanal wird im Bereich des geplanten Boardinghouses verlegt. Die Details werden im zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag bestimmt.

17 Erschließung und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der Stellplätze und Freiflächen beinhaltet. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

18 Kosten

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

19 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

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

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.

Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Vögel:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März – 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Bei Abrissarbeiten während der Brutzeit (01. März – 30. September) ist zuvor eine Kontrolle auf aktuelle Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen.

Fledermäuse:

- Abrissarbeiten sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende März durchzuführen.

Bei einer Abweichung von diesem Zeitraum sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Begleitung der Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person.
- Für eventuelle Sofortmaßnahmen ist vor dem Abriss mindestens ein Fledermaus-Fassadenkasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) an geeigneter und erreichbarer Stelle an einem Gebäude in der Umgebung zu montieren.
- Abrissarbeiten in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August sind zu vermeiden.

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. 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 Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

21 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.02.2014 (erneuter Einleitungsbeschluss), Bekanntmachung: 22.02.2014

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 24.02.2014 – 10.03.2014, Bekanntmachung: 22.02.2014

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 22.07.2014 – 29.08.2014, Bekanntmachung: 19.07.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 18.07.2014 Frist: 22.07.2014 – 29.08.2014 Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**:

22 Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 09/2014

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



Stadt Gießen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 04/13
„Karl-Glöckner-Straße“
2. Änderung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt:

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

1 Beschreibung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 setzt auf insgesamt rd. 11 ha Gewerbegebiete und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest. In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und der Justus-Liebig-Universität Gießen ist seitens eines privaten Bauherrn und Investors nun auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 8 neben dem Erhalt des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes die Errichtung eines sogenannten Boardinghouse geplant. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung festgestellt, dass das Boardinghouse aufgrund der beabsichtigten bis einjährigen Aufenthaltsdauer, beispielsweise von Gastdozenten, jedoch als Wohngebäude einzustufen und somit im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig ist. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens können daher nur auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen gefasst. Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasste zunächst auch die angrenzenden und durch eine gewerbliche Nutzung geprägten Grundstücke. Da hierfür kein unmittelbares städtebauliches Erfordernis besteht, umfasst der räumliche Geltungsbereich nunmehr ausschließlich die für das geplante Vorhaben erforderlichen Grundstücke südlich der Rathenaustraße.

Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gießener Stadtgebietes im Bereich der Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße nördlich einer ansässigen Firma für Dachbedeckung und Fassadengestaltung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits ein fünfgeschossiger ehemaliger Verwaltungsbau, der von der Justus-Liebig-Universität Gießen genutzt wird sowie weitere bauliche Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich, für die im Zuge der geplanten Errichtung eines Boardinghouse ein Rückbau vorgesehen ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahntal). Die Höhenlage beträgt etwa 160 m ü. NN. Nördlich grenzt die Klingelbachaue an das Plangebiet an.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenvier.hessen.de> (06.01.14)

genordet, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* ausgewiesen. Aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzungen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Gewerbliche Baufläche* dar.

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

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang basierend auf gutachtlich geprüften Lösungsvorschlägen zur immissionsschutzrechtlichen Gesamtsituation fest, dass zum Schutz vor Gewerbelärm die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes mit den notwendigen Fenstern im Sinne der DIN 4109 zu den vom Betriebsgelände des in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche gelegenen Gewerbebetriebes abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein müssen. Darüber hinaus wird mit der Anordnung und Begrenzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch der Standort für das geplante Boardinghouse konkret verortet und abschließend festgelegt. Demnach sind im Zuge der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Weiterführend wird auf die Ausführungen der Begründung (Kap. 11 der Begründung) verwiesen.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan setzt fest, dass aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig sind, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Stellplätze, Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend bebauten und versiegelten Standort, sodass erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen.

7.2 Klima und Luft

Nach dem aktuellen Klimagutachten der Stadt Gießen (Geonet 2013) profitiert das Plangebiet von der angrenzenden Klingelbachaue, die eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung hat. Die in der Klingelbachaue gebildete Kaltluft fließt Richtung Innenstadt und versorgt die angrenzenden Siedlungsräume mit lufthygienisch unbelasteter Kaltluft, so dass diese nur eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung aufweisen. Das Gutachten empfiehlt die Bauhöhen gering zu halten.

Der zur Klingelbachaue geöffnete u-förmige Neubau mit fünf Stockwerken stellt jedoch im Vergleich zum Bestand zukünftig eine starke Barriere für das Eindringen von Kaltluft in den Siedlungsrandbereich dar. Dadurch wird sich der Einwirkungsbereich der Kaltluft auf die südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen reduzieren.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in der Erhaltung vorhandener Bäume sowie in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere der Parkplatzbereiche mit schattenspendenden Laubbäumen.

7.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im Oktober 2012 durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Juli und August 2012 verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.



Übersicht des Plangebietes im Luftbild

www.hessenvier.hessen.de

Das Plangebiet weist eine Bebauung aus einem fünfstöckigen (im nordwestlichen Teil an der Ratheustraße gelegen, Foto 1-2) sowie einem zweistöckigen Gebäude (im rückwärtigen südöstlichen Teil gelegen, Foto 7-8) auf. Ansonsten wird es zum einen großräumig von versiegelten Flächen (Foto 4, 6-

8) und zum anderen an seinen Rändern sowie im unmittelbaren Umfeld der Gebäude von schmalen Vegetationsflächen eingenommen.

Die Vegetationsflächen am Rand des Plangebietes beherbergen neben niedrigen Ziergehölzen und –sträuchern eine Reihe an Bäumen bei denen es sich an der Rathenaustraße um drei Silber-Ahornbäume (*Acer saccharinum*, Stammdurchmesser 40-50 cm, Foto 3) und am südöstlichen Plangebietsrand um vier Linden (Foto 4) sowie nördlich des mehrstöckigen Gebäudes um fünf Linden (Foto 5-6) (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser 40 cm) handelt. Darüber hinaus stocken am Rand des Plangebietes ein weiterer Silberahorn (in der südlichsten Ecke des Plangebietes), eine buschförmige Eiche (*Quercus spec.*, in der westlichsten Ecke) sowie ein Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 25-30 cm, östlich des niedrigen Bestandsgebäudes). Diese Bäume können - mit Ausnahme einer der Linden nördlich des höheren Gebäudes und der buschförmigen Eiche - sämtlich erhalten werden.

Im unmittelbaren Umfeld der Gebäude finden sich neben niedrigen Ziergehölzen und –sträuchern nordöstlich des hohen Gebäudes eine Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 30 cm) und eine Linde (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser 40 cm) (diese müssen aufgrund Pilzbefall und Verkehrssicherungspflicht gefällt werden) sowie im Umfeld des niedrigen Gebäudes zwei Eiben (*Taxus baccata*, Stammdurchmesser 25-30 cm, nordwestliche Gebäudeseite), eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*, Stammdurchmesser 25 cm, ebenfalls nordwestliche Seite), zwei Weymouthskiefern (*Pinus strobus*, südwestliche Seite), zwei Silber-Ahornbäume (*Acer saccharinum*, südwestliche Seite), zwei Feldahornbäume (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 25-30 cm, südöstliche Seite, Foto 8) sowie eine Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 40-50 cm) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammdurchmesser 30-40 cm) (Foto 10, beide auf der nordöstlichen Gebäudeseite).

Der für die geplante Fußwegeverbindung am nördlichen Plangebietsrand benötigte Bereich liegt bisher teilweise außerhalb der vorhandenen Umzäunung (Foto 9). Dieser Bereich leitet zu dem benachbart vorhandenen Gehölzkomplex über, ohne dass jedoch im Plangebietsbereich Gehölze vorhanden sind. Unmittelbar benachbart stocken außerhalb des Plangebietes gebietsfremde Pappeln und Unterholz (*Populus spec.*, Foto 9, rechte Bildhälfte).

Weiter im Norden des Plangebietes verläuft die geplante Fußwegeverbindung innerhalb des bestehenden Zauns (Foto 11-12). Hier kann im letzten Abschnitt vor der Rathenaustraße eine Inanspruchnahme einiger vorhandener Haselsträucher (*Corylus avellana*, Foto 12) und eines Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 30 cm, Foto 12) nicht vermieden werden.



Foto 1 und 2: Ansicht des Plangebietes von Westen. Neben dem 5-stöckigen Bestandsgebäude (bleibt erhalten) sind am linken Bildrand die Eingrünung an der Rathenaustraße (Foto 1) sowie rechts des Gebäudes die Eingrünung am südöstlichen Plangebietsrand, welche hier den Vorhabensbereich für die geplante Errichtung des Boardinghouse wirksam eingrünzt, zu erkennen (Foto 2).



Foto 3: Eingrünung an der Rathenaustraße (bleibt erhalten)



Foto 4: Eingrünung am südöstlichen Plangebietsrand (bleibt erhalten)



Foto 5: Baumreihe nördlich des 5-geschossigen Gebäudes (bleibt mit Ausnahme einer Linde erhalten), Blick von Osten



Foto 6: Baumreihe nördlich des 5-geschossigen Gebäudes (bleibt mit Ausnahme einer Linde erhalten), Blick von Westen



Foto 7: Blick auf den Vorhabensbereich für die Errichtung des Boardinghouse im Südosten des Plangebietes mit dem hier bisher vorhandenen zweigeschossigen Gebäude und umgebenden Ziergehölzen



Foto 8: Blick auf die östliche Seite des zweigeschossigen Bestandsgebäudes mit den hier vorhandenen Bäumen



Foto 9: Blick von Osten in Richtung der geplanten Fußwegeverbindung auf der nördlichen Seite des zweigeschossigen Bestandsgebäudes (die in der rechten Bildhälfte zu erkennenden Bäume liegen bereits außerhalb des Plangebietes)



Foto 10: Bäume nördlich des zweigeschossigen Bestandsgebäudes sowie Bereich der geplanten Fußwegeverbindung, welche in diesem Abschnitt außerhalb des bestehenden Zauns (aber innerhalb der Flurstücksgrenzen) liegt



Foto 11: Westlicher Bereich der geplanten Fußwegeverbindung (hier innerhalb des bestehenden Zauns verlaufend), in der linken Bildhälfte ist die zum Erhalt festgesetzte Linde zu erkennen



Foto 12: Westlicher Bereich der geplanten Fußwegeverbindung (hier innerhalb des bestehenden Zauns verlaufend), zu erkennen sind die unmittelbar vor Erreichen der Rathenaustraße zu entfernenden Gehölze (Haselsträucher sowie ein Feldahorn)

Bewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Flächen) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die vorhandenen Gehölzstrukturen.

Der entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Gehölzstreifen auf dem städtischen Grundstück der Klingelbachaue muss aufgrund bestehender Umsturzgefährdung dringend durchforstet werden. Dabei werden die Pappeln sowie nicht verkehrssichere Bäume entnommen. Die Fällarbeiten sollen in der Frostperiode 2014 durchgeführt werden.

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

Artenschutz

Im Juli und August 2012 wurden verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei die Zwergfledermaus (nutzt Plangebiet als Jagdrevier, zudem sind Quartiere im Gebäude- und Baumbestand nicht generell auszuschließen) und die Klappergrasmücke (Revier außerhalb des Plangebietes) festgestellt. Die artenschutzrechtliche Analyse erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach Prüfung für die Klappergrasmücke und die Zwergfledermaus bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die angemerktten Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben:

Vögel:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Bei Abrissarbeiten während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) ist zuvor eine Kontrolle auf aktuelle Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen.
- Ersatzpflanzungen von heimischen Bäumen und Gehölzen.

Fledermäuse:

- Abrissarbeiten sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende März durchzuführen.

Bei einer Abweichung von diesem Zeitraum sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Begleitung der Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person
- für evtl. Sofortmaßnahmen ist vor dem Abriss mindestens ein Fledermaus-Fassadenkasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) an geeigneter und erreichbarer Stelle an einem Gebäude in der Umgebung zu montieren
- Abrissarbeiten in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August sind zu vermeiden.

7.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die im Nahbereich zur Rathenaustraße bereits vorhandene Bebauung in Form eines großen fünfstöckigen, sehr funktional gestalteten Gebäudes bestimmt. Daneben kommen der vorhandene Baumbestand und das niedrigere, zweigeschossige Gebäude im rückwärtigen Bereich zum Tragen. Die unmittelbare Nachbarschaft wird im Norden durch die Klingelbachaue und nach Süden durch die vorhandenen Gewerbeflächen geprägt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben gut in das Orts- bzw. Landschaftsbild einfügen wird. Hierzu tragen insbesondere die in Anlehnung an das Bestandsgebäude im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Beschränkung auf fünf zulässige Vollgeschosse sowie die im Interesse der Eingrünung vorgesehene Erhaltung möglichst vieler Bäume und hierbei insbesondere der entlang der Rathenaustraße und des südlichen Plangebietsrandes vorhandenen größeren Laubbäume bei. Erhebliche nachteilige Wirkungen für das Landschaftsbild sind in der Summe nicht zu erwarten.

7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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

7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gießener Stadtgebietes östlich der Rathenaustraße. Die Umgebung wird hier von gewerblichen Nutzungen geprägt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang basierend auf gutachtlich geprüften Lösungsvorschlägen zur immissionsschutzrechtlichen Gesamtsituation fest, dass zum Schutz vor Gewerbelärm die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes mit den notwendigen Fenstern im Sinne der DIN 4109 zu den vom Betriebsgelände des in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche gelegenen Gewerbebetriebes abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein müssen. Darüber hinaus wird mit der Anordnung und Begrenzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch der Standort für das geplante Boardinghouse konkret verortet und abschließend festgelegt. Demnach sind im Zuge der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Weiterführend wird auf die Ausführungen der Begründung (Kap. 11 der Begründung) verwiesen.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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