



**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. GI 04/25  
„Leihgesterner Weg/Arndtstraße“**

für den Plangeltungsbereich westlich des Leihgesterner Weges, umgrenzt von dem  
Straßenzug Aulweg – Arndtstraße – Friedrichstraße – Studentensteg

Planstand:

**16.04.2012**

**Stadtplanungsamt Gießen  
Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b> .....	<b>6</b>
5.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand .....	6
<b>6</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.2.1	Grundflächenzahl .....	7
6.2.2	Geschossflächenzahl.....	8
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	8
6.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.4	Flächen für Nebenanlagen .....	10
6.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
<b>7</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>17</b>
17.1	Dachgestaltung .....	17
17.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	17
17.3	Einfriedungen .....	17
17.4	Stellplätze .....	17
<b>18</b>	<b>Wasserrechtliche Satzung</b> .....	<b>18</b>
<b>19</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>

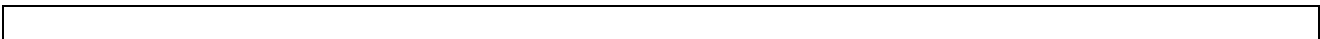
## 1 **Class und Erfordernis der Planung**

Innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges westlich des Leihgesterner Weges befindet sich ein Bereich, der neben bestehenden Wohngebäuden bislang überwiegend als Parkplatz für die gegenüberliegende Fa. Poppe GmbH & Co. KG genutzt wird. Aufgrund angestrebter Umstrukturierungen in der Firma, die einen Verzicht auf diese Flächen möglich machen, soll der Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Mittelpunkt der Planungen steht eine Wohnnutzung, wobei hier künftig unter anderem studentisches und seniorengerechtes Wohnen angeboten werden soll. Zudem wird die unmittelbare Nähe zu den im Ausbau befindlichen Universitätskliniken sowie den naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität als positiver Standortfaktor für ein Projekt gesehen, dass insbesondere auch zur städtebaulichen Aufwertung des Gesamtgebietes beitragen soll. Darüber hinaus wird ein bestehendes Wohnquartier dauerhaft planungsrechtlich abgesichert.

## 2 **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Kernstadt Gießen im Bereich der Straßen Leihgesterner Weg, Friedrichstraße und Arndtstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 5, die Flurstücke Nr. 238/4, 239/3, 240/3, 241/1, 241/3, 242/1, 242/3, 243/2, 360/5 teilweise (tlw.), 368/2 tlw., 381, 382, 383/1, 384/1, 386/1, 387, 388, 389, 390 und 391 (Stand: Februar 2011).

### **Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich im Schrägbild (Blickrichtung Osten)**



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Einzelnen wie folgt begrenzt und von den folgenden Nutzungen umgeben:

- Norden: Studentensteg; Wohnnutzung
- Westen: Friedrichstraße/ Arndtstraße; Universitätsgebäude und Wohnnutzung
- Süden: Aulweg; Wohn- und Mischnutzung
- Osten: Leihgesterner Weg; Betriebsgelände und -gebäude der Fa. Poppe

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 2,2 ha.

## 3 **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung einer abschnittsweise geplanten Errichtung von Appartementanlagen und Kleinwohnungen unter anderem für studentisches und seniorengerechtes Wohnen sowie auch für Beschäftigte des Klinikums und der Universität entlang der Straße Leihgesterner Weg.

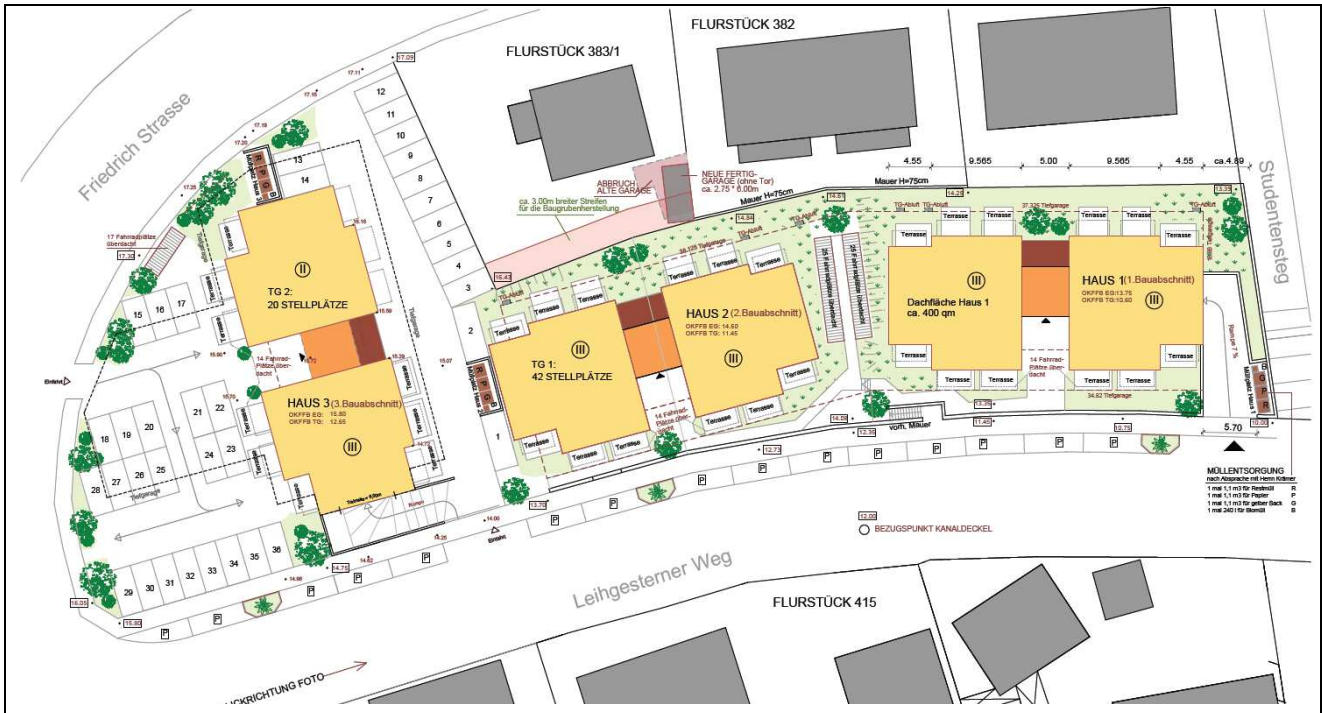
**Leihgesterner Weg (Richtung Süden)****Leihgesterner Weg (Richtung Nordwesten)**

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist als Projekt „College Park zwei“ der Gießener Firma WINTER PROJEKTBAU UND IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH der Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt drei freistehenden Gebäudekomplexen für Studentenappartements, entsprechenden Freiflächen sowie Stellplätzen und Tiefgaragen vorgesehen. Dessen erster Bauabschnitt (Haus 1 und 2) wurde bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Mit der Errichtung und Baufertigstellung wurde bereits entsprechend der Genehmigung begonnen.

**Nördliches Plangebiet, Einmündung Friedrichstraße****1. BA Appartementanlage Fa. Winter Projektbau**

Im Bereich südlich der Friedrichstraße sollen darüber hinaus Wohngebäude mit variablen und bedarfsgerecht angepassten Raumprogrammen für verschiedene Zielgruppen entstehen. Infolge der Umsetzung der einzelnen Planungen kann somit ein wesentlicher Beitrag für die städtebauliche Aufwertung und Weiterentwicklung des gesamten Bereiches im westlichen Anschluss an den Leihgesterner Weg geschaffen werden. Zudem kann dem nachgewiesenen Bedarf an den genannten Wohnformen mit jeweils variablen Zuschnitten im Gießener Südviertel künftig entsprechend Rechnung getragen werden.

## Ausschnitt Freiflächenplan des geplanten Neubaus der Studentenwohnanlage „College Park zwei“



Quelle: Fa. Winter Projektbau, Stand: 31.01.11

nicht genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll darüber hinaus der im übrigen Teil des Plangeltungsbereiches bereits vorhandene Bestand an Wohngebäuden erfasst und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird insbesondere geklärt, unter welchen Voraussetzungen die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft des Industriebetriebes der Fa. Poppe GmbH & Co. KG möglich ist. Hierbei kann einerseits die im Februar 2011 von der Firmenleitung angekündigte vollständige Aufgabe des (alten) Betriebsstandortes der Fa. Poppe am Leihgesterner Weg bis Mitte 2012 mit der Realisierung der neuen Wohnnutzungen zeitlich koordiniert werden. Andererseits wäre eine vorzeitige Wohnnutzung auch auf der Grundlage eines Immissionsverträglichkeitsnachweises denkbar.

#### 4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Gl 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder nach einer Vorprüfung des Einzelfalles von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche nach der festgesetzten Grundflächenzahl insgesamt deutlich unterhalb der genannten Obergrenze. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus keine Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben.

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

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (vgl. Kap. 8 und **Anlage**).

## 5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den Bereich *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet im westlichen Anschluss an die Straße Leihgesterner Weg *gemischte Bauflächen (M)* und weiter westlich *Wohnbauflächen (W)* dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Im Zuge der angestrebten Betriebsaufgabe der Fa. Poppe am Altstandort östlich der Straße Leihgesterner Weg sowie der Umstrukturierung des Betriebsgeländes auf der Grundlage eines separaten Bebauungsplanverfahrens in Richtung eines Wohngebietes und einer untergeordneten Mischnutzung kann der Flächennutzungsplan auch im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stellt für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Biotopbewertung sowie der Landschaftsbewertung die Wertstufe „stark verarmt“ bzw. „stark überformt“ dar.

### 5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ befinden sich Wohngebäude nebst Freiflächen sowie Flächen für Stellplätze der Fa. Poppe. Für den ersten Bauabschnitt der geplanten Bebauung (Haus 1 und 2) wurde darüber hinaus bereits mit der Errichtung und Baufertigstellung begonnen.

Im Hinblick auf den naturräumlichen Bestand sind im Wesentlichen weniger strukturreiche Hausgärten vorhanden. Vorrangig dominieren Ziergehölze und Laubbäume, aber auch Obstbäume sowie größere Nadelbäume und Koniferen sind vorhanden. Als Straßenbegleitgrün finden sich Grünflächen mit hoher Mahdfrequenz sowie Straßenbäume und Ziergehölzpflanzungen. Entlang der Friedrichstraße befindet sich eine Allee aus Linden. Auch wenn einzelne Bereiche für sich betrachtet als strukturarm zu bezeichnen sind, ist das Plangebiet in seiner Vielgestaltigkeit insgesamt als strukturreicher Siedlungslebensraum einzustufen.

## 6 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ aufgenommen worden.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- 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.

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) entspricht insofern der städtebaulichen Zielvorstellung, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können bzw. im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

## 6.2 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 daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet ist aufgrund des durch einen Höhenversatz zwischen der Friedrichstraße/Arndtstraße und dem Leihgesterner Weg und unterschiedlicher baustruktureller Gegebenheiten in insgesamt vier Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 4) unterteilt, sodass mit differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch den sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Höhenentwicklung entsprechend Rechnung getragen werden kann.

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Mit der Festsetzung erfolgt eine Orientierung an den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes (WA 2, WA 3a und WA 3b) darf jedoch durch die dortigen Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinausgehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.

## 6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet im nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 1 und WA 2) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im mittleren und südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 3a und 3b sowie WA 4a und WA 4b) setzt der Bebauungsplan dagegen eine vergleichsweise reduzierte Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest.

## 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan setzt für die Teilbaugebiete WA 1, WA 2 und WA 3a im nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf **Z = III** fest, da hier die Bebauung dreigeschossig ausgeführt werden soll. Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 2, WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebieten sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

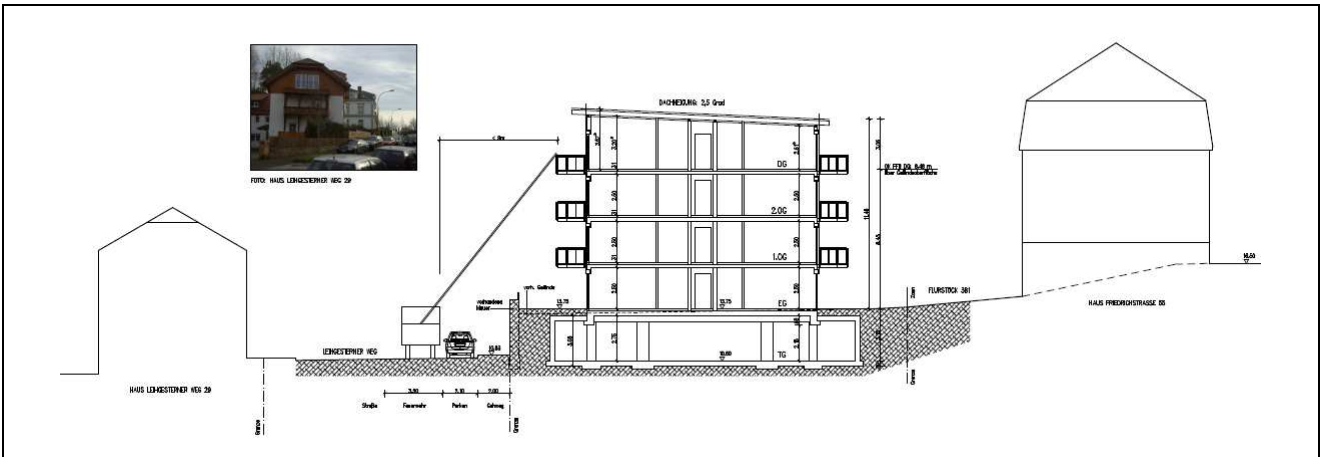
Im mittleren und südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 3b und WA 4) begrenzt der Bebauungsplan die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dagegen auf ein Maß von **Z = II**. Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes entsprechend fortgeführt, sodass auch ein möglichst raumverträgliches Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung erreicht werden kann.

## 6.2.4 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 nach Möglichkeit in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Insbesondere im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft sowie auf die Anforderungen des durch einen Höhenversatz gekennzeichneten Geländes (vgl. nachfolgende Abbildungen) werden daher ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, sodass die zukünftigen Gebäudehöhen eindeutig festgelegt werden können.



**Schnitt von Haus 1 des Neubaus der Studentenwohnanlage „College Park zwo“**

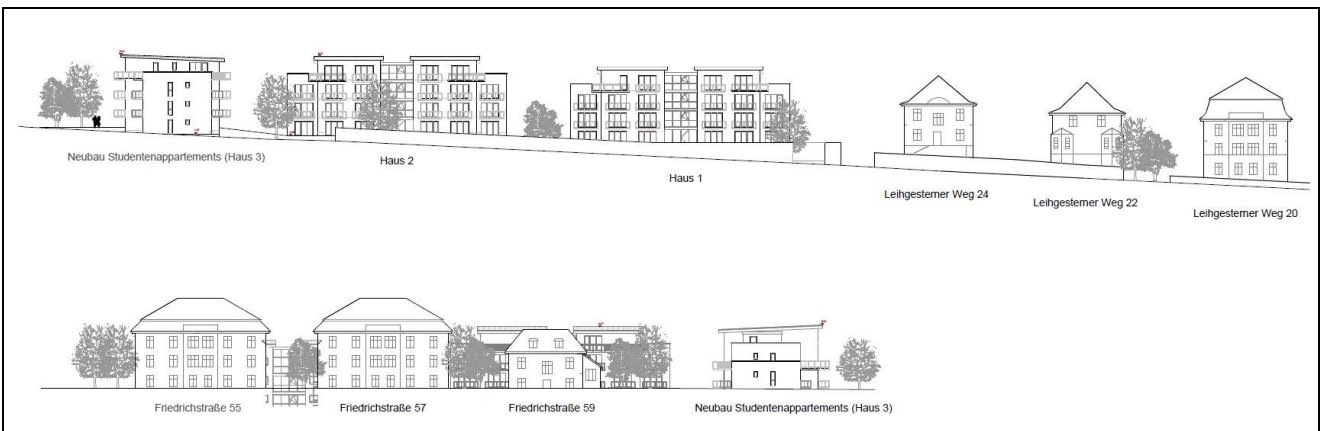


Fa. Winter Projektbau

Ausschnitt, ohne Maßstab

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die in den mit WA 1, WA 2 und WA 4b bezeichneten Baugebieten festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. In den übrigen Teilbaugebieten gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe ein Maß von 200,00 m üNN. Zudem werden technische Aufbauten (z.B. für Aufzüge etc.) nicht angerechnet.

**Straßenansichten „College Park zwo“ mit Nachbargebäuden, Leihgesterner Weg (oben) und Friedrichstr. (unten)**



Fa. Winter Projektbau

Ausschnitt, ohne Maßstab

**Traufhöhe**

Der Bebauungsplan setzt für das Teilbaugebiet WA 1 im nordwestlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Traufhöhe auf **TH = 9 m** fest.

In dem als WA 2 bezeichneten Teilbaugebiet wird die maximal zulässige Traufhöhe auf **TH = 14,5 m** festgesetzt, da hier als Bezugspunkt die Fahrhahnoberkante der Straße Leihgesterner Weg, welche aufgrund des Höhenversatzes tiefer liegt, anzunehmen ist. In dem südlich daran anschließenden Teilbereich WA 3a und WA 3b, der exponiert im Einmündungsbereich zwischen Leihgesterner Weg und Arndtstraße liegt, wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet und anstelle dessen, die maximal zulässige Gebäudehöhe auf ein Maß von **200 m üNN** festgesetzt. Im mittleren und südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 4) setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Traufhöhe jeweils auf **TH = 8 m** fest.

## Firsthöhe

Der Bebauungsplan setzt für das Teilbaugebiet WA 1 im nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Firsthöhe auf **FH = 13 m** fest. In dem als WA 2 bezeichneten Teilbaugebiet wird die maximal zulässige Firsthöhe auf **FH = 15 m** festgesetzt, da hier als Bezugspunkt die Fahrbahnoberkante der Straße Leihgesterner Weg, welche aufgrund des Höhenversatzes tiefer liegt, anzunehmen ist. Für die Teilbaugebiete WA 3a und 3b sowie WA 4a gilt wegen der großen Höhenunterschiede und unterschiedlicher Auslegungsmöglichkeiten bezüglich der jeweiligen Bezugshöhen als maximale Gebäudehöhe ein Maß von **200,0 m üNN**. Im südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 4b) setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Firsthöhe jeweils auf **FH = 12 m** fest.

Die Höhe der in den als WA 2, WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebieten festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Teilbaugebiete WA 1, WA 3a und WA 3b sowie WA 4 setzt der Bebauungsplan eine **offene Bauweise** fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dagegen wird für das Teilbaugebiet WA 2 keine Bauweise festgesetzt, sodass sich diese jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Mit dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen soll insbesondere im mittleren und südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches zudem die Wiederherstellung einer Blockrandbebauung angestrebt werden, die auch in der näheren Umgebung als städtebaulich dominierendes Gestaltungsmerkmal in Erscheinung tritt.

## 6.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches angestrebte Wiederherstellung der Blockrandbebauung nicht durch die Errichtung von größeren Nebenanlagen gestört wird. Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB vor und setzt zunächst fest, dass die Grundstücksfreiflächen zu einem bestimmten Anteil gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Mit der Festsetzung soll insbesondere der Umfang der vorbereiteten Versiegelung reduziert und eine entsprechende Durchgrünung des Plangebietes angestrebt werden. Der Bebauungsplan sieht zudem Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor, die im mittleren und südlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches (WA 4) im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der durch die angestrebte Blockrandbebauung verbleibenden Flächen im rückwärtigen Bereich angeordnet sind. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer straßenbegleitenden Baumreihe längs des Leihgesterner Weges. Der Bebauungsplan erlaubt Verschiebungen der festgesetzten Bäume um bis zu 10 m; dabei ist die Anzahl der Bäume und die Baumachse entlang des Leihgesterner Weges einzuhalten.

Mit diesen Festsetzungen soll auch im Hinblick auf die ökologischen Funktionen insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes und eine Freistellung der Gärten sichergestellt werden, während zugleich ein Beitrag zu einer ansprechenden Gestaltung der Freiflächen geleistet werden kann.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden, welcher dem Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

## **7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Leihgesterner Weg, Arndtstraße, Fichtestraße und Aulweg. Da im nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches die Anlage von zwei Tiefgaragen sowie von Stellplätzen vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan zur Verkehrslenkung in diesem Bereich Ein- bzw. Ausfahrtbereiche für die geplanten Tiefgaragen (Richtung Leihgesterner Weg) sowie für die geplanten Stellplatzflächen (Richtung Friedrichstraße sowie Richtung Leihgesterner Weg) fest. Mit dem im Zuge der Bebauung erforderlichen Stellplatzbedarf wird zudem in den bisherigen Betriebsparkplatz der Fa. Poppe eingegriffen – die Unterbringung von 23 Ersatzstellplätzen in einer stillgelegten Betriebshalle der Fa. Poppe mit Zufahrt von der Straße Aulweg wurde jedoch bereits ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen. Der Bushaltepunkt „Aulweg / Wartweg“ ist unmittelbar südlich des Plangebietes gelegen. Über die Buslinie 10 (Bahnhof – Rathenaustraße) bestehen Verbindungen in Richtung Bahnhof sowie verschiedener Universitätsbereiche (Philosophikum I und II). Der Bahnhofpunkt „Erdkauter Weg“ liegt in rd. 1.000 m Entfernung und ist mit der Buslinie 10 in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Eine Einbindung des Plangebietes in das Fußgänger- und Radwegenetz erfolgt im Wesentlichen durch die vorhandenen straßenbegleitenden Wegeführungen. Innerhalb des Plangebietes ist zudem die Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen vorgesehen.

## **8 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. 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 bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen<sup>1</sup>.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme erstellt, welcher der Begründung als **Anlage** beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch vorhandene Wohnbebauung geprägt. Östlich der Straße Leihgesterner Weg befindet sich zudem bislang das Betriebsgelände einschließlich Betriebsgebäude der Fa. Poppe, sodass in diesem Bereich auch gewerbliche Nutzungen vorhanden ist.

Die Immissionssituation durch den Kautschuk und Kunststoff verarbeitenden Betrieb der Fa. Poppe stellt sich in Anlehnung an das Ergebnisprotokoll der Sitzung der Clearingstelle<sup>2</sup> am 21. Juli 2009 wie folgt dar:

*„Die Anforderungen bezüglich der Einhaltung der Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der Schadstoffimmissionen ist insbesondere im Nahbereich des Betriebes unproblematisch. Auch die Situation bezüglich der Geräusch-Immissionen hat sich gerade wegen der bereits teilweise erfolgten Produktionsverlagerung in Bezug auf Lärm in der Umgebung deutlich verbessert. Auf dem Betriebsgelände werden im östlichen Bereich in Richtung „Günthersgraben“ die Lärm-Grenzwerte erreicht, wogegen im westlichen Bereich durch die Lage der Hallen eine wirksame Abschirmung des Betriebsgeländes erfolgt. Die nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Teilanlagen befinden sich, mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes, in allen großen Gebäudeteilen des Betriebes.*

*Die vorliegende BImSchG-Genehmigung enthält entsprechende Maßgaben zum Immissionsschutz; so sind z.B. die Gebäudeöffnungen geschlossen zu halten. Im südlichen Betriebsbereich befinden sich nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagenteile. Da hier eine mechanische Bearbeitung der Gummiteile erfolgt, sind Geruchs- und Lärmemissionen, insbesondere bei geöffneten Türen/Fenstern, nicht auszuschließen.“*

Bei der Beurteilung des geplanten Vorhabens sind darüber hinaus auch die Immissionen in Verbindung mit der Verkehrsbelastung im Bereich der Straße Leihgesterner Weg zu berücksichtigen, da hier mit einem Verkehrsaufkommen von rd. 7.500 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen ist. Im Ergebnis können die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet voraussichtlich nicht eingehalten werden, sodass gegebenenfalls entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

<sup>1</sup> Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

<sup>2</sup> Regierungspräsidium Gießen, III 32 – 61 d 04/01 Gießen – 147 – Schreiben vom 03.08.2009.

Das Clearing-Verfahren ergab, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das geplante Vorhaben im Ergebnis wie folgt zu bewerten ist:

*„Bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen [...] westlich des Leihgesterner Weges bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Problematisch ist in diesem Bereich allerdings die Verkehrsbelastung durch den Leihgesterner Weg. [...] Vor allem für die Bereiche des 2. und 3. Bauabschnittes [Anm.: mittlerer und südlicher Teil des räumlichen Geltungsbereiches] bedeutet dies, dass ein Immissions-Gutachten (Betriebs- und Verkehrslärm) vorzulegen ist, um die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte – insbesondere auch bei der geplanten Parkplatzverlegung – zu dokumentieren.“*

Zur detaillierten Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde zum Bauantragsverfahren für die Häuser 1 bis 3 eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ziel, insbesondere anhand von Verkehrsprognosedaten für die Straße Leihgesterner Weg den maßgeblichen Außenlärm gemäß der baurechtlich bindend eingeführten DIN 4109 zu berechnen und darauf basierend das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster zu bestimmen. Die Schalldämmung der Außenbauteile wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechend bestimmt und genehmigt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde zudem mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden geklärt, dass die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsstandort der Fa. Poppe über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur von der Fa. Poppe GmbH beabsichtigten Stilllegung des Industriebetriebes bis spätestens 31.12.2012 abgesichert wird. Es wird dabei auch sicher gestellt, dass vor der Betriebsaufgabe keine neuen Wohnungen auf den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch unbebauten Grundstücken gegenüber dem Betriebsgelände bezogen werden.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

### **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen

Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher verschiedene Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur Begrünung von Grundstücksflächen.

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**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange ist somit nicht zu erwarten.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **Abwasser**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bereits im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung erfolgt somit durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Die Stadt Gießen hat für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem von der in § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers.

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Gießen nicht bekannt.

## **12 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage XIV „Friedrichstraße – Leihgesterner Weg“, die aus einem schmalen, leicht geschwungenen und spitz nach Süden zulaufenden Areal zwischen Friedrichstraße und Leihgesterner Weg besteht. Wichtige Bestandteile der Gesamtanlage sind die charakteristische Straßenführung und die umfangreichen Stützmauern im Bereich der Straße Rodthohl, der Röntgenstraße und des Leihgesterner Weges. Insbesondere der Bereich der gegenwärtig bestehenden Parkflächen ist in der Gießener Denkmaltopographie (1993) als geschützte Grünanlage ausgewiesen. Die Grünanlage wird gegenwärtig bereits teilweise als Parkplatz genutzt und im Zuge der weiteren Planung entsprechend bebaut werden, sodass insbesondere aus städtebaulichen Gesichtspunkten künf-

tig eine einheitliche Bebauungsstruktur des Plangebietes in Anlehnung an den im näheren Umfeld vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt denkmalpflegerische Belange insbesondere durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die insofern eine Bezugnahme auf die maßgeblich durch Gebäude aus den 1920/30er-Jahren geprägte Umgebungsbebauung ermöglichen. Zudem berücksichtigt die Anordnung der Grundstückszufahrten auch die in diesem Bereich vorhandenen historischen Stützmauern.

Die geschützte Grünanlage wird jedoch durch die Realisierung des 2. Bauabschnittes der Fa. Winter Projektbau komplett überbaut.

Die Abstimmung und denkmalrechtliche Genehmigung des 1. Bauabschnittes der Fa. Winter durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Anfang 2010 erfolgt. Dabei wurde auch der 2. Bauabschnitt mit einhergehendem Verlust der Grünanlage grundsätzlich vorabgestimmt.

### 13 Bodenordnung

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

### 14 Sonstige Infrastruktur

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht (Dez. 44), wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist jedoch nicht bekannt.

In den Anliegerstraßen des Plangebietes werden von der Mittelhessen Netz GmbH (MIT.N) bereits **Stromversorgungsleitungen** zur Versorgung der vorhandenen Bebauung betrieben. Bei der Festlegung von Baumstandorten wird daher darum gebeten, dass diese nach dem Merkblatt, Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, geplant werden. Um Einhaltung der DIN 1998 wird gebeten.

Im Plangebiet befinden sich **Telekommunikationslinien** der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 15 Kosten

Der Stadt Gießen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.11.2009, Bekanntmachung: 24.11.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 30.11.2009 – 11.12.2009

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 02.01.2012 – 03.02.2012, Bekanntmachung: 17.12.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: 13.12.2011, Frist: 03.02.2012

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Als Ergebnis der öffentlichen Unterrichtung Ende des Jahres 2009 wurden einige, teilweise mündlich vorgebrachte Äußerungen von Eigentümern und Anliegern des Plangebietes hinsichtlich der Erhaltung und quartiersverträglichen Entwicklung der Baustruktur sowie eine Einwendung eines Anliegers der Fa. Poppe im Bereich Günthersgraben, außerhalb des Plangebietes, betreffend der dortigen Verkehrssituation registriert.

Aus der Offenlage des Planentwurfes sowie der parallelen Trägerbeteiligung dazu ergaben sich folgende Anregungen mit Abwägungsbedarf:

Zwei im oder am Plangebiet wohnenden Anlieger regen eine Reduzierung der festgesetzten Obergrenzen für die Gebäudehöhen und die Grund- sowie Geschossflächenzahl an. Weiterhin verweisen sie auf die strenge Einhaltung der Stellplatzsatzung sowie eine vermutete ehemalige Zwangsarbeiter-Unterkunft auf dem Gelände eines heutigen Betriebsparkplatzes.

Das städtische Umweltamt regt die Erhaltung der Böschung entlang des Leihgesterner Weges sowie die Anbringung von Nisthilfen im Zuge von Bauvorhaben an.

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der Fa. Poppe GmbH und regt die Sicherung deren Betriebes gegenüber der Wohnbebauung an.



## **Teil B**

### **17 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. Gl 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zu Abfall- und Wertstoffbehältern, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zur Begrünung von Stellplätzen.

#### **17.1 Dachgestaltung**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher nach den Teilgebieten differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung, zur Dacheindeckung sowie hinsichtlich zulässiger Dachaufbauten.

Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen und vorherrschende regionaltypische Merkmale berücksichtigen. Diesbezüglich soll daher unter anderem die durch heutige Einfärbungstechniken ermöglichte Farbigkeit der Dächer und eine damit einhergehende Störung des Ortsbildes vermieden werden.

#### **17.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind.

#### **17.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind.

#### **17.4 Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält weiterhin eine Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen und sieht diesbezüglich eine Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen vor. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen ergibt sich dabei in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl.

## **Teil C**

### **18 Wasserrechtliche Satzung**

Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Das HWG wurde darüber hinaus bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen.

Die Stadt Gießen hat für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der nunmehr in § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen zur Regenwassernutzung aufzufangen ist, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind.

## **Teil D**

### **19 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **Baulicher Denkmalschutz**

Siehe Kapitel 12.

#### **Bodendenkmäler**

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

#### **Kampfmittelbelastung**

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

### **Entwässerungsanlagen**

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

### **Artenschutz**

Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

---

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