

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/29

„Heyligenstaedt“

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

Planstand:

09.11.2012

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

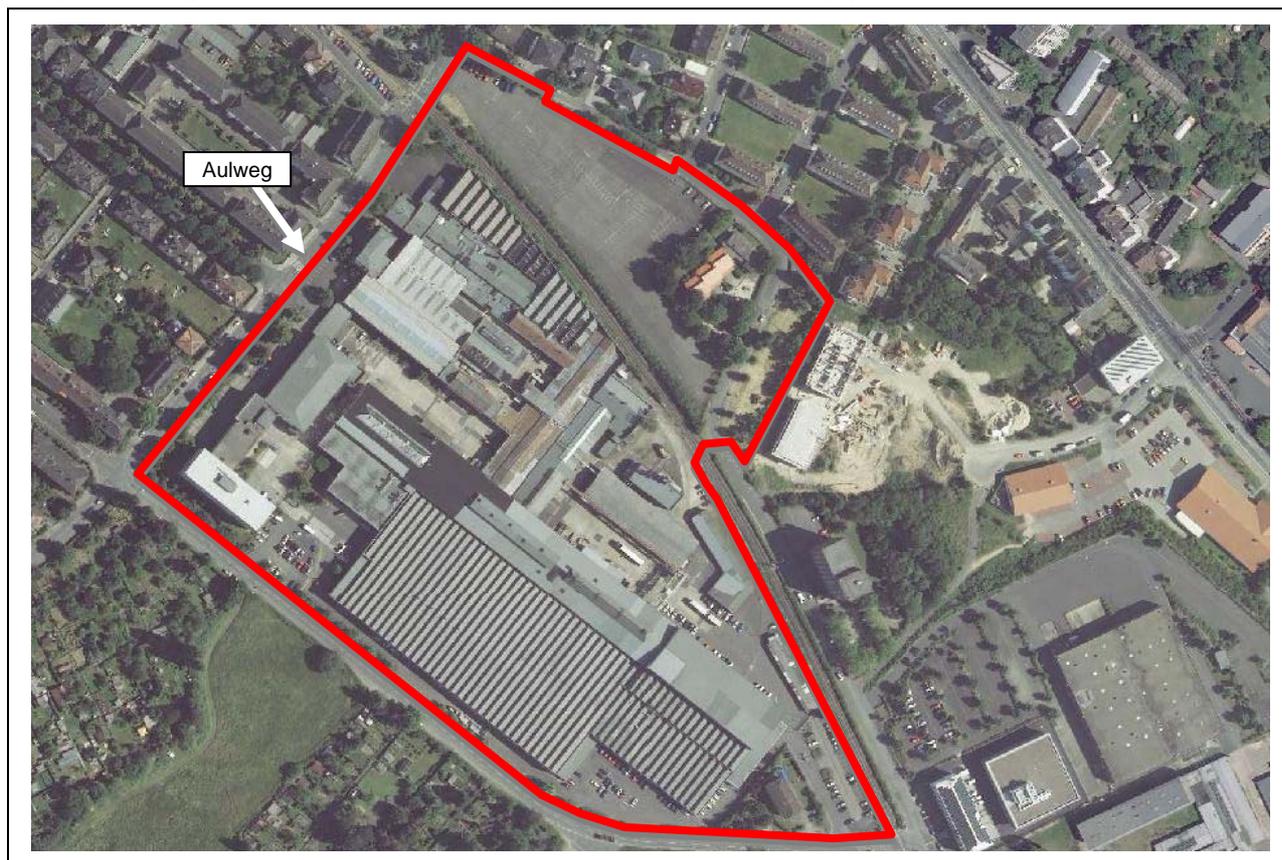
1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren	6
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	7
6	Städtebauliche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

12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
13	Altablagerungen und Altlasten	24
14	Sonstige Infrastruktur	26
15	Bodenordnung	26
16	Kosten	26
17	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	27
18	Rechtsgrundlagen	29
19	Verfahrensstand	30
20	Anlagen	30
21	Verzeichnis der Gutachten	30

1 Anlass und Erfordernis der Planung

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

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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

genordet, ohne Maßstab

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

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/29 „Heyligenstaedt“ wird im Nordwesten durch die Straße Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Er beinhaltet in der Gemarkung Gießen, Flur 4, die Flurstücke Nr. 423/3, 423/4, 423/5, 428/2, 428/5, 434/4 tlw., 483/1, in der Flur 5 das Flurstück Nr. 349/3 tlw. und in der Flur 12 die Flurstücke Nr. 9/2, 10/1, 99/4, 101/1, 102/7, 102/8, 102/9, 114/2, 114/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 135/5, 141/5, 141/7, 141/8 tlw., 143/1. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 8,4 ha.

Bereich der Straße Aulweg



Bereich des ehemaligen Werksparkplatzes



Bereich der Wilhelmstraße



Südöstlicher Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2012)

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder nach einer Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

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

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

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

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

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

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

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

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

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

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

7 Inhalt und Festsetzungen

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung nördlich der Bahnstrecke gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

7.1.2 Mischgebiet

In Richtung der Straße Aulweg sowie südlich des bestehenden Kindergartens gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

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

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

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht zudem das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012.

7.1.3 Gewerbegebiet

Im gewerblich genutzten zentralen Bereich des Heyligenstaedt-Areals gelangt ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung, sodass dieser Bereich auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird sowie dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

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

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

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

Ferner wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

7.1.4 Industriegebiet

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

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. zugelassen werden. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

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

7.1.5 Sondergebiet Verwaltung

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes daher, differenziert für die einzelnen Teilbaugebiete innerhalb des Plangebietes, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie teilräumlich eine Baumassenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilbaugebiete des Plangebietes, überwiegend in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, jeweils eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft:

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

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

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

7.2.2 Geschossflächenzahl

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

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

7.2.3 Baumassenzahl

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

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

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

7.2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

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

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

7.2.5 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich sowohl die geplante Wohnbebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als auch die Bebauung innerhalb der weiteren Teilbaugebiete des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch künftig im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

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

7.5 Verkehrsflächen

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

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

7.6 Grünflächen

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

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und festgesetzt, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Der Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung weiterhin die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen vor, sodass in den Randbereichen des Plangebietes eine Eingrünung erfolgt sowie zugleich auch vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2a (C 9) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzachse ist dabei einzuhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden, welcher dem vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

8 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

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

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

Ausschnitt Freilflächenplan mit Schleppkurven und Sichtdreiecken im Bereich der Tiefgaragenzufahrt



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

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

9 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

10 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissionskontingentierung

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

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

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

* Die Anwendung des Emissionskontingentes zur Nachtzeit wird dabei nur für die Wohnbebauung in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten WA und MI-Gebieten sowie der nördlich/nordwestlich und nordöstlich vorhandenen sonstigen Wohnbebauung erforderlich.

Die Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 – Geräuschkontingentierung. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

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

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

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

11.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

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

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

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

11.2 Werbeanlagen

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

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen mit Ausnahme des Gewerbe- und Industriegebietes nur an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen. Die Einschränkung der Werbeanlagen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der direkten Nähe zu Wohngebäuden erforderlich. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Mit den Festsetzungen kann der Umfang von Werbeanlagen begrenzt sowie deren mögliche Standorte einschließlich der konkreten Gestaltung geregelt werden.

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

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

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

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

11.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

11.4 Einfriedungen

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

11.5 Dachbegrünung

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

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhangs und bestehender Leitungen gesichert werden. Für den Bereich des Heyligenstaedt-Areals südlich der Bahnstrecke ergeben sich im Zuge der vorliegenden Planungen keine Änderungen.

Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wird in der Stellungnahme vom 12.10.2012 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ein Grundschutz von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen ist. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. (§§ 13 und 38 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.

Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen. (§ 13 HBO).

Abwasserentsorgung

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

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Oberirdische Gewässer

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

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

13 Altablagerungen und Altlasten

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

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

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

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

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Altstandort, der als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenenerlass vom 20.09.2007).

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

14 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich in den Randzonen des Planbereiches hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom sowie innerhalb des Bereiches Hausanschlüsse befindend. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Abbau des Hausanschlusses wegen Abriss eines Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet innerhalb und außerhalb erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Einer **Überbauung der Telekommunikationslinien** wird seitens der Telekom nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

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. Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wird in der Stellungnahme vom 12.10.2012 darauf hingewiesen, dass Bäume so anzupflanzen sind, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen. (§ 13 HBO).

15 Bodenordnung

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

16 Kosten

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

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verwertung von Niederschlagswasser

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

Denkmalschutz

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

Im Plangebiet sind möglicherweise Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) vorhanden, die bei einer weiteren Bebauung zerstört werden könnten. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf Kulturdenkmäler auswirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Mit einer Luftbildauswertung wurden auf den Flurstücken 114/5 und 483/1 jeweils Verdachtspunkte ermittelt, die auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ sind zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Altstandort, der als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub zu untersuchen. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenenerlass vom 20.09.2007).

Ehemaliger Bergbau

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

Entwässerungsanlagen

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

Hinweise zum Bahnbetrieb

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Das Regionalnetz Wetterau teilt mit, dass die vorhandene Abgrenzung als feste Einfriedung im Interesse der öffentlichen Sicherheit, und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen, in ihrer Gesamtheit (auch während der Bauarbeiten) erhalten bleiben muss. Die Einfriedung ist vom Vorhabenträger laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kranaufstellung ist ebenfalls rechtzeitig mit dem Regionalnetz Wetterau abzustimmen. Für alle Kräne und Großgeräte sind, sofern sie beim Bewegen, Arbeiten oder Aufstellen, den Bahnbetrieb behindern könnten, besondere vertragliche Vereinbarungen notwendig. Die entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Die geplante Bebauung im Anschlussbereich an die Bahnanlage muss mit dem Regionalnetz Wetterau abgestimmt werden. In diesem Bereich sind mehrere Durchlässe, insbesondere Dritter, betroffen. Alle Bauarbeiten müssen rechtzeitig mit dem Regionalnetz Wetterau abgestimmt werden. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalnetz Wetterau, Am Güterbahnhof 2, 61169 Friedberg; Tel.: 06031-670-172.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Parkplätze und deren Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtungen sind von den Bauherren/Vorhabenträger, oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der vorhandene Pappelbestand ist vom Vorhabenträger oder dessen Rechtsnachfolger zu entfernen, da dieser nicht von der OB Netz AG gepflanzt wurde. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers oder dessen Rechtsnachfolger.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Es sind Kabellagen links und rechts der Bahn vorhanden. Hier sind Mindestabstände zu den Kabeln einzuhalten. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Signalsichten dürfen nicht behindert werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zwergfledermaus und des Haussperlings. Wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelungen und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

18 Rechtsgrundlagen

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

19 Verfahrensstand

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 17.09.2012 – 19.10.2012, Bekanntmachung: 08.09.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 13.09.2012, Frist: 19.10.2012

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

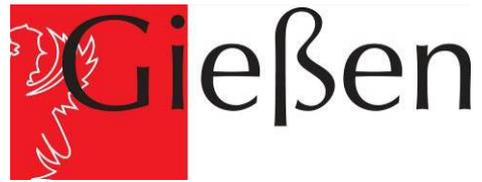
20 Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 03/2012
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11/2012

21 Verzeichnis der Gutachten

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

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



Bebauungsplan Nr. GI 04/29

„Heyligenstaedt“

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

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

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB

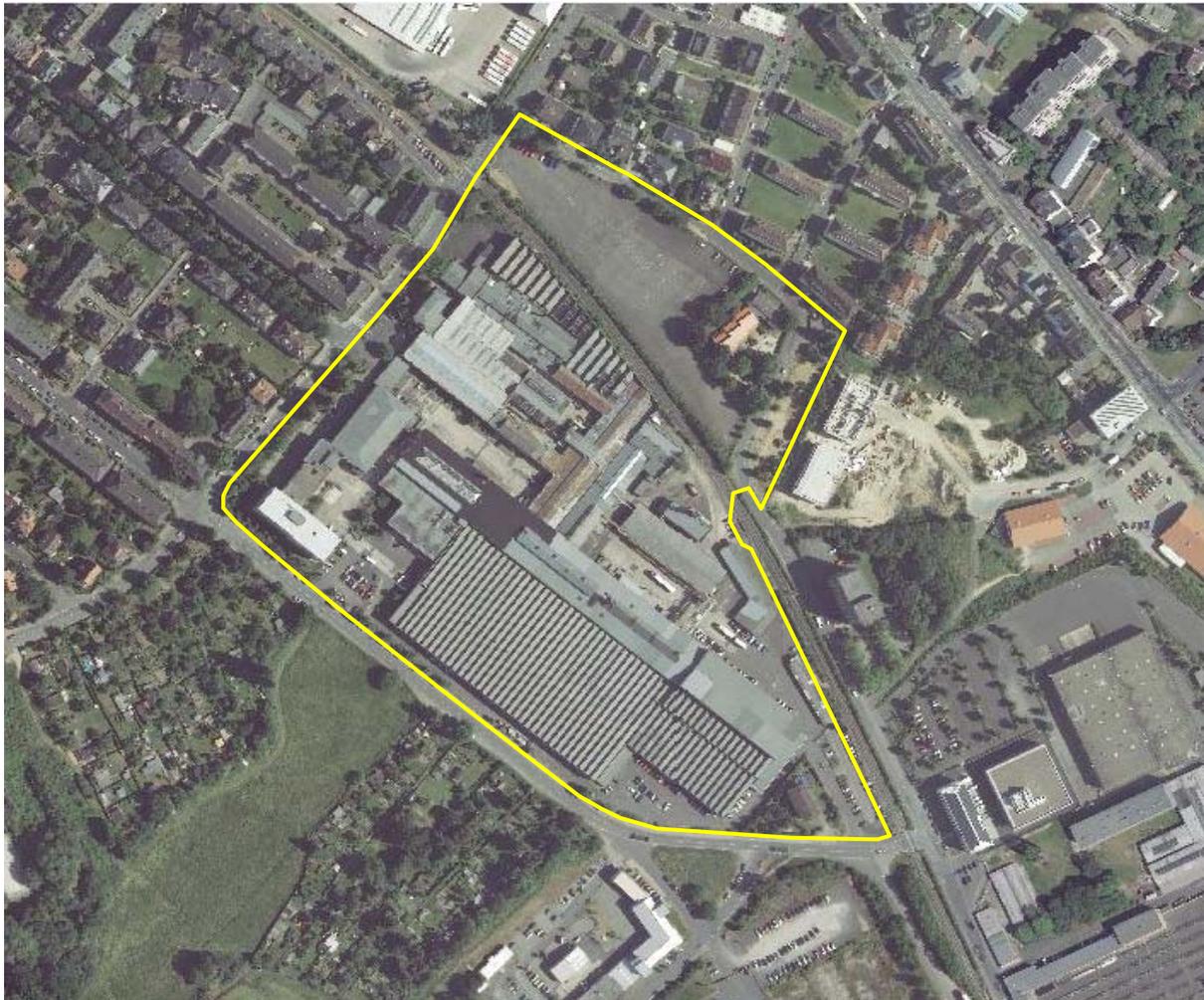
Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Vorliegend wird der untere Schwellenwert überschritten: Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen eine Gesamtversiegelung von rd. 57.290 m². Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Innerstädtische Ausweisung von Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Zweckbestimmung Verwaltung, Gewerbegebiet, Industriegebiet), Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten), Verkehrsflächen (Straße, Parkfläche, Verkehrsberuhigter Bereich), Bahnanlagen und Grünflächen (Parkanlage) auf insgesamt rd. 8,3 ha. Für den räumlichen Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung erfolgte bisher nach § 34 BauGB. Die Ausweisung des Gewerbe-, des Industrie- und des Sondergebietes, des Mischgebietes südlich der Bahnstrecke, der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen außerhalb des Wohngebietes, der Bahnanlagen sowie der Grünfläche orientieren sich am vorhandenen Bestand. Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung. Für die Neuplanung wird eine bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen. Im Interesse einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden vorhandene Gehölzstrukturen teils zum Erhalt festgesetzt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten und versiegelten - ehemals durch die Fa. Heyligenstaedt genutzten - Gewerbe- und Industriestandort (siehe auch nachfolgende Luftbilddarstellung). Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke (Lahn-Kinzig-Bahn) dominieren die vorhandenen (Gewerbe- und Industrie-)Gebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter - seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzter - Parkplatz vorhanden. Von abweichendem Charakter ist der im Nordosten angesiedelte, gegenüber dem Parkplatz gut eingegrünte Kindergarten sowie ein im Südosten befindliches im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

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



Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild

www.hessenviewer.hessen.de

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die in der Anlage 2 zum BauGB angegebenen Kriterien werden wie folgt eingeschätzt:

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Allgemeines Wohngebiet auf 6.374 m², Mischgebiet auf 4.088 m², Sondergebiet 7.034 m², Gewerbegebiet auf 30.810 m², Industriegebiet auf 22.180 m², Fläche für Gemeinbedarf 2.090 m², Bahnanlagen 3.293 m², Straßenverkehrsfläche 2.150 m², Verkehrsberuhigter Bereich 1.823 m², Parkplatz 1.757 m², Grünfläche 1.861 m². Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen eine Gesamtversiegelung von rd. 57.290 m².</p> <p>Die Ausweisungen orientieren sich überwiegend am vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand (Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet Verwaltung, Mischgebiet südlich der Bahnstrecke, Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Bahnanlagen, Grünfläche).</p> <p>Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) auf rd. 9.156 m² nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung.</p>
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe (Bestand) und Vorranggebiet Siedlung (Bestand)

		<p>dargestellt.</p> <p>Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) stellt Mischbaufläche und Gewerbliche Baufläche für den Bereich südlich der Bahnstrecke, Parkplatzfläche sowie Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf für den Bereich nördlich der Bahnstrecke dar.</p> <p>Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen, öffentlich genutzte Gebäude mit großem z.T. strukturreichem Grünflächenanteil (=Kindergarten), Grünanlage (=Grünfläche) und Bahnlinie angegeben. In der Biotopbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet. Als relevante Kategorie des Flächen- und Objektschutzes gibt die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ein Kulturdenkmal an (Heyligenstaedt-Gebäude).</p> <p>Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.</p>
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	<p>Um die Rahmenbedingungen im Hinblick auf den <u>Immissionsschutz</u> zu definieren, wurde im Vorfeld der Planung eine Schalltechnische Untersuchung zum Schienen- und Verkehrslärm eingeholt, deren Empfehlungen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den Randbereichen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräusentwicklung festgesetzt.</p> <p><u>Einzelkulturdenkmäler</u>: Aulweg 39-43 ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die gekennzeichneten Gebäude des Firmenkomplexes Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient und hierfür lediglich eine bisher nahezu vollversiegelte</p>

		Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen wird, werden <u>keine nennenswerten neuen Bodenversiegelungen</u> vorbereitet. Im Bereich des ehem. Parkplatzes kommt es eher zu Entsiegelungswirkungen.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Im Hinblick auf die erhebliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten liegen bisher keine Erkenntnisse vor (Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen).</p> <p>Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient, sind zunächst nur für diesen Bereich artenschutzrechtliche Belange relevant (randliche Gehölze und nicht versiegelte Säume als potenzielle Habitatstrukturen für planungsrelevante Vertreter der Tiergruppen Vögel und Reptilien). Aufgrund der geringen Größe und Qualität der entsprechenden Lebensraumstrukturen sind zunächst keine erheblichen Nachteile für den Artenschutz anzunehmen. Zur Absicherung der Einschätzung der Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und / oder europäischen Vogelarten kommt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für dieses Teilgebiet in Betracht.</p> <p>Für das übrige Plangebiet gilt, dass sich die Ausweisungen primär am vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand orientieren, neue bauliche Eingriffe jedoch nicht unmittelbar vorbereitet werden. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit für diese Teilbereiche derzeit nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei möglichen künftigen baulichen Änderungen (Abriss, Umbauten). Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Artenschutzrechtlich relevante Besiedlungspotenziale sind prinzipiell für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien gegeben (Gebäude, Gehölze, unversiegelte Säume).</p>
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mögliche Auswirkungen ergeben sich für den Immissionsschutz (Geräusche) der Gebietskategorien untereinander und die Umgebung, das Kulturdenkmal und das Ortsbild. Sie sind sehr wahrscheinlich, dauerhaft und kaum reversibel. Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können erhebliche nachteilige Wirkungen jeweils ausgeschlossen werden (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen des Immissionsschutzes gem. Schallschutzgutachten, Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bzgl. des Baudenkmal, weitgehende Bemühungen zum Erhalt von Bäumen).

2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Geringe Risiken, da „übliche“ städtebauliche Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet Verwaltung, Flächen für den Gemeinbedarf). Die Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange der Gebiete untereinander sowie hinsichtlich der Umgebung sowie in Bezug auf die Bahnstrecke werden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens analysiert. Die Ergebnisse des Fachgutachtens fließen in den Bebauungsplan ein, so dass etwaige Risiken für die Gesundheit ausgeschlossen werden.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege, Immissionsschutz und ggf. Artenschutz bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Insgesamt sind unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen des Immissionsschutzes, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Baudenkmal, weitgehende Bemühungen zum Erhalt von Bäumen) keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit, das kulturelle Erbe sowie Natur und Landschaft im betroffenen Gebiet zu erwarten; keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften	Nicht betroffen

	festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	<p>Gießen ist gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 als Oberzentrum ausgewiesen und gleichzeitig einer der Kernbereiche und Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Verdichtungsraums Gießen-Wetzlar. Das vorliegende Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage im Bereich einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gewerbe- und Industriestandort Heyligenstaedt-Gelände) in Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren.</p> <p>Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Ausweisungen des Bebauungsplans im Rahmen eines schalltechnischen Fachgutachtens geprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräuschentwicklung festgesetzt. Erhebliche nachteilige Wirkungen sind damit auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kann dem bislang unbebauten Parkplatz, der derzeit ganz überwiegend ungenutzt, aber öffentlich zugänglich ist, eine gewisse Funktion als unbebaute Freifläche zu geschrieben werden (z.B. spielende Kinder). Da insgesamt jedoch keine besonders wichtige Freifläche von der Neubebauung betroffen ist, sind auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Erholungsnutzung der umliegenden Quartiere zu erwarten.</p>
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Einzelkulturdenkmäler: Aulweg 39-43 ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die gekennzeichneten Gebäude des Firmenkomplexes Kulturdenkmäler.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Planung mit den Belangen der Denkmalpflege bedürfen alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind daher nicht zu erwarten.</p>

Fazit der überschlägigen Einschätzung:

Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.



Anlage 2

Stadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/29
„Heyligenstaedt“
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Planstand: 09.11.2012

Bearbeitet:

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

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

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

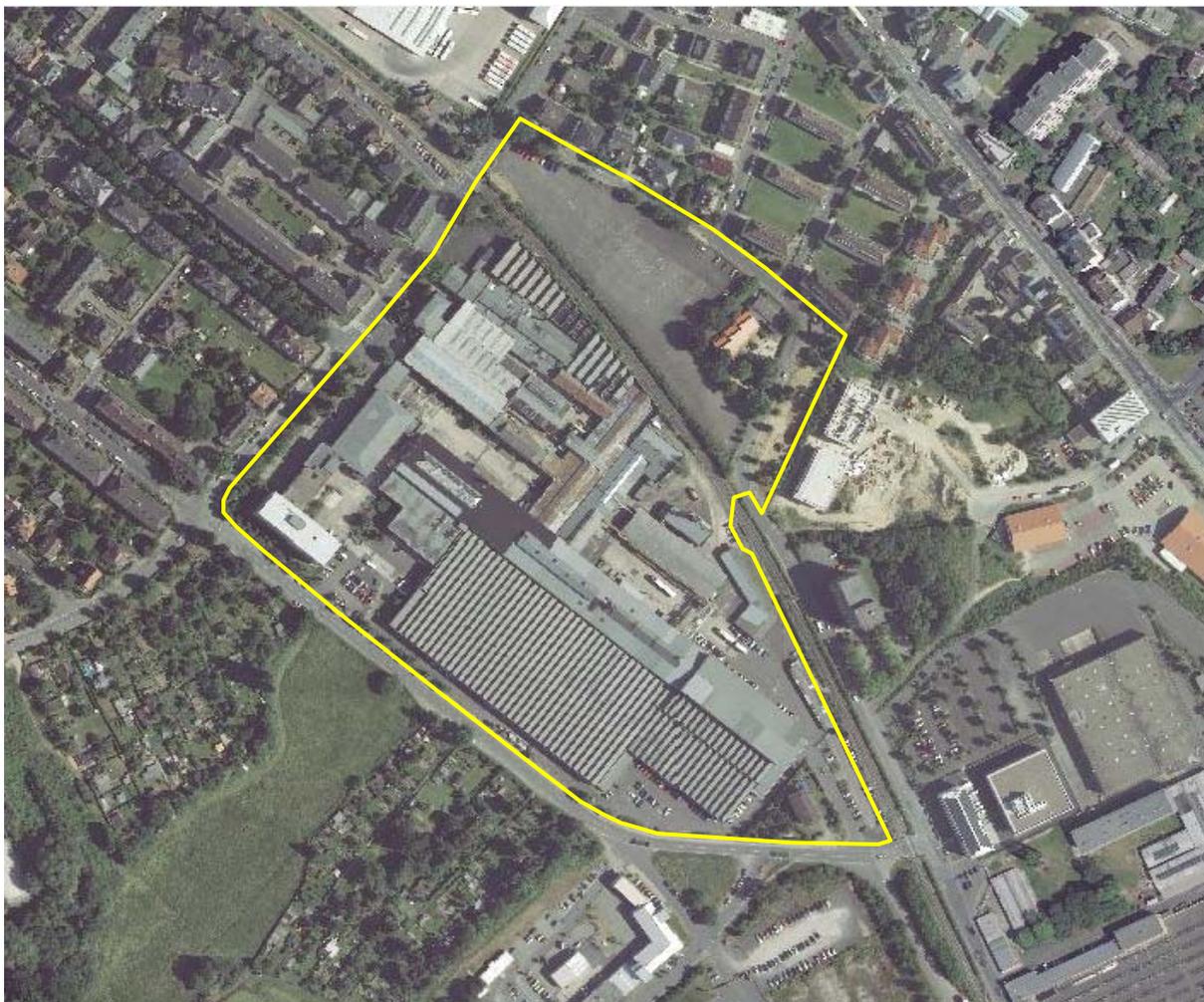
Für den räumlichen Geltungsbereich (insgesamt rd. 8,4 ha) existiert bisher kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung erfolgte bisher nach § 34 BauGB. Die Ausweisung des Gewerbe-, des Industrie- und des Sondergebietes, des Mischgebietes südlich der Bahnstrecke, der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen außerhalb des Wohngebietes, der Bahnanlagen sowie der Grünfläche orientieren sich am vorhandenen Bestand. Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung. Für

die Neuplanung wird eine bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen. Im Interesse einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden vorhandene Gehölzstrukturen teils zum Erhalt festgesetzt.

Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage etwa 700 m südwestlich des Stadtkerns im Bereich einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gewerbe- und Industriestandort Heyligenstaedt-Gelände) in Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Straße Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 8,4 ha.



Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild

www.hessenvier.hessen.de

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten und versiegelten - ehemals durch die Fa. Heyligenstaedt genutzten - Gewerbe- und Industriestandort (siehe auch nachfolgende Luftbilddarstellung). Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke (Lahn-Kinzig-Bahn) dominieren die vorhandenen (Gewerbe- und Industrie-)Gebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter - seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzter - Parkplatz vorhanden. Von

ter - seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzter - Parkplatz vorhanden. Von abweichendem Charakter ist der im Nordosten des Plangebietes angesiedelte, gegenüber dem Parkplatz gut eingegrünte Kindergarten, der hier auf der östlichen Straßenseite anschließende ehem. Spielplatz sowie ein im Südosten befindliches im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist zu beachten, dass Teile des ehem. Fabrikstandortes (Aulweg 39-43) als Bau-
denkmal ausgewiesen sind.

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 170 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) und Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dargestellt.

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) stellt Mischbaufläche und Gewerbliche Baufläche für den Bereich südlich der Bahnstrecke, Parkplatzfläche sowie Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf für den Bereich nördlich der Bahnstrecke dar.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen, öffentlich genutzte Gebäude mit großem z.T. strukturreichem Grünflächenanteil (=Kindergarten), Grünanlage (=ehem. Spielplatz) und Bahnlinie angegeben. In der Biotoptypbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet. Als relevante Kategorie des Flächen- und Objektschutzes gibt die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ein Kulturdenkmal an (Heyligenstaedt-Gebäude).

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Um die Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Immissionsschutz zu definieren, wurde im Vorfeld der Planung eine Schalltechnische Untersuchung zum Schienen- und Verkehrslärm eingeholt, deren Empfehlungen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den Randbereichen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräuschentwicklung festgesetzt.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

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

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

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 anderweitig umgestalteten Betriebsgeländes, 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, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient und hierfür lediglich eine bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen wird, werden keine nennenswerten neuen Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Bereich des ehem. Parkplatzes kommt es dagegen zu Entsiegelungswirkungen.

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich in den überwiegend gewerblich genutzten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen südlich der Bahnstrecke mögliche Altlastenverdachtsflächen. Sämtliche Aushubarbeiten sind daher gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Weitergehend wird hierzu auf die Ausführungen der Begründung verwiesen (siehe Kap. 12 und 17 der Begründung).

7.2 Klima und Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus. Die Bedeutung des Plangebietes für das Kleinklima der Umgebung ist damit als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch das Vorhaben keine nennenswerten Änderungen des Kleinklimas zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, indem sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des ehem. Werksparkplatzes positive Wirkungen für das Kleinklima ergeben werden (tlw. Entsiegelung und Durchgrünung im Zuge der Entwicklung des geplanten Wohngebietes).

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen oberhalb des obersten Geschosses zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, um somit insbesondere auch kleinklimatische Aspekte zu fördern.

7.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im November 2011 durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Juli 2012 verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbe- und Industriestandort. Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke dominieren die vorhandenen (Gewerbe- und Industrie-)Gebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter Parkplatz vorhanden. Im Nordosten finden sich zudem ein gut eingegrünter Kindergarten sowie ein südöstlich benachbarter ehem. Spielplatz.

Nicht versiegelte Flächen finden sich innerhalb des Plangebietes lediglich in Form einiger Vielschnittrassenflächen/-streifen ohne bemerkenswerte floristische Artenausstattung, einer kleinräumigen ruderalen Gras-/Krautflur (v.a. Glatthafer, *Arrhenatherum elatius*) im Nordwesten des Parkplatzes (Foto 1) sowie weniger kleinflächiger, schütter bewachsener Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahnlinie (tlw. mit Frühlings-Fingerkraut, *Potentilla neumanniana*, Hasenklee, *Trifolium arvense*, Natternkopf, *Echium vulgare*) (Foto 2 und 3).

Im Bereich des ehem. Werksparkplatzes existieren bereichsweise Asphalttrisse, welche eine Besiedlung mit Zarter Binse (*Juncus tenuis*), Silberfingerkraut (*Potentilla argentea*, vereinzelt) und Roter Schuppenmiere (*Spergularia rubra*) aufweisen (Foto 4).



Foto 1: Ruderale Gras-/Krautflur im Nordwesten des Werksparkplatzes



Foto 2: Schütter bewachsene Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahn



Foto 3: Schütter bewachsene Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahn



Foto 4: Bewachsene Asphalttrasse im Bereich des Werksparkplatzes

An den Rändern des mit einem Metallzaun eingefriedeten Werksgeländes einschl. des ebenfalls eingezäunten Parkplatzes nördlich der Bahn existieren teils lückige Gehölzsäume aus heimischen und nicht-heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Foto 5 und 6). Vorhanden sind u.a. nachfolgend aufgeführte Arten.

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (Stammdurchmesser meist 20 bis 30 cm)
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Birken	<i>Betula pendula</i> (Stammdurchmesser meist 5-10 cm)
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> (vereinzelt)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (v.a. nördl. Parkplatz, bis 30-50 cm)
Espe	<i>Populus tremula</i> (v.a. nördl. Parkplatz)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Apfelbaum	<i>Malus domestica</i> (40 cm, im Bereich Wilhelmstraße)
Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>

Der Unterwuchs beschränkt sich auf weit verbreitete Arten der ruderalen Gras- und Krautfluren (z.B. Brennnessel, *Urtica dioica*) und der Gehölzbereiche (Efeu, *Hedera helix*).

Als auffälligere Einzelbäume finden sich am Aulweg westlich und nördlich der denkmalgeschützten Gebäude eine Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 60 cm, Foto 7) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, Stammdurchmesser 100 cm, Foto 8) sowie an der Wilhelmstraße eine Trauerweide (*Salix spec.*, Stammdurchmesser 50 cm).



Foto 5: Gehölzbestand am Aulweg



Foto 6: Gehölzbestand nördlich Werksparkplatz



Foto 7: Ältere Birke am Aulweg



Foto 8: Markante Rosskastanie am Aulweg

Beidseitig entlang der Bahnlinie finden sich innerhalb der Bahnparzelle schmale Weißdornhecken (*Crataegus monogyna/laevigata*), die tlw. mit nachfolgend aufgeführten Arten durchmischt sind.

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eichenjungwuchs	<i>Quercus spec.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Birkenjungwuchs	<i>Betula pendula</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Stockausschläge)
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Der Kindergarten ist mit einem dichten Gehölzstreifen umgeben (Foto 9), in dem sich neben Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) auch ältere Spitzahornbäume (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser 30-40 cm) sowie Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*) finden. Darüber hinaus stocken auch innerhalb des Kindergartengeländes ältere Bäume (Foto 10). Hierbei handelt es sich ebenfalls um Spitzahorn (Stammdurchmesser bis 50 cm), einen Kirschbaum (Stammdurchmesser rd. 40 cm) sowie eine alte Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammdurchmesser 40-50 cm).

Bei den Gehölzen im Bereich des ehem. Spielplatzes, der ansonsten von Vielschnittrasen eingenommen wird (Foto 11) handelt es sich entlang der Straße um jüngere Linden (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser 10-20 cm) sowie eine ältere Wildbirne (*Pyrus communis*, vierstämmig, bis 40 cm Stammdurchmesser, Foto 12), am östlichen Rand um Zwetschenbäume (*Prunus domestica*, Stammdurch-

messer 20-30 cm) sowie am nördlichen Rand um Gruppen aus Zwetschenschösslingen und eine Lärchenreihe (*Larix decidua*).



Foto 9: Dichte Eingrünung des Kindergartens



Foto 10: Bäume innerhalb des Kindergartens



Foto 11: Gehölzbestand im Bereich des ehem. Spielplatzes



Foto 12: Markante Wildbirne im Bereich des ehem. Spielplatzes (gegenüber Kindergarten)

Bewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Flächen, Vielschnittrasen) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die vorhandenen Gehölzstrukturen, die halbruderale Gras-/Krautflur im Nordwesten des Parkplatzes sowie die kleinräumigen, schütter bewachsenen Schotterflächen südlich der Bahnlinie.

Insgesamt sind aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte jedoch 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.

Artenschutz

Im Juli 2012 wurden verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei Zwerg- und Bartfledermaus sowie der Haussperling 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.

Hinsichtlich der vorgefundenen Zwerg- und Bartfledermaus kann festgestellt werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann somit bei der vorliegenden Planung zunächst ausgeschlossen werden. Da das zukünftige Auftreten von Quartieren der festgestellten Fledermausarten im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollten die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie von Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) berücksichtigt werden.

Durch die geplanten Veränderungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings berührt werden. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit möglich, können jedoch unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen Haussperling“).

Die angemerkteten Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben:

Fledermäuse:

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

Haussperling:

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

7.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird durch das vorhandene Werksgelände, die Bahntrasse (Lahn-Kinzig-Bahn) sowie den nördlich der Bahn gelegenen, großräumig asphaltierten ehem. Werksparkplatz bestimmt. Als auflockernde Strukturen finden sich entlang der Außengrenzen von Parkplatz und Werksgelände in unregelmäßiger Verteilung eingrünende Bäume und Sträucher. Innerhalb der Bahnparzelle existiert beidseitig der Bahnstrecke eine dichte Weißdornhecke. Im Nordosten des Plangebietes bestimmen der sehr gut eingegrünte Kindergarten sowie die mit etlichen Bäumen durchsetzte Vielschnitttrassenfläche eines ehem. Spielplatzes das Erscheinungsbild. Eine besondere Bedeutung für das Ortsbild im Bereich des Aulweges kommt den denkmalgeschützten Gebäuden der Fa. Heyligenstaedt zu (siehe Foto 13 und 14, Kap. 7.7). Zu erwähnen sind darüber hinaus

zwei ältere Bäume in diesem Bereich des Aulweges (Birke und Rosskastanie, siehe Foto 7 und 8, Kap. 7.3), welche durch den Bebauungsplan auch zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden, Nordosten und Westen durch die vorhandene, meist mehrstöckige Wohnbebauung, im Süden durch Kleingärten und einen kleinräumigen Talgrund, im Südosten und Osten durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Das Ortsbild des Plangebietes und seiner Umgebung zeichnet sich - mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude am Aulweg - nicht durch eine besondere Schutzbedürftigkeit aus.

Da für die am Aulweg befindlichen Baudenkmäler gilt, dass alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bedürfen, sind hierfür keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirken insbesondere die Beschränkung auf drei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Firsthöhen entgegen (in Anpassung an die Geländegestalt zwischen max. 179,5 und max. 183,5 m ü.NN). Im Interesse des Ortsbildes wurden zudem die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend zum Erhalt festgesetzt.

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 vorliegende Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage im Bereich einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gewerbe- und Industriestandort Heyligenstaedt-Gelände) in Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Ausweisungen des Bebauungsplans im Rahmen eines schalltechnischen Fachgutachtens geprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräusentwicklung festgesetzt. Erhebliche nachteilige Wirkungen sind damit auszuschließen.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kann dem bislang unbebauten Parkplatz, der derzeit ganz überwiegend ungenutzt, aber öffentlich zugänglich ist, eine gewisse Funktion als unbebaute Freifläche zu geschrieben werden (z.B. spielende Kinder). Da insgesamt jedoch keine besonders wichtige Freifläche von der Neubebauung betroffen ist, sind auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Erholungsnutzung der umliegenden Quartiere zu erwarten.

Schließlich soll die öffentliche Grünfläche am Hohen Rain südöstlich der Kindertagesstätte dauerhaft erhalten und über die Festsetzung im Bebauungsplan ebenso gesichert werden, wie der Fuß- und Radweg vom Aulweg südlich entlang der Liegenschaften Hoher Rain 3-7 bis zur Einmündung in die Straße Sternmark. Im Hinblick auf die Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder sollte geprüft werden, ob der ehem. Spielplatz im Nordosten des Geltungsbereichs wieder als solcher hergerichtet

und genutzt werden kann. Die derzeit vorgesehene Zweckbestimmung Parkanlage wäre dann in die Zweckbestimmung Spielplatz zu ändern.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt steht im Bereich Aulweg 39-43 unter Denkmalschutz. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäude des Firmenkomplexes Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind daher nicht zu erwarten.



Foto 13 und 14: Denkmalgeschützte Fabrikgebäude am Aulweg

Weitere 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 relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Für den räumlichen Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Die Ausweisung des Gewerbe-, des Industrie- und des Sondergebietes, des Mischgebietes südlich der Bahnstrecke, der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen außerhalb des Wohngebietes, der Bahnanlagen sowie der Grünfläche orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung. Für die Neuplanung wird hier eine

bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen. Im Zuge der vorliegenden Planung (allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ=0,4) wird sich der Versiegelungsgrad dagegen - trotz gegebener Überschreitungsmöglichkeit² - jedoch deutlich vermindern. Zudem werden im Interesse einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend zum Erhalt festgesetzt. In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung kein Defizit im Sinne der Eingriffsregelung.

² Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden darf, sofern diese in einer Art und Weise befestigt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Überschreitung flächenmäßig durch die gemäß Ziffer B 5 festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen werden kann.