



**Begründung zum
Bebauungsplan
Nr. 4 „Sellnberg“, 2. Änderung
Teilgebiet „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße“**

Stand:

13.06.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	4
4.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	4
5	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	5
6	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Grundflächenzahl	8
6.4	Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	9
6.5	Höhe der baulichen Anlagen	9
6.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.7	Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen	9
6.8	Verkehrsflächen	10
6.9	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
7.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	11
7.2	Einfriedungen.....	11
7.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	11
8	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
8.1	Biotope, Flora und Fauna und Artenschutz	11
8.2	Boden und Grundwasser.....	13
8.3	Klima und Lufthygiene.....	14
8.4	Stadtbild	15
8.5	Immissionen.....	15
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
9.1	Wasserversorgung	16
9.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	16
9.3	Bodenversiegelung	16
9.4	Oberirdische Gewässer	16
10	Ver- und Entsorgung	16
11	Altlasten und Altablagerungen.....	17
12	Denkmäler.....	17
13	Flächenbilanz und Kosten	18
13.1	Flächenbilanz	18
13.2	Kosten.....	18
14	Rechtsgrundlagen	18
15	Verfahrensart und -ablauf.....	19

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Auf den Baugrundstücken Philosophenstraße 3-5 im Gießener Stadtteil Wieseck wird durch die Fa. Giebert Projektbau GmbH der Abbruch von bestehenden Wohn- und Nebengebäuden sowie Scheunen vorgesehen und der Neubau von vier Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohneinheiten geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Sellnberg“, der im Jahr 1968 Rechtskraft erlangte, setzt entlang der Philosophenstraße für den damaligen Gebäudebestand lediglich eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze in einer Tiefe von 30 m fest. Da in diesem Bereich keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen sind, handelt es sich in diesem Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan. Geplante Vorhaben müssen sich demnach beispielsweise hinsichtlich ihrer Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Baugesetzbuch/BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die geplanten Bauvorhaben der Fa. Giebert Projektbau GmbH sind auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig. Zwei Mehrfamilienwohngebäude, die über die Wilhelm-Liebknecht-Straße erschlossen werden sollen, liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Das rückwärtige Wohngebäude mit geplanten 8 Wohneinheiten, das ebenfalls nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, fügt sich nach bestehendem Planungsrecht nicht mehr in die vorhandene Bebauung ein.

Aufgrund seiner Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der Vorbildwirkung auf die künftige Entwicklung der Bebauung in zweiter Reihe kann dieses Vorhaben nur auf der Grundlage einer Bebauungsplanänderung realisiert werden. Das Bebauungsverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit dar, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu regeln.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sellnberg“ vorgesehenen Teilfläche „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße“ liegt an der nordöstlichen Grenze des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sellnberg“. Das Plangebiet wird im Nordostenteilweise durch die Philosophenstraße begrenzt, im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Wilhelm-Liebknecht-Straße, wobei sich ein Teilbereich der Straße innerhalb des Plangebiets befindet.

Die Flurstücke 15/1, 16/1, 20/2 sowie teilweise 17/2 wurden wegen fehlendem Planerfordernis nicht in den Umgriff eingeschlossen.

Somit beinhaltet der Geltungsbereich in der Gemarkung Wieseck in der Flur 4 die Flurstücke 4, 5/1, 13/1, 13/2, 502 sowie 17/2 teilweise und 395 teilweise.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,4 Hektar.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Sellnberg“ sollen im o.g. Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Hierzu soll die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Sellnberg“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche angepasst und am nordöstlichen Ende der Wilhelm-Liebknecht-Straße ergänzt werden.

Durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt und eine Wohnbebauung mit einem angemessenen Anteil an begrünten Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Vorhaben wird somit die innerstädtische Wohnnutzung ergänzt und gestärkt.

Die Straßenverkehrsfläche im Endbereich der Wilhelm-Liebknecht-Straße wurde in der Örtlichkeit in voller Breite ausgebaut und entspricht nicht mehr der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies wird im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlungsbereich Bestand aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (2000) wird die Fläche des Planänderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt.

Im gesamtstädtischen Landschaftsplan 2004 wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum (Wertstufe II) bewertet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplans stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4„Sellnberg“, 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich Teilgebiet „Philosophenstraße/Wilhelm-Liebknecht-Straße“ die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Sellnberg“ von 1968 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

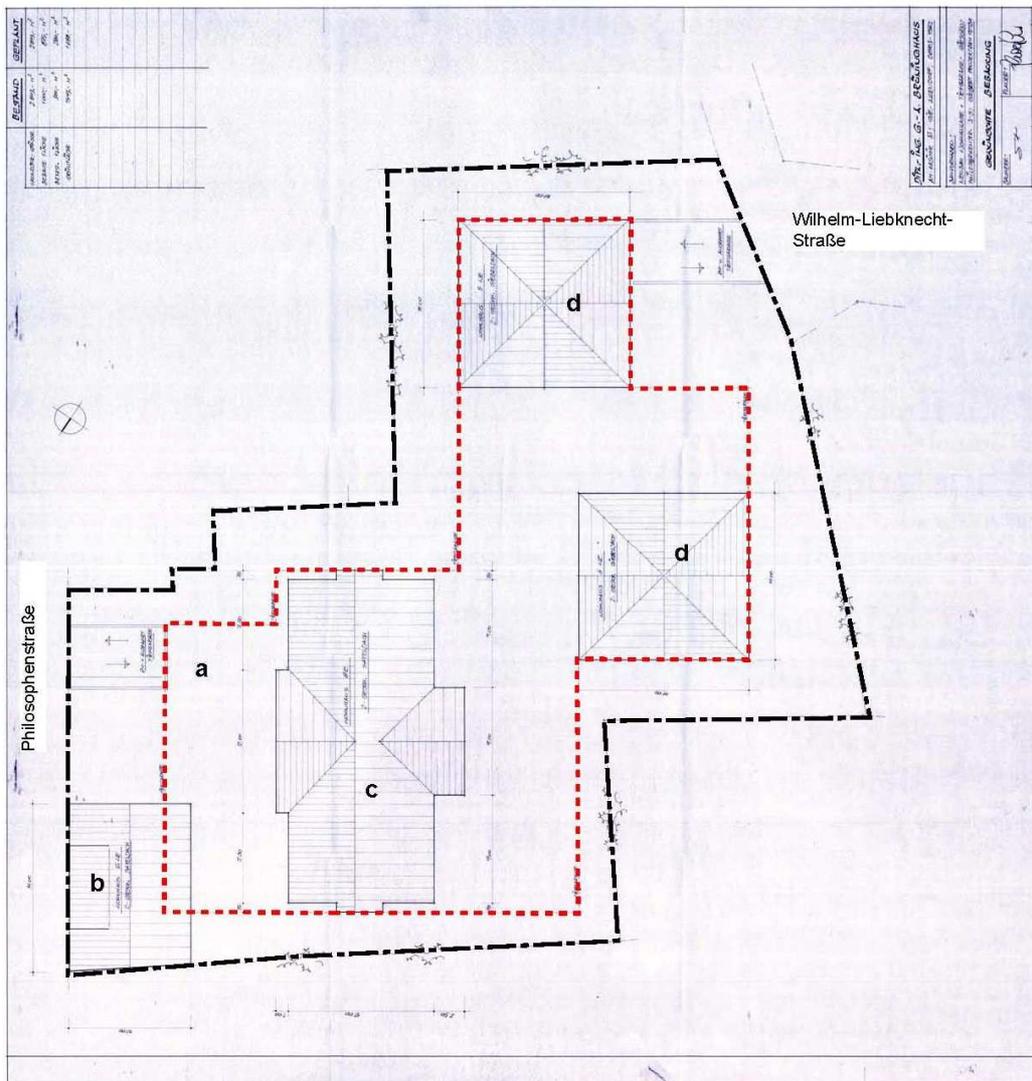
An der südwestlichen Straßenseite der Philosophenstraße liegen sowohl im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung, als auch an den Plangeltungsbereich angrenzend,größtenteils sehr tiefe Grundstücke. Die alte Baustruktur, die unmittelbar an die Philosophenstraße grenzt, wurde in der Vergangenheit teilweise durch weitere Wohngebäude in zweiter Reihe baulich erweitert. Dahinterbefinden sich Hausgärten. Der im Geltungsbereich gelegene Gebäudebestand der Philosophenstraße 3 besteht aus einem an die Straße grenzenden zweistöckigen Wohngebäude. Im rückwärtigen Bereich sind Nebengebäude teilweise mit ausladenden Überdachungen sowie einem großen Stallgebäude um einen Hof gruppiert. Die ehemalige landwirtschaftlich geprägte Bebauung wird nicht mehr in der ursprünglichen Form genutzt und soll abgebrochen werden.

An der Wilhelm-Liebknecht-Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein weiteres großes Stallgebäude. Auf dem Gelände findet noch Kleintierhaltung (Freilandhühner) statt. Die unbebauten Gartenflächen sind ungenutzt und nicht gepflegt. Die Rasenflächen sind vermoost und zum Teil mit Brombeere und weiteren Ruderalpflanzen bewachsen. Neben Ostbäumen (Pflaume, Apfel, Kirsche) kommen zahlreiche Fichten vor.

Der in den Geltungsbereich ebenfalls aufgenommenen rückwärtigen Garten, der zurzeit der Philosophenstraße 11 zugeordnet ist, ist mit Fichten und zwei Obstbäumen bestanden.

5 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Ein großer Teil des Plangeltungsbereiches ist im Eigentum der Giebert Projektbau GmbH, die im September 2013 das hier aufgeführte Baukonzept vorgelegt hat.



Begründung zum Entwurf: Bebauungsplan Nr. 4 „Sellnberg“, 2. Änderung

Bauvorhaben: Neubau Wohnanlage + Tiefgarage, Giessen, Philosophenstr. 3-5
Bauherr: Giebert Projektbau GmbH

Konzeptbeschreibung

Bei dem beplanten Grundstück, Giessen-Wieseck, Philosophenstr. 3-5, handelt es sich um eine 2 843.00 m² große Fläche, die bis 1987 landwirtschaftlich genutzt wurde.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Zweigesch. Einfamilienhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden.

Die bestehende Bebauung soll abgerissen und die Freifläche wie folgt bebaut werden:

a. Tiefgarage

Eine ca. 1 800.00 m² große Tiefgarage, zur Aufnahme der erforderlichen Nebenräume und PKW-Einstellplätze.

b. Nebengebäude

An der Stelle des ehem. Einfamilienhauses, an der Philosophenstr., soll ein zweigesch. Gebäude entstehen, mit 6 zweizimmer - WE, ca 45.00 - 60.00 m² Größe je WE.

c. Hauptgebäude

In zentraler Lage des Grundstückes, Erschließung Philosophenstr., soll ein zweigesch. Gebäude entstehen, mit 8 vierzimmer-WE, ca. 70.00 - 115.00 m² Größe je WE.

d. Rückwärtige Bebauung

In dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes, Erschließung von der W.-Liebknecht-Str., sollen zwei gleiche, zweigesch. Gebäude entstehen, mit je 5 dreizimmer-WE, ca. 80.00 m² Größe je WE.

Die gesamte Wohnanlage soll gärtnerisch ansprechend gestaltet werden, die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgarage werden begrünt.

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sellnberg“ basiert im Wesentlichen auf diesem Bau-, Nutzungs- und Stellplatzkonzept, schließt aber auch ein weiteres Grundstück sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Liebnecht-Straße (Teilbereich) mit ein.

Das Bebauungskonzept sieht vor, dass das alte Wohngebäude `Philosophenstraße 3´ abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, der einerseits zeitgemäße Wohnansprüche berücksichtigt, sich andererseits aber in Größe und Höhe der umgebenden Bebauung weitgehend anpasst. Damit wird das Straßenbild in seiner Gesamtheit nicht maßgeblich verändert.

Das geplante rückwärtige Mehrfamiliengebäude soll die bereits vorhandene Bebauung in zweiter Reihe in dieser Straße ergänzen, allerdings mit einem größer dimensionierten Baukörper.

Zwei der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen über die Wilhelm-Liebnecht-Straße erschlossen werden.

Das Endstück der Wilhelm-Liebknecht-Straße wurde in der Örtlichkeit entgegen der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzung in voller Breite ausgebaut und endet vor einem Gartengrundstück mit Scheune. An dieser Stelle können die geplanten Wohngebäude nach Abbruch der Scheune über die bestehende Straße erschlossen werden und damit das Ende der Stichstraße baulich bzw. räumlich einfassen.

Insgesamt umfasst das Bebauungskonzept etwa 26 Wohneinheiten mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in vier zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Philosophenstraße und Wilhelm-Liebknecht-Straße.

Die erforderlichen Stellplätze sowie die Fahrradabstellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung sollen in einer großen Tiefgarage untergebracht werden, Ein- und Ausfahrten sind sowohl zur Philosophenstraße als auch zur Wilhelm-Liebknecht-Straße geplant, sodass die entstehenden Verkehrsbewegungen aufgeteilt werden.

Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich darüber hinaus im Südosten auch über den rückwärtigen Bereich eines weiteren Grundstücks, das momentan über die Philosophenstraße 11 erschlossen ist. Die Tiefe der Parzelle lässt es zu, dass der hintere Teil ein Wohngebäude aufnehmen kann und darüber hinaus noch ausreichend Gartenfläche verbleibt. Die Erschließung kann hierbei ebenfalls über die Wilhelm-Liebknecht-Straße erfolgen.

Im zukünftig dicht bebauten Plangebiet wird über die Festsetzung eines Mindestgrünanteils von 35 % der Grundstücksfläche eine attraktive Grünflächengestaltung gesichert. Der Bebauungsplan legt diesbezüglich nur ein aus städtebaulicher Sicht erforderliches Mindestmaß fest. Die Anpflanzungen von Sträuchern bzw. Hecken an der nordwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze dienen insbesondere der Abschirmung der angrenzenden Nutzungen (z.B. Kindergarten) zur Wohnbebauung. Die Baumpflanzungen erfolgen an markanten Punkten. Der Baum an der Philosophenstraße betont den Eingangsbereich zur neuen Wohnanlage und wird zukünftig im Straßenraum wahrnehmbar sein.

6 Erläuterung der Planfestsetzungen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die im Folgenden aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr.4 „Sellnberg“ trifft keine Aussage zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des einfachen Bebauungsplanes entlang der Philosophenstraße. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist in diesem Bereich allerdings durch Wohnbaunutzungen geprägt. Im Bereich der Wilhelm-Liebknecht-Straße grenzen allgemeine Wohngebiete an den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung.

Somit wird als Art der baulichen Nutzung für den Planänderungsbereich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wohnbaulich geprägten Baustruktursowie aufgrund der städtebaulichen Unverträglichkeit mit der teilweise dichten und grenzständigen Wohnbaunutzung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Beherbungs-, Gartenbau- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) insbesondere wegen der zu erwartenden Emissionen, welche die Wohn-/umfeldqualität stören können, ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Bereiche (WA 1, WA 2) gegliedert, das sich die Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung an der unterschiedlichen umgebenden Bebauung orientieren.

6.3 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke an der Philosophenstraße ist teilweise relativ dicht, sodass in diesem Bereich die nach § 17 Abs. 1 vorgegebene Obergrenze der Grundflächen für allgemeine Wohngebiete festgesetzt wird.

Im WA 2 wird mit der festgesetzten GRZ von 0,3 hinter der Obergrenze der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GRZ zurückgeblieben. Mit der Festsetzung wird eine maßvolle Nachverdichtung im Verhältnis zu dem städtebaulichen Umfeld der lockereren Einzelhausbebauung im Bereich der Wilhelm-Lieb knecht-Straße mit ihrer geringen Bebauungsdichte ermöglicht.

Um eine starke Versiegelung durch ebenerdige Stellplätze zu vermeiden sowie aufgrund einer grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen, wie sie in der Umgebung prägend ist, ist es vorgesehen, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Um diese in einer Größe entsprechend der in der Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können, wird die maximal zulässige GRZ durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: „Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.“ Für oberirdische Garagen und Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, sowie für Nebenanlagen erfolgt die Berechnung der GRZ entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO und ist entsprechend einzuhalten, da oberirdisch durch die Freihaltung gärtnerisch zu gestaltenden Flächen die Wohn-/umfeldqualität und gestalterische Qualität im Vordergrund steht. Die Tiefgarage tritt

nicht über die natürliche bzw. geplante Geländeoberkante hinaus und somit städtebaulich nicht in Erscheinung. Die Überschreitung der GRZ bis zu 0,65 berücksichtigt aber trotzdem die Anforderungen im Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden und Wasser ausreichend.

6.4 Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für beide Teilgebiete WA 1 und WA 2 zwei Vollgeschosse fest und orientiert sich damit am vorherrschenden zweigeschossigen städtebaulichen Bestand.

Weiterhin wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im WA 2 ist eine der Grundflächenzahl entsprechende geringere Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,6$ vorgesehen.

6.5 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird die Höhe der vorhandenen Umgebungsbebauung annähernd aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes entsprechend festgesetzt.

6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Teilgebiet WA 1 wird keine Bauweise festgesetzt, da diese durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche hinreichend bestimmt ist.

Im WA 2 wird dagegen eine offene Bauweise festgesetzt in Anlehnung an die angrenzenden Festsetzungen des Ursprungsplanes, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen.

Lediglich an der Philosophenstraße ist in Fortsetzung der Baulinie des Ursprungsplanes ebenfalls für das straßenseitige Gebäude eine Baulinie vorgesehen. Diese gewährleistet somit, dass das neue Gebäude in Flucht des straßenangrenzenden Gebäudebestandes errichtet und das Straßenbild nicht durch einen zurückspringenden Baukörper und eine übermäßig große Baulücke verändert wird.

6.7 Flächen für Tiefgaragen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze im Bereich des Mehrfamilienhaus-Vorhabens werden in einer Tiefgarage untergebracht, hierfür wird im Bebauungsplan eine Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen vorgenommen. Dadurch wird das Baugebiet nicht durch den ruhenden Verkehr dominiert und die Freiflächen werden nicht von parkenden Fahrzeugen beeinträchtigt. Eine Begrünung der Tiefgaragen wertet die Wohnanlage gestalterisch auf.

In der Stellungnahme des Bauordnungsamtes der Stadt Gießen vom 05.06.2014 wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der Tiefgarage in einem Teilbereich nicht eindeutig mit der Baugrenze übereinstimmt. Durch die Überlagerung der Baugrenze mit Teilbereichen der Tiefgarage ist die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan schwer abzulesen und wird entsprechend redaktionell angepasst und in dickerer Strichstärke nachgezogen.

Die Straßenverkehrsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 20.05.2014 mit, dass bei der Planung der Grundstückszufahrten darauf zu achten ist, dass die Steigungsstrecke nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze endet, um die Verkehrssicherheit vor der Ausfahrt in den öffentlichen Raum zu gewährleisten. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die es ermöglichen, die Anforderungen an eine sichere Ausfahrt zu erfüllen. Im Bebauungsplan sind zudem die Tiefgaragenausfahrten in einer Breite festgesetzt, die durch zwei Spuren eine gleichzeitige Ein- sowie Ausfahrt ermöglicht, sodass es nicht zum Rückstau kommt. Zudem begünstigt das abfallende Gelände an der Philosophenstraße eine flachere Rampe.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Tiefgarageneinfahrten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der nicht überbaute Bereich von größeren Nebenanlagen ungestört bleibt.

6.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert eine Straßenverkehrsfläche für den nordöstlichen Teilbereich der Wilhelm-Liebknecht-Straße fest.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah in dem Straßenabschnitt, den der Geltungsbereich umfasst lediglich eine 4m breite Fortsetzung der Wilhelm-Liebknecht-Straße als Straßenverkehrsfläche vor. Die Flächen seitlich dieses Straßenteils sollten nach damaliger Planung den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kam es aber zu einer Parzellierung, die die volle Straßenbreite auch im Bereich innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets umfasst.

Die neue Festsetzung passt sich somit der Situation vor Ort an.

Darüber hinaus ist keine Straßenverkehrsfläche durch die Planänderung betroffen.

6.9 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken, Bäumen und sonstigen Begrünungen gewährleisten einen Mindestgrünanteil des zukünftig dicht bebauten Plangebietes zur Verminderung mikroklimatischer Auswirkungen. Die Hecke an der nordwestlichen sowie an der östlichen Grundstücksgrenze dient der Eingrünung und Abschirmung der angrenzenden Nutzungen (Kindergarten und Wohnbebauung). Die Baumpflanzung an der Philosophenstraße betont den Eingangsbereich zur neuen Wohnanlage. Der Mindestsubstrataufbau von 20 cm auf den Tiefgaragen ermöglicht eine ausreichende *gestrichen* „intensive“ Begrünung zur Einbindung in die Gesamtgrünfläche.

6.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Somit wird bei Starkregenereignissen eine Versickerung

von Niederschlagswasser ermöglicht und durch einen Mindestsubstrataufbau der Tiefgaragenbegrünung Regenwasser gespeichert.

7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Diese im Ursprungsbebauungsplan einzige gestalterische Festsetzung, die die Bebauung der Umgebung stark prägt, wird in der Bebauungsplanänderung übernommen.

Die Festsetzung der Dachform wird durch Festsetzungen zu Dachaufbauten ergänzt, um das Erscheinungsbild des Satteldaches auch bei mehreren Dachaufbauten im Gesamten zu wahren.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen auf den geeigneten Dächern nicht aufgeständert werden.

Stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien die störend auf die Dachlandschaft wirken und durch Blendwirkung die Nachbarschaft beeinträchtigen können, sind unzulässig. Ausgenommen davon sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

7.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können stadtbildwirksam sein, daher werden im Bebauungsplan hierzu Regelungen getroffen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen.

7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen von Abfallbehältnissen vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen oder so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Biotop, Flora und Fauna und Artenschutz

Das Büro Regioplan wurde beauftragt eine Potenzialeinschätzung der Biotopstrukturen auf potenziell vorkommende Vogelarten, insbes. Gartenrotschwanz, durchzuführen. Das Gelände wurde 28.02.2014 begangen, die Bäume wurden nach den Kriterien der Baumkontroll-Richtlinie (FLL 2010) vom Boden aus untersucht. Die unbebauten Freiflächen können als verbrachte Hausgärten mit einem hohen Anteil an Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Pflaume) und Fichten beschrieben werden. Die Flächen sind seit längerem nicht bewirtschaftet oder gepflegt, die Rasenflächen sind vermoost, in den Ecken wachsen Brombeeren und andere Ruderalpflanzen. Die Obstbäume werden nicht beerntet, stellenweise liegt viel Fallobst unter den Bäumen.

Während der einen Begehung, die nicht gezielt zur Erfassung der Brutvögel und Nahrungsgäste erfolgte, wurden folgende Vogelarten im UG nachgewiesen:

Ringeltaube
Rotkehlchen
Haussperling
Heckenbraunelle
Blaumeise

Aufgrund der Biotopstruktur könnten weitere Vogelarten auf den Flächen als Brutvögel und/oder Nahrungsgästen vorkommen. Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind der Untersuchung „**Prüfung auf artenschutzrechtliche Probleme zum Bebauungsplan WI 4 Sellnberg, 2. Änderung, Gießen Wieseck, Philosophenstr./Wilhelm-Liebknecht-Str.**“ zu entnehmen.

Nach Einschätzung des Gutachters wird der Gartenrotschwanz nicht als Brutvogel erwartet. Seine typische Lebensräume sind lichte, aufgelockerte Laubaltholzbestände, Streuobstwiesen mit magerem, artenreichen Unterwuchs, traditionelle Dörfer, Einzelgehöfte mit älteren Obstgärten und Extensivgrünland, aber auch Kleingärten, Parks und Friedhöfe, wenn ausreichend natürliche oder künstliche Nisthöhlen vorhanden sind. Eher könnte die Art im Kleingartengebiet östlich der Philosophenstraße / Sportplatz / Steinere Brücke vorkommen.

Hinweise auf Vorkommen von Rauch- oder Mehlschwalben konnten nicht festgestellt werden (keine Nester an Dachüberständen).

Weder in den offen zugänglichen Scheunen noch unter den Fichten konnten Gewölle, Federn o.ä. von Eulen (z.B. Schleiereule, Waldkauz) gefunden werden.

Bei allen untersuchten Bäumen waren keine Höhlen, Morschungen, abstehende Rinde, Spalten o.ä. festzustellen, in denen Fledermäuse geeignete Winterquartiere beziehen könnten, oder die als Nisthöhlen für brutorttreue Vogelarten dienen könnten. Mulmhöhlen, Fraßgänge, Kotpillen oder sonstige Indizien auf Vorkommen geschützter Totholzkäfer waren nicht erkennbar. Vogelneester waren nicht vorhanden.

Die potenziell vorkommende Avifauna dürfte von häufigen und weit verbreiteten Arten geprägt sein, gefährdete Arten werden nicht erwartet. Mit Haussperling, Girlitz und Bluthänfling sind Arten der Vorwarnliste nachgewiesen bzw. werdenerwartet.

Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden noch sind Vorkommen dieser Art aufgrund der Biotopstrukturen und Nutzung zu erwarten.

Bzgl. der Gebäude liegt eingetragener Abbruchantrag mit artenschutzrechtlichen Hinweisen vor (Amt für Umwelt und Natur, 11.06.2013): „*Es ist aufgrund der Struktur von Dach, Fassade und Innenraum möglich, dass das Gebäude im Sommer von Vögeln (z.B. dem Haussperling) als Brutplatz und von Fledermäusen als Sommer- und Winterquartier genutzt wird. Die Tötung dieser Tiere ist gemäß § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) und Abs. 5 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) verboten.*

Abrissarbeiten in der Brutzeit (Februar bis September) könnten einen Verlust von Nestern und Jungvögeln nach sich ziehen. Abrissarbeiten während Frostperioden können eventuell vorkommenden Fledermäusen schaden, da diese bei Winterkälte nur langsam und dahervielleicht zu spät aufwachen, um noch fliehen zu können. Bei der Suche nach einem Ersatzquartier verbrauchen sie bei Kälte zudem zu viel Energie. Die Flucht vor den Abrissmaßnahmen und die Suche eines Ersatzquartiers fallen den Tieren während wärmerer Zeiten leichter.

Daher empfehlen wir, die Abrissarbeiten in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen bzw. zumindest zu beginnen und dabei eine frostfreie Periode zu nutzen.“

In der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur vom 12.06.2014 wird die Anregung vorgebracht, dass aufgrund einer Mitteilung der örtlichen Vogelschutzgruppe auf dem überplanten Gelände die Schleiereule in einer Scheune als Brutvogel vorhanden ist.

Diese Anregung wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen (Nr. 4 Artenschutz unter Punkt C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB) aufgenommen:

Auf dem überplanten Gelände ist die Schleiereule in einer Scheune als Brutvogel vorhanden (letzter Brutnachweis 2013 gemäß Auskunft der Vogelschutzgruppe).

Für die streng geschützte Schleiereule ist ein Ersatzbruthabitat in der Ortslage von Wieseck zu schaffen (CEF-Maßnahme). Ein Abbruch der Scheune mit Schleiereulenbrutquartier kann erst nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme resp. nach Beendigung der Brutzeit und Schaffung eines Ersatzquartiers erfolgen. Gemäß § 44 (1) 2. BNatSchG ist die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätte der streng geschützten Schleiereule in Wieseck zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nicht erteilt werden, da zumutbare Alternativen zum Erhalt der lokalen Population gegeben sind.

Weiterhin weist die Stellungnahme darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hinsichtlich der Fledermäuse sowie vier Vogelarten zu überarbeiten ist. Die Anregungen zu den vier genannten Tierarten werden in der Potentialanalyse aufgegriffen und bis zum Satzungsbeschluss redaktionell nachgearbeitet.

Zum oben angeführten Hinweis Nr. 4 Artenschutz wird folgender Satz hinzugefügt:

Die Potentialanalyse hat zum Ergebnis, dass die Arten Zwergfledermaus, Haussperling, Bluthänfling und Girlitz nachgewiesen werden können.

8.2 Boden und Grundwasser

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Wieseckkaue, die als Bodentyp einen Augengley aufweist. Dieser geht nach Nordwesten in einen Pseudogley über. Aufgrund anthropogener Gartennutzung kann davon ausgegangen werden, dass es sich im Plangebiet um einen anthropogen beeinflussten Pseudogley handelt. Dieser stauwasserbeeinflusste Bodentyp weist nur eine geringe bis mittlere nutzbare Speicherkapazität auf. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der schlechten Untergrunddurchlässigkeit gering, Puffervermögen und Retentionspotential sind jedoch mäßig hoch.

Durch die Neubebauung, vor allem durch die großflächige Tiefgarage wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes deutlich erhöhen und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen. Zur Minderung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird mit folgenden Festsetzungen entgegengewirkt:

- Nicht überdachte Flächen und Wege, die nicht durch TG unterbaut sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Mindestens 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstückes sind gärtnerisch zu begrünen.
- Tiefgaragenbegrünung mit Mindestaufbaustärke von 20cm zur zusätzlichen Speicherung von Niederschlägen.

8.3 Klima und Lufthygiene

Nach dem aktuellen Klimagutachten der Stadt Gießen (Geonet, 2013) liegt das Plangebiet am Rand der Wieseckau in einem Siedlungsraum mit geringer bis mäßiger klimatischer Belastung. Aufgrund der Lage profitiert das Gebiet von dem übergeordneten Luftaustauschbereich (Kaltluftströmung) der Wieseckau. Die Wegnahme der dichten Gehölzstrukturen wird lediglich mikroklimatisch spürbar, insbesondere an heißen Sommertagen, werden. Um die Auswirkungen zu minimieren, setzt der Bebauungsplan einen Mindestgrünflächenanteil und Maßnahmen zur Anpflanzung fest.

Planungshinweiskarte (Vorentwurf GEONET 2013)



Nächtliches Strömungsfeld bei Inversionswetterlage

Siedlungsräume



Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung

Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.



Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung

Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.



Keine oder geringe bioklimatische Belastung

Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Günstiges Bioklima erhalten. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen gering halten. Klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.



Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung



Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung



Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen

In der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur vom 12.06.2014 werden klimarelevante Anregungen vorgebracht. Die Einhaltung der geringen bis mäßigen bioklimatischen Belastung durch Vorgabe offener Bebauung wurde durch die textliche Festsetzung offener Bauweise bereits gefolgt. Ebenso ist die Anregung zur Begrünung der Tiefgarage bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Die Anregung, den Versiegelungsgrad auf maximal 60% zu beschränken kann nicht gefolgt werden. Festgesetzt ist eine gärtnerische Begrünung von von mind. 35%, so dass eine Versiegelung von max. 65% möglich ist.

Der Versiegelungsgrad kann zudem durch die Festsetzung einer begrünten Tiefgarage reduziert werden, da bei einer ebenerdigen Stellplatzanordnung entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung weit mehr Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden würde.

8.4 Stadtbild

Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplanänderungsgebietes sind weiträumig keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild anzunehmen. Im Nahbereich wird die eher dörfliche Struktur mit Scheunen, Hausgärten und Tierhaltung durch einen modernen Wohnungsbau ersetzt und das Erscheinungsbild an dieser Stelle erheblich verändern.

8.5 Immissionen

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine weitere bauliche Verdichtung gegenüber der jetzigen Situation angestrebt. Nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf etwaige verkehrliche Störungen sind aber durch die Nachverdichtung zur Wohnnutzung kaum zu erwarten. Lediglich in der Philosophenstraße, die durch seitlich parkende Fahrzeuge teilweise nur einspurig zu befahren ist, kann es durch das Ein- und

Ausfahrten in/aus der Tiefgarage in Stoßzeiten zu einer geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung führen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung ist der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zur Vermeidung von Störwirkungen bei, da hierdurch Immissionswirkungen die beispielsweise durch Anlassen und Rangieren der Fahrzeuge entstehen, außerhalb der Tiefgaragen in der näheren Umgebung im Vergleich zu oberirdischen Parkplätzen kaum wahrgenommen werden.

Auch die Auswirkungen von dem Wohnungsbauvorhaben ausgehenden zukünftigen Immissionen auf die benachbarte Wohn- und Kindergartennutzung werden als verträglich eingestuft.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine stark emittierenden Betriebe.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

9.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

9.3 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Hofflächen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Mindestgrünanteils die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt.

9.4 Oberirdische Gewässer

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

Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

10 Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sowie die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an

die bestehenden Netze (Abwasser-Trennsystem in der Wilhelm-Liebknecht-Straße und Abwasser-Mischsystem in der Philosophenstraße).

Sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.06.2014 darauf hingewiesen, dass sich an der östlichen Randzone im Gewegbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Sie teilt weiterhin mit, dass zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Nach der Prüfung der Voraussetzungen wird eine Ausbaumentcheidung getroffen. 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 vier Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Mittelhessen, Abt. Einsatz E4 vom 23.05.2014 werden Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht angebracht. Die angelegte begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Übersichtlichkeit der Baukörper wird auf Ebene der Bebauungsplanung durch die Anordnung der Baufenster gewährleistet. Die weiteren Anregungen zur Reduzierung des Kriminalitätsrisikos betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind in den nachgeordneten Planungs- und Ausführungsstufen zu berücksichtigen.

11 Altlasten und Altablagerungen

In seiner Stellungnahme vom 03.06.2014 weist das Regierungspräsidium Gießen darauf hin, dass im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind. Das Regierungspräsidium teilt mit, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Das Regierungspräsidium Gießen verweist darauf, weitere Informationen bei der Stadt Gießen und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen einzuholen.

Für die Flächen im Geltungsbereich sind auch dem Umweltamt der Stadt Gießen keine Belastungen bekannt. Eine Einstufung in eine altlastverdächtige Fläche erfolgt daher nicht.

12 Denkmäler

Im Geltungsbereich sind gemäß der Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen keine baulichen oder Bodendenkmäler gemeldet oder bekannt.

Die HessenArchäologie weist in ihrer Stellungnahme vom 14.05.2014 auf die Meldepflicht bei archäologischen Funden hin. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB) aufgenommen. Hinweise die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen betreffen nicht die Ebenen des Bebauungsplanes.

13 Flächenbilanz und Kosten

13.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt knapp 0,4 ha. Folgende Flächenanteile lassen sich den nachfolgenden Nutzungen zuordnen:

	Wohnbaufläche	Verkehrsfläche
Fläche m ²	WA1: 1.456 m ² WA2: 1.898 m ² Summe: 3.354 m ²	470 m ²
Fläche %	88 %	12 %
Gesamt	13.2	3.824 m ²

13.3 Kosten

Da der Großteil des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des Konzeptes der Firma Giebert Projektbau GmbH beruht, wird die Firma Giebert die Planungskosten und alle im Zusammenhang damit erforderlichen Gutachterkosten zu 70% übernehmen. Zwischen der Stadt Gießen und der Firma Giebert Projektbau GmbH wurde hierzu ein Planungskostenvertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme von 70% geregelt wird.

Die neue Bebauung kann über die bereits bestehenden und ausgebauten Straßen (Philosophenstraße und Wilhelm-Liebknecht-Straße) erschlossen werden.

14 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. Nr. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), gültig ab 29.12.2010.

Hessisches Wassergesetz

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

Städtische Abwassersatzung 2013.

15 **Verfahrensart und -ablauf**

Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um die Nachverdichtung eines bestehenden besiedelten Gebietes durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und bessere Ausnutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha. Da der gesamte Geltungsbereich und somit auch die geplante Grundfläche weit unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m² liegen, handelt es sich um die Fallgruppe 1 ohne Umweltvorprüfung mit Anhörung der Umweltbehörden und -verbände.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a 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 wird abgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Es gilt:

- Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Änderung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch eingeschränkte Beteiligung betroffener Behörden und städtische Ämter zum Bebauungsplan-Entwurf, während die Öffentlichkeit im Rahmen einer einmonatigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Es wurde/wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss zum 2. Änderungsverfahren erfolgte am 21.11.2013.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 09.12. 2013 bis 20.12.2013 durchgeführt und erbrachte keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Die Offenlage zum Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde ohne vorherigen Stadtverordnetenbeschluss vom 06.05.2014 bis einschließlich 05.06.2014 durchgeführt.

Zur Offenlage gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Parallel dazu wurden 32 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 13 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein.

Aus den Beteiligungsverfahren ergab sich eine Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen. Vom Amt für Umwelt und Natur gingen Anregungen zur Ergänzung der Begründung durch Auszüge aus der Klima-Lufthygieneanalyse sowie zur fehlenden Voraussetzungen für eine Intensivbegrünung der Tiefgarage ein. Insbesondere wurde auf ein Schleiereulenvorkommen verwiesen sowie eine Ergänzung der Potentialanalyse gefordert.

Der Bebauungsplan wird im nächsten Schritt der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Aufstellungsbeschluss:	21.11.2013
Bekanntmachung	07.12.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	09.12. – 20.12.2013
öffentliche Auslegung:	06.05. – 05.06.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	06.05. – 05.06.2014
Satzungsbeschluss:	15.1

Begründung zum Entwurf: Bebauungsplan Nr. 4 „Sellberg“, 2. Änderung

Ausfertigung, Rechtskraft:	Bekanntmachung,	15.2
-------------------------------	-----------------	------

Gießen, den 13.06.2014

Stadtplanungsamt