



**Begründung zum**

**Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/07, 3. Änderung**

**Gebiet „Dulles-Siedlung“  
(Teilfläche US-Zahnklinik und Funkturm mit Umgriff)**

**Planstand:**

Stand: 14.10.2015

|

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensart und –ablauf, Konfliktbewältigung.....</b>	<b>8</b>

### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Nach Durchführung von 2 Änderungsverfahren für Teilgebiete des in 2008 erlassenen Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ (Kunstrasenplatz-Errichtung, Miller Hall- und middle school-Nachfolgenutzungen) und erfolgter Veräußerung der ehemaligen US-Zahnklinik mit dem angrenzenden Gelände des Funkmastes an die Fa. Revikon werden in einem dritten Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung (Umbau Zahnklinik und Neubau nach Abriss des Funkturmes mit insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten im niedrigpreisigen Segment) geschaffen.

Die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes (Mischgebiet und Grünfläche) müssen dementsprechend angepasst werden.

### **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ vorgesehenen Teilfläche wird von der Grünberger Straße im Süden, der Lincolnstraße im Westen, der Hannah-Arendt-Straße im Norden sowie von einem verbleibenden Mischgebiet mit Gebäuden der Gesellschaft für Soziales Wohnen (GSW) im Osten abgegrenzt. Das Plangebiet ist zum Entwurf etwa 1,15 ha groß und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 53 Nrn. 3/15-17, 3/18 teilweise (tlw.) und Flur 52, Nr. 412/9tlw. (Stand 9/2015).

Neben den durch die Fa. Revikon erworbenen Teilflächen ist auch ein Wohnbaugrundstück der Gesellschaft für Soziales Wohnen/GSW einbezogen, für das eine Ergänzung der Stellplatzflächen vorgesehen wird. Ferner sind städtische Flächen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen enthalten, um dort eine Neuordnung zur Wohnumfeldaufwertung und Verbesserung der Abwicklung des Busverkehrs zu erreichen.

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

Im Verfahren sollen insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung (inkl. Stellplatzversorgung) für die geplante Nachnutzung planungsrechtlich geregelt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die zu Einleitung und zum Entwurf der 3. Planänderung beschlossenen vorläufigen städtebaulichen und grünordnerische Ziele haben sich wie folgt konkretisiert:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Umbaus und der Nachfolgenutzung der ehemaligen US-Zahnklinik zu Wohnzwecken sowie des Neubaus eines weiteren dreigeschossigen Wohngebäudes auf der benachbarten Grünfläche, nach Abriss des Funkturmes mit Stellplatznachweis unter Einbeziehung der städtischen Stellplatzfläche im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße,
- Festsetzung von Stellplatzflächen für das GSW-Gebäude Edlef-Köppen-Weg 2 zur optionalen Ergänzung des dortigen Stellplatznachweises, insbesondere auch zum Behinderten-Parken,
- Umwandlung des festgesetzten Mischgebietes sowie der privaten Grünfläche (Funkturn) im Bereich der o.g. 3 Gebäude zum Allgemeinen Wohngebiet,
- Änderung und Reduzierung der Verkehrsflächenanteile im Streifen nördlich der Grünberger Straße zu Gunsten einer Vergrößerung/Durchbindung des straßenbegleitenden Grünzuges und zum Rückbau/zur Verlegung der (überdimensionierten) Bushaltestelle auf der Nordseite.

Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist erforderlich, da in den drei betreffenden Gebäuden künftig fast ausschließlich eine Wohnnutzung erfolgen wird. Die Umwidmung an der stark befahrenen Grünberger Straße wurde bereits lärmgutachterlich untersucht und unter der Maßgabe der Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster zur Straße hin) für vertretbar angesehen. Die Abgrenzung des Wohngebietes mit einem verbleibenden Mischgebietsbereich zum neuen Lidl-Lebensmittelmarkt am ehemaligen PX-Standort berücksichtigt auch die dortigen Lärmschutzanforderungen.

Die Einbeziehung des städtischen Stellplatzes im Einmündungsbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße (nach erforderlicher Veräußerung an die Fa. Revikon) berücksichtigt auch die Eigenschaft des Edlef-Köppen-Weges als Privatstraße, indem das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßenraum minimiert wird.

#### **4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen**

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den Plangeltungsbereich Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) wird der Bereich als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Der Flächennutzungsplan stimmt daher mit dem Umwidmungs-Ziel des 3. Planänderungsverfahrens überein und muss nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine planerischen Aussagen zum Plangebiet.

Die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des städtischen Landschaftsplanes stehen somit der Bebauungsplanung nicht entgegen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ sind festgesetzt:

- für die Teilfläche der US-Zahnklinik sowie des GSW-Gebäudes Mischgebiet,
- für die Teilfläche Funkturn private Grünfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche,
- für die Teilfläche nördlich der Grünberger Straße Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche (Park, Grünzug) und private Stellplatzfläche.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorabstimmung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Steinert/Solms, Immissionsgutachten Nr. 1501/27.01.2015) erstellt, um die Verträglich-

lichkeit einer Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu prüfen. Die Untersuchung empfiehlt die Festlegung verschiedener Lärmpegelbereiche, in denen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllen müssen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### Städtebauliches Konzept

Die seit Jahren leer stehende ehemalige US-Zahnklinik sowie der nicht mehr genutzte Funkmast sollen nach inzwischen erfolgter Veräußerung an einen Investor einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung zugeführt werden, die sich – auch bezüglich der angestrebten Bewohnerschaft im niedrigpreisigen Segment – gut in das Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur und künftig auch benachbartem Lebensmittelmarkt einfügt.

Das Um- und Neubauvorhaben löst einen Neuordnungsbedarf für die private Stellplatzanordnung aus, in deren Zuge die Stadt eine städtische Stellplatzfläche veräußern kann.

Ferner sollen der Grünzug nördlich der Grünberger Straße durch Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen ergänzt und die Bushaltestelle auf der Straßennordseite verlegt und funktionsgerecht ausgebaut werden.

### Variantenprüfung

Für das Planvorhaben stehen keinerlei planerische Alternativlösungen oder Varianten zur Diskussion.

Nachdem die ehemalige US-Zahnklinik durch den Bund jahrelang zum Verkauf angeboten wurde, fand sich erst unter der Bedingung einer Umwidmungs- und Planänderungsperspektive für Wohngebiet/Wohnungsneubau ein Eigentümer, der die Verkaufsbedingung einer Kostenübernahme des Funkmast-Rückbaus akzeptierte.

Ein Erhalt des sanierungspflichtigen und seit Jahren nicht mehr (beispielsweise für den Mobilfunk) genutzten Funkturmes kam nicht in Betracht. Mit seiner Beseitigung wird zwar ein „Wahrzeichen“, jedoch auch ein stadtgestalterischer Fremdkörper aus dem Gießener Stadtbild entfernt.

### Stellplatz- und Verkehrskonzept, Erschließung

Alle vorhandenen und neu geplanten Wohngebäude erhalten ausreichende Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß der städtischen Stellplatzsatzung.

Die Senkrechtaufstellung entlang des verkehrsberuhigt ausgebauten und genutzten Edlef-Köppen-Weges entspricht den verkehrs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, wenn sie im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.

Das Tiefbauamt hat mitgeteilt, dass die Erschließung gesichert ist. Die Zufahrt in den Edlef-Köppen-Weg für größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) ist möglich.

Durch eine Nutzung der zu veräußernden städtischen Stellplatzfläche und Durchbindung zu den neuen Wohngebäuden ohne Überfahung des Edlef-Köppen-Weges bleibt das Verkehrsaufkommen auf dieser Privatstraße in einem überschaubaren Rahmen.

Der Zugang aus dem Wohnquartier zur Grünberger Straße mit der dortigen Bushaltestelle wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Der die Grünberger Straße auf der Nordseite begleitende Fuß- und Radweg bleibt, mit der inzwischen erfolgten Ausschleifung des Radweges auf die Fahrbahn vor der Kreuzung, erhalten

und wird im Knotenbereich Lincolnstraße/Grünberger Straße zur Erleichterung von Querungen ausgebaut.

Die überdimensionierte Bushaltestelle (ehemalige Umstiegs- und Endhaltestelle) auf der Nordseite der Grünberger Straße wird rückgebaut und näher am Knoten Flächen sparend, nach neuem Ausbaustandard und zur Beschleunigung des Busverkehrs neu angelegt. Der Knotenumbau mit voraussichtlich Lichtsignalisierung und neuen Fußgängerüberwegen sowie die Verlegung der Bushaltestelle werden erst im Zuge einer derzeit zeitlich noch nicht absehbaren grundhaften Sanierung der Grünberger Straße umgesetzt.

Für die Grünberger Straße außerhalb des Plangebietes wird eine Sanierungsplanung vorbereitet, bei der auch verbesserte Fuß- und Radwegebeziehungen sowie Straßenquerungen zur verbesserten Anbindung der Bushaltestellen vorgesehen sind.

Die Gebietsentwässerung im Trennsystem wurde in militärischen Zeiten angelegt und verläuft größtenteils über die Privatgrundstücke. Eine entsprechende grundbuchliche Sicherung ist vorzunehmen, solange noch keine Neuverlegung in öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

Das Plangebiet verfügt über eine bestehende Wärmeversorgung für Heizung und Trinkwasserbereitung. Im Gebäude Ernst-Toller-Weg 3 ist eine Heißwasser-Tauscher-Station untergebracht, von der aus Versorgungsstrassen über die einzelnen Grundstücke verlaufen.

Da in der Privatstraße Edlef-Köppen-Weg keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht, müssen Abfallsammelbehälter an den öffentlichen Straßen Hannah-Arendt-Straße oder Grünberger Straße aufgestellt werden. Es erfolgt auch kein Winterdienst durch das städtische Stadtreinigungs- und Fuhramt.

Der Grünzug wird durch Baumanpflanzungen und Entsiegelungs-/Begrünungsmaßnahmen attraktiviert.

Im Plangebiet kann Regenwasser von Dachflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit versickert werden.

#### Plan- und Textfestsetzungen

Der 3. Änderungs-Bebauungsplanentwurf sieht *neben* der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes (2008) insbesondere zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz auch ergänzende Regelungen durch textliche Festsetzungen vor.

Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen sehen vor:

- Umwidmung von Grundstücksflächen mit zwei vorhandenen Gebäuden (bisher Mischgebiet) sowie der privaten Grünfläche mit dem Funkmast-Standort als Allgemeines Wohngebiet, um eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung in künftig drei Gebäuden (1 Bestands-Wohngebäude, umgebaute und umgenutzte ehem. US-Zahnklinik sowie Neubau-Wohngebäude nach Abriss Funkmast) zu ermöglichen; dadurch wird vermieden, dass das übliche Mischungsverhältnis innerhalb eines Mischgebietes (max. 75/25%-Anteile zwischen Wohn- und Nicht-Wohnnutzung, bezogen auf die Geschossflächen) außerhalb des planungsrechtlich zulässigen Rahmens liegt und daher auch kein Etikettenschwindel bewirkt wird.
- Ergänzung von Obergrenzen für die Grund- (0,40) und Geschossflächenzahl (1,10) unter Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung.

- Neuabgrenzung/Änderungen und Ergänzungen bei den privaten Stellplatzflächen mit ihren Zufahrtbereichen, um einen gemäß Stellplatzsatzung ausreichenden Stellplatznachweis führen zu können und die Festsetzungen an den mittlerweile entwickelten Bestand anzupassen.
- Ergänzung mit Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes.
- Festsetzung des vorhandenen Verbindungsweges zwischen dem auf der Nordseite die Grünberger Straße begleitenden Fuß- und Radweg und dem Edlef-Köppen-Weg als öffentlicher Fuß- und Radweg sowie als Gehrechts-Teilfläche (für die Allgemeinheit) über einer privaten Stellplatzfläche zur Sicherung der Wegeverbindung.
- Neuordnung der städtischen/öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Festsetzung zu pflanzender Einzelbäume als Allee nördlich der Grünberger Straße zur Verlängerung des Grünzuges sowie Neuordnung der Bushaltestelle.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben wie bei der ersten Änderung bestehen und werden durch weitere Festsetzungen ergänzt oder teilweise geändert:

- Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen für Neubauvorhaben, bei denen die bisher geltende Festsetzung mit Bezugnahme zu den Bestandshöhen nicht angewandt werden kann, zur Realisierung einer durchgehenden Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Ergänzung von Höhenbezugs-Festsetzung zur Ermittlung der geplanten Gebäudehöhen.
- Ergänzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Baugrenz-Überschreitung (statt 2,00 m, ausnahmsweise bis 3,50 m) durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone oder Außentreppen, soweit diese Anlagen möglichst transparent ausgeführt werden und somit die ablesbaren Baufluchten der Hauptmauerwerke nicht übermäßig beeinträchtigen.
- Vergrößerung des Zulässigkeitspielraumes für Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. überdachte, zentrale Fahrradabstellanlagen oder Abfall-Sammelstandorte) von 20 auf 50 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufgrund der (nach 2008, u.a. durch die neue Stellplatzsatzung sowie die abfallrechtlichen Vorgaben) gestiegenen Raumbedürfnisse.
- Festlegung eines 40 % Begrünungsanteils der Grundstücksflächen zur Gewährleistung einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung.
- Ergänzung der Festsetzungen mit Pflanz- oder Erhaltungsvorgaben durch eine Festsetzung zur Anlage einer Dachbegrünung bei bis unter 20° alter Teilung geeigneten Dachformen sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei zu befestigenden Frei- und Stellplatzflächen, um der Neubebauung der bisher festgesetzten privaten Grünfläche eine grünordnerische Verbesserung entgegen zu stellen.
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung durch die Zulässigkeitserweiterung bei den Dachformen (neben Sattel- und Pultdächern auch Zelt-dachlösungen zulässig, um einen stadtgestalterischen Bezug zum Funkturm herzustellen) sowie einer Vergrößerung der Dachausbau-Spielräume bei der Breite zulässiger Dachaufbauten (statt 1/3 ausnahmsweise max. 50% der Dachbreite beidseits zulässig, wenn die Wahrnehmbarkeit der Haupt-Dachform sicher gestellt wird).

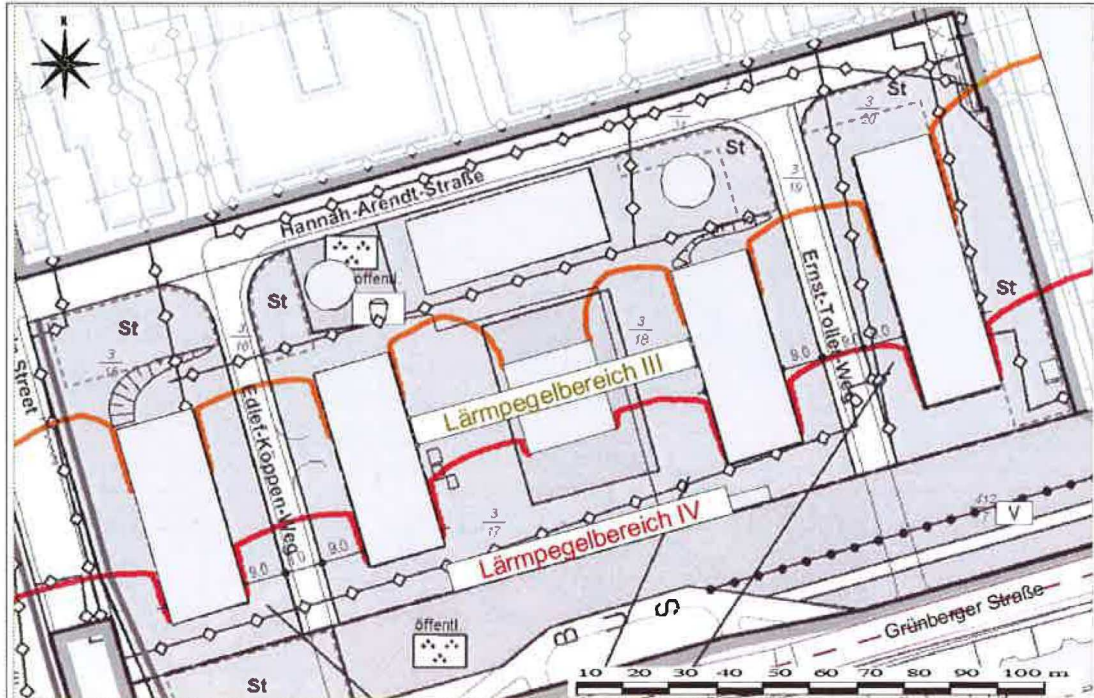
#### Lärmbegutachtung

Das Lärmgutachten bzw. die Immissionsprognose und Empfehlungen des von der Fa. Revikon beauftragten Büros Steinert (1/2015) wurden geprüft und für plausibel angesehen.

Auf dieser Grundlage werden Regelungen zum passiven Schallschutz in die Planänderung als ergänzte bzw. (gegenüber den Hinweisen des Ursprungsplanes) konkretisierende

schallrechtliche Hinweise aufgenommen, die in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Aufgrund des Verkehrslärmes von der Grünberger Straße werden zwei Lärmpegelbereiche gebildet und durch die Ausnahme in die Planurkunde als planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage verbindlich.



An den straßenseitig orientierten Giebelseiten des Gebäudebestandes sowie den zur Grünberger Straße orientierten Abschnitten der Längsseiten gilt der Lärmpegelbereich IV, bei dem ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von 40 dB gemäß den Vorgaben der DIN 4109 nachzuweisen ist. An den übrigen Abschnitten der Gebäude-Längsseiten gilt der Lärmpegelbereich III mit einem Schalldämmmaß von 35 dB.

Durch diese schallrechtlichen Anforderungen werden gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen der Wohngebäude sicher gestellt. Die Frei- und Grünflächen unterliegen zwar einer höheren Lärmbelastung, sind jedoch im Planänderungsgebiet straßenabgewandt angeordnet oder möglich.

Die im Beteiligungsverfahren von der Oberen Immissionsschutzbehörde vorgetragene Bedenken gegen eine Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wegen der hohen und an die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung heran reichenden Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Grünberger Straße können in der Abwägung überwunden werden.

Die Problematik der Ausweisung weiteren Wohnbaulandes entlang von Hauptverkehrsstraßen ist dem Magistrat bewusst. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Anteil des Wohnungsbestandes der Innenstadt in verlärmten Bereichen liegt und sich in der hier vorliegenden Planungssituation keine alternativen Entwicklungsszenarien aufdrängen. Daher hält der Magistrat die geplante Umwidmung eines Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen sowie darüber hinaus weiteren Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärm bedingten Einschränkungen für vertretbar.

Die gutachterlichen Empfehlungen zum passiver Schallschutz an der Gebäudeaußenhülle werden in Form von Schallschutzfenstern und Schall abweisender oder absorbierender Fassadenelemente gemäß der ermittelten Lärmpegelbereiche umgesetzt. Ferner wurden beim Neubau

keine Fenster von Aufenthaltsräumen direkt zur Grünberger hin angeordnet. Beim Altbau befinden sich ebenfalls keine derartigen Fenster in der straßenseitigen Giebelwand.

Die Aufenthaltsflächen für die künftige Bewohnerschaft befinden sich überwiegend auf der straßenabgewandten Gebäudeseite mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle.

Der Lärmgutachter führt u.a. aus, dass „es gleich (ist), ob die Gebäude innerhalb eines Mischgebietes oder eines Allgemeinen Wohngebietes liegen (, da in) beiden Fällen () die selben Schallschutzmaßnahmen erforderlich (wären).“

Eine von der Immissionsschutzbehörde geforderte Anpassung der Empfehlungen für passiven Schallschutz aufgrund eventuell geänderter Ausgangszahlen bei der Verkehrsbelastung ist nicht erforderlich. Eine Verkehrsuntersuchung (Erhebung und Prognose) im Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft erfolgten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung GI 03/14 „Pendleton-Areal“ (Büro Heinz+Feier GmbH, 7/2013) kam zu keinen wesentlichen Abweichungen bei den relevanten Verkehrsbelastung im Vergleich zur Prognose für 2025, so dass das Lärmgutachten nicht angepasst werden muss.

Der Einschätzung der Immissionsschutzbehörde, dass die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung erreicht werden, können die Ergebnisse des Lärmgutachtens entgegen gehalten werden, wonach die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs an den mit Fenstern für Aufenthaltsräume der beiden relevanten Gebäude versehenen Fassaden deutlich unter den genannten Auslösewerten (65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts) liegen.

Das Lärmgutachten ermittelte als jeweils höchste Beurteilungspegel für die

- Ostseite des Zahnklinik-Gebäudes tagsüber 58/ nachts 47 dB(A) und
- alle anderen mit Fenstern versehenen Gebäudeseiten tags 57/nachts 46 dB(A).

## 6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt außerhalb des mittlerweile abgeschlossenen Baulandumlegungsverfahrens „Dulles-Siedlung“. Für den Änderungsbereich ist voraussichtlich kein neues Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

### Flächenbilanz

Flächenarten	Wohngebiets - Flächen (MI)	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Private Pflanzeraltungsflächen (innerhalb WA)	Gesamt
m <sup>2</sup>	8.558 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	1.629 m <sup>2</sup>	(980 m <sup>2</sup> )	<b>11.511 m<sup>2</sup></b>
%	74,3	11,5	14,2	(12,2)	<b>100</b>

### Städtebauliche Kosten

Aufgrund der rein privaten Umsetzung der Planungsziele mit Umerschließung zweier Wohnbangrundstücke entstehen der Stadt Gießen bei der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten werden von der Fa. Revikon übernommen. Sie beteiligt sich auch an der Umgestaltung des städtischen Grünzuges.

Die Stadt erzielt darüber hinaus noch einen Erlös aus dem Verkauf der Stellplatzfläche im Eckbereich Grünberger/Lincoln Straße.

### Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:



## **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

## **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 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. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

## **Hessische Bauordnung**

(HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

## **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

Ferner wurden die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Immissionsschutz (TA Lärm 1998) berücksichtigt.

## **7. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung**

### Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebäudebestandes dient.

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.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben, zumal der Ursprungs-Bebauungsplan GI 03/07 und die ersten beiden Änderungsverfahren ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt/durchgeführt wurden.

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 sowie der betroffenen Anliegerschaft zum Bebauungsplan-Entwurf. Es 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.

In beiden Verfahren wird 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 abgesehen.

Da die zulässige Grundfläche im Planentwurf deutlich unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 2 ha liegt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange jedoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind zudem die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden.

#### Änderungsverfahren, Frühzeitige Beteiligung

Um dem Wunsch des Investors nach baulicher Realisierung des 1. Bauabschnittes (Umbau Zahnklinik und Abriss Funkmast) noch in diesem Jahr nachzukommen, wurde am 9.07.2015 ein im beschleunigten Verfahren generell zulässiger gleichzeitiger Beschluss zur Änderungseinleitung sowie zum Planentwurf gefasst.

Die gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele und –auswirkungen wurde aus zeitlichen Gründen in Form einer Informationsveranstaltung, noch vor Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf, mit anschließender zweiwöchiger Auslegung der Planunterlagen zur Verfahrenseinleitung und dem Vorentwurf durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Amtlicher Bekanntmachung vom 20.06. angekündigt und

- a) in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 23.06.2015 im Stadthaus mit rund 30 Teilnehmer/innen aus der Bürgerschaft und der Kommunalpolitik sowie
- b) einer Auslegung der Planunterlagen vom 24.06. bis einschließlich 7.07.2015 im Stadtplanungsamt

durchgeführt.

Es ergab sich nur eine Anregung der GSW zur Ergänzung bzw. Änderung der festgesetzten Stellplatzflächen am Wohngebäude Edlef-Köppen-Weg 2, die bei der Überarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt wurde.

Die Neuordnung und Erweiterung des städtischen Grünzuges sowie die Verlegung der Bushaltestelle wurde aufgrund eines Variantenvorschlages der Fa. Revikon nochmals vorabgestimmt.

Durch eine Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde auch der Stellplatznachweis für das Revikon-Vorhaben angepasst. Dies führte zu einem erhöhten Flächenbedarf außerhalb des angekauften Baugrundstückes, der durch eine Inanspruchnahme einer ca. 350 m<sup>2</sup> großen derzeitigen städtischen Grünfläche abgedeckt wurde. Dieser Eingriff in die Grünstruktur wird jedoch durch vielfältige Maßnahmen der Entsiegelung und Eingrünung an anderen Stellen im Planänderungsgebiet kompensiert.

#### Konfliktbewältigung

Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren sind zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange verblieben, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden müssen.

Die von der Oberen Immissionsschutzbehörde kritisch eingeschätzte Verträglichkeit der Umwidmung eines Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet wurde hinsichtlich der Verkehrslärm-Vorbelastung sowie der benachbart verbleibenden Baugebiete/Nutzungsstruktur (Mischgebiet, Lebensmittelmarkt) nachgewiesen (siehe auch oben).

Das städtische Amt für Umwelt und Natur hat eine artenschutzfachliche Erfassung und weitgehende Baumerhaltung im Plangebiet angeregt.

Eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme wurde vom Büro Regioplan durchgeführt und deren Ergebnisse als Stellungnahme am 19.10.2015 vorgelegt. Besondere Auflagen oder Hinweise für die Bebauungsplanung ergaben sich daraus nicht. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwendet, damit die Naturschutzbehörde ggf. diesbezügliche Anforderungen formulieren kann.

Generell wird festgehalten, dass es nicht bei allen und insbesondere derart geringe bauliche Veränderungen bzw. Flächen umfassenden, beschleunigten Bebauungsplanverfahren möglich und auch notwendig ist, zur Entwurfsabklärung eine (vollständige bzw. gutachterlich unterlegte) Bestandsaufnahme vorzulegen.

Die Beurteilungsgrundlage/n für artenschutzrechtliche Fragestellungen sollten aber regelmäßig zum Zeitpunkt der Abwägung über den Bebauungsplan vorliegen oder im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Der Baumverlust im Planänderungsbereich wurde durch eine Bauplanung, die den wertvollen Baumbestand weitgehend erhält, minimiert. Innerhalb des städtischen Grünzuges nördlich der Grünberger Straße werden alle älteren bzw. größeren Bäume und Baumreihen erhalten und durch vertraglich abgesicherte Ergänzungspflanzungen des Investors (10 Großbäume im Grünzug und 6 Großbäume zur Stellplatzeingrünung) sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen in ihrem Gesamterscheinungsbild erheblich aufgewertet.

Eine Bilanzierung des Baumerhaltes und –verlustes ist im beschleunigten Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass lediglich 1.120 m<sup>2</sup>-Grünfläche als Standort des US-Funkmastes (entspricht in etwa einem Baugrundstück) in Bauland umgewidmet werden und durch diese Umwandlung eine Einschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung einher geht. Zudem enthielt der Ursprungs-Bebauungsplan keinerlei Erhaltungsfestsetzungen, während im Änderungsplan Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Durch die langfristig geplante Verlegung der Bushaltestelle fallen zwar einige junge Straßenbäume weg, was aber durch den neuen Platz zur Entsiegelung und weiteren Begrünung kompensiert wird.

Der Anregung zum Erhalt der Parkplatzbäume durch eine entsprechende Planfestsetzung wird nicht gefolgt, da die seit 2014 festgelegte gutachterliche Begründung fehlt. Dennoch wird von einem längerfristigen Erhalt des Baumbestandes als gemäß Stellplatzsatzung notwendige Stellplatzbegrünung ausgegangen.

Zur Begründung einer Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume auf Privatgrundstücken in Bebauungsplänen wurde in 2014 (im Zusammenhang mit der Bergkaserne) vom Planungsdezernat verfügt, dass neben einer städtebaulichen Begründung auch eine Vitalitätsbegutachtung und –prognose erforderlich ist. Diese wurde hier aufgrund keiner angezeigten Veränderungen nicht durchgeführt.