

- Begründung zum Bebauungsplan -
Nr. GI 05/10 Entwurf
„Schützenstraße/Leimenkauter Weg“

Inhaltsverzeichnis:

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
2.1	Zweck der Planung	2
2.2	Ziele der Planung.....	2
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	3
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	4
3.3	Naturräumlicher Bestand	5
4	Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption	6
4.1	Nutzungs- und Baukonzeption	6
4.2	Immissionsschutz	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Ver- und Entsorgung.....	7
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)	8
5.3	Höhelage und Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	9
5.4	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).....	9
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	10
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.).....	10
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b).....	11
6	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung) ...	12
6.1	Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO).....	12
6.2	Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	12
6.3	Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO).....	12
6.4	Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)	13
6.5	Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	13
6.6	Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)	13
7	Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen.....	13
7.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Altstandorte).....	13
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
7.3	Brandschutz.....	14
7.4	Gewässer/ Hochwasserschutz.....	15
8	Eingriffsregelung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	15
9	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	16
9.1	Flächenbilanz	16
9.2	Bodenordnung	16
10	Verfahrensablauf.....	16
11	Anhänge.....	16

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Gewanns „Am Wismarer Weg“ und ist 2,66 ha groß.

Es wird begrenzt

im Osten von Kleingärten
im Norden durch den Leimenkauter Weg (einschließlich)
im Westen von der Schützenstraße
im Süden durch das Flurstück 207/3

Das Gebiet besteht aus den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 28, Nr. 205/1, 205/4, 205/5, 205/10, 205/11, 205/12, 205/13, 206/2, 206/4, 206/5, 206/6, 365/2 und 389, sowie kleinen Teilflächen der Straßenparzellen 339/2 und 366/2 (s.a. 3.2.1) (Stand 01/2005)

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Zweck der Planung

In diesem Teil der Weststadt hat sich nach Ende der primären gewerblichen Nutzung ein Trend zum Wohngebiet entwickelt. Insbesondere die Schützenstraße hat in den letzten Jahren auch städtebaulich eine positive Entwicklung genommen, die von Wohnungsbau geprägt ist.

Zweck des Bebauungsplans Schützenstraße/ Leimenkauter Weg ist es, diese Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und zu fördern.

Insbesondere um Nutzungskonflikte in einer kleinräumigen Gemengelage bei neuen Bauvorhaben entgegenzuwirken, soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Bisher existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan und das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Stadt müsste daher nach §34 BauGB Bauvorhaben genehmigen, die Nutzungskonflikte erzeugen könnten und den Zielen der Planung widersprechen.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es auf Grund seiner innenstadtnahen und dennoch ruhigen Lage in der Nähe der Lahnauen ein gutes Wohnumfeld bietet. Dagegen ist das Potential für eine weitere gewerbliche Entwicklung gering, wie die vorhandenen Leestände zeigen. Gewerbliche Betriebe sind daher in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet nur noch in beschränktem Maß als "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 (3) 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Der Bestand der noch existierenden Gewerbebetriebe besitzt baurechtlichen Bestandsschutz. Auch in Zukunft sollen Büros und Dienstleister im Gebiet ansässig sein (siehe auch 4.1.1).

Die neue Bebauung soll der besonderen Lage des Plangebiets gerecht werden und auf die bestehende Wohnbebauung eingehen.

An der Schützenstraße soll die städtebauliche Gestaltung in Form einer straßenbegleitenden Wohnbebauung gesichert und fortgeführt werden. Am Leimenkauter Weg sollen die im östlichen Ende bestehenden zweizeiligen Reihenhäuser als Baustruktur aufgenommen und fortgeführt werden.

Die erhaltenen, denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gerberei sollen als Ensemble erlebbar bleiben.

Zum benachbarten, auch in Zukunft bestehenden, Gewerbegebiet nördlich des Leimenkauter Wegs soll eine klare funktionelle und städtebauliche Trennung erkennbar sein.

Der Übergang zu den direkt anschließenden Kleingartenflächen soll als eingegrünte Stadtkante sichtbar bleiben. Aus dieser städtebaulichen Gliederung ergeben sich Bereiche, die für

Wohn- und Gewerbenutzung geeignet sind und Standorte, die sich eher für reines Wohnen eignen.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Wohnformen möglich, wobei auf Grund der Lage kostengünstiger und verdichteter Wohnungsbau ausdrücklich möglich sein soll. Verschiedene Wohnungstypen für verschiedene soziale Schichten und Altersgruppen und die Nutzungsmischung sollen ein stabiles Quartier in der Weststadt für die Zukunft garantieren.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001. Darin ist das Plangebiet als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Damit liegt die gem. § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

3.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird das Plangebiet zur Hälfte als Mischbaufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im Fall der Mischbaufläche handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs in der Weststadt berührt.

Aufgrund der Beispiele aus der Rechtsprechung ist mit dieser kleinräumigen Umdeutung einer Mischbaufläche zu einer Wohnbaufläche das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs.2 BauGB nicht verletzt. Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund des Bestands bzw. der tatsächlichen (überwiegend zu Wohnen genutzte Gebäude) und der weiterhin nachgefragten Entwicklung gerechtfertigt ist. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig.

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das bereits bebaute Gebiet ist bisher unbeplanter Innenbereich, der in weiten Teilen gemäß § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch einem Mischgebiet zuzuordnen ist.

Für das Gebiet nördlich des Leimenkauter Wegs wird ein Bebauungsplan mit dem Namen GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ parallel zum Entwurf beschlossen, da die planungsrechtliche Begrenzung der Schallimmissionen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich des Leimenkauter Wegs unterstützt.

Eine kleine Teilfläche liegt im Plangeltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans GI 05/02 "Schützenstraße/ Krofdorfer Straße" von 1983 und wird Bestandteil des neuen Bebauungsplans. Eine weitere Teilfläche greift in den Plangeltungsbereich des 1986 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan-Vorentwurfes "Uferweg" ein und wird Bestandteil des neuen Bebauungsplans.

3.1.4 Landschaftsplan

Nach dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Gießen (14.10. 2004) liegt das Plangebiet in einem stark verarmten Biotopbereich (Wertstufe 1), als Maßnahme wird eine intensive Durchgrünung des Gebietes empfohlen.

3.1.5 Sonstige Planungen

Für die Gießener Weststadt wird zur Zeit auf Grund wasserwirtschaftlicher Vorgaben ein Hochwasserschutzdeich geplant. Eine Vorstudie liegt vor. Die Suchtrasse befindet sich unmittelbar östlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die Untersuchung von Trassenvarianten soll im Frühjahr 2005 abgeschlossen sein. Danach folgt das Planfeststellungsverfahren.

3.2 **Städtebaulicher Bestand**

3.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet hat einen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang, der durch den Wandel von Gewerbebetrieben hin zu Wohnnutzung geprägt ist. Es bestehen gewerbliche Leerstände, während gleichzeitig vor wenigen Jahren neuer Geschosswohnungsbau in der Nachbarschaft und am Leimenkauter Weg eine Reihenhaussiedlung in kostensparender Bauweise entstanden ist. Am Leimenkauter Weg besteht ein kleiner Schrotthandel, dessen Besitzer auch auf dem Grundstück wohnt.

Im Geltungsbereich liegt eine städtebaulich prägende Gruppe Gebäude einer ehemaligen Wollspinnerei, später Gerberei, die als Industrie-Baudenkmal gilt (s.a. 7.2). Hier hat sich eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten etabliert. Im Hauptgebäude befinden sich Büro- und Praxisnutzungen und im Dachgeschoss Wohnungen. Im ehemaligen Kesselhaus befindet sich ein Blockheizkraftwerk und ein Sanitärhandel.

Eine Darstellung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung enthält der Beiplan „Nutzungen/Bestand“.

Einbezogen wird zum Vorentwurf die Straßenparzelle 365/2, sowie kleine Teilstücke der Straßenparzellen 339/2 und 366/2 des Leimenkauter Wegs, um Festsetzungen für den im Entwurf vorliegenden Straßenausbau zu treffen. Drei kleine nicht für den Ausbau benötigte Teilstücke dieser Straßenparzellen werden Teil der Wohnbaufläche.

Die ehemalige Grabenparzelle 389 wird ebenfalls Teil der Wohnbaufläche, da der Graben keine Funktion mehr besitzt und bereits eine Vereinbarung zur Gartennutzung besteht.

3.2.2 Nähere Umgebung

Nördlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen, die z. Z. einem Nutzungswechsel unterliegen. Der Bestand und die Entwicklung als Gewerbegebiet soll unter Berücksichtigung der Immissionsschutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung über einen weiteren neuen Bebauungsplan (GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“) gesichert werden.

Nordwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine denkmalgeschützte Reihenhaussiedlung für Industriearbeiter (sog. „Gummiinsel“).

Weiter besteht am Leimenkauter Weg ein Sozialzentrum und ein großer öffentlicher Spielplatz.

Das Gebiet grenzt im Osten unmittelbar an intensiv genutzte Kleingärten der Lahnauen.

Westlich der Schützenstraße grenzt Wohnungsbau der 90er Jahre an.

Auf den südlich angrenzenden Grundstücken an der Schützenstraße bestehen gewerbliche Gebäude, die aber nicht mehr oder nur suboptimal genutzt werden, sowie zwei Wohngebäude. Dieser Bereich (Flurstücke 207/2 und 207/3) wurde nach dem Aufstellungsbeschluss

vom Geltungsbereich abgetrennt, da eine Überplanung nur mit großen Eingriffen in die Grundstückszuschnitte und mit unverhältnismäßigen zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen möglich wäre. Dieser Einwand ist gravierender als die durch das Schalltechnische Gutachten empfohlene Beplanung der Grundstücke mit dem Ziel der Beschränkung der Schallemissionen. Durch die Gutachter konnten bei Ortsbegehungen keine von den Gewerbebetrieben verursachten störenden Geräusche wahrgenommen werden, eine Unsicherheit bestünde lediglich bei einer Umnutzung, die allerdings genehmigungsbedürftig wäre. (siehe auch 4.2 Immissionsschutz)

Die Schützenstraße hat in den letzten Jahren städtebaulich eine positive Entwicklung genommen, die von Wohnungsbau geprägt ist.

Nahversorger und Dienstleister für den täglichen und wöchentlichen Bedarf, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Gießener Lahntal zugeordnet. Es liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn (s.a. Kap. 7.4). Die Hauptwindrichtung im Gießener Lahntal ist Nord bis Nordwest.

Vorherrschende Bodenform sind Auenböden (Vega, Gley, Pseudogleye). Im Gebiet selbst wurden die meisten Grundstücke bei Baumaßnahmen bis zu ca. 1 m aufgefüllt.

Die Grundstücke im nordwestlichen Plangebiet (Nr. 205/1, 205/5 und 206/2) sind durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad (fast 95%) geprägt. Die asphaltierten Freiflächen dienen als Stellplätze und Lagerfläche. An der östlichen Grundstücksgrenze eines ehemaligen Busunternehmens stehen drei erhaltenswerte Bäume (Ahorn). Die Freiflächen des Grundstückes Nr. 206/2 haben sich als ältere Brachflächen mit überwiegendem Gehölzanteil entwickelt. Das Grundstück der ehemaligen Gerberei (Parzelle Nr. 206/3) zeichnet sich durch eine attraktive Grüngestaltung aus. Die Stellplatzfläche ist durch ausreichende Grünflächen (bepflanzt mit Sträuchern, Bodendeckern und Säulenhainbuchen) gegliedert. Die Stellplätze sind gepflastert, die gesamte Anlage entwässert über angelegte Mulden in die Grünflächen. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gemeinschaftsgarten, mit erhaltenswerten Baumbestand.

Auf dem Grundstück 205/13 der Reihenhaussiedlung sind kleine, z.T. sehr strukturenreiche Hausgärten entstanden. An der südlichen Grundstücksgrenze liegt eine etwa 10 m breite Gemeinschaftsgrünfläche. In der Fläche befinden sich an Nutzungen ein naturnaher Zisternenüberlauf und ein Spielplatz. Die Vegetation ist von Rasen, Wiesen und Wildstauden unterschiedlicher Pflegeintensität sowie Obstbaumneuanpflanzungen geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze wurde eine naturnahe Heckenpflanzung angelegt.

Die Grundstücke 205/11 und 205/10 sind vollständig unbebaut und als ruderale Wiesenfläche entwickelt, die an den Hausgarten des Grundstückes 205/12 angrenzen. Auf der Parzelle 205/4 befindet sich hinter Gebäude Nr. 32 ein Hausgarten mit erhaltenswerten Baumbestand, die restliche Grundstücksfläche ist überbaut/versiegelt.

Der im Plangebiet vorhandene hohe Versiegelungsgrad, verbunden mit geringen Grünflächenanteilen, schränkt die ökologischen Bodenfunktionen stark ein - der Boden dient hier lediglich als „Unterlage“ für Gebäude, Gewerbeflächen und Stellplätze.

Aufgrund der vorhandene Bestandssituation herrscht in dem Plangebiet ein ausgeprägtes Stadtklima (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche). Die östlich bis zur Lahn angrenzenden Kleingartenflächen haben jedoch einen ausgleichenden thermischen Einfluss.

4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

4.1 Nutzungs- und Baukonzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Schützenstraße/ Leimenkauter Weg nimmt bestehenden Wohnbaustrukturen im Gebiet und der Umgebung auf, führt sie fort und ergänzt sie. Gewerbliche Strukturen werden überplant mit kleinteiliger Wohnbebauung.

4.1.1 Nutzungsstrukturen

Die Baufenster sind auf eine Wohn- und Büronutzung des Gebiets ausgelegt.

Der gewerbliche Standort erscheint aufgrund der stadträumlichen Lage und der Entwicklung der letzten Jahre nicht entwicklungsfähig. Das Gebiet hat eine für gewerbliche Nutzung zu große Entfernung von einer Hauptverkehrsstraße. Am Leimenkauter Weg besteht bereits Wohnnutzung an über 50 % der Länge der südlichen Straßenseite. Die noch bestehenden gewerblichen Nutzungen am Leimenkauter Weg weisen ein nur geringes Wertschöpfungspotential auf, haben wenige oder keine Beschäftigte und verfügen nicht über Flächenreserven für eine betriebliche Erweiterung. Dagegen besitzt insbesondere der Schrotthandel ein hohes Emissionspotential, gerade durch seine offene Lagerhaltung, die über den baurechtlichen Bestandsschutz hinaus keine planungsrechtliche Absicherung ermöglicht.

Diese Nutzungskonflikte wären auch in weiter unbeplanten Gebiet vorhanden, aber schwerer zu bewältigen. (vergleiche auch: Beiplan „Nutzungen/Bestand“)

4.1.2 Baustrukturen

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, im Plan mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichnet, die sich im Maß der Nutzung und der Bebauungsart unterscheiden. Am Leimenkauter Weg (WA 1) sieht der Bebauungsplan verdichtete Wohnbebauung, vorzugsweise mit zweigeschossigen Reihenhäusern vor, wie sie bereits am östlichen Ende des Leimenkauter Wegs bestehen. Die Tiefe der Grundstücke erlaubt es, eine rückwärtige Bebauung vorzusehen, erfordert aber besondere Festsetzungen für Stellplätze und Erschließung.

Die Schützenstraße soll im Plangebiet einen städtischen Charakter erhalten, wie er stadteinwärts besteht. In Ihren südlichen Abschnitt (WA 2) ist daher straßenbegleitende Bebauung und ein „Eingangstor“ zur ehemaligen Gerberei („Alleenhof“) mit einer etwas höheren Verdichtung vorgesehen, gedacht sind dreigeschossige Wohn- und Bürohäuser. Möglich sind hier aber ebenfalls Reihenhäuser.

Im Bereich des WA 3 ist die Baustruktur dagegen eher heterogen und wird geprägt durch die noch erhaltenen, denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gerberei. Es besteht eine Mischnutzung aus Wohnen und verträglichen Gewerbe, die erhalten und in den Randbereichen baulich ergänzt werden soll.(s. a. Ziele der Planung 2.2)

4.2 Immissionsschutz

Auf Anregungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange geht ein schalltechnisches Gutachten zurück, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ untersucht hat („Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung für die Bereiche GI 05/10 „Schützenstraße/ Leimenkauter Weg“ und GI 05/11 Alter Krofdorfer Weg/ Leimenkauter Weg“, Fritz Beratende Ingenieure, Einhausen 3.2.2005). Darin wurde bestätigt, dass der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, bei gleichzeitiger Gliederung des Gewerbegebiets nach Immissionsschutz-Kriterien, aus schalltechnischer Sicht nichts entgegensteht.

Bei dem bestehenden Blockheizkraftwerk handelt es sich nach Größe und Emissionen um eine Nebenanlage, die der Versorgung des Gebiets dient und im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über Schützenstraße und Leimenkauter Weg.

4.3.1 Straßenführung

Der Leimenkauter Weg soll im Zuge der Neubebauung ausgebaut werden, um die Grundstückszufahrten über den bestehenden Graben zu gewährleisten und wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen. Ein mit der Bauleitplanung abgestimmter Entwurf des Straßenausbaus liegt vor. Es sollen zwei durchgängige Gehwege entstehen. Auf der nördlichen Straßenseite werden Längsparkplätze und eine Baumreihe angeordnet, soweit der Platz dies zulässt.

4.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung an der Krofdorfer Straße mit einem 15/30 -min-Takt zur Innenstadt.

4.3.3 Ruhender Verkehr (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)

Der Bebauungsplan ermöglicht gemeinschaftliche Anlagen für Stellplätze und Garagen (s.a. 5.6), da diese flächen- und kostensparender zu erschließen sind. Der eingesparte Platz kommt der Wohnbebauung zugute.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zur rationellen Verwendung von Energie soll das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden. Dies ist auch wegen des bereits bestehenden an das städtische Fernwärmenetz angeschlossene Blockheizkraftwerks geboten, welches bereits einen großen Teil der bestehenden Bebauung mit Wärme und Strom versorgt.

Die Festsetzung der Heizungsart begründet sich durch die ökologischen Vorteile einer energiesparenden und CO²-reduzierenden Energiekonzeption zu vergleichsweise günstigen Nutzungspreisen sowie dem stadtwirtschaftlichen Gebot nach rationellem Umgang mit der Leitungs-Infrastruktur.

Die Ausnahmeregelungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben bzw. berücksichtigen das Verhältnismäßigkeitsgebot gegenüber dem Gebäudebestand. Der Nachweis einer günstigeren Emissions- und Primärenergieverbrauchsbilanz (z.B. bei Passivhäusern oder Erdwärmennutzung) ist im Einzelfall in den nach HBO erforderlichen Bauunterlagen zu erbringen.

4.4.2 Gas und Wasser

Die Gas- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung ist gesichert. Die Leitungen in der Schützenstraße und Leimenkauter Weg sind ausreichend dimensioniert. Zudem sollen im Zuge des Straßenausbaus des Leimenkauter Weges die Versorgungsleitungen neu verlegt werden.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den bestehenden Trend zum Wohnstandort zu fördern und planungsrechtlich abzusichern.

Zulässig sind neben Wohngebäuden, die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ziel dieser Ausnahmen (nach BauNVO §4) ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen insbesondere in der ehemaligen Gerberei abzusichern und Umstrukturierungen zu ermöglichen, damit an diesem Standort auch zukünftig Wohnen und Arbeiten nebeneinander bestehen können.

Ausgeschlossen sind dagegen Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen, ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind nicht mit dem Wohngebiet vereinbar.

Gartenbaubetriebe sind wegen ihres hohen Flächenverbrauchs ebenfalls nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und teilweise der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4 festgelegt.

Die Anteile an Gemeinschaftsflächen, wie Zufahrt, Wege, Stellplätze, Gemeinschaftsgrünflächen, Spielplätze, können für die GRZ/GFZ- Berechnungen miteinbezogen werden. Darüber hinaus ist die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z. B. Garagen und Stellplätze möglich.

An der Schützenstraße im Bereich Eingang zum Alleenhof (WA 2) gilt eine erhöhte Überschreitung für Nebenanlagen bis zu GRZ 0,7 um eine verdichtete, kostensparende Wohnbebauung mit ebenerdigen Stellplätzen zu ermöglichen. Als Ausgleich sind zum Schutz des Bodens und des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Stellplätze und Wege mit Ausnahme der stärker beanspruchten gemeinschaftlichen Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ein Teil des WA 2 ist zur Zeit vollständig versiegelt, die Neuordnung wird durch die erhöhte Überschreitung der GRZ erleichtert und stellt somit eine Verbesserung der Umwelt und der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung dar. Außerdem wird zum Ausgleich der erhöhten Überschreitung ein Mindestgrünanteil oder eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 bis 1,0 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nicht ganz aus, ergibt aber eine der Randlage angemessene Dichte. Sie ist differenziert nach den unterschiedlichen Standorten, wie im städtebaulichen Konzept (Kap 4.1) beschrieben.

5.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan in der Regel auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Nur an der Schützenstraße (WA 2) sind zwei bis drei Geschosse zulässig, da benachbart bereits dreigeschossige Gebäude bestehen, jedoch eine mindestens zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung fortgeführt werden soll. Ziel ist ein städtisches Erscheinungsbild der Straße mit einer Mindestgebäudehöhe und den entsprechenden Nutzungen (kein eingeschossiges Gewerbe) zu gewährleisten.

Über die Zahl der Vollgeschosse (Normalgeschosse) hinaus sind auch ausgebaute Dachgeschosse möglich.

5.3 **Höhelage und Bezugspunkte baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

5.3.1 Gebäudehöhen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Traufhöhe festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen ermöglichen Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen zu errichten.

Bei der im Plan „Firsthöhe“ (FH) genannten maximal zulässige Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut oder bei Flachdächern um die Oberkante der Attika. Mit Traufhöhe (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantungungen oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand gemeint.

First- und Traufhöhenbegrenzung sind differenziert nach den einzelnen Lagen festgelegt. Es wird Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen und auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen. Die Firsthöhe des städtebaulich prägenden Hauptgebäudes der ehemaligen Gerberei wird an keiner Stelle erreicht. Die Traufhöhe der Wohn- und Geschäftshäuser im WA 2 darf die Firsthöhe der Reihen- und Doppelhäuser im WA 1 nicht überschreiten.

Im WA 3 werden keine Höhen festgesetzt, da besonders hier bei Baumaßnahmen zusätzlich die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten sind.

5.3.2 Fußbodenhöhe

Mit der Festsetzung einer Höchstgrenze für den Fertigfußboden soll eine städtebaulich einheitliche Erscheinung gewährleistet werden, insbesondere sollen hohe Sockel vermieden werden, da die bestehenden Gebäude im Plangebiet meistens keinen Sockel haben.

Darüber hinaus sollte der Hinweis auf eine notwendige Mindesthöhe von 158,80 m für den Fertigfußboden zur Verminderung des Schadensrisikos im Hochwasserfall beachtet werden, insbesondere, da der projektierte Hochwasserschutzdeich für die Weststadt noch nicht existiert. Die Auflagen zum Kanalanschluss dienen dem gleichen Zweck. (s.a. Hinweise zum Hochwasserschutz 7.4.2)

5.4 **Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist in der Regel offene Bauweise vorgesehen; es können Einzelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Gesamtlänge errichtet werden.

Eine Ausnahme bildet der Bereich der ehemaligen Gerberei (WA 3), hier ist die Ausweisung einer abweichenden Bauweise notwendig, da in zwei Baufenstern die Gebäudelänge insge

samt 50 m überschreitet und aus städtebaulichen und Gründen des Denkmalschutzes in dieser Form realisiert werden soll.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In der Regel reichen Baugrenzen aus, die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) zu definieren, um die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und aus Zahl der Vollgeschosse abzusichern.

Entlang des Leimenkauter Wegs (WA 1) sind die Baugrenzen auf zweizeilige Reihen- und Doppelhäuser mit senkrechtem Parken in ausreichendem Abstand davor ausgelegt. Eine Ausnahme ist für zwei bestehende Wohngebäude notwendig, die näher an der Straße stehen. Das festgesetzte Baufenster 3 sichert den Bestand der Wohnhäuser. Die Baufenster 4, 5, 9 und 10 sichern die bestehenden Reihenhauanlage. Die Erschließung der rückwärtigen Baufenster wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe 5.7) gesichert.

Die Baufenster im WA 3 sichern vorrangig den Bestand, hier gelten über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus die Bestimmungen des Denkmalrechts. Eine Baulinie ist nur im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Schützenstraße 62D und 62E, sowie 62B mit der vorgesehenen Erweiterungsfläche (Baufenster Nr.16) notwendig, da hier die dichte städtebauliche Situation erhalten und ergänzt werden soll. Das Vor- und Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile von dieser Baulinie wird zur städtebaulich wirksamen Gliederung der Gebäudeflucht zugelassen.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.)

5.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Bebauungsplan ermöglicht aus Gründen der Flächen- und Kostenersparnis gemeinschaftliche Stellplatzanlagen, die in den gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ oder in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können. Damit ist auf einem Großteil der Flächen kostensparender Reihenhausbau ohne Parzellierung in einzelne Grundstücke möglich. Einige der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sind an den Grundstücksgrenzen getrennt, damit sie eindeutig zugeordnet werden können. Die in der Tabelle aufgeführte Zuordnung entspricht einer sinnvollen Gemeinschaftsnutzung des Grundstücks.

Außerhalb der festgesetzten Flächen dürfen keine Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Stellplätze ohne Überdachung sind auf der gesamten Grundstücksfläche außer an der Schützenstraße möglich, da hier der Verkehr durch Ein- und Ausparken zu sehr gestört würde.

5.6.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen z.B. Gartenhütten sind in Ihrer Größe beschränkt, damit sie die Gartenflächen nicht in ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigen und der Grünanteil nicht übermäßig vermindert wird, was mikroklimatisch nachteilig wäre. Zwei aneinander gebaute Gartenhütten oder Geräteschuppen werden auch auf einem gemeinsamen Grundstück wie zwei einzelne Nebengebäude behandelt, um die Reihenhauanlagen nach Wohneigentumsgesetz den Anlagen in Realteilung gleichzustellen und angesichts der schmalen privaten Gärten überhaupt Gartenhütten einer nutzbaren Größe (jeweils 10 m³) zu ermöglichen. Ausgenommen von der Größenbeschränkung sind Nebenanlagen für Versorgung, Abwasserbeseitigung, Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien. Darunter fällt beispielsweise die Fernwärmeübergabestation für eine Hausgruppe, da diese Energieform im Baugebiet vorgegeben ist.

Warteanlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (Buswartehallen) werden nach §14 (1) BauGB zugelassen, da dafür ein öffentliches Interesse besteht, wenn sie benötigt werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung. An der Schützenstraße 62 liegt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einem bestehenden privaten Fahrweg und gewährleistet die Bebaubarkeit eines bestehenden rückwärtigen Grundstücks (Baufenster 16) und sichert die Erschließung der bestehenden Gebäude auch im Falle einer (genehmigungsfreien) Grundstücksteilung.

Die anderen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung der hinteren überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster 7-10). Dies geschieht in Verbindung mit den Stellplatz- und Garagenflächen bzw. auf jetzt schon bestehenden Grundstückszufahrten. Die Zufahrt zu dem Baufenster 8 kann im Falle einer Neubebauung auch an einer anderen Stelle das Baufenster 3 kreuzen, wenn sie rechtlich über eine Grunddienstbarkeit oder einen entsprechenden Grundstückszuschnitt gesichert wird. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht braucht in einem solchen Falle nicht in Anspruch genommen werden.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b)

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen empfiehlt für den Planbereich die Anlage u. a. Heckenstrukturen zum Verbesserung des Übergangs in die freie Landschaft sowie eine Erhöhung des Grünflächenanteils durch Straßenbaumpflanzungen und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken.

Die oben genannten Empfehlungen wurden durch die folgenden Festsetzungen umgesetzt.

5.8.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit § 8 HBO)

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt wird der gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksmindestanteil festgesetzt. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen. Somit ist die Anrechnung von Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

5.8.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr.20)

Der Boden ist die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er übernimmt als Bestandteil des Naturraumes wichtige ökologische Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.) Zum Schutz dieser Funktionen dient die Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung.

5.8.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25.a und b)

Auf den privaten Baugrundstücken werden Teilflächen als Vegetationserhaltungs- oder Anpflanzflächen ausgewiesen. Bei den Erhaltungsflächen handelt es sich um Hausgärten und eine Gemeinschaftsgrünfläche mit stadtbildprägenden Einzelbäumen und erhaltenswerten Vegetationsbeständen. Zur Vernetzung dieser Grünbereiche werden Flächen zur Anlage von

standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Die vorgegebenen Mindestqualitäten und Pflanzdichten gewährleisten eine optimale Vegetationstypenentwicklung. Der zusammenhängende Grüngürtel dient der Eingrünung des Plangebietes und der Verbesserung des Überganges von Stadt zum Außenbereich.

An der Schützenstraße bestehen durchgehende Baumreihen auf öffentlichem Grund auf beiden Straßenseiten. Dies soll im Leimenkauter Weg fortgeführt werden. Aufgrund der Straßenbreite ist hier aber nur eine Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite im Straßenraum zwischen Parkstreifen möglich. Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs zum Straßenendausbau wird die Anzahl der beim Straßenausbau zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Pflanzung einer südlichen Baumreihe ist nur auf privatem Grund (zwischen senkrechten Stellplätzen) möglich.

Die Eingangssituation zur ehemaligen Gerberei soll ebenfalls durch eine Allee betont werden, daher werden entlang der Zufahrt die bestehende einseitige Baumreihe geschützt und die Pflanzung von 5 Säulenhainbuchen auf privater Grundstücksfläche festgelegt.

Einzelne große bestehende Bäume werden als zu erhaltender Bestand festgesetzt, da sie neben ihren wichtigen klimatischen Ausgleichsfunktion auch gebietsprägend sind.

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung)

6.1 Dachform und Dachneigung (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Hierbei sind die Festsetzungen je nach Lage der Baufenster unterschiedlich.

Entlang des Leimenkauter Wegs sind zwei traufständige Zeilen mit Satteldächern von 30° - 40° Dachneigung festgesetzt, die Form und Firstrichtung der bestehenden Reihenhausiedlung aufnehmen.

An der Schützenstraße und im Bereich der ehemaligen Gerberei (WA 2 und WA 3) wird keine Dachneigung und Firstrichtung festgesetzt, da die Baufenster und die festgesetzten Höhen genügend ordnende Vorgabe sind. Lediglich für das Baufenster 16 wird für den möglichen Anbau an das denkmalgeschützte Gebäude die Firstrichtung festgesetzt.

6.2 Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Festsetzungen für die Art der Dachdeckung in Farbtönen Anthrazit, Rot (Zinnoberrot bis Rotbraun) orientieren sich am Bestand in der Umgebung. Die bestehende Wohnbebauung an der Schützenstr. (z.B. Nr. 47 bis 63) und am Leimenkauter Weg (Gummiinsel, Reihenhäuseranlage) sind mit rotem Ziegel eingedeckt. Bei der gewerblich Nutzungen sind dagegen Grautöne vorherrschend. Glänzende Materialien in Verbindung mit steileren Dachneigungen können zur Blendung von Nachbarn führen.

Solaranlagen können in den meisten Baufenstern optimal nach Südosten ausgerichtet werden, eine Notwendigkeit sie außerhalb oder abstehend von den Dachflächen anzubringen, besteht daher nicht und ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

6.3 Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen ist mit Rücksicht auf die Wohnnutzung beschränkt. Den Gewerbetreibenden im rückwärtigen Grundstücksbereich z.B. in der ehe

maligen Gerberei soll jedoch die Möglichkeit gegeben werden, an der Schützenstraße auf einem gemeinsamen Schild zu werben.

6.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Der begrünte Sichtschutz dient der Abschirmung und somit auch der Förderung eines attraktiven Ortsbildes.

6.5 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen am Leimenkauter Weg sind nicht zulässig, da dies nicht mit der gewünschten städtebaulichen Konzeption von senkrechten Stellplätzen vor Reihen- und Doppelhäusern mit Alleebäumen vereinbar ist. Der verbleibende Platz zwischen den Stellplätzen würde nur sehr kurze Abschnitte von Hecken ermöglichen, was zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild führen würde.

Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für Einfriedungen an der Schützenstraße, dienen dem Ziel, dass Einfriedungen keine Barriere darstellen. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben und damit die Sicherheit und die sozialen Kontakte gefördert werden (Gespräch über den Gartenzaun). Die Eingrünung wird wegen der zulässigen hohen Versiegelung der Grundstücksfläche als Ausgleich vorgeschrieben.

6.6 Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Da die Gießener Stellplatzsatzung nur eine Grundstückszufahrt vorschreibt, werden abweichend davon mehrere Grundstückszufahrten für Reihenhäuseranlagen mit einem Gemeinschaftsgrundstück erlaubt. Ziel der Festlegung ist es Senkrechtparkplätze auf dem Grundstück entlang der öffentlichen Straße (Leimenkauter Weg) zu ermöglichen und damit die Reihenhäuseranlagen nach Wohneigentumsrecht den Reihenhäuseranlagen in Realteilung gleichzustellen.

6.7 Wärmeversorgung

siehe 4.4.1 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

7 Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

7.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Altstandorte)

Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der ehemaligen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Auf den Flurstücken 206/2, 206/3 und 206/4, zusammengefasst zu dem Grundstück Schützenstraße 62, wurde von 1934 bis 1963 eine Gerberei betrieben. Später wurden die vorhandenen Gebäude zum Teil als Autowerkstatt genutzt. 1990 durchgeführte umwelttechnische Untersuchungen haben den Verdacht von Bodenverunreinigungen bestätigt. Dies führte 1993 zur Altlastenfeststellung von Teilbereichen des Grundstückes Schützenstraße 62 und

der Anordnung von Bodensanierungsmaßnahmen auf dem heutigen Flurstück 206/4. Nach erfolgreicher Sanierung wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 23. Oktober 1996 die Altlastenfeststellung aufgehoben. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch außerhalb der Sanierungsbereiche noch schädliche Bodenveränderungen stattgefunden haben, ist der Aufhebungsbescheid mit den Nebenbestimmungen versehen, bei künftigen Baumaßnahmen Erdarbeiten zu überwachen sind und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg rechtzeitig vorher zu informieren ist. Eine Nutzungsänderung bedarf der Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass auch auf den übrigen gekennzeichneten Flächen lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden und Bodenluft vorhanden sind.

Nähere Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da derzeit weder die konkrete Art noch die Lage oder der Zeitpunkt einer Nutzungsänderung bekannt sind und ein gewerblicher Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf einzelnen Grundstücken auch heute noch stattfindet

Aus den genannten Gründen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung staatliches Umweltamt Marburg, grundsätzlich rechtzeitig zu beteiligen.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.2.1 Denkmalgeschützte Gebäude (§ 7 Abs. 3 Satz 2 HDSchG)

Im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Gerberei gelten besondere Anforderungen über die Festlegungen des Bebauungsplans hinaus. Alle baulichen Veränderungen an diesen Gebäuden und der Umgebung unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz und bedürfen der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Bebauungsplans auf die besondere städtebauliche Situation abgestimmt. Ziel ist der Erhalt des Ensembles sowohl in seine Bausubstanz als auch in seiner städtebaulichen Wirkung. (s.a. 5.5)

7.2.2 Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Bodendenkmäler im Plangebiet befinden, müssen, wenn Bodendenkmäler bekannt werden, die zuständigen Stellen eingeschaltet werden.

7.3 Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung. Der Hinweis wurde aufgenommen, um auch bei Bauvorhaben im sog. Freistellungsverfahren nach der HBO 2002 eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen mit dem zuständigen Amt für Brandschutz sichergestellt wird.

7.4 Gewässer/ Hochwasserschutz

7.4.1 Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 3 der Gießener Abwassersatzung auf Grundlage des § 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) ist Niederschlagswasser zu sammeln bzw. zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei unbilligen Härten können Ausnahmen zugelassen werden. Für genehmigte Altanlagen besteht Bestandsschutz.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten gewerblichen Flächen ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen sollte über eine Zisterne einer ganzjährigen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung zur Toilettenspülung ist wasserwirtschaftlich sinnvoller als die Gartenbewässerung nur während der Vegetationsperiode. Die Untergrundverhältnisse lassen in der Regel eine Versickerung des Überlaufwassers zu.

Hausdrainagen die Grund- oder Quellwasser dem Abwassersystem zuleiten sind nach § 11 Abs. 5 der Gießener Abwassersatzung unzulässig. Eine druckwasserdichte Bauwerksabdichtung ist jedoch auch schon gegen die Gefahr hoher Grundwasserstände notwendig, so dass Drainagen nicht erforderlich sind.

7.4.2 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bis zur Fertigstellung des Hochwasserschutzdeichs für die Weststadt liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Der unmittelbar östlich vor dem Gebiet projektierte Deich soll die Weststadt gegen ein statistisches 100jähriges-Hochwasser schützen. Nach dem Bau des Deichs wird sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet befinden. Die Hinweise zur Höhe der baulichen Anlagen und zur baulichen Ausführung der Gebäude insbesondere von Kellerräumen und Anschlüssen an den Kanal dienen der Schadensvermeidung bzw. -reduzierung nicht nur in der Zeit bis zur Fertigstellung des Deichs, sondern auch danach wegen des Versagensrisikos.

Die bei einem 100jährigen-Hochwasser überflutete Höhe beträgt **158,80 m** über Normal Null, daher sollte der Fertigfußboden der Gebäude über dieser Höhe liegen. Trotz des Hochwasserschutzdeichs, kann es bei noch selteneren Hochwasserereignissen zur Flutung des Gebiets kommen. Weiterhin kann bei Hochwasser der Lahn Grundwasser an tieferliegenden Geländepunkten über Gelände austreten (Gutachten zum Hochwasserschutz Gießen-Weststadt, Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz Juli 2002).

Durch schwankende Grundwasserstände kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen, die zu Setzrissen führen, die durch entsprechende Gründung (Platten- oder Pfahlgründung) vermindert werden können.

Empfohlen wird schon bei der Planung und bei der Bauausführung Überschwemmungsgefahr und hohe schwankende Grundwasserstände zu berücksichtigen, um den möglichen Schaden gering zu halten.

8 Eingriffsregelung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet die Umstrukturierung der bestehenden Siedlungsfläche durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vor. Die heute schon bebauten und größtenteils stark versiegelten Flächen zählen zum unbeplantem Innenbereich, für den kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Nach 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da im Plangebiet schon Baurecht nach § 34 BauGB bestand und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Ände

rung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 27.07.2001 ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da die Flächenvorgabe für die Vorprüfung von 2 ha zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird. Dies gilt nach den Überleitungsvorschriften für die Umweltprüfung in § 244 (2) BauGB 2004 für den Fall, dass das Bebauungsplan-Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

9 Flächenbilanz und Bodenordnung

9.1 Flächenbilanz

Flächenverteilung	Wohngebietsflächen (WA)	überbaubare Grundstücksfläche	Anpflanz-/Erhaltungsflächen	Öffentliche Verkehrsflächen	Gesamt
in m ² davon	27 047	9 028	2 076	2 433	29 455
in % davon	91,8	33,4	7,7	8,3	100

9.2 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Sollten geringfügige Anpassungen in den Grundstückszuschnitten erforderlich werden, kann die Gemeinde zur Umsetzung der Planung auf die Mittel der Bodenordnung nach den §§ 45 ff BauGB oder §§ 80 ff BauGB zurückgreifen. Ein zwingendes Erfordernis dazu wird gegenwärtig nicht gesehen, da geringfügige Anpassungen auch privatrechtlich gelöst werden können.

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	18.9.2003
Bekanntmachung	27.9.2003
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	12.7.2004 - 30.07.2004
Entwurfsbeschluss:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Offenlegung:	
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

11 Anhänge

- Plan 1: Gebäudenutzungen/ Bestand
- Plan 2: Naturräumlicher Bestand
- Plan 3: Städtebauliches Konzept Variante 1 - Beiplan
- Plan 4: Städtebauliches Konzept Variante 2 - Beiplan