Gießen

Begründung zur

2. Änderung
des
Bebauungsplanes

Nr. 33a „Rodtberg“
Teilgebiet „Marburger Straße / Friedhofsallee“

Stand: 11.08.2017

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 4
4. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet ... 5
4.1 Planerische Rahmenbedingungen ... 5
4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand ... 7
4.2.1 Städtebaulicher Bestand ... 7
4.2.2 Naturräumlicher Bestand ... 9
5. Bisherige Entwicklung und städtebauliches Konzept ... 9
6. Erläuterung der Planfestsetzungen ... 15
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19
6.2.1 Grundflächenzahl ... 19
6.2.2 Geschossflächenzahl ... 20
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 20
6.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 21
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen ... 21
6.4 Stellplätze und Garagen ... 22
6.5 Verkehrsflächen ... 23
6.6 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 23
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 24
7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 24
7.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 24
7.2 Einfriedungen ... 25
7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 25
7.4 Werbeanlagen ... 25
8. Verkehrliche Erschließung ... 25
9. Immissionen ... 26
9.1 Beeinträchtigung durch Verschattung ... 26
9.2 Schallimmissionen ... 33
9.3 Immissionen durch Verkehr ... 35
9.4 Störempfindlichkeit der Baugebiete ... 36
10. Artenschutz ... 36
11. Klimabelange ... 37
12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 39
12.1 Wasserversorgung ... 39
12.2 Abwasser ... 39
12.3 Oberirdische Gewässer, Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet ... 40
13. Bodenversiegelung ... 40
14. Sonstige Infrastruktur ... 40
15. Altlasten und Altablagerungen ... 41
16. Denkmäler ... 43
17. Hinweis zu Kampfmittelbelastung ... 44
18. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen ... 44
18.1 Bodenordnung ... 44
18.2 Flächenbilanz ... 44
18.3 Kosten ... 45
19. Rechtsgrundlagen ... 45
20. Verfahrensart und –ablauf, Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren ... 46

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die ehemalige Gärtnerei in der Friedhofsallee 9 wurde vor mehreren Jahren aufgegeben, das Gelände mit den verbliebenen Gewächshäusern liegt seitdem brach. Das letztlich noch weiterbetriebene Floristikgeschäft wurde zwischenzeitlich auch geschlossen. Verschiedene Konzeptvorschläge zu einer wohnbaulichen Umnutzung konnten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“ wegen der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes mit der in der Planzeichnung ergänzenden Bezeichnung „Erwerbsgärtnerei“ sowie einer für heutige Wohnungsbauvorhaben unattraktiven maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,20 in der Vergangenheit nicht weiterverfolgt werden.
Mittlerweile wurde das Gelände bis auf eine Teilfläche mit einem vorhandenen Wohngebäude veräußert. Die neuen Eigentümer und Investoren planen den Bereich wohnbaulich zu entwickeln. Um die Wiedernutzung des Bereichs in innerstädtischer Lage vorzubereiten und eine Wohnbebauung als alternative und städtebaulich zu befürwortende Nachfolgenutzung zu ermöglichen, bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Darüber hinaus soll durch die 2. Bebauungsplanänderung die nach heutigen Maßstäben nicht eindeutige Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes einem planungsrechtlich eindeutigen Zustand mit einer angemessenen baulichen Ausnutzung zugeführt werden.

Nördlich angrenzend befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei weitere Gärtnereien, deren betriebliche Nachfolge als gesichert anzunehmen ist. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der engen Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung aber bereits ausgeschöpft. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Festsetzungen getroffen, die es ermöglichen sollen diese bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Die südlich der Gärtnereien angrenzende Parzelle mit einem bis zu achtgeschossigen Gebäude wird vom Regierungspräsidiums Gießen, Abt. IV Umwelt, genutzt. Dieser Bereich soll in der Bebauungsplanänderung ebenfalls aufgenommen werden, da die dort im Ursprungs-Bebauungsplan getroffene Doppel-Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Verwaltung sowie Mischgebiet widersprüchlich bzw. funktionslos ist.

Weiterhin wird, aufgrund der Tendenz für eine Bebauung in dritter Reihe sowie vorrangig zu Wohnzwecken, das südwestlich angrenzende Mischgebiet an der Marburger Straße bis zum Fußweg (Parzelle163/1) in den Planänderungsbereich einbezogen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein sehr großzügiges, tiefes Baufenster aus, das eine städtebaulich unverträgliche Nachverdichtung ohne geordnete Verkehrserschließung ermöglicht und somit eine unzureichende Steuerungswirkung entfaltet.

Zur geordneten Steuerung der baulichen Entwicklung und zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Teilbereich „Marburger Straße/Friedhofsallee“ begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“ aus 1966.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ wird im Norden durch einen innerstädtischen Grünzug, im Osten durch die Friedhofsallee sowie im Südosten durch die Marburger Straße begrenzt. Die westliche Geltungsbereichsabgrenzung verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gärtnereien. Im Südwesten schließt der Geltungsbereich an einen Fußweg.
Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 22 die Flurstücke 37/1, 40, 41/1, 42/3, 42/4, 42/6, 42/7, 42/8, 43/17, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 46/3, 46/8, 46/9, 46/10, 46/12, 46/14, 46/16, 46/17, 49/2, 49/3, 51, 52, 53, 54/2, 57/2, 57/3, 123/3, 123/5, 159/1, 160/4.

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die 2. Bebauungsplanänderung ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich im Westen geringfügig zu vergrößern. Aufgrund der Vorabstimmung zu Konfliktbewältigungsansätzen wurde ein begrünter Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche (obere Troppauer Straße) in den Geltungsbereich mit einbezogen.
Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Rodtberg“ treten alle Festsetzungen des 1966 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 33a „Rodtberg“ nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Planänderung außer Kraft.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ sollen der weitgehende Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur im Bereich der aktiven Gärtnereien gesichert sowie planungsrechtliche Voraussetzungen für standortgerechte Erweiterungsmöglichkeiten in verträglichem Maß geschaffen werden. Darüber hinaus kann eine neue flexiblere Gebietsfestsetzung anstelle der stark einschränkenden Festsetzungen auch die Grundlage für eine mögliche langfristige Nutzungsänderung in diesem Bereich bieten.

Bestehende Wohnungsbaustrukturen westlich der Gärtnereibetriebe sollen im Bereich der aufgegebenen Gärtnereifläche aufgegriffen und fortgeführt werden. Dadurch kann eine Stärkung des städtisch geprägten Wohnens durch ein Angebot von Geschosswohnungsbau erfolgen, dem Wohnungsmangel entgegengewirkt sowie das Stadtbild in diesem Bereich verbessert werden.

Insbesondere wird der Konflikt und die spezifischen Anforderungen einer bestehenden Erwerbsgärtnerei gegenüber einer heranrückenden mehrgeschossigen Wohnbebauung untersucht und angemessen berücksichtigt.

Ein im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Fußweg erhält aufgrund seiner mittlerweile erweiterten Funktion und Ausbauperspektive als Straßenverkehrsfläche eine entsprechende Festsetzung.

Im Teilbereich des Verwaltungsgebäudes des Regierungspräsidiums im Einmündungsbereich der Friedhofsallee soll im Zuge der Planänderung die planungsrechtliche Situation und auch die langfristige Entwicklungsperspektive mit einer eindeutigen Festsetzung gesichert werden.

Im südwestlich angrenzenden Mischgebiet sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine verträgliche und geordnete Nachverdichtung ermöglichen, gleichzeitig aber auch den Versiegelungsanteil einschränken. Dies soll in dem bereits großteils heterogen entwickelten Gebiet die Verfestigung einer dritten Bauzeile mit teilweise problematischer Erschließung eindämmen.

Im Zuge des Planänderungsverfahrens werden auch Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt.

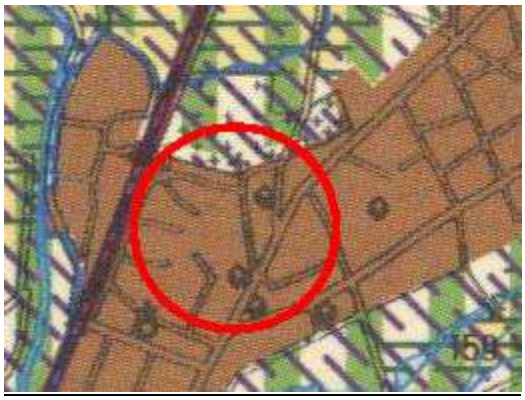
Weiterhin setzt der Bebauungsplanentwurf auch die zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die ökologisch begründeten und klimatisch begünstigenden unversiegelten Flächen fest, indem sowohl auf dem zu entwickelnden Bereich als auch auf den Flächen mit vorrangiger Bestandssicherung ein angemessener Begrünungsanteil festgesetzt wird.

4. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Die vorgesehene Planung stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein.
Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.



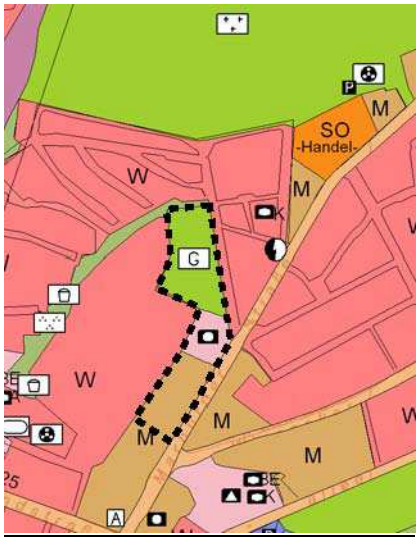
Bestandsdarstellung Ausschnitt Regionalplan RPM 2010

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) werden im Plangebiet gemäß seiner bisherigen Nutzung im nördlichen Teilbereich (bestehende und ehemalige Gärtnereien) Flächen für Land- und Forstwirtschaft, -Erwerbsgärtnerei- dargestellt. Daran südlich angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf (Standort des Regierungspräsidiums) und gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Bebauungsplanänderung teilweise entgegen. Die Umwandlung der Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie der Gemeinbedarfsfläche in gemischte Bauflächen erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Bestandsdarstellung Flächennutzungsplan Gießen (2000/2006)

Landschaftsplan
Im gesamtstädtischen Landschaftsplan (LP der Stadt Gießen, 2004) wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Biotopbereich bewertet und hat somit eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Er empfiehlt für die Planung im öffentlichen Raum (Marburger Straße) die Anlage extensiver Pflanzsteifen mit großkronigen Laubbäumen, was in dem durch die Bebauungsplanänderung tangierenden Abschnitt der Marburger Straße ebenso wie in der Friedhofsallee bereits umgesetzt wurde. Für die Privatgrundstücke wird die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

4.2.1 Städtebaulicher Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich „Marburger Straße/Friedhofsallee“ im nördlichen Teil Kleinsiedlungsgebiet mit einer in der Planzeichnung ergänzenden Bezeichnung „Erwerbsgärtnerei“ fest, was aufgrund einer fehlenden näheren textlichen Festsetzung oder Erläuterung in der Legende nicht eindeutig die Zulässigkeit von weiteren Nutzungen im Kleinsiedlungsgebiet bestimmt. Lediglich der Ausschluss der Nr. 3 und 4 des §2 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt rückschließen, dass die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig wären. Somit kann planungsrechtlich begründet werden, dass das ursprüngliche Wesensmerkmal eines Kleinsiedlungsgebietes als besondere Kategorie eines Wohngebietes, die Zulässigkeit insbesondere kleiner Wohngebäude mit großen Nutzgärten sowie kleineren landwirtschaftlichen Betrieben inklusive Gartenbaubetrieben, im Ursprungsplan nicht eindeutig festgesetzt wurde.
Entsprechend dieser Festsetzung befinden sich in diesem Bereich noch zwei intakte Erwerbsgärtnereien mit zahlreichen Gewächshäusern und Verkaufsstätten für die teilweise auf dem Gärtnereigelände gezogenen Pflanzen sowie weiteren Gartenbaubedarf. Darüber hinaus befindet sich je ein Wohnhaus der Gärtnereieigentümer auf den Grundstücken.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen nur eine geringe Ausnutzung der Flächen zu, die mit dem aktuellen Bedarf nicht mehr übereinstimmt. Für die Errichtung der letzten Gewächshäuser (als Hauptanlagen eines Gartenbaubetriebes) im Rahmen von Betriebsentwicklungen wurden teilweise bereits Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Ausnutzung erforderlich. Eine geplante wohnbauliche Nutzung ist mit den engen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht möglich und ggf. auch nicht zulässig.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren mit seinen Beteiligungsschritten stellt eine angemessene Möglichkeit dar, um die Anforderungen der bestehenden Gärtnereibetriebe und eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung des aufgegebenen Betriebs zu regeln.
Daraus resultierende Konflikte können untersucht und in städtebaulich sinnvoller Weise unter entsprechender Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange und unter Einbezug der Untersuchungsergebnisse umgesetzt werden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fußweg zwischen den Gärtnereien, der die Troppauer Straße mit der Friedhofsallee verbindet, ist mittlerweile für eine Nutzung von Fahrzeugen im Einbahnverkehr ausgebaut und beschildert worden. Die Bebauungsplänänderung soll die aktuelle Nutzung sowie eine etwaige langfristige Ausbauperspektive innerhalb der städtischen Verkehrsparzelle berücksichtigen.

Für das Areal des Regierungspräsidiums besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1966 eine zweideutige, über die reine Gemeinbedarfsfestsetzung hinausgehende und mit der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr übereinstimmende Doppelfestsetzung mit einer Mischgebietsfläche. Darüber hinaus ist ein sechs- bis achtgeschossiges Gebäude realisiert worden, das mit der festgesetzten Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen nicht übereinstimmt. In diesem Teilbereich erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung des Nutzungs- und Bau-Bestandes.

Das Mischgebiet an der Marburger Straße ist durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet, die von alten zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern teils schon aus der Zeit Anfang 1900 (z.B. Kulturdenkmal Wohnhaus von 1904, Marburger Straße 79) bis hin zum kürzlich fertig gestellten modernen Mehrfamilienhaus (Marburger Str. 77) reichen. Gewerbliche Nutzungen sind beispielsweise Einzelhandel für Gesundheits- und Orthopädiebedarf.
Darüber hinaus befinden sich zwei kirchliche Einrichtungen im Mischgebiet, ein Gebetshaus der Ditib-Gemeinde sowie eine genehmigte, derzeit (1/2016) in Bauvorbereitung befindliche Moschee der Ahmadiyya-Gemeinde.

Das Mischgebiet weist einerseits eine überbaubare Fläche in einer Tiefe zwischen 65 m und 75 m auf. Dies hat in der Vergangenheit eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe stark begünstigt. Die Erschließung erfolgte dabei vorrangig über die straßenseitigen Grundstücke, die hierfür mit Überfahrtsrechten belastet werden mussten. Ein rückwärtiges Wohnhaus ist ausschließlich über den Fußweg erschlossen.
Das Mischgebiet an der Marburger Straße und auch im Bereich des Regierungspräsidiums lässt einerseits durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 nur eine geringe Ausnutzung zu, wobei die fast flächendeckende überbaubare Grundstücksfläche eine ungeordnete Entwicklung begünstigt, zumal weitere Festsetzungen, die den Versiegelungsanteil sowie den Grünanteil bestimmen, fehlen.

4.2.2 Naturräumlicher Bestand

Für das Plangebiet liegt eine aktuelle Kartierung der Nutzungs-/Biotoptypen aus 2014/15 vor (PLANÖ, DEZEMBER 2015).
Insgesamt konnten im Plangebiet nur wenige unterschiedliche Nutzungstypen festgestellt werden. Es überwiegen die bebauten sowie sehr stark bis völlig versiegelten Flächen.
Im südlichen Teil des Plangebietes findet man im Bereich der Wohngebäude intensiv gärtnerisch gepflegte Fläche. Vielschürige, artenarme Rasenbereiche, Beete und Gehölze sind hier die charakteristischen Vegetationselemente. Einzelbäume sind kaum vorhanden, man findet sie lediglich entlang linearer Strukturen wie Straßen (Marburger Straße) und Wege. Lediglich an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze findet sich eine erhaltenwerte Stieleiche. Am Südrand existiert noch ein größerer Gartenbereich, in dem zahlreiche Obstbäume festgestellt wurden. Hierbei handelte es sich überwiegend um Apfelbäume, meist Buschformen oder Halbstämme mit einem geringen Stammdurchmesser.
Im Norden überwiegen die Anbauflächen der Gärtnereien. Sie dienen der Produktion von Zierpflanzen im Freiland. Im Bereich der aufgegebenen Gärtnerei befinden sich kurzlebige Brachezeiger mit Resten von verwilderten ehemaligen Zierpflanzen.

Insgesamt waren keine Strukturelemente von naturschutzfachlichem Wert erkennbar. Auch im Rahmen der Erfassung der Bäume und der Baumhöhlen wurden keine Exemplare mit einem übergeordneten naturschutzfachlichen Wert festgestellt.

Im Plangebiet wurden die potenziell betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Zeitraum von August 2014 bis Juli 2015 kartiert. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 13 Reviervogelarten sowie die Zwergfledermaus identifiziert werden. Als artenschutzrelevante Arten eingestuft sind die Vögel Bluthänfling, Girlitz, Haussperling und Stieglitz sowie die Zwergfledermaus. Die Art für Art- Prüfung empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen, die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgenommen werden.

5. Bisherige Entwicklung und städtebauliches Konzept

<u>Konfliktsituation zwischen Bestandsgärtnerei und Neubebauung</u>
Für ein aufgegebenes und größtenteils veräußertes Gärtnerei-Areal (Friedhofsallee 9) ist eine Nachfolgenutzung durch Wohnbebauung geplant.

Zur Bebauung des erworbenen Areals haben die neuen Eigentümer und Investoren bereits 2014 ein erstes Bebauungskonzept vorgelegt, das zunächst eine Bebauung mit zwei großen und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf den erworbenen Flurstücken 42/3, 42/6 und 42/8 (Flur 22 , Gemarkung Gießen) vorsah. Danach war der zusätzliche Erwerb der restlichen Fläche an der Troppauer Straße (Erweiterungsfläche)

beabsichtigt, auf dem sich zurzeit noch das zur ehemaligen Gärtnerei gehörende Wohnhaus mit Garten befindet.
Das Konzept wurde in einem weiteren Schritt ausgeweitet und sah zwischen der Troppauer Straße und der Friedhofsallee eine Bebauung mit drei massiven Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten vor. Geplant war ein viergeschossiges Gebäude inklusive Staffelgeschoss an der Troppauer Straße, ein dahinterliegendes dreigeschossiges Gebäude und ein weiterer Dreigeschosser, jeweils mit Staffelgeschoss, an der Friedhofsallee.
Die beiden Gärtnereibetriebe in der Friedhofsallee hatten als zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsabsichten die uneingeschränkte Fortführung der Erwerbsgärtnereien bekundet. Die von der Neubebauung in erster Linie betroffene nachbarliche Gärtnerei hatte darüber hinaus u.a. im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung Bedenken gegen die geplante Bebauung geäußert mit der Begründung von negativen Auswirkungen auf die Erwerbsgärtnerei durch eine befürchtete Einschränkung des Gärtnereibetriebs, ausgelöst durch die heranrückende Wohnbebauung.
Der sich abzeichnende Konflikt mit der direkt angrenzenden Gärtnereinutzung hatte die Beauftragung einer unabhängigen Verschattungsstudie zur Folge, die alternativ auch die Verschattung bei einer durchgehenden Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss geprüft hat.
Das Ergebnis der Studie zeigte vor allem in den Frühlings- und Herbstmonaten, aber insbesondere in den Wintermonaten, eine den Gartenbaubetrieb überlagernde Verschattung auf (siehe auch Kap.9 Immissionen).
Mit einer ursprünglich geplanten sehr massiven Gebäudekubatur und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 5100 m² (ohne Berücksichtigung der Staffelgeschosse) wurde auch das städtebauliche Ziel einer sich an der Umgebung orientierenden Gebäude-Kubatur nicht erreicht.

<u>Varianten</u>
Daraufhin wurde seitens der Investoren das Konzept nochmals modifiziert. Eine größere Abstandsfläche zu den teilweise bis zur Nachbargrenze angrenzenden Gewächshäusern wurde vorgesehen. Das mittlere Gebäude (Haus 2 – *Hausnummerierung siehe Anlage „Bewertung und Differenzierung der Verschattung*“) wurde zur Minderung der Verschattungswirkung in der Höhe auf eine Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss reduziert. Haus 1 und 3 dagegen sahen weiterhin eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss vor. Um die negativen Auswirkungen auf die Gärtnerei zu reduzieren, zeigten die Investoren Bereitschaft einen zurzeit begrünten Teilbereich der Straßenparzelle (Troppauer Straße) zu erwerben, um das Gebäude 3 weiter abzurücken.
Auch dieser Lösungsvorschlag wurde von den Gärtnereibesitzern hinsichtlich der verschattenden Auswirkungen negativ beurteilt.
Die Inhaber und Betreiber der Gärtnerei trugen während des lang andauernden Lösungsfindungsprozesses u.a. mit fachverbandlicher Unterstützung ihre Anregungen und Bedenken mehrfach vor. Sie forderten letztendlich zur uneingeschränkten Fortführung ihres Betriebes

- eine deutliche Reduzierung der geplanten (Neu-)Bauhöhen, einen ausreichenden Abstand und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung einer Verschattung ihrer Gewächshäuser, damit keine betrieblichen Mehrkosten (Zusatzbeleuchtung, Düngung usw.) und Umsatzeinbußen durch Beeinträchtigungen der Ansaat in den relevanten Wintermonaten entstehen,
- eine Absicherung, dass keine lärmbedingten Betriebseinschränkungen durch Beschwerden und Klagen künftiger Bewohner/innen der Wohnanlage erwartet werden müssen,
- eine Klärung der (von der Gärtnerei) erwarteten Problematik, dass auf das Nachbargrundstück einwirkende Pflanzenschutzmittel zu rechtlichen Konflikten und somit eventuellen Betriebseinschränkungen führen könnten und
- eine Vermeidung steuerlicher oder sonstiger Kosten-Nachteile durch die Umwandlung des Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet.

Um die Ausmaße der Auswirkungen der Verschattung auf den Gartenbaubetrieb fachlich angemessen zu bewerten, wurde weiterhin ein Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen einer heranrückenden Wohnbebauung auf den bestehenden Betrieb bei einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gartenbau beauftragt, das unterschiedliche Lösungsvarianten mit entsprechend unterschiedlich starken Beeinträchtigungen aufgezeigte (siehe Kap. 9 Immissionen).

In einem Vermittlungsgespräch definierte die Stadt Gießen einen reduzierten Kompromissvorschlag, aufgrund dessen eine weitere Konzeptvariante erarbeitet wurde.
Die Eigentümer/Investoren reduzierten bzw. passten ihr Baukonzept zuletzt (Stand 1/2016) wie folgt an:
- die bisher angekaufte Fläche (ohne die Erweiterungsfläche mit der Überbauungsoption des vorhandenen Wohnhauses an der Troppauer Straße) sollte mit drei grundflächenreduzierten Wohngebäuden bebaut werden; der Eigentümer behielt sich vor, gemäß der Absprache mit der Eigentümerin die Restfläche später zu erwerben und ggf. noch zusätzlich zu bebauen,
- die Tiefgarage wurde um mindestens 1,5 m auf das vorhandene (durchschnittliche) Geländeniveau abgesenkt,
- das nördliche (am höchsten eingestellte) Gebäude (mit maximaler Verschattungswirkung) erhielt zwei Vollgeschosse (statt der ursprünglich geplanten vier) sowie ein Staffelgeschoss, das mittlere Gebäude sollte zwei Voll- und zwei Staffelgeschosse erhalten und das südliche Gebäude an der Friedhofsallee drei Voll- und zwei Staffelgeschosse.
Der Eigentümer vertrat die Auffassung, mit diesem Baukonzept ausreichend Zugeständnisse gemacht zu haben und unterlegte dies mit einer eigenen Verschattungsstudie.

<u>Lösungsfindung</u>
Neben den städtischen Entwicklungsabsichten für diesen Bereich stehen darüber hinaus die wiederholten Bedenken der Gärtnerei den unterschiedlichen Konzeptvarianten der Investoren entgegen.

Die widersprüchlichen Interessen wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und zu einer für beide Seiten möglichst angemessenen Lösung verarbeitet.

Das städtische Ziel, auf der Brachfläche eine wohnbauliche Folgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten, wurde im Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt.
Um die Auswirkungen für den angrenzenden Gärtnereibetrieb zu minimieren wurden folgende Maßgaben Grundlage des Entwurfs:

- Reduzierung der durch den Investor ursprünglich vorgesehenen Bruttogeschossfläche um ca. 25%;
- Verzicht auf eine Bebauung an der Troppauer Straße, die über das Höhenmaß des Bestandsgebäudes hinausgeht;
- Reduzierung der vom Investor konzipierten Bauhöhe bei allen Gebäuden (des zuletzt vorgelegten Konzeptes 1/2016) um ein Geschoss;
- Vergrößerung der Abstandsfläche durch Verschiebung der überbaubaren Fläche nach Süden und
- Vorkehrungen (Hinweise) zur Minderung möglicher Auswirkungen durch Immissionen.

Für die benachbarte Friedhofsgärtnerei birgt der Planentwurf folgende Rahmenbedingungen und Vorteile:

- Die bisherige Nutzung (Erwerbsgärtnerei) kann auf abgesicherter planungsrechtlicher Grundlage und mit nur geringfügigen und vertretbaren Einschränkungen insbesondere hinsichtlich der Belichtungssituation gegenüber der Ist-Situation fortgeführt werden;
- Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wirken sich bei entsprechender Bebauung insgesamt lichttechnisch sogar positiver aus, als eine grenznahe zulässige Bebauungsmöglichkeit entsprechend der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes (siehe Gutachten vom 03.04.2017);
- Durch die beabsichtigte Wohnbebauung wird dauerhaft ein Konkurrenzbetrieb im räumlichen Umfeld (als alternative Nachfolgenutzung) ausgeschlossen;
- Die Mischgebietsfestsetzung mit den ergänzenden textlichen Festsetzungen ermöglichen eine um das 3,5fache erhöhte bauliche Ausnutzung beider Gärtnereigrundstücke;
- Das eingeschränkte Baurecht auf der noch nicht an den Investor veräußerten Restparzelle des aufgegebenen Gärtnereigeländes ermöglicht auch gemäß den Empfehlungen des Gutachtens der Sachverständigen für Gartenbau (26.01.2016) bei Erwerb eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit für die Gärtnerei oder eine alternative Nutzung im Rahmen der Festsetzungen.
- Auch bei Aufgabe des produktiven Betriebszweiges ist eine gewerbliche Folgenutzung als Grabpflegebetrieb oder eine Einzelhandelsnutzung entsprechend den Festsetzungen möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes basieren im Wesentlichen auch auf den Ergebnissen der folgenden ergänzend durchgeführten Gutachten (siehe auch Kap.9):

a) Zweite Verschattungsstudie (Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH Gießen, 22.01.2016):

Das Ergebnis lässt erkennen, dass nun die Sommermonate als absolut unkritisch bezeichnet werden können, da die durch die Neubauten erzeugte Verschattung ausschließlich auf dem Investorengrundstück liegt. In den Frühlings- und Herbstmonaten ist eine sehr geringfügige Verschattung lediglich zwischen 15.00 und 17.00 Uhr zu erkennen, die fast ausschließlich das Verkaufsgewächshaus betrifft. Lediglich in den Wintermonaten kommt es zu folgender Schattenbildung:

Die Verschattung durch das auf zwei Geschosse reduzierte Gebäude (Haus 3) liegt fast ausschließlich in der Abstandsfläche oder wird durch den Schatten des Bestandsgebäudes (Troppauer Str. 42) überlagert.

Haus 2 wirft in erster Linie auf das südliche mittlere Gewächshaus Schatten in unterschiedlichen Anteilen, der allerdings zum Nachmittag hin von dem Schatten des Bestandsgebäudes (Troppauer Str. 44/46) überlagert wird.

Der Schattenwurf von Haus 1 wirkt sich ab ca. 11.00 Uhr ausschließlich auf das Verkaufsgewächshaus aus.

Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass

- die Verschattung für den 21. Dezember und somit für den Tag mit der geringsten Mittagshöhe der Sonne und der geringsten Tageslänge exemplarisch aufgezeigt wurde. Mit jedem weiteren Tag verbessert sich die Situation, d.h. verringert sich der Schattenwurf kontinuierlich;
- die Verschattung eines 3m breiten Streifens an der südlichen Grundstücksgrenze, der in der Regel als Abstandsfläche freizuhalten ist, nicht in dem Maße berücksichtigt werden kann, wie die Bereiche in einem Abstand größer als 3m. Die Abstandsflächen gemäß der Hessischen Landesbauordnung (HBO) dienen u.a. gerade der Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung. Für die in den Abstandsflächen befindlichen Gewächshausteilen besteht somit auch kein vollwertiger „Besonnungs-Anspruch“;
- die Bestandsgebäude bei tiefem Sonnenstand auch Schatten bis auf das Gärtnereigrundstück werfen, die sich teilweise mit den Schatten der Neubauten überdecken.

b) Lärmgutachten (Büro für Schallschutz W. Steinert Solms, 20.01.2016):

Das Gutachten untersuchte, ob die von der Gärtnerei ausgehenden gewerblichen Geräusche auf das wohnbaulich zu bebauende Gebiet die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichhohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass entsprechende immissionsbezogene Festsetzungen nicht erforderlich sind. Es gab lediglich Empfehlungen zur Grundrissgestaltung, die in die Hinweise der textlichen Festsetzung aufgenommen werden.

c) Gutachten der Gartenbau-Sachverständigen (Dipl.-Ing. R. Brinkhoff - öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Gartenbau, Wiesbaden, 26.01.2016):

Nach Einbezug aller bekannten Faktoren inklusive der letzten Verschattungsstudie und des Immissionsgutachtens werden von der Sachverständigen für Gartenbau die Auswirkungen durch die Neubebauung auf Grundlage einer entsprechend geplanten Änderung des Bebauungsplanes für den benachbarten Gartenbaubetrieb als wirtschaftlich vertretbar und städtebaulich zumutbar eingestuft.
Eine Existenzgefährdung des breit aufgestellten Betriebes wird nicht gesehen, auch wenn gewisse Beeinträchtigungen zu erwarten sind (siehe Kap. 9.1).

d) Dritte Verschattungsstudie (Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH, Gießen, 12.12.2016):

Die 3. Studie stellt den Vergleich zwischen einer exemplarischen möglichen Bebauung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der nach den geänderten Festsetzungen möglichen Baukubaturen graphisch dar und ermittelt Flächen einer „Zusatzverschattung“ (siehe Kap. 9.1).

e) Gutachten eines Sachverständigen für Gartenbautechnik (Dr.-Ing. Burkhard von Elsner, Hannover, 03.04.2017):

Mit einer speziellen Berechnungsmethodik wird bei einer Gegenüberstellung einer möglichen Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegenüber einer zulässigen Bebauung nach den geänderten Festsetzungen die Schattenwirkung unter Einbezug der Globalstrahlung und unter Einbezug möglicher Vorbelastungen errechnet (siehe Kap. 9.1).

Diese Untersuchungsergebnisse bilden im Zusammenhang mit den aufgelisteten Vorgaben des Stadtplanungsamtes die Grundlage für den erarbeiteten Bebauungsplanentwurf im nördlichen Bereich des Plangeltungsgebiets.

Die gemäß ursprünglichem Bebauungsplan von 1966 festgesetzte sehr einschränkende und rechtsunsichere Ausweisung im Bereich der bestehenden Gärtnereien als Kleinsiedlungsgebiet mit der einschränkenden Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ soll nun für den nördlichen Bereich des Teilgebietes „Marburger Straße/Friedhofsallee“ mit der 2. Bebauungsplanänderung Festsetzungen erhalten, die vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für wohnbauliche Nutzung als auch für nicht/bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen einschließlich Gartenbaubetrieben in ausgewogenen Anteilen bieten.

<u>Moschee-Neubau</u>

Im südlichen Planänderungsbereich befindet sich im Mischgebiet an der Marburger Straße bereits eine Moschee der Ditib-Gemeinde.
Geplant ist in der Nachbarschaft die bereits genehmigte Errichtung einer weiteren Moschee der Ahmadiyya-Gemeinde mit Baubeginn im Jahr 2016.

Das im Vorfeld vermutete Stellplatzdefizit wurde zunächst bei der Stellplatzplanung auf dem Moschee-Grundstück aufgegriffen. Eine weit über die von der städtischen Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen wurde vorgesehen.
Um den gegebenenfalls entstehenden Parkplatz-Engpässen bei Einzelveranstaltungen oder auch zu den Hauptgebetszeiten vorzubeugen, galt es zu prüfen, inwiefern möglicherweise die bestehende Stellplatzanlage des naheliegenden Regierungspräsidiums hierfür erweitert genutzt werden könnte. Hierzu wurden im Vorfeld Gespräche geführt mit dem Ziel, diese Möglichkeit seitens des Regierungspräsidiums zu prüfen und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen zu definieren.
Die interne Prüfung des Regierungspräsidiums ergab jedoch, dass die Parkplatznutzung aufgrund von Unwägbarkeiten der Nutzungszeiten und einer unbestimmten Nutzungsgruppe abgelehnt wurde.
Die Nutzungsintensität wird letztendlich erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Moschee ersichtlich.

<u>Störempfindlichkeit Mischgebiete – Reine Wohngebiete</u>
Sowohl das bereits vorhandene als auch das geplante Mischgebiet grenzen im Westen, Norden und Nordosten an im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiete.
Hierdurch entsteht ein Konflikt hinsichtlich der Störempfindlichkeit der reinen Wohngebiete. Deshalb sieht die 2. Bebauungsplanänderung vor, die Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes unmittelbar angrenzend an die reinen Wohngebiete auf verträgliche Nutzungen mit reduziertem Störgrad einzuschränken.

6. Erläuterung der Planfestsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere folgende konzeptionelle Ziele erreicht werden:

- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, entsprechend den aktuellen innerstädtischen (städtebaulichen) Anforderungen, durch Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der Gärtnereien,
- Städtebauliche Nachverdichtung einer un- bzw. untergenutzten Siedlungsfläche im Sinne der Innenentwicklung im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei,
- Klarstellung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bereich der Doppelfestsetzung (RP-Gebäude),
- Festsetzungen zur Einschränkung weiterer Versiegelung und Sicherung von Umwelt- und Freiraumqualität im Bereich des bestehenden Mischgebietes an der Marburger Straße sowie Sicherung von Freiraumqualität für zukünftige Neubebauung und
- Anpassung der Verkehrsflächenfestsetzung an die aktuelle Nutzungssituation.

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes mit der in der Planzeichnung ergänzenden Bezeichnung „Erwerbsgärtnerei“ im rechtskräftigen Plan von 1966 ist in der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen nicht eindeutig definiert.
Eine Einschränkung des Nutzungsspektrums für das Baugebiet „Kleinsiedlungsgebiet“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-10 BauNVO ist zwar grundsätzlich möglich, darf sich aber nicht ohne weiteres auf eine einzelne Nutzungsmöglichkeit beschränken.
Zudem entspricht die Festsetzung von „Erwerbsgärtnereien“ nicht zwangsläufig der baugesetzlichen Definition eines Kleinsiedlungsgebietes, das ein Wohngebiet mit einer besonderen städtebaulichen Prägung bezeichnet. Lediglich der Ausschluss der Nr. 3 und 4 des §2 Abs. 3 BauNVO lässt rückschließen, dass die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig wären.

Deshalb wird der nördliche Bereich des Plangebietes, der überwiegend durch Nutzung als Erwerbsgärtnerei geprägt und durch Wohnbebauung ergänzt werden soll, als Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das städtebauliche Ziel einer erweiterten Nutzungsmöglichkeit über die Kleinsiedlungs- und Erwerbsgärtnereinutzungen hinaus gesichert.

Das zweite Mischgebiet (MI 2) weist einen anderen Charakter auf. Es handelt sich um ein kleinteilig durchmischtes und auf Grundlage der Festsetzung im Ursprungsplan seit vielen Jahren gewachsenes Mischgebiet.
Diese Festsetzung wird wegen seines breiten Anwendungsspektrums, das auch alle in diesem Gebiet befindlichen Nutzungen einschließt, beibehalten.

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei im Idealfall gleichberechtigt nebeneinander, können aber gemäß einschlägigem Verwaltungshandeln bis zu einem jeweiligen Verhältnis der Geschossflächenanteile von Wohn- und Nichtwohn-Nutzungen bis zu 75/25% abweichen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher sein kann als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. In den Nachtzeiten bestehen wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme höhere, mit Wohngebieten vergleichbare Anforderungen an die Wohnruhe.

Die im Mischgebiet MI 1 vorhandene und zulässige Nutzung durch Gartenbaubetriebe, die besonders flächenintensiv ist, wird aufgrund dieser ausgedehnten Flächeninanspruchnahme im Mischgebiet MI 2 ausgeschlossen.

In beiden Mischgebieten sind zudem Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig, die aufgrund der städtebaulichen Unverträglichkeit und Störintensität durch beeinträchtigende Immissionen auch im Zusammenhang mit der umgebenden reinen Wohnnutzung in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt auch darin begründet, dass im Zusammenhang mit deren Ansiedlung regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen verbunden sind.
In beiden Mischgebieten werden auch die nach 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die den Anforderungen der angrenzenden sensiblen Wohnnutzung entgegenstehen, Nutzungsstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher zu stellen.

Eine Einzelhandelsnutzung ist in den beiden Mischgebieten nur eingeschränkt zulässig. Sie soll sich vorrangig entlang der Marburger Straße im Mischgebiet MI 2 konzentrieren und aufgrund von möglichen negativen Folgewirkungen (wie z.B. zunehmendem Verkehrsaufkommen) nicht auf das Mischgebiet MI 1 ausweiten. Ausgenommen davon sind die Verkaufsflächen der Gartenbaubetriebe in der Friedhofsallee, die in diesem Fall an der Stätte der Leistung als untergeordnete Läden die angebauten Gewächse mit ergänzenden zugelieferten Waren veräußern können.
Aufgrund von Anregungen im Rahmen der zweiten eingeschränkten Offenlage, die künftig Nachteile oder Einschränkungen für die bestehenden Blumenläden befürchten, sobald der gartenbaubetriebliche Gärtnereiteil aufgegeben wird, wurde die Festsetzung erweitert.
Demnach sind ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe als eigenständige, nicht großflächige Betriebe mit einem überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsspektrum im Bereich „Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Grabpflege, Gartenbedarf“ sowie mit einem untergeordneten Sortiments-Anteil für „Schnittblumen und Arbeitsbekleidung“ zulässig. Diese Ausnahme soll den Fall berücksichtigen, dass ein Gartenbaubetrieb aufgegeben wird oder um den gartenbaulichen (d.h. produktiven Betriebszweig) reduziert wird, der bisher dazugehörige Einzelhandel aber im bisherigen Umfang weitergeführt werden soll. Die Randsortimente Schnittblumen und Arbeitskleidung dürfen auf einer Fläche von 25%, höchstens aber 200 m² angeboten werden.

Im Mischgebiet MI 2 angrenzend an die Marburger Straße wird Einzelhandel mit Einschränkungen zugelassen. Dies basiert auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen 2011), das für den im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Marburger Straße weder ein Nahversorgungszentrum noch eine Nahversorgungslage definiert. Um dem Konzept zu folgen und die innerstädtische Kernzone nicht zu schwächen werden deshalb die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der Gießener Sortimentsliste 2010 nicht zugelassen. Ausnahmsweise ist nur Orthopädie- und Sa-

nitätshandel zulässig, um dem bestehenden Betrieb auch weiterhin die planungsrechtliche Legitimation zu sichern.
Außerhalb des Teilbereiches C sind nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gießener Sortimentsliste 2010 dagegen zulässig. Im Teilbereich C dagegen ist Einzelhandel ausgeschlossen, um mögliche Kundenströme und dem damit verbundenen Verkehr nicht in die rückwärtigen Grundstückteile zu lenken.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht eine Vielzahl an allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen, die im besonderen städtischen Zusammenhang nicht für jedes Mischgebiet gleichermaßen sinnvoll sind.
Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung liegen im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Rodtberg“ teilweise unmittelbar angrenzend an beide Mischgebiete störempfindliche reine Wohngebiete.
Um eine größtmögliche Störungsfreiheit in diesen angrenzenden reinen Wohngebieten zu erzielen und potentielle Konflikte zu vermeiden, wird eine räumliche Gliederung der beiden Mischgebiete vorgenommen. Dabei wird die entsprechende Gliederungsmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO genutzt, wonach modifizierte Festsetzungen von nur bestimmten Arten der zulässigen Anlagen für Teilbereiche eines Baugebietes vorgenommen werden können. Die entsprechenden Teilbereiche werden mit den Buchstaben A bis D gekennzeichnet.
In den Teilbereichen A-C wird die Zulässigkeit für mischgebietstypische, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf nicht störende Gewerbebetriebe eingeschränkt, die dem Störgrad von Gewerbebetrieben in allgemeinen Wohngebieten entsprechen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind dagegen nur außerhalb der Teilbereiche A-C zulässig.
Die ausschließliche Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben mit allen dazu gehörenden baulichen und sonstige Anlagen im Teilbereich D wird auf Anregung in der 2. eingeschränkten Offenlage erweitert und klargestellt: Im Teilbereich D sind somit neben Gartenbaubetrieben mit gartenbaulicher Erzeugung auch Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten (insbesondere Betriebe mit friedhofsgärtnerischen Dienstleistungen) zulässig. Damit soll bei einer Aufgabe des Betriebszweiges der gartenbaulichen Erzeugung die Zulässigkeit für die restlichen Betriebszweige der Gärtnereien (z.B. gewerbliche Grabpflege) weiterhin gewährleistet werden.
Mit einer nachteiligen Auswirkung hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch diese Festsetzungen ist nicht zu rechnen, da

- sie insbesondere die Zulässigkeit bereits vorhandener Betriebszweige bei Aufgabe der gartenbaulichen Erzeugung sicherstellen soll, da es sich dann nicht mehr um einen Gartenbaubetrieb sondern eine gewerbliche Friedhofsgärtnerei handelt;
- aufgrund der geringen Größe des Teilbereichs D und
- bisher nicht bekannt gewordener Konflikte im Bestand sowie
- der lärmabschirmenden Wirkung der Teilbereiche A und B

von einer Verträglichkeit ausgegangen wird.

Nach kompletter Aufgabe der Betriebe mit gänzlicher Nutzungsänderung soll dieser Teilbereich D von baulichen (Haupt-)Anlagen frei bleiben, um eine Blockrandstruktur auszubilden. Ausgenommen sind in den Teilbereichen D dann nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen und Stellplätze im Rahmen der sonstigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und für Teilbereiche die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) als Höchstmaß festgesetzt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilbaugebiete des Plangebietes eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft. Darüber hinaus soll die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl dem städtebaulichen Leitgedanken der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB Rechnung tragen.
Für die Mischgebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,2 im MI 1 und von 0,3 im MI 2 auf 0,4 erhöht, da einerseits bei einigen Vorhaben bereits geringfügige Überschreitungen der niedrigen GRZ durch Befreiungen zugelassen wurden und andererseits dadurch beispielsweise die zweckentsprechende Ausnutzung der erwerbsgartenbaulich genutzten Grundstücke erschwert wurde. Darüber hinaus sind nach der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) nun auch gemäß § 19 Abs. 2 und insbesondere Abs. 4 BauNVO nunmehr alle baulichen Anlagen anzurechnen.
Da aber auch auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzung einer GRZ von 0,3 teilweise relativ dichte Bebauung entstanden ist, soll die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft und die GRZ aufgrund der teilweisen Bebauung bereits in 3. Reihe nur moderat erhöht werden.
Den besonderen Anforderungen der Gartenbaubetriebe mit flächenintensiver Überbauung durch Gewächshäuser soll die Festsetzung einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,7 gerecht werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die 2. Bebauungsplanänderung setzt für das Mischgebiet MI 2 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,2, entsprechend der Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO, und für das MI 1, wegen der geringeren festgesetzten Geschosshöhe gegenüber dem MI 2, auf 1,1 fest.
Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei regelmäßig aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert im heterogenen Plangebiet insgesamt zwischen ein und sieben Vollgeschossen, wobei damit hauptsächlich die Geschossigkeiten des Bestandes aufgegriffen werden.
Im sich wohnbaulich entwickelnden Bereich des Mischgebietes MI 1 wird für das Bestandswohnhaus eine detaillierte, innerhalb des Gebäudes gegliederte Ein- bzw. Zweigeschossigkeit festgesetzt, um auch im Falle einer Neubebauung in diesem Baufeld zu gewährleisten, dass die durch den Neubau entstehende Verschattung nicht größer wird, als die bereits vorhandene.
Für die beiden mittleren Gebäude des Wohnbaukonzeptes wird jeweils eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässt, wobei unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe je nach Einstellung des Gebäudes in das Gelände auch ein Staffelgeschoss entstehen kann.
Für das konzipierte östliche Wohngebäude an der Friedhofsallee werden drei Vollgeschosse festgesetzt, auch hier ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ein Staffelgeschoss möglich.
Die Begrenzung auf die festgesetzten Geschossigkeiten ist mit dem Ziel begründet, eine möglichst geringe Beeinträchtigung des nachbarlichen Gartenbaubetriebes durch eine Verschattung der Gewächshäuser ausgehend von der Neubebauung zu erreichen.

Im Bereich der Gärtnereien wird die Zweigeschossigkeit mit der 2. Bebauungsplanänderung abzielend auf das langfristige Ziel einer Blockrandbebauung nach einer möglichen gänzlichen Aufgabe des Gartenbaubetriebes differenziert.
Angrenzend an die Friedhofsallee werden unter Einbezug der umgebenden bis zu viergeschossigen Bebauung für eine mögliche Nachfolgenutzung der Gärtnereien drei Vollgeschosse festgesetzt und damit die zulässige Geschossigkeit erhöht. Entlang des im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teilbereichs der Troppauer Straße kann eine Folgenutzung mit zwei Vollgeschossen entstehen. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen stellt sicher, dass bei Fortführung des Gärtnereibetriebes der nördlichen Erwerbsgärtnerei durch eine südlich angrenzende Neubebauung keine negativen Auswirkungen durch die Gebäudehöhe entstehen. Im Teilbereich D (Blockinnenbereich) ist für die Gärtnereibetriebe sowie für Grabpflegebetriebe noch eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit ist die vor-

handen eingeschossige Bebauung (v.a. Gewächshäuser) abgedeckt. Der Anregung in der erneuten, eingeschränkten Beteiligung, auch im Bereich D eine Zweigeschossigkeit zuzulassen wird nicht gefolgt, da es einerseits in den Blockrandbereichen mit der Zulässigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen genügend Entwicklungspotenzial für eine Mehrgeschossigkeit gibt und andererseits der Blockinnenbereich hinsichtlich der Bauhöhe nicht überfrachtet werden soll. Dies dient dem städtebaulichen Ziel langfristig auf eine Blockrandstruktur hinzuarbeiten.

Im Mischgebiet MI 2 richtet sich die Festsetzung der Geschossigkeit nach der vorhandenen Bestandssituation.

6.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Für die geplanten Gebäudeneubauten auf dem ehemaligen Gärtnereiareal werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude) festgesetzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die festgelegten Gebäudehöhen ermöglichen an einigen Stellen Dach- bzw. Staffelgeschosse mit Aufenthaltsräumen zusätzlich zu den Vollgeschossen.
Alle Staffelgeschosse werden von der nordöstlichen Baugrenze mindestens 2,0 m abgerückt festgesetzt, mit einer um 3,0 m reduzierten Gebäudehöhe, was dadurch zu einer Reduzierung der Verschattungswirkung durch das Abrücken des obersten (Staffel-) Geschosses beiträgt.
Bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den obersten Abschluss des Gebäudes bzw. den First. Als unterer Bezugspunkt gilt die entsprechende Höhe in Meter über Normalnull (müNN).

Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) können die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche überschreiten.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Auf die Festlegung einer Bauweise wird in beiden Mischgebieten verzichtet.
Bei der geplanten Bebauung auf dem Areal der aufgegebenen Gärtnerei Friedhofsallee 9 ist die Bauweise durch die Festsetzung der einzelnen Baufenster hinreichend bestimmt.
Für die weiteren Flächen wird auf eine Festlegung der Bauweise verzichtet, da die teilweise großflächigen Gewächshäuser keine Einschränkung der Gebäudelänge (offene Bauweise: max. 50 m) erfahren sollen.
Im Mischgebiet MI 2 wird aufgrund der Überplanung eines fast vollständig bebauten Gebietes keine Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen differenziert als Baufenster -und im Bereich, der wohnbaulich entwickelt werden soll-, als erweiterte Baukörperfestsetzung, um zu gewährleisten, dass die Vorgaben, die auch Grundlage der Gutachten waren, möglichst genau eingehalten werden.
Im Bereich des MI 1, der wohnbaulich bebaut werden soll, werden drei Baufenster festgesetzt, sowie mit einem weiteren vierten Baufenster das Bestandswohnhaus gesichert. Da die Gärtnereibetriebe im Mischgebiet MI 1 weiter betrieben werden, sind lediglich für eine langfristig mögliche und noch unbestimmte Neubebauung Baufelder entlang der Friedhofsallee und Troppauer Straße definiert, um langfristig den Blockinnenbereich (Teilfläche D) von Bebauung frei zu halten. Lediglich bauliche Anlagen der Bestandsnutzung (insbesondere Gartenbaubetriebe sowie Grabpflegebetriebe) sind innerhalb der überbaubaren Fläche D im Blockinnenbereich weiterhin zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wird bis maximal 1,50 m Tiefe zugelassen, wenn sie maximal 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen über 30m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Grünflächenanteil nicht durch die Errichtung weiterer Nebenanlagen reduziert wird. Fahrradabstellanlagen und Müllsammelstandorte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

6.4 Stellplätze und Garagen

Die Regelung der Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für sie vorgesehenen Flächen soll insbesondere dazu dienen, langfristig die Blockinnenbereiche im Mischgebiet MI 1 für Grünflächen freizuhalten.
Ausnahmsweise sind aber Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Grünflächenanteil (20%-30% entsprechend der Festsetzung) trotzdem eingehalten werden kann. Darüber hinaus sind auch Behindertenstellplätze und Tiefgarageneinfahrten außerhalb der Flächen zulässig.

<u>Einfahrtsbereiche</u>
Für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei, der neu bebaut werden soll, sowie für die Stellplatzanlage der Marburger Straße 91 werden im Bebauungsplan Einfahrtsbereiche festgesetzt. Für diese Grundstücke werden aus Verkehrssicherheitsgründen im Einmündungsbereich der Friedhofsallee die bestehenden und funktionierenden Einfahrten festgeschrieben.
Die Festsetzung der Einfahrtsbereiche für die geplante Neubebauung bezweckt insbesondere auch den Schutz der vorhandenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen an

der Friedhofsallee, die somit gegen eine möglicherweise erforderliche Fällung im Rahmen der Baumaßnahme gesichert werden.
Eine direkte Einfahrtsmöglichkeit von der Troppauer Straße für das Bestandsgebäude bzw. einen möglichen Neubau wird festgesetzt, um die Einfahrt über den vorhandenen Fußweg zu vermeiden. Dies wird durch die Erweiterung des Mischgebietes auf den Bereich der zurzeit noch begrünten städtischen Fläche ermöglicht, was einen Flächenerwerb voraussetzt.

Innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche gelten natürlich die durch die städtische Stellplatzsatzung vorgegebenen maximalen Grundstückseinfahrtsbreiten.

6.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen den beiden aktiven Gärtnereien als Straßenverkehrsfläche fest.

Die derzeit im Einbahnverkehr (in Richtung Friedhofsallee) genutzte und entsprechend ausgebaute Straße soll, auch wegen der bereits vorhandenen Breite der städtischen Parzelle, für einen optionalen Ausbau (Zweirichtungsverkehr) vorgehalten werden, wenn dies erforderlich wird.

In diesem Zuge wäre eine Neuordnung der teilweise auf städtisches Gelände reichenden Einfriedungen und Nutzflächen der Gärtnereien notwendig.

6.6 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da das Plangebiet ein hohes Defizit an Grünstrukturen im Bestand aufweist, wird es zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendig, Grünvolumen in Form von Baumpflanzungen zu schaffen.
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird entlang des Fußweges ein wegbegleitender mindestens drei Meter breiter Grünsteifen mit einer Baumreihe unter Berücksichtigung der Stieleiche festgesetzt. Schmalkronige Bäume können sich in dem engen Korridor zwischen Randbebauung und Weg gut entwickeln und engen den Freiraum optisch auch nicht weiter ein.

Die Erhaltung der mit zwei Zedern bepflanzten Fläche sowie die Ergänzung mit Wacholdersträuchern gewährleistet weiterhin optimale Habitatstrukturen für den Bluthänfling, der in Hessen mit einem unzureichenden bis schlechten Erhaltungszustand bewertet ist (Vermeidungsmaßnahme Artenschutz).

Die Vorgabe pro 6 Stellplätze einen Laubbaum zu pflanzen, lässt eine übersichtliche Gliederung großer Stellplatzanlagen mit ausreichender Begrünung zu.

Die vorgegebenen Qualitäten der Bäume, die Dimension der Baumscheiben sowie die Breite Pflanzstreifen fördern optimale Anwuchsbedingungen.

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

Der festgesetzte Begrünungsanteil von 20% der Grundstücksfläche bzw. 30% bei Wohnbaugrundstücken, dient der Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils auf den Baugrundstücken zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Flächen gewährleisten eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und eine Entlastung des Entwässerungssystems. Die offenporige Gestaltung von Stellplatzanlagen beispielsweise mittels Rasengitter oder Rasenwaben trägt aufgrund ihrer Großflächigkeit zu einer Erhöhung der Verdunstungskapazität bei und verbessern somit die humanbioklimatische Situation.

Entsprechend der Empfehlung des Amtes für Umwelt und Natur wird die Bodensubstrathöhe auf zu begrünenden Tiefgaragendächern auf 30 cm festgelegt. Diese begrünten Tiefgaragendächer können auf den Grünflächenanteil zu 50% angerechnet werden. Bei einer Substrathöhe von 60 cm können sie zu 100% angerechnet werden.

Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch den vorgegebenen Abflussbeiwert und der Aufbaudicke wird das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten und führt somit zu einer Entlastung der Kanalisation

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

7.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

In den Mischgebieten werden aufgrund der größtenteils vorhandenen Bebauung alle Dachformen zugelassen. Bei geneigten Dächern, z.B. Satteldächern ist aber eine beidseitig gleiche Neigung einzuhalten.
Bei geneigten Dächern werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand beschränkt.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flächdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 5° (alter Teilung) sind zulässig, wenn diese Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden. Damit treten die Anlagen zum Straßenraum hin nicht in Erscheinung.

Auch auf geneigten Dächern sind flach aufliegende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ~~un~~zulässig, das Aufständern auf geneigte Dächer ist dagegen unzulässig.

7.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind stadtbild- und quartierswirksam. Daher sind Einfriedungen zu öffentlichen Räumen (z.B. Straßen, Wegen) nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Darüber hinaus ist die Beschränkung der Einfriedungshöhe und transparente Ausgestaltung (sichtoffenes Material) zur Nachbargrenze der Gartenbaubetriebe auf ebenfalls 1,20 m wichtig, um eine Verschattung der Gewächshäuser durch lichtbeeinträchtigende hohe Einzäunungen zu vermeiden.
In Ausnahmefällen soll eine offene Einfriedung für gewerblich genutzte Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen werden können.

7.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen von Abfallbehältnissen vor Einsichtnahme von den öffentlichen Flächen abzuschirmen und mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7.4 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen und gerade für die gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten bedeutsam sind, werden aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus Festsetzungen zur Größe, Form und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.
Aufgrund von Anregungen in der 2. eingeschränkten Offenlage sowie in der weiteren Beteiligung der betroffenen Anlieger sind für Einzelhandelsbetriebe erweiterte Festsetzungen für Werbeanlagen aufgenommen worden.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 33a „Rodtberg“ Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ werden im nördlichen Bereich über die Friedhofsallee bzw. die Troppauer Straße verkehrlich erschlossen. Im südwestlichen Bereich findet die Erschließung über die Marburger Straße statt. Da die Grundstückstiefen in diesem Bereich eine Bebauung in zweiter und teilweise sogar dritter Reihe ermöglichen, erfolgt die Erschließung der rückwärtigen geteilten Grundstücke entweder über schmale eigene Zufahrten oder über die an die Marburger Straße grenzenden, entsprechend belasteten Parzellen. Eines der rückwärtigen Grundstücke ist lediglich über einen Fußweg erreichbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich lediglich eine Verkehrsfläche. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist diese als Fußweg zwischen der Troppauer Straße und der Friedhofsallee festgesetzt.
Die tatsächliche Nutzung des festgesetzten Fußweges hat sich im Laufe der Zeit verändert. Aufgrund einer zunehmenden Verkehrsbelastung der Troppauer Straße und einer sinnvollen, gebietsentlastenden Verkehrsführung wird die Verkehrsfläche mittlerweile durch entsprechenden Ausbau und Beschilderung im Einbahnverkehr durch Fahrzeuge genutzt.
Mit der Bebauungsplanänderung wird den geänderten Gegebenheiten Rechnung getragen und der Fußweg als Verkehrfläche festgesetzt mit der Möglichkeit, diesen bei Bedarf auch in voller Breite entweder als Mischverkehrsfläche oder als getrennte Fahrbahn mit Gehweg auszubauen.

Zur Erschließung des sich wohnbaulich entwickelnden Grundstücks in der Friedhofsallee ist vorgesehen, die Zufahrtssituation im Bereich der ehemaligen Gärtnereizufahrt zu nutzen.
Eine nördliche Zufahrt soll vor allem die rückwärtigen Häuser erschließen, die nicht direkt an die Friedhofsallee grenzen. Darüber hinaus wird aus topographischen Gründen eine weiter südlich angeordnete Tiefgaragenzufahrt vorgesehen, die eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Zufahrtsbereichs erfordert. Dies kann unter Berücksichtigung des Baumbestandes, der sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, erfolgen und wird im Bebauungsplan mit einem Zufahrtsbereich festgesetzt.
Dieser Zufahrtsbereich, der sich größtenteils mit der sehr breiten bestehenden ehemaligen Gärtnereizufahrt deckt, entspricht allerdings nicht der maximal zulässigen Zufahrtsbreite gemäß der städtischen Stellplatzsatzung (2010). Eine Aufteilung in zwei Zufahrten, die eine eindeutigere Verkehrslenkung ermöglichen und Platz für einen dazwischenliegenden Pflanzbereich bieten, entspricht ebenfalls nicht der Stellplatzsatzung.
Deshalb wird in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Abweichungssatzung zu der gültigen Stellplatzsatzung formuliert, die für das Wohnbaugrundstück eine zweite Zufahrt zulässt.

9. Immissionen

9.1 Beeinträchtigung durch Verschattung

Im Rahmen von Vorgesprächen und der frühzeitigen Unterrichtung wurden seitens der nachbarlichen Bestandsgärtnerei massive Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungssituation angeführt.
Einerseits wurde eine durch die Neubebauung voraussichtlich erzeugte Verschattungswirkung auf die Gewächshäuser der nachbarlichen Gärtnerei bemängelt und daraus resultierenden Einschränkungen für den Gärtnereibetrieb bekundet. Andererseits wurde

auf mögliche Belastungen durch nächtliche Lichtimmissionen für die Bewohnerschaft durch die teilweise künstlich zu belichtenden Gewächshäuser hingewiesen.

Daraufhin wurde zunächst eine erste unabhängige Verschattungsstudie (März 2015) auf der Grundlage des anfänglichen Bebauungskonzeptes durchgeführt, die die Ausmaße der Verschattungssituation für je einen exemplarischen Tag in den einzelnen Jahreszeiten, d.h. für den 21. Juni (größte Mittagshöhe der Sonne, größte Tageslänge), den 21. Dezember (geringste Mittagshöhe der Sonne, geringste Tageslänge) sowie für den 21. März und 23. September (Tag-Nacht-Gleiche) darstellte.

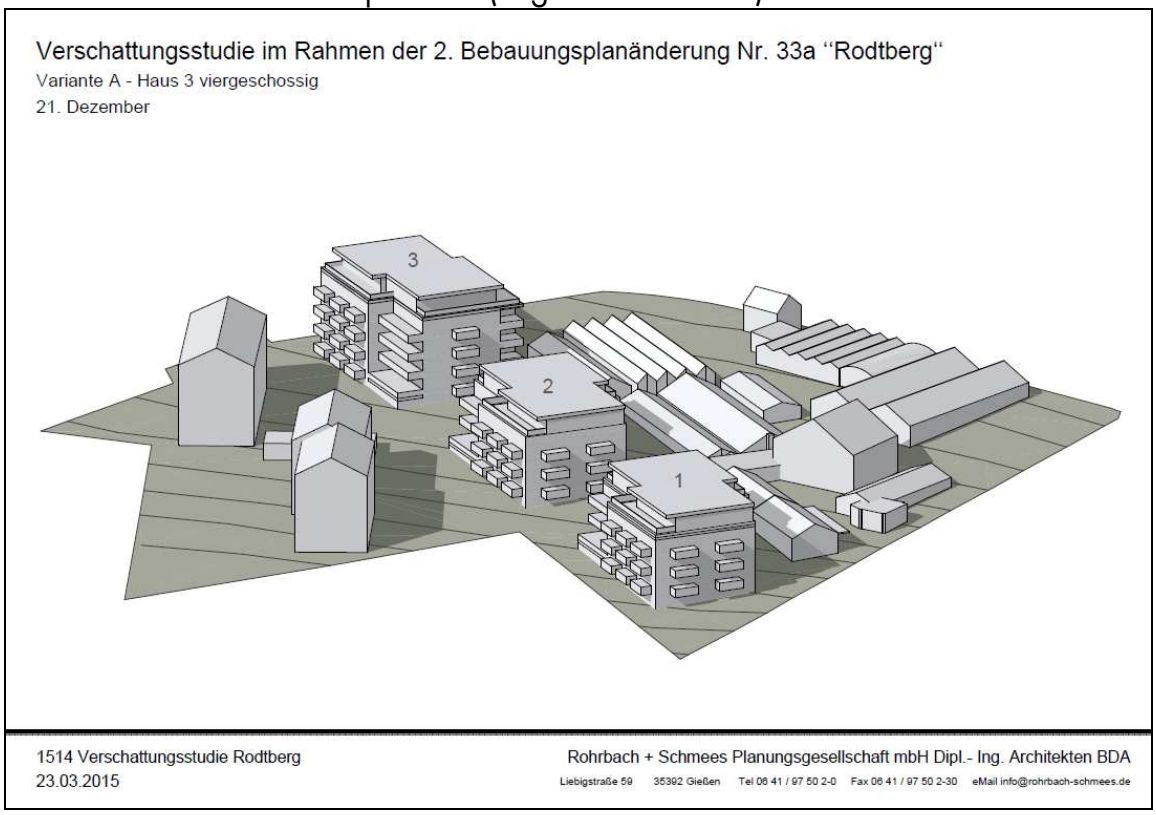


Abb. 1 Auszug aus Verschattungsstudie vom 23.03.2015

Die Berechnungsgrundlage für die 1. Studie griff unter Berücksichtigung der Geländetopographie das Bebauungskonzept mit drei mehrgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Berechnung fand zum einen für eine geplante Dreigeschossigkeit zuzüglich Staffelgeschoss für das Gebäude an der Friedhofsallee sowie das mittlere Haus statt, sowie für ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss an der Troppauer Straße, dessen Geschossigkeit an den viergeschossigen Bestandgebäuden der Troppauer Straße orientiert geplant wurde. Die Neubebauung sollte sich zunächst auf der gesamten ehemaligen Gärtnereifläche einschließlich des abzubrechenden Bestandswohnhauses von der Friedhofsallee bis zur Troppauer Straße erstrecken.
Mit in die Studie einbezogen wurden auch die südlichen Bestandsbauten der Troppauer Straße Nr. 42 und 44/46.
Alternativ wurde auch eine Berechnung mit drei dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschossen durchgeführt.

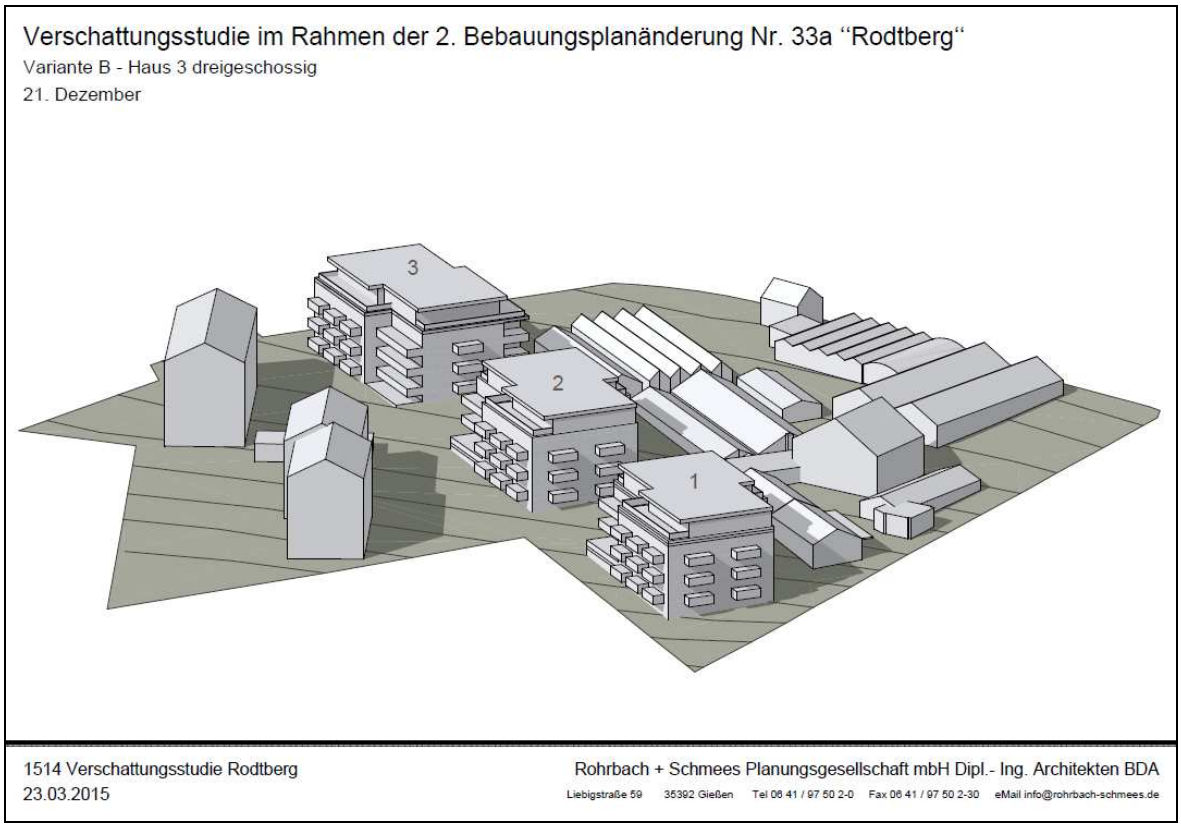


Abb. 2 Auszug aus Verschattungsstudie vom 23.03.2015

Das Ergebnis der ersten Studie zeigte vor allem in den Frühlings- und Herbstmonaten, aber insbesondere in den Wintermonaten eine den Gartenbaubetrieb in großen Teilen überlagernde Verschattung auf, die eine erhebliche Beeinträchtigung der lichtempfindlichen nachbarlichen Gärtnereinutzung erkennen ließ.
Für eine daraufhin modifizierte Planungsvariante mit Verschiebung der Gebäude (v.a. Haus 3 Richtung Troppauer Straße durch beabsichtigten Flächenzukauf) und Verlagerung des viergeschossigen Gebäudes an die Friedhofsallee wurde vom Investorenplaner eine ergänzende Verschattungsdarstellung mitgeliefert. Aber auch diese ließ weiterhin eine ernsthafte Verschattung durch das westliche Gebäude Haus 3 erkennen.

Grundlage der 2. Verschattungsstudie (Januar 2016) war eine weiterentwickelte und nochmals reduzierte Bebauungsvariante auf Grundlage der Kompromissfindungzwischen den gegensätzlichen Interessen. Das Konzept umfasste nun ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss unmittelbar an der Friedhofsallee; ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss sowie einen weiteren Zweigeschosser ohne Staffelgeschoss im mittleren Teil.
An der Troppauer Straße sollte aufgrund der erhöhten Lage im Falle einer Neubebauung anstelle des bestehenden Wohnhauses keine Änderung in der Höhe ermöglicht werden (Abb. 3).

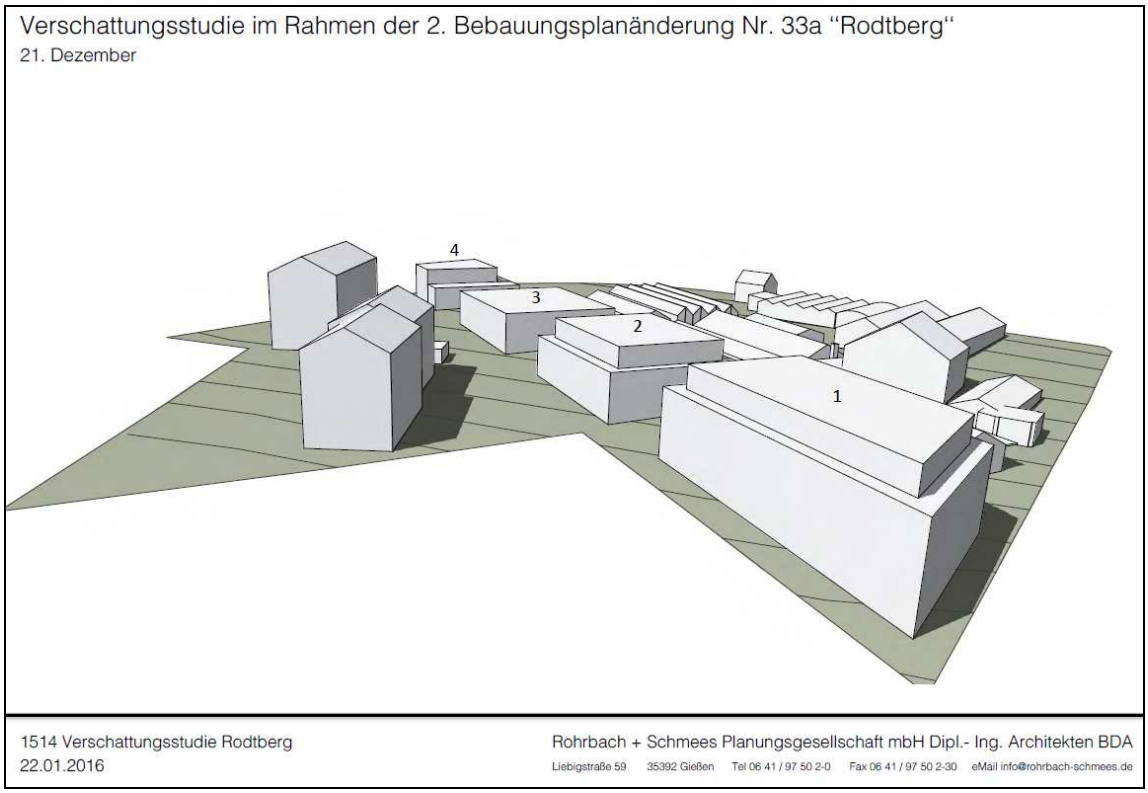


Abb. 3 Auszug aus Verschattungsstudie vom 22.01.2016

Um die Ausmaße der Verschattung und ihre daraus resultierende Wirkung für die gartenbauliche Nutzung fachgerecht zu beurteilen, wurde eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Gartenbau mit der Bewertung der Situation beauftragt. Sie erstellte ein Gutachten zur „Beurteilung der Auswirkungen einer heranrückenden Wohnbebauung an eine Bestandsgärtnerei“, in dem sie auch Anregungen zu verschiedenen Lösungsvarianten gab. Dabei ging sie in erster Linie von der baulichen Bestandssituation aus.

Im Gutachten der Sachverständigen vom 26.01.2016, das auch die Ergebnisse des Schallgutachtens (Büro für Schallschutz W. Steinert Solms) vom 20.01.2016 sowie die Auswertung der Verschattungsstudie (Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH Gießen) vom 22.01.16 aufgriff, wird folgende Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Gartenbaubetrieb zusammenfassend aufgezeigt:

Die Sachverständige erläutert, dass sich der Gartenbaubetrieb auf drei verschiedene Betriebszweige (Gartenbaubetrieb mit Eigenproduktion; Floristik mit Blumenladen sowie Friedhofsgärtnerei mit Grabanlage u. -pflege) stützt, von denen durch die heranrückende Wohnbebauung mit der Verschattung der produzierende Teil der Gärtnerei negativ beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigung findet vorrangig in den Monaten Januar bis März statt.
Die Sachverständige stellt fest, dass am 21. Dezember mit dem tiefsten Sonnenstand sich die Verschattung auf ca. 20%, Mitte Januar ca. 14%, Mitte Februar ca. 8% und Mitte März nur noch ca. 2% der Gewächshausfläche (außerhalb der Abstandsfläche

zur Nachbargrenze) auswirkt. Danach ist mit keiner Beeinträchtigung mehr zu rechnen.
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Verschattung führen sicherlich zu Ertragseinbußen bzw. zu Mehrkosten für Heizung/Belichtung/Zukauf überwiegend in den Monaten Januar – März. Sie können allerdings durch betriebliche Maßnahmen, Umstellung in der Gewächshausnutzung und/oder Zukauf reduziert werden.

Die Sachverständige fasst abschließend zusammen:
„Eine Existenzgefährdung des breit aufgestellten Betriebes ist unter Berücksichtigung aller bekannten Faktoren nicht anzunehmen und wurde bisher auch nicht vorgetragen.
Nach vorliegendem Immissionsgutachten sind sowohl die Lärmspitzen während des Tages als auch in der Nacht durch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm abgedeckt. Im Gutachten werden lediglich schalltechnische Hinweise gegeben. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
Auch die vom Betrieb ausgehenden Licht-Immissionen können durch einfache Maßnahmen abgewehrt werden, die keiner textlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Insgesamt betrachtet ist die geplante Änderung des Bebauungsplanes als wirtschaftlich vertretbar und städtebaulich zumutbar einzustufen.“

Nach dem daraufhin erfolgten Entwurfsbeschluss und der Offenlage gingen unterschiedliche Anregungen ein.
Aus diesem Grund sowie aufgrund einer erweiterten Betrachtungsweise der Situation unter Einbezug der bereits zulässigen Bebaubarkeit auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“ wurde zunächst eine dritte Verschattungsberechnung beauftragt.

Diese Verschattungsstudie (Juli 2016)zeigte die Verschattungsdifferenz einer auf Grundlage des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes möglichen Bebauungsvariante zum geplanten Baukonzept auf:

Auch ohne Bebauungsplanänderung sieht der rechtskräftige Plan für die Grundstücke der Gärtnereien ein Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, in dem laut § 2 Abs. 2 neben Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Nach § 2 Abs. 3 sind ausnahmsweise auch sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise. Eine Höhenbeschränkung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vor. Darüber

hinaus besteht eine Festsetzung zur Dachform, wonach nur Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig sind.

Der 3. Verschattungsstudie liegt demnach eine fiktive Gebäudeplanung (grün) gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zugrunde, die mit den maximal möglichen Baukubaturen (rot) entsprechend des letzten Standes des Bebauungsplanentwurfes überlagert werden.

Die nach dem gültigen Bebauungsplan exemplarisch dargestellte Gebäudeanordnung entspricht einer möglichen baulichen Entwicklung im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen. Bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes wären auch Gebäudeanordnungen denkbar, die noch höhere Verschattungen des Nachbargrundstücks bewirken (siehe Abb. 4).
Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn bei den zweigeschossigen Gebäuden ein Sockel oder Drempel als Nichtvollgeschoss hinzugefügt würde, was aufgrund fehlender Höhenbegrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre.

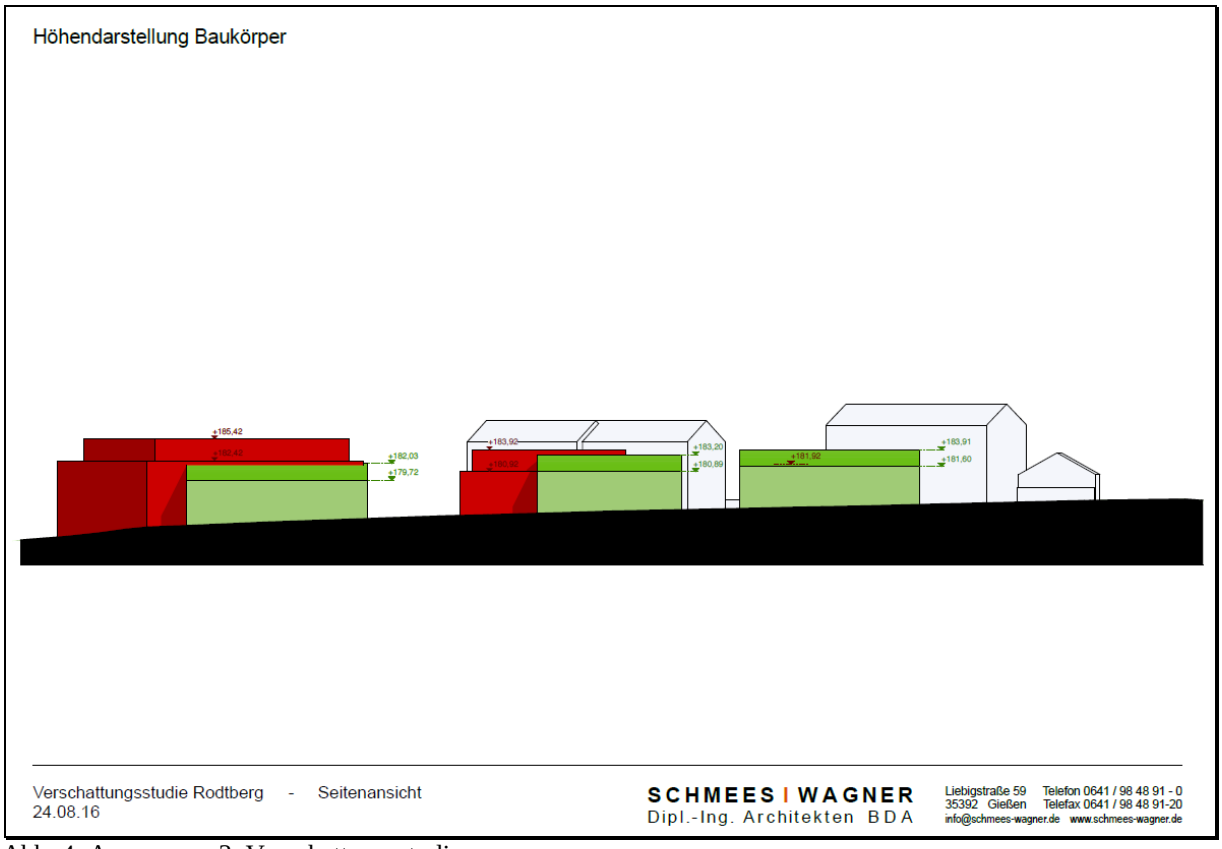


Abb. 4: Auszug aus 3. Verschattungsstudie

In diesem Fall wären die beiden mittleren Neubauten nicht höher als eine Bebauung, die der rechtskräftige Plan bereits zulässt.
Die neuen Festsetzungen würden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich für die unmittelbar an der Friedhofsallee gelegene überbaubare Fläche ein zusätzliches zurückgesetztes Staffelgeschoss zulassen. Änderungen betreffen allerdings bei-

spielsweise die (zum Gärtnerei-Grundstück zurück genommene) Bautiefe, die (gegenüber dem Ursprungsplan erhöhte) Grundflächen- und die Geschossflächenzahl.

Die in der 3. Verschattungsstudie rot schraffierten Flächen stellen nur die Verschattung dar, die über den Schatten einer ohnehin zulässigen (fiktiven) Bebauung auf das Gärtnereigrundstück fallen könnte.

Über die rein graphische Schattenberechnung und -darstellung hinaus wurde weiterhin ein Gutachten beauftragt, dass die gesamte pflanzenwirksame Globalstrahlung einschließlich der Auswirkungen der Veränderungen auf die diffusen Lichteinwirkungen untersucht. Im Gutachten vom 03.04.2017 fanden auch die vorhandenen Rahmenbedingungen und die gültigen Bebauungsplanfestsetzungen Berücksichtigung.

Zusammenfassend formuliert der Sachverständige folgende Aussage:
„In dem Gutachten ist zahlenmäßig herauszuarbeiten, welche Verschattung nach dem gültigen Bebauungsplan 33a der Stadt Gießen zulässig ist und wie sich eine veränderte Bebauung, die den Grenzabstand nach Norden vergrößert, aber die Gebäudefront gegenüber den Gewächshäusern verlängert, auf den Schattenwurf in die nördlich gelegenen Gewächshäuser des Gartenbaubetriebs Friedrich Schulz auswirkt.

Auf der Grundlage der durch das Stadtplanungsamt überlassenen Pläne und Luftbilder werden die vorhandenen und geplanten Gebäude durch die charakteristischen Gebäudepunkte der Silhouette mit Azimut und Höhenwinkel verrechnet. Über die an der Südgrenze des Gartenbaubetriebs liegenden Gewächshäuser wird ein Koordinaten-Raster gelegt, welches die Beobachtungspunkte für die Berechnung des Schattenwurfs definiert. Von jedem der 81 Beobachtungspunkte wird anhand der Azimut und Höhenwinkel zu den Gebäudepunkten geprüft, ob und wann das betreffende Gebäude den Beobachtungspunkt verschattet. Für jede Tagesstunde eines Jahres wird mit Hilfe der meteorologischen Daten des Testreferenzjahres TRY07 des Deutschen Wetterdienstes der Einstrahlungsverlust der direkten und diffusen Strahlung für den betreffenden Beobachtungspunkt errechnet.

Für die Pflanzenproduktion sind die Strahlungsverluste im Winterhalbjahr von Bedeutung, da sich einerseits die Vorzüglichkeit der Pflanzenproduktion in Gewächshäusern im Winter erweist und andererseits bei winterlichen, niedrigen Sonnenständen ein langer Schattenwurf erzeugt wird. Licht ist der Mangelfaktor in der winterlichen Gewächshausproduktion. Daher wird die Auswertung der Einstrahlungsverluste für die einzelnen Wintermonate durchgeführt und für die Bebauungsvarianten verglichen. Je nach räumlicher Zuordnung der Wohngebäude zu den einzelnen Gewächshäusern ergeben sich monatlich unterschiedliche Verschattungsintensitäten bzw. Einstrahlungseinbußen. Für die Gewächshäuser 1 und 11 ergibt sich über das Winterhalbjahr betrachtet eine günstigere Verschattungssituation bei der zulässigen Bebauung nach dem gültigen Bebauungsplan. Für die anderen betrachteten Gewächshäuser 2, 3, 4 und 6 ist die Verschattung bei einer Bebauung mit „Investor-Gebäuden“ günstiger. Für alle

betroffenen Gewächshäuser zusammen überwiegt die Vorzüglichkeit der Investor-Bebauung, da etwa 30 % weniger Einstrahlungseinbußen auftreten.
Es besteht lichttechnisch kein Unterschied, ob die Gesamtfläche der an der Grundstücksgrenze liegenden Gewächshäuser oder nur die Flächenanteile betrachtet werden, die innerhalb der Baugrenzen liegen.“

9.2 Schallimmissionen

Desweiteren wurde ein Lärmimmissionsgutachten erstellt, das die durch den Gartenbaubetrieb erzeugte Lärmbelastung für die neue Wohnbebauung untersuchte.
Die schalltechnische Untersuchung brachte folgende Bewertung der Immissionssituation (Auszug aus dem Immissionsgutachten Nr. 1568; Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms vom 20.01.2016):

Bewertung
„Die Berechnung der Geräuschimmissionen auf der Grundlage der Betriebsdaten der Gärtnereien sowie des Betriebes der Heizzentrale und des Parkplatzes ergeben zur Tagzeit im Bereich der geplanten Wohnbebauung die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiet gemäß TA Lärm von L = 60 dB(A). Dies gilt für alle betrachteten Betriebsfälle.
Zur Nachtzeit ergeben sich für den Betriebsfall mit nächtlicher Entladung eines Lkw im Bereich der Zufahrt zur Gärtnerei Schulz auf der Nordseite des Hauses 1 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von L = 45 dB(A) von bis zu $\triangle L$ = 4 dB.
Erfolgen diese Entladungen zur Tagzeit ergibt sich auch für die Nachtzeit im gesamten Plangebiet die Einhaltung des Immissionsrichtwertes.
Nach Angabe der Friedhofsgärtnerei finden diese Entladevorgänge selten zur Nachtzeit statt.

Grundsätzlich lässt die TA Lärm an bis zu 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu. Zur Nachtzeit gilt hierfür der erhöhte Immissionsrichtwert von L = 55 dB(A).
Die Geräusche der nächtlichen Entladungen des Lkw halten diesen Wert ein.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $\triangle L$ = 30 dB und zur Nachtzeit um maximal $\triangle L$ = 20 dB überschritten werden dürfen, wird im gesamten Plangebiet eingehalten.“

Auf der Grundlage der Bewertung wurden im Schallimmissionsgutachten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

„Aktiver Schallschutz (Maßnahmen im Plangebiet)

Aufgrund der Höhe der Immissionsorte sind sog. aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand / Wall) innerhalb des Plangebietes zur Minderung der gelegentlich auftretenden Entladegeräusche eines Lkw an der Zufahrt der Friedhofsgärtnerei nicht ersichtlich.

Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)
Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.
Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb des Gebäudes.
Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmaße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.
Es ergibt sich für die der Friedhofsgärtnerei zugewandten Seiten der geplanten Wohngebäude im Plangebiet gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel L_a = 61 dB(A) bis L_a = 65 dB(A)). Daraus folgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

Bei üblichen Raummaßen, Fensterflächenanteilen und ausreichend hohem Schalldämmaß des Mauerwerkes ergibt sich für den Lärmpegelbereich III für Fenster höchstens die Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719. Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von $R_{w,P}$ ³ 32 dB. Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung.
Die möglichen kurzzeitigen Geräuscheinwirkung während der automatischen Regelung der Dachfensteröffnung der Gewächshäuser der Friedhofsgärtnerei können bei geöffneten Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern zu Aufwachreaktionen führen.“
Daher wird empfohlen, „für die der Gärtnerei zugewandten Gebäudeseiten die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion oder ggf. eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
Im Pkt. 9.2 sind die sich formal ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Es ergeben sich dabei keine über die bei üblicher Bauweise erreichbaren Werte hinausgehenden erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.
Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.“

Dennoch wurde im Teil D „Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der textlichen Festsetzungen als Hinweis folgende Empfehlung aufgenommen:
„Im Mischgebiet MI 1 sollten bei Wohngebäuden Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt dienenden Räumen sowie Balkone und Terrassen nicht auf der dem Gartenbaubetrieb zugewandten Seite (nach Norden bzw. Nordosten) angeordnet werden.
Falls auf diesen Seiten Aufenthaltsräume angeordnet werden, ist mit gelegentlichem Pestizideintrag, sowie mit Licht- und Geräuschimmissionen (Lärmspitzen, auch in der Nachtzeit) zu rechnen. Zur Einhaltung der Wohnruhe in Innenräumen wird bei beson-

ders schutzwürdigen Räumen die Einrichtung nicht zu öffnender Fenster mit Belüftungssystem bzw. die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. Fensterkonstruktion empfohlen.“

Die Anregung des Fachdezernats Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen, den Gebäudegrundriss entsprechend zu gestalten und schutzbedürftige Räume an der immissionsabgewandten Seite anzuordnen bzw. schallgedämmte Lüftungstechnik zu verwenden, wurde dahingehend berücksichtigt, dass sie somit in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.
Da die Lkw-Anlieferungen bei der untersuchten Gärtnerei i.d.R. zur Tagzeit erfolgen mit Ausnahme einer Lkw Anlieferung in der Zeit vor 6 Uhr und somit zur Nachtzeit, kann nach Einschätzung des Gutachters die TA Lärm für derartige äußerst selten auftretende Einzelereignisse während des bestimmungsgemäßen Betriebes einer Anlage angewandt werden.
Die Festlegung einer sogenannten Grundrisslösung im Bebauungsplan als textliche Festsetzung, die zum Schlafen vorgesehene Räume auf der der Gärtnerei zugewandten Gebäudeseite zwingend unterbindet, erscheint unverhältnismäßig.
Das auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei Schulz befindliche Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen unterlag vor Errichtung der Genehmigungspflicht. In diesem Zusammenhang wurde im Jahre 2010 eine Immissionsprognose erstellt, die im vorliegenden Immissionsgutachten berücksichtigt wurde. Die angeregte detaillierte Betrachtung des Heizkraftwerks und seiner Immissionsbelastung ist somit im Rahmen des erstellten Gutachtens erfolgt.
Die Abteilung Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums regt im Rahmen der erneuten Beteiligung die Prüfung der Schornsteinhöhe des im Plangebiet befindlichen Blockheizkraftwerkes an.
Dieser Aspekt kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die deutlich niedrigeren Schutzanforderungen einer Wohnbebauung im Mischgebiet auch bezüglich der vermuteten Luftschadstoff-Ausbreitung vom BHKW eingehalten werden, da dieser unter Berücksichtigung der unmittelbar benachbarten reinen Wohngebiete genehmigt wurde. Auch die zulässige Geschossigkeit verändert sich in unmittelbarer Nähe zum BHKW nicht, lediglich für das weiter entfernt liegende Gebäude an der Friedhofsallee werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

9.3 Immissionen durch Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Bereich der ehemaligen Gärtnerei, die wohnbaulich überplant wird eine 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.
Für die Mehrfamilienhausbebauung ist der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung des Hauptanteils 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. Nur ein untergeordneter Anteil der Stellplätze wird oberirdisch angelegt.

Die Grundstückszufahrt erfolgt ausschließlich über die Friedhofsallee, der Anliegerverkehr wird sich in erster Linie in Richtung der nahegelegenen Marburger Straße bewegen und dadurch die an den Planänderungsbereich grenzenden reinen Wohngebiete kaum tangieren.
Lediglich kann es durch das Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der Tiefgarage in Stoßzeiten zu einer geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung durch den Anwohnerverkehr führen.

Im übrigen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung Rodtberg wird hauptsächlich der Bestand festgeschrieben, eine Veränderung hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist zunächst nicht zu erwarten.

9.4 Störempfindlichkeit der Baugebiete

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen im Norden und im Westen -durch einen Fußweg abgetrennt- sowie teilweise im Nordosten (auf der gegenüberliegenden Seite der Friedhofsallee) reine Wohngebiete an den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung.
Aufgrund des besonderen Schutzanspruches des Wohnens in diesen unmittelbar angrenzenden Gebieten werden die festgesetzten Mischgebiete durch Teilbereiche in sich gegliedert und Nutzungseinschränkungen festgesetzt (siehe hierzu auch unter Pkt. 6.1).

10. Artenschutz

Das Plangebiet weist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Vögel wurden im Zeitraum September 2014 bis Juli 2015 durch 5 Begehungen, Fledermäuse im August 2014, Juni und Juli 2015 durch drei Detektorbegehungen und eine Gebäudekontrolle, erfasst. Die zwei Artengruppen können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Für die artenschutzrelevante Arten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling und Stieglitz sowie die Zwergfledermaus wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert (unter D Hinweise).

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Es wird keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

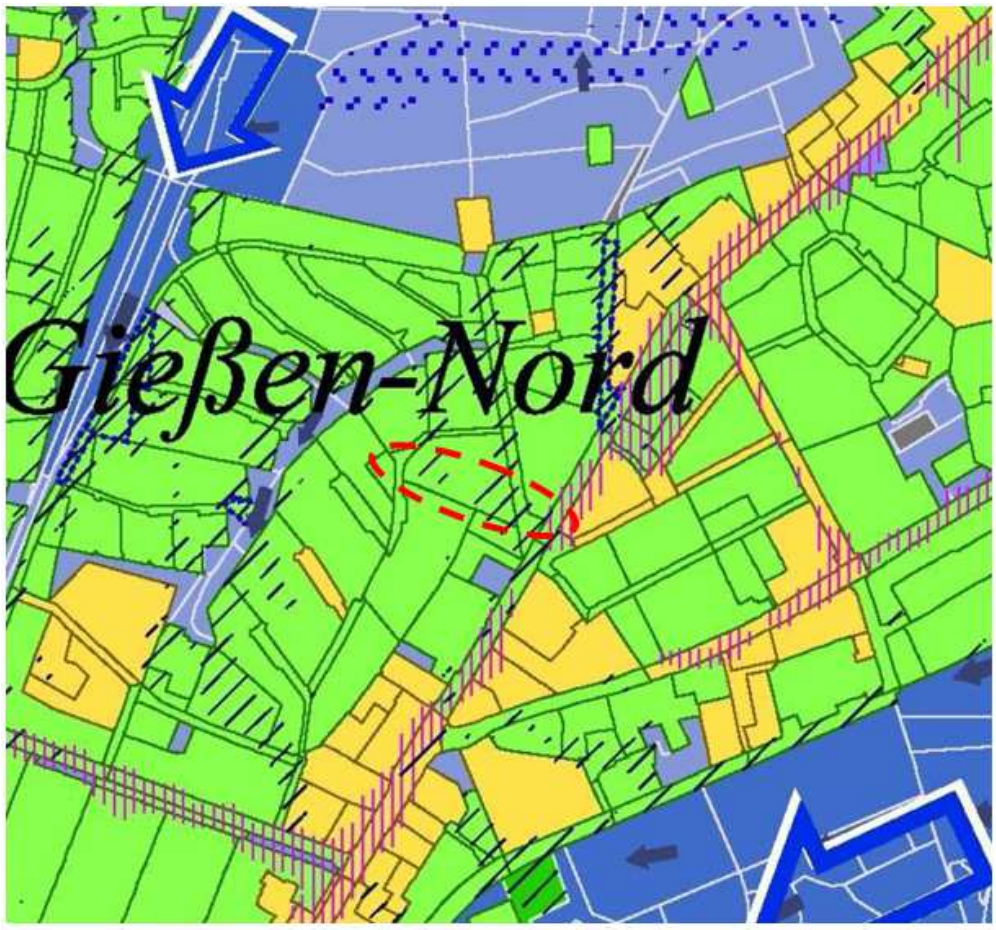
11. Klimabelange

Nach dem aktuellen Gutachten der Stadt Gießen (Geonet, 2013) liegt das Plangebiet in einem Siedlungsraum mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung.

Aufgrund der Lage profitiert zumindest das nördliche Gebiet des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung „Rodtberg“ vom Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung aus Richtung Friedhof im Norden.
Um die Auswirkungen durch Neubebauung und weitere Verdichtung zu minimieren, setzt der Bebauungsplan einen Mindestgrünflächenanteil sowie weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Folgende Stellungnahme zu Klimabelangen wurde erstellt:

Umwelttechnische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum B-Plan Nr. GI 33a „Rodtberg, 2. Änderung, frühzeitige Beteiligung, Stand 22.09.2015; - Klimabelange-



Auszug: Planungshinweiskarte Klimaanalyse GEO-NET 2014

Siedlungsbereiche

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.

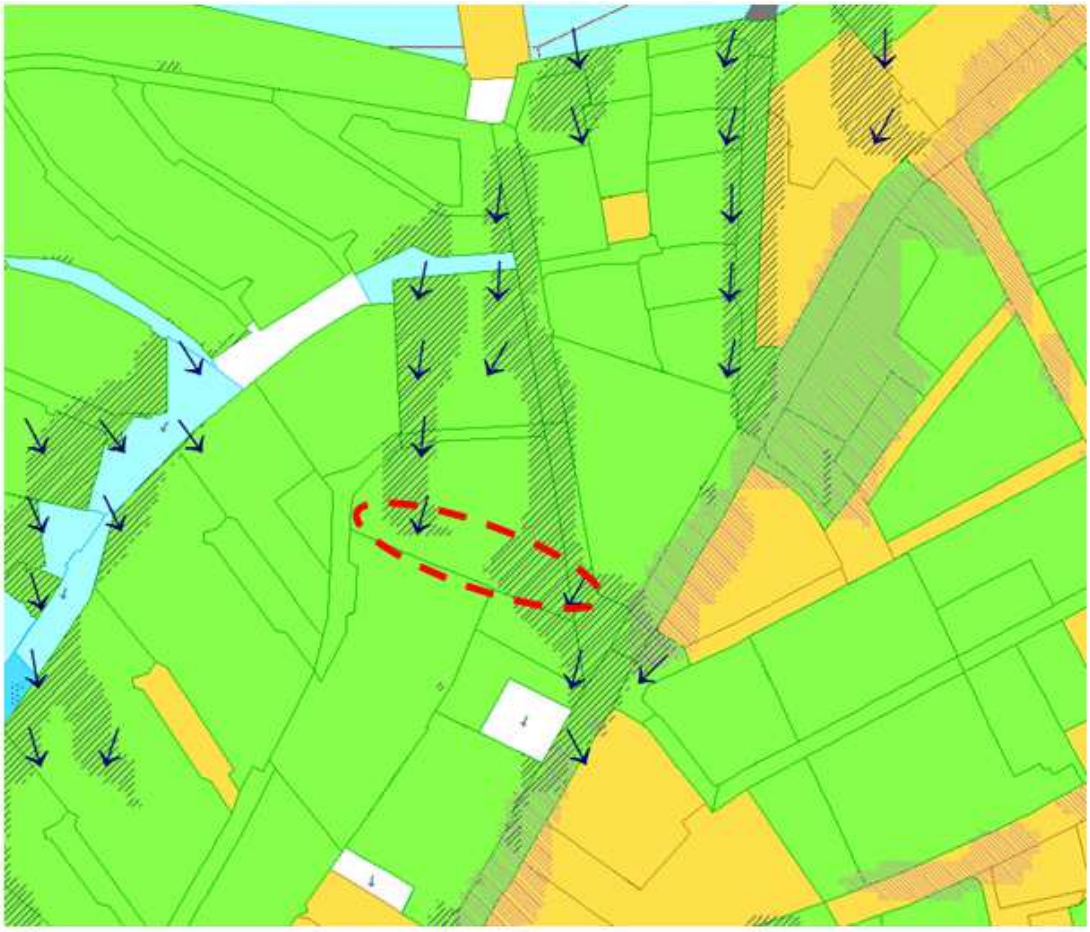
Grünflächen

Hohe bioklimatische Bedeutung

Hohe Empfindlichkeit gegenüber utzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.

Einwirkbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung

vorgesehener Bebauungsbereich



Auszug GIS: Klimafunktionskarte GEO-NET 2014

Einwirkbereich Kalt- und Frischluftströmung mit Strömungsrichtung (Pfeil) innerhalb der Bebauung

Die Klimaanalyse zeigt deutlich, dass die im Friedhofbereich entstehende Kalt- bzw. Frischluft die bestehenden Gärtnereien umfließt und sich Richtung Marburger Straße bewegt.

Durch die (im Bestand) quer zur Strömungsrichtung stehenden mehrstöckigen Gebäude entlang der Troppauer Straße wird die Strömung ausgebremst.

Das Amt für Umwelt und Natur gibt deshalb folgende Empfehlung:
Zur Erhaltung und Nutzung der Restströmung empfehlen wir im vorgesehenen Bebauungsbereich (rot gestrichelt) eine offene Bauweise mit hohem Grünanteil. Eine Querstellung hoher Baukörper sollte vermieden werden. Eine offenporige versickerungsfähige Gestaltung von Wegen und Parkbereichen trägt zu einer Einstufung als „bioklimatisch günstiger Siedlungsbereich“ bei.

12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und wird im Bestand gesichert. Weitere Hausanschlüsse sind möglich.

12.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Abwassersatzung (§ 3 Abs. 5) der Stadt Gießen durch Anschluss an die bestehenden Netze.
Entsprechende Hinweise zur Sammlung von Niederschlagswasser auf Grundlage der städtischen Satzung sowie zu Entwässerungsanlagen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (31.03.2013) ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlage zu sammeln, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer nicht beabsichtigte Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.

12.3 Oberirdische Gewässer, Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Uferrandstreifen, Quellen oder quellige Bereiche sowie Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

13. 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.
Im Zuge der vorliegenden Planung werden durch die Neubebauung weitere Bebauungen planungsrechtlich vorbereitet. Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird nun ein prozentualer Grünflächenanteil für die Grundstücksflächen festgesetzt. Damit wird ein fester Anteil an privaten Grünflächen gesichert und eine Vollversiegelung, wie sie teilweise aufgrund fehlender Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan erfolgte, verhindert.

14. Sonstige Infrastruktur

Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei einer Neubebauung zur Erstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen nach den §§ 5 und 13 HBO zwingend erforderlich sind. Im Rahmen der Neuplanungen und Bauantragsstellung ist dies zu berücksichtigen.

Für die Bestandsbebauung vorrangig im Bereich des Mischgebietes 2 ist der Brandschutz oft nicht gegeben. Durch die große Bautiefe von bis zu 75 m und die dadurch entstandene Grundstücksteilung für eine Bebauung in zweiter und teilweise sogar dritter Reihe ist ein Zugang durch die Feuerwehr erschwert oder nicht möglich. Die Schlauchreserven reichen für die überlangen Wege von der Marburger Straße bis zu den rückwärtigen Gebäuden nicht aus. Der zweite Rettungsweg für diese Gebäude ist entweder baulich herzustellen (§ 13 HBO) oder es ist eine Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 zu schaffen. Ebenfalls ist eine Nutzung der Drehleiter im Bereich des Fußweges aufgrund der geringen Breite nicht möglich.

Deshalb wird in die textlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung unter D folgender Hinweis ergänzt:

> **Brandschutz**
> Durch die große Bautiefe und damit einhergehender Trennung der Grundstücke im Mischgebiet MI 2 ist ein Zugang zu der Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe durch die Feuerwehr erschwert oder nicht mehr möglich. Der 2. Rettungsweg nach § 13 HBO ist deshalb für diese Gebäude baulich herzustellen oder eine Feuerwehrzufahrt gemäß § 5 HBO zu schaffen, um den Einsatz durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Durch die überlangen Wege von der Marburger Straße bis zu den in zweiter oder dritter Reihe liegenden Gebäuden reichen die Schlauchreserven nicht aus.
> Der Brandschutz für diese Gebäude ist nicht gegeben.

Da es sich größtenteils um ein Bestandsgebiet handelt, ist hinsichtlich der sonstigen Infrastruktur lediglich mit grundstücksbezogenen Änderungen zu rechnen.

15. Altlasten und Altablagerungen

Folgende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33a „Rodberg“ 2. Änderung, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst:

Friedhofsallee 31: Das Grundstück ist als Altstandort unter dem Az.: 531.005.022-001.027 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst.

Auf Teilen des Grundstückes befindet sich ausweislich vorliegender Luftbilder schon seit mindestens 1945 ein Gartenbaubetrieb. Im Gewerberegister gemeldet ist dieser Betrieb unter der o.g. Anschrift seit 1973.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer - aus den bisherigen Nutzungen resultierenden - Umweltbeeinträchtigung beschreibt, für die Branche „Gärtnerei/Gartenbaubetrieb“ als „mäßig“ eingeschätzt.

Gutachten zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor, entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen wären im Falle einer geplanten Umnutzung ggf. erforderlich.

Friedhofsallee 11, Az.: 531.005.022-001.025: Auch auf diesem Grundstück befindet sich seit mindestens 1945 eine Gärtnerei. Die altlastenfachliche Bewertung entspricht daher dem oben genannten Betrieb.

Auch hier liegen dem Amt für Umwelt und Natur keine umwelttechnischen Untersuchungen vor. Diese wären im Falle einer geplanten Umnutzung ggf. erforderlich.

Friedhofsallee 9, Az.: 531. .005.022-001.028: Auf diesem Grundstück wurde eine gärtnerische Nutzung ebenfalls schon 1945 durchgeführt.

Auch hier wird daher das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer aus dieser Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „mäßig“ eingeschätzt.

Auf den dem Umweltamt vorliegenden Luftbildern ist zu erkennen, dass einzelne Gewächshäuser nach 2010 zurückgebaut wurden. Im Falle einer konkreten Umnutzung wären ggf. vorher altlastenfachliche Untersuchungen durchzuführen.

Marburger Straße 71, Az.: 531.005.022-001.033: Auf der Fläche wurde von 1955/1956 bis ca. 1976 eine Tankstelle betrieben.

Ob die Lagertanks im Rahmen einer 1976 erfolgten Überbauung der ehemaligen Tankstelle mit einer Ausstellungshalle für Neuwagen ausgebaut oder stillgelegt wurden, ist uns nicht bekannt.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, für diese Branche als „sehr hoch“ eingeschätzt.

Gutachten zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor, entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen wären im Falle einer geplanten Umnutzung erforderlich.

Marburger Straße 81 und 81A, Az.: 531.005.022-001.034: Auf dem Gelände befindet sich seit 1959 ein Betrieb zur Herstellung von medizintechnischen Geräten wie individuellen Laboreinrichtungen in den Bereichen Humanpathologie, Veterinärpathologie, Histologie und Rechtsmedizin.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das aus der Branche „Medizinmechanische Erzeugnisse, Herstellung“ resultierende Gefährdungspotential als „hoch“ eingeschätzt.

Auch zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur keine Gutachten vor, entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen wären im Falle einer geplanten Umbau- bzw. Umnutzungsmaßnahmen ggf. erforderlich.

Auf diesen Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und - soweit bekannt - geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Diese Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht in sinnvoller Weise durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, wie die geplanten Umnutzungen und Bauvorhaben konkret ausgeführt werden sollen.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Daher sind die im beigefügten Plan dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Sämtliche Aushubarbeiten auf diesen Flächen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

16. Denkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich in der Marburger Straße ein Einzeldenkmal: ein zweieinhalbgeschossiges, giebelständiges Wohnhaus.
Bauvorhaben im Bereich von Kulturdenkmälern bedürfen der Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).
Aufgrund des bereits kürzlich realisierten Bauvorhabens in direkter Nachbarschaft ist mit einer weiteren Bautätigkeit in der näheren Umgebung momentan nicht zu rechnen.

Zum Schutz von Bodendenkmälern wurde im 1. Entwurf folgender Hinweis in den Bebauungsplan (Teil D der textlichen Festsetzungen) aufgenommen:
Sollten Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die Stellungnahme der hessenArchäologie ergab allerdings die Anregung, dass sich im beplanten Bereich archäologische Fundstellen vermuten lassen. Eisenzeitliche Sied-

lungsfunde westlich und östlich des Plangebietes sowie eisenzeitliche Grabfunde unmittelbar nördlich, weisen auf eine ausgedehnte Siedlung der Eisenzeit im Bereich des Rodtberges hin. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch Bodeneingriffe Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Die Hinweise der textlichen Festsetzungen wurden deshalb im 2. Entwurf wie folgt aktualisiert:
„Bei den geplanten Bodeneingriffen ist aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde (eisenzeitliche Siedlungs- und Grabfunde) eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de/Archäologie und Denkmalpflege/Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden“.

17. Hinweis zu Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis zu 5,00m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Beginn der geplanten Bauarbeiten durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Darauf wird in der 2. Bebauungsplanänderung hingewiesen.

18. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

18.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung nicht erforderlich.

18.2 Flächenbilanz

	Fläche m²	Fläche %
Mischgebiete (MI)	38292	98
MI 1	19660	50
MI 2	18632	48
Verkehrsflächen	749	2
Gesamt	**39041**	**100**

18.3 Kosten

Da die 2. Bebauungsplanänderung vor allem durch die geplante wohnbauliche Entwicklung durch einen Investor initiiert wurde, hat sich der Investor vertraglich dazu verpflichtet die Planungskosten zu 40% und alle im Zusammenhang damit erforderlichen Gutachterkosten zu übernehmen. Die nach der Offenlage erfolgte 3. Verschattungsstudie sowie das fachliche Gutachten wurden von der Stadt Gießen übernommen.

Der Stadt Gießen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans absehbar keine Kosten entstehen. Auch die geänderte Festsetzung des ursprünglichen Fußweges zu einer Verkehrsfläche löst zunächst keine Kosten aus, da ein Ausbau zurzeit nicht beabsichtigt ist. Sollten sich aufgrund des festgesetzten Mischgebietes, das auch über eine Gärtnerei-Nutzung hinausgehende anderweitige Nutzungen ermöglicht, Änderungen ergeben, bietet die Bebauungsplanänderung die Grundlage eines möglichen Ausbaus. Den Anliegern entstehen erst dann Kosten durch den Straßenausbau gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Satzung, wenn dieser Straßenausbau tatsächlich durchgeführt und abgerechnet wird.

19. 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509.

Hessische Bauordnung

(Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), gültig ab 29.12.2010; zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Städtische Abwassersatzung (31.03.2013).

20. Verfahrensart und –ablauf, Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren

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 Reaktivierung einer Gärtnereibrache und die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachfolgenutzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von rd. 3,9 ha. Da die geplante zulässige überbaubare Grundfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Fallgruppe 1 BauGB fixierten Schwellenwert von 20.000 m² liegt und auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, kann auf eine Umweltvorprüfung mit Anhörung der Umweltbehörden und –verbände verzichtet werden.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 19.000 m² zugelassen, so dass der untere Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird.

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.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	17.07.2014
Bekanntmachung	19.07.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	22.07.2014 – 05.08.2014
Entwurfsbeschluss	25.02.2016
Bekanntmachung der Offenlegung	27.02.2016
Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.03.2016 – 08.04.2016
Bekanntmachung der erneuten eingeschränkten Offenlegung	22.04.2017
Erneute Offenlage und eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.05.2017 – 17.05.2017
Erneute eingeschränkte Beteiligung	21.07.2017 – 09.08.2017
Satzungsbeschluss	21.09.2017
Ausfertigung	26.09.2017
Bekanntmachung, Rechtskraft	30.09.2017

Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren

Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“, Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ vom 17.07.2014 sowie des Beschlusses zur Frühzeitigen Unterrichtung wurde vom 22.07.2014 bis zum 05.08.2014 die Unterrichtung durchgeführt. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die bei der weiteren Vorgehensweise Berücksichtigung fand und einen längeren Prozess einer Lösungsfindung mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf auslöste. In diesem Zusammenhang wurden diverse Studien und Gutachten erstellt.

Nach dem Beschluss der Entwurfsoffenlage wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine weitere Möglichkeit geboten, Anregungen und Bedenken zu äußern.

Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie Anregungen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Seitens der Öffentlichkeit wurden insbesondere Bedenken hinsichtlich einer weiterhin bestehenden Beeinträchtigung des benachbarten Gärtnereibetriebes geäußert.
Um diese Bedenken ausreichend zu berücksichtigen wurde eine weitere Verschattungsstudie beauftragt (siehe Kap. 9.1 und zur umfänglichen Untersuchung aller pflanzenwachstumsrelevanten Beeinträchtigungen zusätzlich eine entsprechende umfängliche Berechnung und Beurteilung der Globalstrahlung einschließlich der diffusen Belichtungssituation beauftragt.

Ein Großteil der Anregungen und Hinweise konnten im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt, eingearbeitet bzw. klargestellt werden.

Die Abteilung für ländlichen Raum des Kreisausschusses (Lahn-Dill-Kreis) regte an, eine zusätzliche Beschattung der Erwerbsgärtnerei durch die Bebauung der Nachbargrundstücke zu vermeiden. Bereits während des gesamten Planänderungsprozesses wurde in mehrfachen Reduzierungen des ursprünglichen Konzeptes insbesondere hinsichtlich einer möglichst geringen Zusatzverschattung dieses Ziel verfolgt. Aufgrund der Anregungen im Rahmen der Offenlage und Trägerbeteiligung wurde eine weitere Verschattungsstudie beauftragt. Schwerpunkt dieser Studie war es aufzuzeigen, dass bereits nach bestehendem Baurecht mit einer gewissen Verschattung zu rechnen ist und inwiefern sich eine durch Neubebauung zusätzliche Verschattung auf das Gärtnereigrundstück auswirkt. Das zusätzliche Gutachten eines Sachverständigen konnte zudem nachweisen, dass sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan sogar verbessert.

Das Regierungspräsidium Gießen (Fachdezernat Immissionsschutz II) formuliert aus Gründen des Immissionsschutzes die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Immissionsgutachten (Nr. 1568, Stand 20.01.16) erstellt und keine Notwendigkeit einer Bebauungsplanfestsetzung nachgewiesen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens wurden aber Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf als Hinweise aufgenommen. Weiterhin wird auf mögliche höhere Anforderungen an das BHKW hingewiesen. Die Immissionen des Heizkraftwerks wurden im Gutachten entsprechend der zur Verfügung gestellten Schallimmissionsprognose im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt, die geforderte detaillierte Betrachtung ist somit bereits erfolgt.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, stimmt der Bebauungsplanänderung nur unter der Bedingung zu, wenn die Hinweise zum Denkmalschutz dahingehend aktualisiert werden, dass bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich eine baubegleitende Untersuchung nach § 18 HDSchG zu erfolgen hat. Dies ist im 2. Entwurf erfolgt.

Das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen regte an, die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz, zum Niederschlagswasser und zur Mindestsubstrathöhe zu ergänzen, was auch berücksichtigt werden konnte.
Die Anregungen des Tiefbauamtes und der Mittelhessischen Wasserbetriebe konnten klargestellt werden und sind im Zuge des nachgestellten Baugenehmigungsverfahrens aufzugreifen und zu regeln.
Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz weist auf eine Mindestbreite für Feuerwehrzufahrten hin. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist dies gewährleistet, bei privaten Bauvorhaben sind entsprechende Breiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Die bereits bestehenden rückwärtigen Gebäude im Teilbereichen C werden planungsrechtlich nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überplant sowie durch einen verbindlichen Grünflächenanteil ergänzt. Brandschutztechnisch sind sie somit nicht erschlossen, die Zufahrtsvoraussetzungen für den Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Auf die fehlende brandschutztechnische Erschließung wird in den Hinweisen (Teil D der textlichen Festsetzungen) hingewiesen.

Durch die aufgrund der Anregungen in der Offenlage beauftragten weiteren Gutachten sowie die Einarbeitung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurde eine weitere, eingeschränkte Offenlage durchgeführt.

Die erneute eingeschränkte Offenlage ergab eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie sechs Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.
Zwei der abgebenden Träger sahen ihre Forderungen als weitgehend erfüllt an (Lahn-Dill-Kreis) oder gaben keine weiteren Anregungen ab (Abteilung Landwirtschaft des Regierungspräsidiums Gießen).
Die Abteilung Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums regt die Prüfung der Schornsteinhöhe des im Plangebiet befindlichen Blockheizkraftwerkes (BHKW) an.
Dieser Aspekt kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft werden, da im Rahmen der Genehmigung des BHKW im Kleinsiedlungsgebiet auch die umliegenden reinen Wohngebiete berücksichtigt wurden und sich nun durch die Bebauungsplanänderung die Schutzanforderungen in einem Mischgebiet gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen reduzieren.
Der Gartenbauverband Baden-Württemberg – Hessen e.V. und der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen regten vorrangig an, dass die Zulässigkeit der Betriebe bei Aufgabe des Betriebszweigs „gartenbauliche Erzeugung“ als gewerbliche Betriebe zulässig sein sollte und dass eine Fortführung und ein Ausbau des Einzelhandelszweiges unabhängig von anderen Betriebszweigen gewährleistet sein sollte.
Diese Anregungen wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Ebenso fand eine Ergänzung der Festsetzungen zur Zulässigkeit im Teilbereich D statt, sowie für Werbeanlagen für Einzelhandelsbetriebe.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit zielten ebenfalls darauf ab, neben Gartenbaubetrieben auch die Zulässigkeit von Betrieben ohne produktive Eigenerzeugung in die

Festsetzungen aufzunehmen und Einzelhandelsbetriebe für Gartenbedarf, Pflanzen und Blumen ebenfalls als zulässig festzusetzen. Diesen Anregungen konnte gefolgt werden. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zu den Werbeanlagen ergänzt sowie Baugrenzen in Teilbereichen erweitert.

Diese Ergänzungen der Festsetzungen, die ausschließlich die Gärtnereibetriebe betreffen, machten eine weitere eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer sowie betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese Beteiligung ergab lediglich die Anregung des Gartenbauverbandes Baden-Württemberg – Hessen e.V., die Geschossigkeit im Teilbereich D zu erhöhen. Da aber in den anderen Teilbereichen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind, wurden die Entwicklungsmöglichkeiten als ausreichend erachtet und eine eingeschossige Bauweise hinsichtlich des Zieles langfristig eine Blockrandstruktur zu entwickeln städtebaulich als ausreichend beurteilt.

Seitens der beteiligten betroffenen Anlieger verblieb lediglich eine Anregung zu Festsetzungen der Werbeanlagen, die noch berücksichtigt werden kann, da es sich um eine Festsetzung im bauordnungsrechtlichen Teil der Festsetzungen handelt. Die angeregte vertragliche Fixierung wurde nach rechtlicher Prüfung nicht für erforderlich erachtet, da die Inhalte ausreichend und verbindlich in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet wurden.
Somit unterliegen die verbleibenden Anregungen sowie die weiteren Stellungnahmen, die abwägungspflichtige Anregungen enthalten der Abwägung.

Stadtplanungsamt, Gießen, den 27.09.2017