



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. G 15 "Kuhstallgelände"
1. Änderung

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Verfahrensablauf und bisherige Schritte	6
5. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet.....	7
5.1 Planerische Rahmenbedingungen.....	7
5.2 Städtebaulicher Bestand und Naturräumlicher Bestand.....	9
6. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	9
7. Erläuterungen zu den Planinhalten	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	12
7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
7.5 Verkehrsflächen	12
7.7 Grünordnerische Festsetzungen	13
7.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
8.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	14
8.2 Einfriedungen	14
8.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
8.4 Werbeanlagen.....	14
9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
10. Auswirkungen der Bebauungsplanung.....	17
10.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung	17
10.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	17
10.3 Boden und Grundwasser	18
10.4 Klima und Lufthygiene	19
10.5 Stadtbild und Naherholung	20
10.6 Lärm.....	20
11. Ver- und Entsorgung.....	23
11.1 Wasserversorgung	23
11.2 Abwasserentsorgung.....	23
11.4 Sonstige Infrastruktur	23
11.5 Abfall- und Altlastenrecht.....	24

11.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	25
12. Sonstige Fachplanungen	25
13. Kostenkalkulation.....	25
14. Bodenordnung	25
15. Rechtsgrundlagen.....	25
16. Verfahrensstand und Konfliktbewältigung	26
16.1 Verfahrensstand	26
16.2 Konfliktbewältigung	26

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nachdem die in Gießen stationierten amerikanischen Streitkräfte die militärische Nutzung des Plangebietes als Tankstelle und Jugendclub aufgegeben haben, wurde das Gelände im Jahr 2010 durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz veräußert. Die Firma Service Reisen GmbH & Co.KG nutzt die weitgehend versiegelte Fläche als Stellplatzanlage für ihre Mitarbeiter. Neben der Stellplatzanlage soll nun eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Geplant sind die weitere Nutzung der inzwischen genehmigten Stellplatzanlage mit gewerblich genutzten Gebäuden, die Errichtung von Wohngebäuden sowie eine Verkaufsstelle für Backwaren mit Gesellschaftsraum und Café. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind eine Reihenhausbauung mit 15 Wohneinheiten und an der "Grünberger Straße" / "Heyerweg" die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen

Die bisher überwiegend versiegelten Freiflächen werden im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Standortes in Teilbereichen entsiegelt und begrünt. Im zukünftigen Mischgebiet entsteht am Rand des Stadtgebietes von Gießen neben der Anlage einer begrünten Stellplatzanlage, eine zwei – dreigeschossige Bebauung aus unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungstypen (Büro- und Dienstleistungsnutzung, Nahversorgung (Bäcker), Mehrfamilienwohnhaus und Reihenhäuser). Mit den Reihenhausbauungen und weiteren Freiflächen mit Spielplatz entsteht ein attraktiver gemischt genutzter Standort auf einem bisher weitgehend brachliegenden Areal.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage und Bürogebäude sowie für den Bäcker erfolgt über die bereits vorhandene ausgebaute Anbindung an die "Grünberger Straße". Für die zukünftige Wohnbauung im östlichen Teil des Plangebietes ist die Erschließung durch eine separate Zufahrt und private Stichstraße vom "Heyerweg" vorgesehen.

Ein Planänderungserfordernis ergibt sich daher grundsätzlich aufgrund der zivilen Umnutzung eines ehemals militärisch genutzten Areals und konkret dadurch, dass für die vorgesehene Nachfolgenutzung entsprechend geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes G15 "Kuhstallgelände" das planungsrechtliche Baurecht ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Immissionsgutachten, Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, 09.04.2015
- Ökologische Bestandsaufnahme, Kartierung von Flora und Fauna, Regioplan 07.01.2015
- Baugrund und Abfalltechnische Untersuchung, Geonorm 13.03.2015
- Leistungsfähigkeitsnachweis Knoten Heyerweg, T + T Verkehrsmanagement GmbH, Juni 2015

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha und wird begrenzt

im Norden	von der "Grünberger Straße" (B49),
im Osten	vom "Heyerweg",
im Süden	vom Gelände der "Helmut von Bracken Schule" (ehemals elementary School),
im Westen	von der Ausfahrtsrampe des "Gießener Rings" (A 485) zur "Grünberger Straße".

Das Gebiet besteht aus den Flurstücken

Gemarkung Gießen Flur ..., Flurstücke 394/3 und 395.

Abb. 1: Übersichtsplan, nicht maßstabsgerecht



3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Planungsrecht für die Umwidmung der ehemaligen zivilen Nutzung des Plangebietes durch die amerikanischen Streitkräfte in Mischgebiet mit Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich, der benachbarten Bebauung und der daraus resultierenden Bindungen zu schaffen. Zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren sind insbesondere die Belange des Verkehrs, der Anbindung und Erschließung, der Altlasten, sowie des Natur- und Lärmschutzes.

Planungsziele sind im Einzelnen:

- die Bereitstellung von Wohnungen in zweigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Büroräumen für Verwaltung, Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen;
- die Sicherung der Verkehrsanbindung über die Zufahrt an der "Grünberger Straße" (B49) mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit sowie die innere Erschließung über die Anbindung an den "Heyerweg";
- die planungsrechtliche Absicherung der Stellplätze für die Mitarbeiter der Fa. Service Reisen GmbH, das Verwaltungsgebäude, die Bäckerei und BewohnerInnen;
- die Sicherung der Frei- und Grünflächen zu Gunsten eines attraktiven Wohnumfeldes mit einem Mindestgrünanteil von 35% des Plangebietes;
- die Absicherung der erforderlichen Maßnahmen zum Immissions- und Artenschutz;

- die Altlastenbeseitigung und deren fachgutachterliche Begleitung.

Für die Planung und Abwägung sind neben einer nachhaltigen Innenentwicklung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet von Gießen sowie wirtschaftlichen Überlegungen auch die Berücksichtigung des Immissionsschutzes, und die Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte von besonderer Bedeutung.

Durch die Festsetzungen von Baufenstern und Begrünungsmaßnahmen und Verkehrsmischflächen wird im Plangebiet eine Nutzungsmischung erreicht, die am Rand des Stadtgebietes von Gießen im Umfeld einer südlich angrenzenden Schullnutzung und Wohnnutzung nördlich der Grünberger Straße eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung darstellt.

4. Verfahrensablauf und bisherige Schritte

Die Planänderung ist erforderlich, da der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan G 15 "Kuhstallgelände" für das Plangebiet ein Sondergebiet "Bund" mit jeweils einer Baukörperausweisung für die Tankstelle und den Jugendclub festsetzt und nach Aufgabe der Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, die Im Rahmen dieser Festsetzungen nicht umgesetzt werden können.

Nach § 13a Absatz 1 kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, wenn sie für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan schafft Planungsrechte für die Nutzung einer zum großen Teil brachliegenden ehemals zivilen Nutzung der amerikanischen Streitkräfte als Mischgebiet. Somit wird in der Innenstadttrandlage die Wiedernutzbarmachung einer überwiegend brachgefallenen Fläche im Rahmen einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung durch Gewerbe- und Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige Grundfläche von maximal 8.412 m² zugelassen, so dass der untere Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen gemäß der Erkenntnisse der Ökologischen Bestandsaufnahme und des Artenschutzfachbeitrages nicht.

Dennoch werden alle relevanten Umweltaspekte (Grünbestand, Artenschutz, Lokalklima, Lärm) sachgerecht ermittelt und angemessen in die Abwägung eingestellt.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen, verzichtet.

Im Vorfeld der Erstellung der Entwurfsplanung wurde der Öffentlichkeit frühzeitig das städtebauliche Planungskonzept vorgestellt. Darüber hinaus wurden inzwischen die immissionsrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung durch mehrfach ergänzte Schallgutachten (Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, Ehringshausen, Nov. 2014, April und Juni 2015) zum Verkehrslärm untersucht und die Verträglichkeit nachgewiesen. Von Regioplan Bad Nauheim wurde eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Bäume mit Einschätzung der Eingriffserheblichkeit durchgeführt. Ebenso liegt eine von Geonorm erstellte Baugrund- und Abfalltechnische Untersuchung zur Erfassung und Prüfung noch vorhandener Altlasten vor sowie ein Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen, dass der Altstandort AS „Ehem. Tankstelle“ Grünberger Straße 180 -182 saniert ist. Und die Untersuchungen bzw. Sanierungen aus altlastenfachlicher Sicht abgeschlossen sind.

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsknoten Heyerweg ist für alle Richtungen mit Ausnahme des stadtauswärtsfahrenden Geradeausverkehrs in den Abendspitzen gutachterlich nachgewiesen. Die für das Plangebiet maßgebliche Rechtsabbiegespur in den Heyerweg ist mit der Leistungsfähigkeitsstufe A nachgewiesen worden. (T + T Verkehrsmanagement GmbH, Dreieich, Juni 2015).

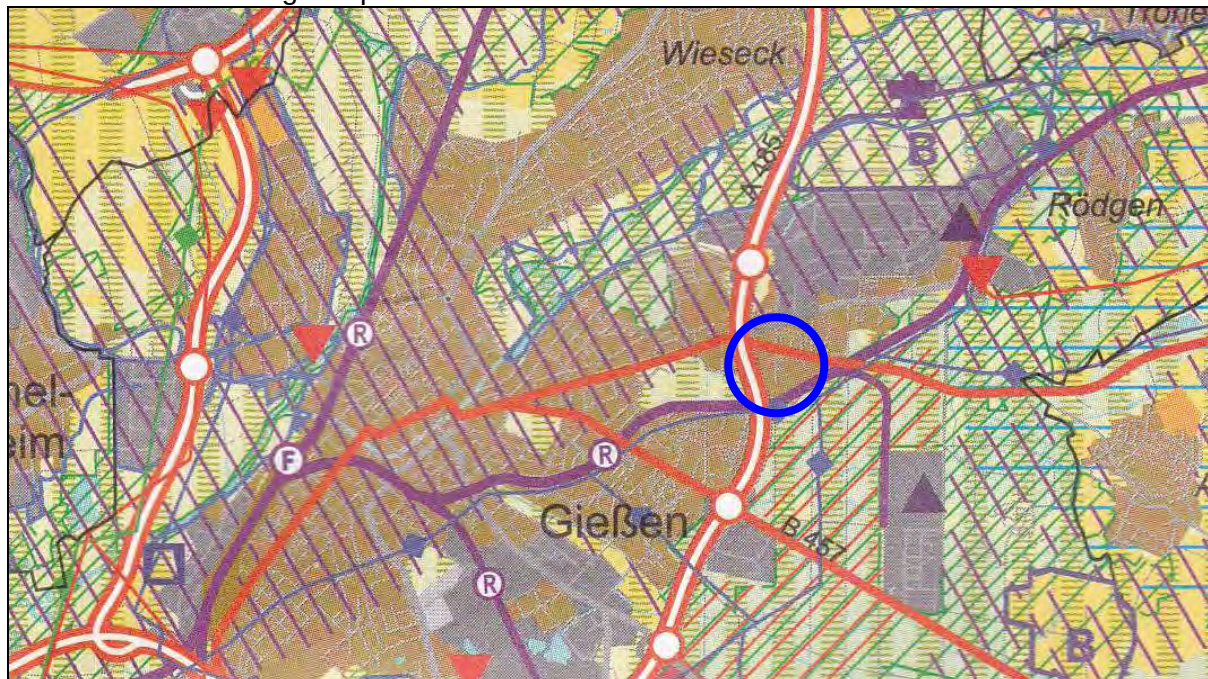
5. Übergeordnete Planungsziele und derzeitige Situation im Plangebiet

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Regionaler Raumordnungsplan

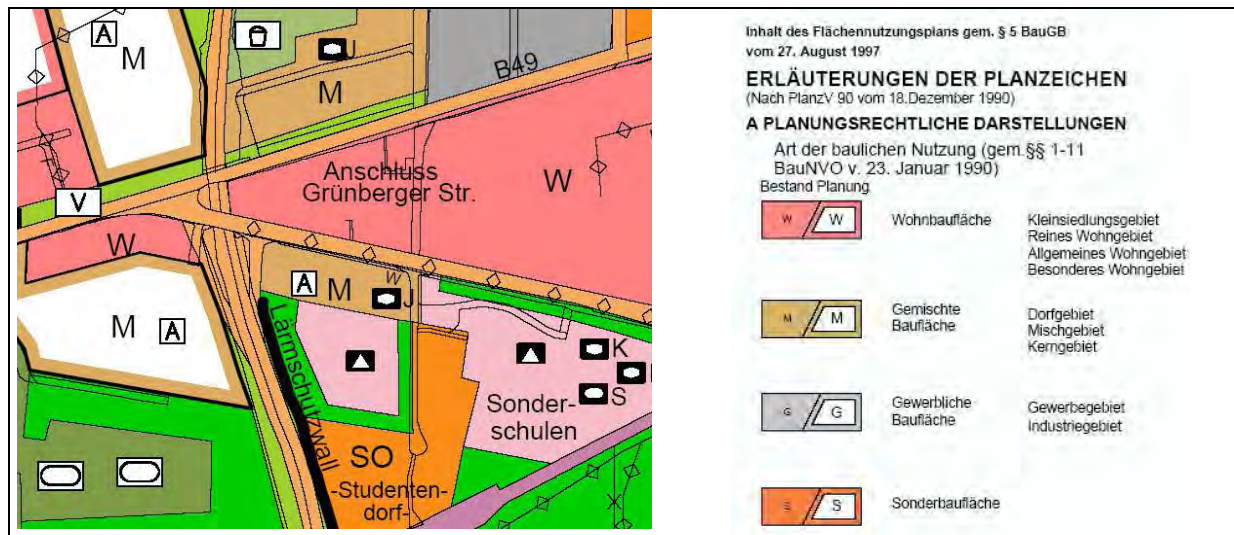
Der Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ stellt für das Plangebiet im bebauten Stadtgebiet "Vorranggebiet Siedlung Bestand" (Zielaussage) dar. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung stimmt somit mit den Zielen und den Grundsätzen der Regionalplanung überein.

Abb.2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Flächennutzungsplan

Abb.3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006



Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2006) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemischte Baufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" ist somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als stark verarmten Biotopbereich. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung zählt das Gebiet zu den bereits überformten Landschaften bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelung und Anpflanzungen wird empfohlen. Das Vorhaben entspricht somit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

Bebauungsplan

Der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan G 15 "Kuhstallgelände" setzt für das Plangebiet Sondergebiet "Bund" mit der Zweckbestimmung Tankstelle und Jugendclub für die Baukörper fest. Aufgrund der geplanten Umwidmung in Mischgebiet ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die sonstigen nicht entgegenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vor der Änderung bleiben weiterhin gültig. Eine Beeinträchtigung der festgesetzten benachbarten Nutzungen (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule) ist durch die neuen geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

5.2 Städtebaulicher Bestand und Naturräumlicher Bestand

Abb. 4: Luftbild, Geomedia



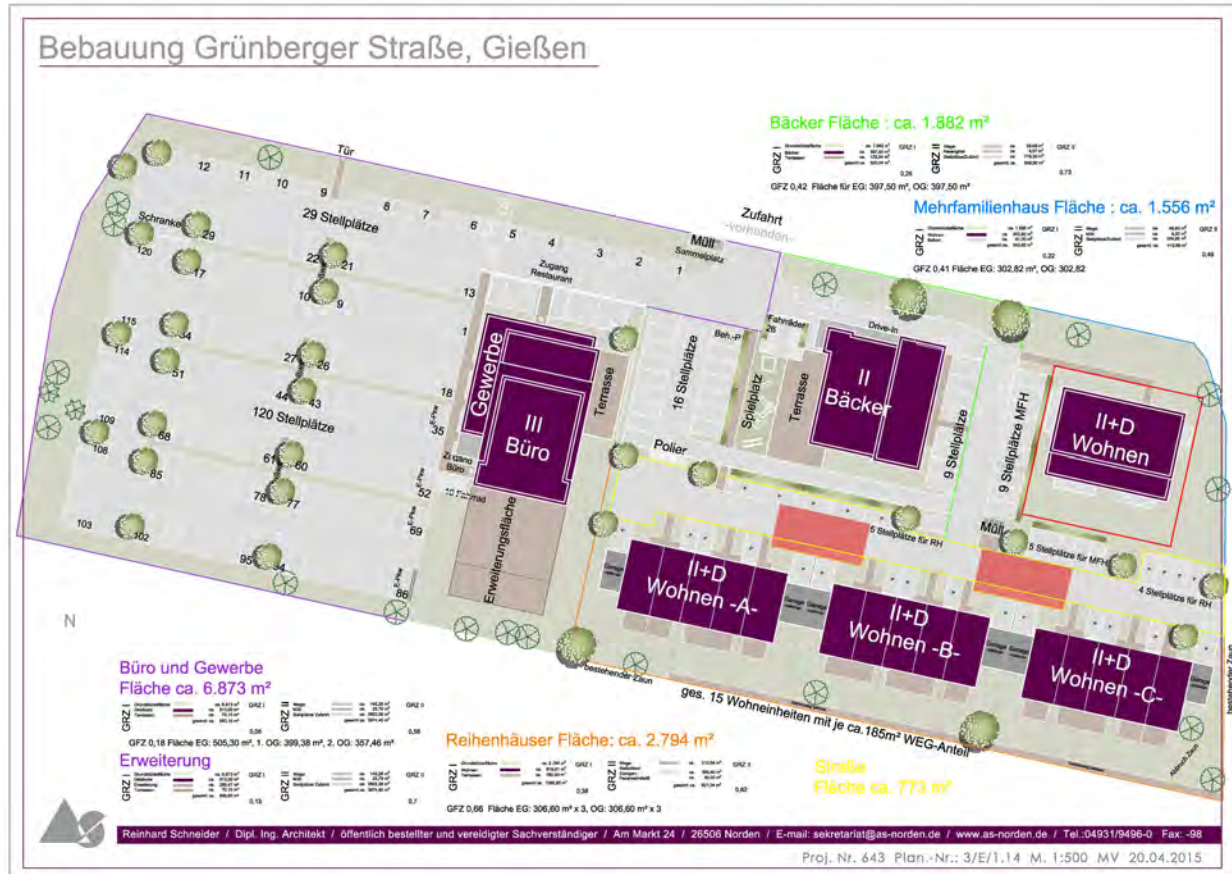
Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtrandgebiet von Gießen in einer typischen Gemengelage an einem verkehrsreichen Knotenpunkt im Bereich der "Grünberger Straße" (B 49) und "Gießener Ring" (A 485) mit Abfahrtsrampe. Nördlich zwischen der "Grünberger- und Rödgener Straße" liegt ein Wohngebiet mit dichter gemischter Bebauung, unterschiedlicher Gebäudetypen, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten.

Südlich befindet sich das Gelände der "Helmut-von-Bracken-Schule" deren Sportplatz direkt an das Plangebiet angrenzt. Östlich jenseits des "Heyerweges" schließt sich das dicht bewachsene mit Bäumen bewachsene Gelände der "Albert-Schweitzer-Schule" an. Die Verkehrsanbindung erfolgt vorrangig über die "Grünberger Straße" und "Heyerweg". Das inzwischen vollständig durch Abbruch freigeräumte Gelände war bisher fast vollständig versiegelt und mit freistehenden Einzelgebäuden, Tankstelle, Werkstattgebäude und Jugendclub bebaut.

Die Gebietsränder im Süden und Westen entlang des Geländes zur "Helmut von Bracken Schule" und entlang der Abfahrtsrampe des "Gießener Ringes" sind dicht mit Gehölzen, großkronigen Einzelbäumen und Sträuchern bewachsen. Entlang der "Grünberger Straße" und im östlichen Teilgebiet liegen Grünlandflächen, kurz gehaltene Rasenflächen mit Gehölzbeständen.

6. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Abb. 5: Baukonzept des Investors



Das mehrfach abgestimmte und überarbeitete städtebauliche Konzept des Investors sieht neben der inzwischen baurechtlich genehmigten Erhaltung und Neugestaltung der Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäudes, im südöstlichen Teilbereich die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern und entlang der Grünberger Straße 1 Mehrfamilienhaus sowie ein "Bäcker Drive-in" mit Gesellschaftsraum und Café vor.

Die Anbindung des westlichen Teilgebietes mit der Stellplatzanlage und dem Verwaltungsgebäude sowie des "Bäcker Drive-in" erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an der "Grünberger Straße". Die Erschließung der geplanten Reihenhäuser und des Mehrfamilienhauses wird über eine an den "Heyerweg" angebundene private Stichstraße sichergestellt, die für Müll- Rettungsfahrzeuge durchfahrbar bis zur Grünbergerstraße sein wird. Ansonsten wird durch Poller sichergestellt, dass den Kfz-Verkehr keine Durchfahrt möglich ist.

Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine südorientierte Ausrichtung, die Anlage großzügiger Freiflächen gewährleisten die Durchgrünung des Plangebietes.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzflächen und auf den Reihenhausgrundstücken nachzuweisen. Bestandteil der Planung ist eine intensive Begrünung der Stellplatzanlagen durch die Anpflanzung von Bäumen und Strauchgehölzen, die gleichzeitig zur Verbesserung des lokalen Klein-Klimas beiträgt.

7. Erläuterungen zu den Planinhalten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende planerische Ziele erreicht werden:

- die städtebauliche Nachverdichtung im Stadtrandgebiet durch die Umwidmung einer Konversionsfläche in Mischgebiet,

- die Herstellung einer Freiflächenqualität durch Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen,
- die Sicherung der äußeren und inneren Erschließung,
- die Sicherung und Neuordnung einer vorhandenen Stellplatzfläche
- die Altlastensanierung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nutzungsvielfalt mit Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, (Nutzungsmix 75/25% bezogen auf die Geschossfläche) planungsrechtlich zu sichern, werden gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit dem § 6 Absatz 1 und 2 BauNVO Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind im Mischgebiet neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Somit kann im Plangebiet eine vielfältige Mischnutzung aus Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, gewährleistet werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird damit begründet, dass regelmäßig verschiedene städtebauliche Negativwirkungen mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt.

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet mit bis zu drei Vollgeschossen zulässige Bebauung gemäß Obergrenze, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässt, die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6 fest. Mit der Festsetzung wird eine im Gebiet städtebaulich vertretbare Überbauung der Grundstücksfläche zugelassen, die gleichzeitig den Flächenbedarf für Nebenanlagen insbesondere die geplante Stellplatzanlage berücksichtigt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit bis zu zwei Vollgeschossen wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 begrenzt, um eine zu hohe Überbauung und Versiegelung zu Gunsten der Anlage von Freiflächen und Begrünungsmaßnahmen zu vermeiden.

Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise ergibt sich, bezogen auf die Grundstücksfläche, eine für die angestrebte bauliche Nutzung ausreichende Geschossfläche. In Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse wird insbesondere für die mit drei Vollgeschossen bebaubare

Grundstücksfläche eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche und somit ein höherer Freiflächenanteil erreicht.

Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan lässt eine überwiegend maximal zweigeschossige und maximal dreigeschossige Bebauung im Bereich des Großparkplatzes zu. Mit der zulässigen Geschosszahl und der Begrenzung der Gebäudehöhen wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Hiermit wird insgesamt auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung Rücksicht genommen und eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke und benachbarten Gebäude vermieden.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen durch maximal zulässige Gebäudehöhen festgelegt, um eine städtebaulich an die umgebende Bebauung angepasste Höhenentwicklung (Gebäudesilhouette) zu gewährleisten. Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe reicht die Festsetzung über die Anzahl der Vollgeschosse nicht aus. Die Gebäudehöhen ermöglichen zusätzlich die Errichtung von Staffel- und ausgebauten Dachgeschossen mit Aufenthaltsräumen. Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe über Normal-Null (üNN) bis Oberkante Dachabdeckung (First oder Oberkante Attika).

7.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es gilt überwiegend die offene Bauweise. Für die geplante Reihenhausbauung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Absatz 2 BauNVO ist die Bebauung in Hausgruppen zulässig. Über die Anlage von Baufenstern durch Baugrenzen wird die Anordnung der Gebäude festgelegt. Somit kann für die Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung die südlich ausgerichtete Gebäudestellung planungsrechtlich sichergestellt werden. Vom Fahrbahnrand der "Grünberger Straße" wird ein Mindestabstand von 15,0 m eingehalten. Die Breite und Tiefe der Baufenster gewährleisten einen ausreichenden Spielraum für die Stellung und Gestaltung der Gebäude mit Balkonen und Terrassen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird gleichzeitig eine baubegleitende Begrünung entlang der äußeren Ränder des Baugebietes und im Bereich der innenliegenden Freiflächen ermöglicht.

7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und die Zufahrten zu den Stellplätzen. Somit sollen die vorgesehenen Freiflächen von Nebenanlagen für eine Begrünung und Anlage von Aufenthaltsflächen als Treffpunkt und Kommunikationsbereiche für die BewohnerInnen freigehalten werden. Stellplätze und Kfz-Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, die entlang der privaten Erschließungsstraße und entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen angeordnet sind. Die verbleibenden Freiflächen werden vom ruhenden Verkehr verschont.

7.5 Verkehrsflächen

Straßenflächen, Zufahrten

Die Anbindung des westlichen Teils des Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt an der "Grünberger Straße". Um keine weitere Zufahrt entlang der Abfahrtsrampe vom "Gießener Ring", der "Grünberger Straße" und im Einmündungsbereich "Heyerweg" zuzulassen, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zur Sicherung der gebietsinternen privaten Erschließung sind die Festsetzungen einer privaten Stichstraße mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vorgesehen. Durch die Gestaltung der Zufahrt als

Mischfläche wird auf die Trennung der Verkehrsarten verzichtet und eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer einschließlich spielender Kinder gesichert. Die zulässige Kfz-Geschwindigkeit darf maximal Schrittempo betragen.

Für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie die Müllentsorgung wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven durch die Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen die Durchfahrt von der Zufahrt "Grünberger Straße" bis zur Anbindung der privaten Stichstraße am "Heyerweg" gewährleistet.

Fuß- und Radwege

Öffentlich genutzte Fuß- und Radwege verlaufen am Nordrand des Plangebietes im Zuge der "Grünberger Straße" in Richtung "Heyerweg" zu den benachbarten Schulen und Studentenwohnheim sowie dem Radweg nach Fernwald - Annerod. Die privaten Verkehrsflächen können als Mischfläche für die interne fußläufige Erschließung als Zuwegungen und Radwege genutzt werden. Zusätzlich wird in der Mitte des Plangebietes mit der Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche eine fußläufige Verbindung zwischen der südlich gelegenen Stichstraße und der Zufahrt an die "Grünberger Straße" hergestellt. Die rückwärtige Zugänglichkeit der Reihenhaushausgrundstücke wird privatrechtlich sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Die vorhandene Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebietes mit 120 Stellplätzen wird neu gestaltet und begrünt. Sie wird vorrangig von Mitarbeitern der "Service Reisen Gießen" genutzt.

Die erforderlichen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Vorzonen der geplanten Gebäude oder als Stellplatzanlage nördlich der Stichstraße zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem "Bäcker-Drive-in" vorgesehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im jeweiligen bauordnungs-rechtlichen Verfahren gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen nachzuweisen. Soweit mit Landesrecht vereinbar, können Stellplatzflächen und deren Zufahrten im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 20 BauGB werden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Begrünung der Dächer und Fassaden festgesetzt. So sind auf den Baugrundstücken mit Wohnbebauung mindestens 40 % (25% Anteil der Geschossfläche als Wohnnutzung) sowie auf den sonstigen Baugrundstücken mindestens 20% der Grundstücksflächen zu begrünen.

Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche und altlastenrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Somit wird ein Beitrag zum Schutz von Boden und des Wasserhaushalts geleistet.

Bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) ist mindestens 60% der Fläche zu begrünen. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen. Hierdurch können das Kleinklima im Plangebiet verbessert, die Dachlandschaft in die Grünordnung integriert und der Regenabfluss gepuffert und vermindert werden.

Die o.g. Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Somit wird eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und durch einen Mindestsubstrataufbau bei der Dachbegrünung der Abfluss des Dachflächenwassers erheblich verzögert. Die Begrünung der Nebenanlagen (Abfallbehälter)

und Radabstellanlagen) trägt neben der gestalterischen Aufwertung zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Kleinklima und der Fauna (Brutplätze, Insekten) bei.

Als Beitrag zur Arterhaltung der Insekten sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

Als Maßnahmen zum Artenschutz sind an den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen mit offener Bauweise mindestens 3 Nistmöglichkeiten für häuserbewohnende Arten wie Fledermäuse und Haussperling anzubringen.

7.8 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Ergänzung zu den o.g. grünordnerischen Festsetzungen werden entlang der Grünberger Straße, der Abfahrtsrampe und entlang des südlichen Gebietsrandes Flächen für die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Bepflanzung sowie zur weiteren Aufwertung der Biotopstrukturen die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

8.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit offener Bauweise sind im Rahmen der zulässigen Errichtung von Staffelgeschossen nur Flachdächer und/oder (flach) geneigte Pultdächer bis zu 5° (alter Teilung) zulässig. Das Flachdach bietet zur Steigerung der Wohnqualität die Möglichkeit für die Wohnungen im Staffelgeschoss Dachterrassen anzulegen oder eine Dachbegrünung für die ungenutzten Bereiche vorzusehen und damit zu einem verzögerten Regenabfluss beizutragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Hausgruppen sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° (alter Teilung) zulässig. Aus gestalterischen Gründen muss an der Nordseite der Reihenhäuser der Mindestabstand zwischen den Dachgauben/ Zwerchhäusern 5,0 m betragen. Auf den südlichen gelegenen Dachseiten können Zwerchhäuser mit einem Mindestabstand von 1,25 m zum benachbarten Reihenhaus errichtet werden.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig, wenn die Anlagen entsprechend ihrer Höhe von der nächstliegenden Fassade abgerückt werden.

Stark reflektierende Dachdeckungsmaterialien, die die Gestaltung der bestehenden Dachlandschaft beeinträchtigen, sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Solaranlagen.

8.2 Einfriedungen

Das Stadt- und Quartiersbild prägend sind Grundstückseinfriedungen. Einfriedungen sind somit nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen sind oder ersetzt werden können.

8.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die Standflächen von Abfallbehältnissen mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.4 Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen im Mischgebiet sind Werbeanlagen zulässig. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild des Gebietes beitragen,

werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Größe, Form und Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes an der Abfahrt Grünberger Straße des Gießener Rings und der hochfrequentierten Hauptverkehrsstraße sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Grünberger Straße, der Wahrung des Ortsbildes und als Beitrag zur Erhaltung der stadtgestalterischen Qualität wird entlang der Grünberger Straße bis zu einer Tiefe von 10,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze Fremdwerbung ausgeschlossen.

9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Natur- und Artenschutz

Zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden. Rodungs- und Baumfällarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. November außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen. Vor Beginn der Baumfällung ist möglicher Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Der Bauherr hat die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage zu sammeln.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Altlasten und Abfall

Im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. in der Altflächendatei der Stadt Gießen ist das Flurstück 394/3, Gemarkung Gießen, Flur 52 in der Grünberger Straße 180 unter dem Az.: 531.005.038-001-025 als Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt vom 15.04.2015 (Az.: RPIGI-41.4-100i0200/79-2014/3) wird bestätigt, dass im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen Tankstelle unter fachgutachterlicher Begleitung sämtliche tankstellentechnische Anlagen (Tanks, Abscheider, Kanäle usw.) auf dem Grundstück ausgebaut wurden und das die umgebende ggf. verschmutzte Bodenmaterial nachweislich saniert und verwertet wurde.

Wegen der nachweislich erfolgreichen Sanierung und der damit nicht mehr vorhandenen Beeinträchtigungen der relevanten Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser kann auf die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" verzichtet werden.

Folgende umwelttechnische Untersuchungen liegen vor:

- URS International Inc.: Claims Type 2, Gießen General Depot, Bericht im Auftrag des U.S Army Corps of Engineers Wiesbaden / U.S Army Claims Service Mannheim (deutsche Übersetzung), Dreieich, 08.01.2010,
- Geonorm GmbH: Umwelttechnische Stellungnahme zum Projekt Gießen, Grünberger Straße 180 (Motorpool/Tankstelle) Gießen, 13.10.2010,
- Geonorm GmbH: Ergänzende umwelttechnische Untersuchung in Gießen, Grünberger Straße 180, Gießen, 21.10.2010,
- Geonorm GmbH: Baugrunduntersuchung, Abfalltechnische Untersuchung und Abschlussbericht in Gießen, Grünberger Straße 180, 14.04.2015.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht somit gegen die geplanten Nutzungen des Grundstücks keine Bedenken. Jedoch sind weitere, bisher nicht durch Sondierungen aufgefundene Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesem Grundstück 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 in diesem Bereich ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.

Bei der geplanten Umnutzung als Wohngebiet sind in den künftig nicht versiegelten Bodenbereichen die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzungsart "Wohngebiet" bzw. bei Anlage von Nutzgärten die für "Nutzgärten" nachweislich einzuhalten.

Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Bergbau

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein erloschenes Bergwerksfeld, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen nicht vor.

10. Auswirkungen der Bebauungsplanung

10.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt weitgehend über die bestehenden Straßen, über die "Grünberger Straße" (B 49), der vorhandenen Zufahrt und den "Heyerweg". Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ist der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Knotens "Grünberger Straße"/"Heyerweg" und die bestehende Zufahrt an der "Grünberger Straße" zu erbringen.

Die interne Erschließung wird durch die Anlage einer privaten Stichstraße vom "Heyerweg" bis zur Mitte des Plangebietes und die Zufahrt zu der Stellplatzanlage im westlichen Teil des Plangebietes sowie durch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sicher gestellt.

Die Stellplätze für Besucher und Kurzzeit Parker werden entlang der o.g. Stichstraße in Längsparkbuchten oder in Senkrechtaufstellung angeordnet. Da die interne Erschließung ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr im Quartier dient, können die Verkehrsflächen, Zufahrten und Zuwegungen als Mischflächen hergestellt und somit eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Diese Gestaltungsform trägt zur Reduzierung des Anteils der vollständig versiegelten Flächen bei.

Mit der Anbindung über die bestehende Zufahrt an der Grünberger Straße und die geplante Stichstraße vom Heyerweg sind keine weiteren Zufahrten zum Plangebiet erforderlich.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch den kurzen Weg zur Bushaltestelle "Heyerweg/Albert-Schweitzer-Schule" gewährleistet.

Laut Aussage der Verkehrsuntersuchung des beauftragten Verkehrsplanungsbüros T & T ist die Knotenleistungsfähigkeit des Heyerweg gegeben und kann ggf. durch eine verbesserte Umlaufzeit für die einzelnen Verkehrsrichtungsströme an der Lichtsignalanlage optimiert werden.

10.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Biotope, Flora und Fauna

Um den Bedarf und Umfang der naturschutzfachlichen Bestandserhebung festzulegen, fand am 26.11.2014 ein Abstimmungsgespräch zwischen Bauträger, Bauherrn, Stadtplanungsamt und Untere Naturschutzbehörde sowie dem Büro "REGIOPLAN" statt.

Im selben Monat erfolgte durch "REGIOPLAN" eine Bestandserfassung der Biotopstrukturen und der Gehölze. Weiterhin erfolgte eine Potenzialeinschätzung zur Eignung des Areals als Lebensraum für Vögel, Reptilien, Fledermäuse und weitere, artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten. Auf dieser Grundlage soll dann entschieden werden, ob in der folgenden Saison umfangreiche Erhebungen der Vegetation und Fauna erfolgen sollen.

Inzwischen wurde die Genehmigung zum Abriss der Gebäude und der asphaltierten Flächen erteilt und vollzogen. Mit Schreiben vom 24.09.2014 hat die UNB bereits erklärt, dass voraussichtlich keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten an den Gebäuden zu erwarten sind und somit der Abriss erfolgen kann.

Die im November 2014 auf den Flächen festgestellten Biotoptypen entsprechen den in den besiedelten und intensiv genutzten Bereichen häufig vorkommenden Typen, die eine kurze Wiederherstellungszeit haben. Bemerkenswert sind das Vorkommen der Breitblättrigen Ständelwurz und der Bewuchs auf einer längeren Zeit nicht genutzten Pflasterflächen, der zur Felsgrasfluren überleitet. Eine genauere Beschreibung der Biotoptypen und Vegetation liegt in der tabellarischen Beschreibung der Biotoptypen, Bewertung und Zuordnung der Biotopwertpunkte nach Hess. Kompensationsverordnung vor.

Baumbestand

Vor allem entlang des Gebietsrandes und der Grundstücksgrenzen wurden meist Laubbäume gepflanzt. Während am Zaun entlang der "Herrmann-von-Bracken-Schule" v.a. junge und dicht stehende Feldahorn und Linden wachsen, befinden sich auf den Rasenflächen und an der Nordseite einige gut entwickelte Solitäre. Eine markante Stieleiche wächst direkt außerhalb des Zaunes und ragt mit einem Großteil der Krone über die Parkplatzflächen.

Potenzialeinschätzung Fauna

Nach den Biotopstrukturen, die auf dem Gelände vorgefunden wurden, und unter Berücksichtigung der Umgebung (im Westen und Norden - Autobahn und B49 - im Osten - Wald auf dem Gelände der "Albert-Schweitzer-Schule" und im Süden - offenes Gelände, Sportplatz der "Helmut-von-Bracken-Schule") erfolgte eine "worst-case" Betrachtung der Vogelarten auf dem Gelände als Brutvögel und/oder Nahrungsgäste.

Auf den betrachteten Grundstücken sind nur wenige, kommune und störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten, da geeignete Strukturen für Nestbauten und Nahrungs-suche nur im geringen Umfang sowie erhebliche Vorbelastungen und Störungen vorhanden sind. Für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, sind ebenfalls kaum geeignete Flächen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist somit eher unwahrscheinlich.

Vermutlich wird das Gebiet als Nahrungshabitat von der Zwergfledermaus genutzt. Die Art ist im gesamten Stadtgebiet inkl. der Innenstadtlagen bei Jagdflügen nachzuweisen. Der (zeitweise während der Bauphase) Verlust eines Teils des Jagdgebietes wirkt sich nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Nach dem Ende der Bautätigkeit sind die Flächen wieder für jagende Fledermäuse geeignet.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Gehölzbestand und die Fauna möglichst gering zu halten, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- statt Senkrechtaufstellung werden Längsparkbuchten parallel zur Fahrbahn vorgeschlagen. Somit können einige Gehölze erhalten bleiben;
- Erhalt der Gehölzstreifen an der südlichen Grenze zum Schulgelände; Pflege der Bäume und Nachpflanzungen zum langfristigen Erhalt der Grundstückseingrünung;
- Ergänzung der Baumreihe an der nördlichen Gebietsgrenze zur Grünberger Straße.

Diese wurden im städtebaulichen Konzept und Bebauungsplan Entwurf aufgenommen.

Auf eine den üblichen Standards für Eingriffsplanungen und Artenschutzbeiträge entsprechende Bestandsaufnahme wird in Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen und der bereits durchgeführten Abbrucharbeiten verzichtet. Davon unbenommen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Diese kann in Form einer "worst-case" Betrachtung mit den vorliegenden Daten und dem potenziellen Artenspektrum erstellt werden.¹

10.3 Boden und Grundwasser

Nach der Geologischen Karte (Blatt L5418 Gießen, Maßstab 1 : 50.000) stehen im Untersuchungsgebiet, unterhalb von aufgefüllten Schichten Auesedimente der Lahn und Wieseck an. Darunter liegen eozäne Süßwasserschichten. Sie bestehen aus einer Wechselfolge von

¹ Quelle: Bebauungsplan GI 15 "Kuhstallgelände", Bestandsaufnahmen der Biotoptypen und Bäume, Einschätzung der Eingriffserheblichkeit, REGIONPLAN Bad Nauheim, Dez. 2014

Kiesen, Sanden, Schluffen und Tonen. In den Terrassenablagerungen ist der oberflächennahe Grundwasserleiter ausgebildet.

Das Grundwasser bewegt sich diffus in den dünnen Schluff- und Sandlagen. Unterhalb der undurchlässigen, stärker tonigen Schichten liegt das Grundwasser meist in gespannter Form vor. Es ist in Anhängigkeit von den Niederschlagsmengen und besonders im Winterhalbjahr mit höheren Grundwasserständen und einem verstärkten Auftreten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen.

Für das Untersuchungsgebiet sind gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (HLUG) keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Tone und Schluffe sowie des punktuell angetroffenen, gering mächtigen Sandes ist der Untergrund generell als ungünstig für eine Versickerung von Niederschlagswasser zu beurteilen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist die Planung aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastungen durch vorhandene Bebauung und Versiegelung geprägt. Durch die Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes reduzieren und zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses führen. Zur weiteren Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sollen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan beitragen:

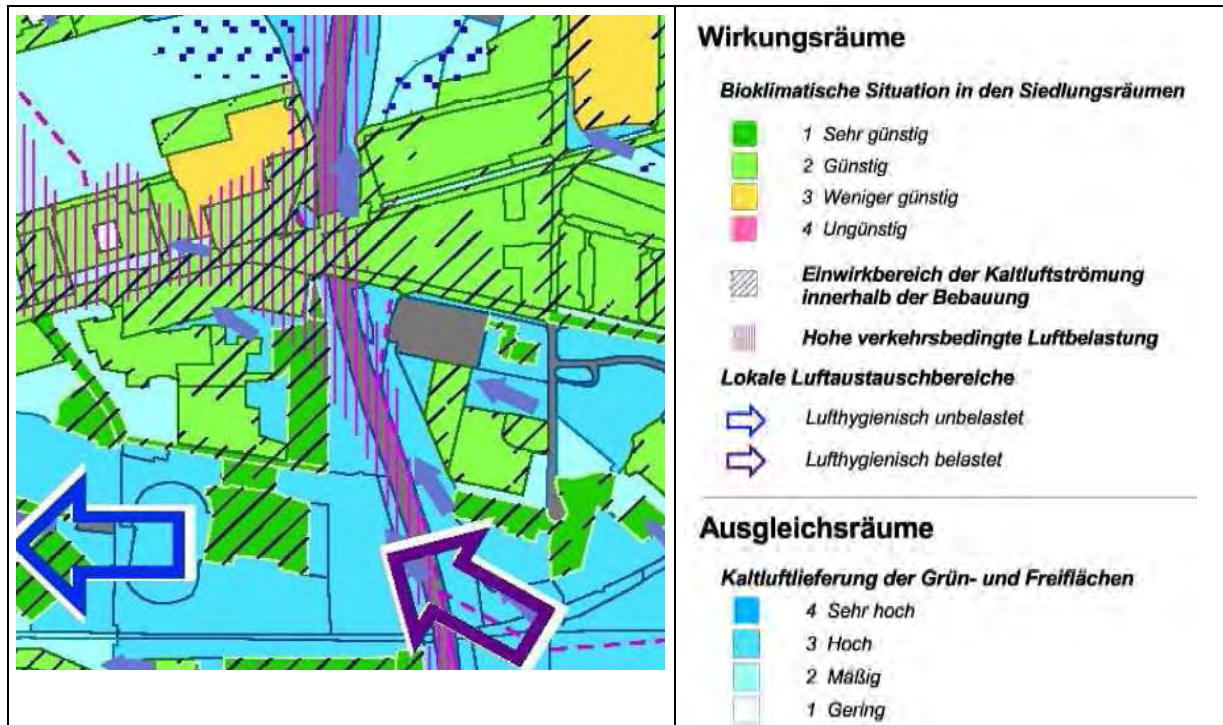
- nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen,
- mindestens 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen,
- die Dachbegrünung ist mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zur Abflussverzögerung herzustellen,
- für die Brauchwassernutzung, Gärten- und Grünflächenbewässerung sind Zisternen anzulegen,
- überschüssiges Oberflächenwasser ist bei geeigneten Verhältnissen zu versickern oder im Misch- oder Regenwasserkanal abzuleiten.

10.4 Klima und Lufthygiene

Nach dem aktuellen Klimagutachten der Stadt Gießen (Geonet, 2013) liegt das Plangebiet im Siedlungsraum mit einer eher günstigen Klimasituation. Die bisherigen unbebauten, begrünten Flächen im östlichen Bereich haben eine hohe bioklimatische Bedeutung. Eine weitere klimarelevante Funktion besteht darin, dass die vorhandene Siedlung Struktur eine Durchlässigkeit für Kalt- und Frischluft besitzt und somit klimatisch bedeutsam für angrenzende Siedlungsstrukturen ist.

Die in der Stellungnahme des Umweltamtes (10.03.2015) aufgeführten Empfehlungen bzgl. der Baukörperstellung parallel zu Grünberger Straße, der Einhaltung geringer Bauhöhen und der Orientierung der Reihenhäuser nach Süden zu den offenen Grünbereichen hin wurden eingehalten. Die angeregte Verschiebung des Bürogebäudes nach Süden wird aufgrund einer optionalen Erweiterungsfläche nicht aufgenommen. Zur Gewährleistung der günstigen bioklimatischen Situation im östlichen Bereich werden Durchgrünungsmaßnahmen, Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Bauweise von Wegen und Stellplätzen festgesetzt.

Abb. 8: Ausschnitt Klimafunktionskarte der Stadt Gießen



10.5 Stadtbild und Naherholung

Die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Grünberger Straße ist durch eine offene Bauweise geprägt, die sich aus unterschiedlich gestalteten, meist 2-geschossigen Gebäuden, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten zusammensetzt. Östlich des Plangebietes wurden innerhalb waldartig begrünter Flächen solitäre kompakte Schulgebäude errichtet, die aufgrund der intensiven Eingrünung kaum sichtbar sind. Südlich erstreckt sich das offene Gelände der Helmut-von-Bracken-Schule mit Schulhof und Bolzplatz.

Die zukünftige Bebauung entlang der Grünberger Straße ist als offene Bebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise konzipiert. Im südlichen, rückwärtigen Bereich ist eine zweigeschossige Reihenhausbauweise vorgesehen. Der westliche Teil des Plangebietes wird wie bisher als Kfz-Stellplatzanlage genutzt, die im Rahmen ihrer Neugestaltung durch die Anpflanzung von Bäumen begrünt wird. Somit kann durch eine vertikale Begrünung der Stellplatzanlage eine optische Aufwertung der Fläche erreicht werden.

Insgesamt ist für das Plangebiet eine intensive Randeingrünung durch vorhandene Gehölze, Heckenanpflanzungen und großkronige Laubbäume sowie ergänzende Neuanpflanzungen gewährleistet. Mit der geplanten Neubebauung und Begrünung wird eine sichtbare Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht.

Die nahe gelegenen Waldflächen bieten gute Voraussetzungen für die Naherholung der zukünftigen BewohnerInnen im Plangebiet.

10.6 Lärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der A 485 und der Grünberger Straße (B 49) sowie des Schulgeländes ist für die Anlieger der zukünftigen Bebauung mit erheblichen Belastungen durch Verkehrs- und Schüllärm zu rechnen. Daher wurde das Schalltechnische Büro A. Pfeifer mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens für das Plangebiet beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Berechnungen an ausgewählten Immissionsorten haben zur Bewertung der Belastungen und daraus folgend zu Vorschlägen für mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen in den Innenräumen geführt.

Weiterhin wurde für drei Immissionsorte geprüft, ob durch den Gewerbebetrieb (Parkplatz und "Bäcker Drive-in") die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Aufgrund einer erneuten Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung des vorhandenen Lärmschutzwalles zwischen der Autobahn 485 und der "Helmut von Bracken Schule" ergaben sich für die einzelnen Immissionsorte insbesondere im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche.

Messung und Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Die Außenlärmbelastungen der geplanten Bebauung werden überwiegend durch die beiden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen verursacht. Zusätzlich ist der Lärm durch den Schulbetrieb und die sportlichen Aktivitäten auf dem südlich angrenzenden Bolzplatz sowie die An- und Abfahrten zum/vom Parkplatz zu beachten.

Im Rahmen der Berechnungen wurden für die einzelnen Immissionsorte (Io 1 bis Io 10) die Beurteilungspegel tags und nachts ermittelt. Um einen ausreichenden Lärmschutz in den Büro- und Wohngebäuden zu gewährleisten, ergeben sich aufgrund der ermittelten Lärmpegelbereiche für die Außenbauteile der Gebäude folgende bewertete resultierende Schalldämm-Maße:

Tab. 5 : Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche.

Bezeichnung	Immissionsort									
	Io 1	Io 2	Io 3	Io 4	Io 5	Io 6	Io 7	Io 8	Io 9	Io 10
Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	56	63	66	60	63	60	60	60	66	64
Nutzung (Wohnen/Büro)	W	W	W	W	W	W	W	W	B	B
Lärmpegelbereich	II	III	IV	II	III	II	II	II	IV	III
Bewertete resultierende Schall- dämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ dB	30	35	40	30	35	30	30	30	35	30

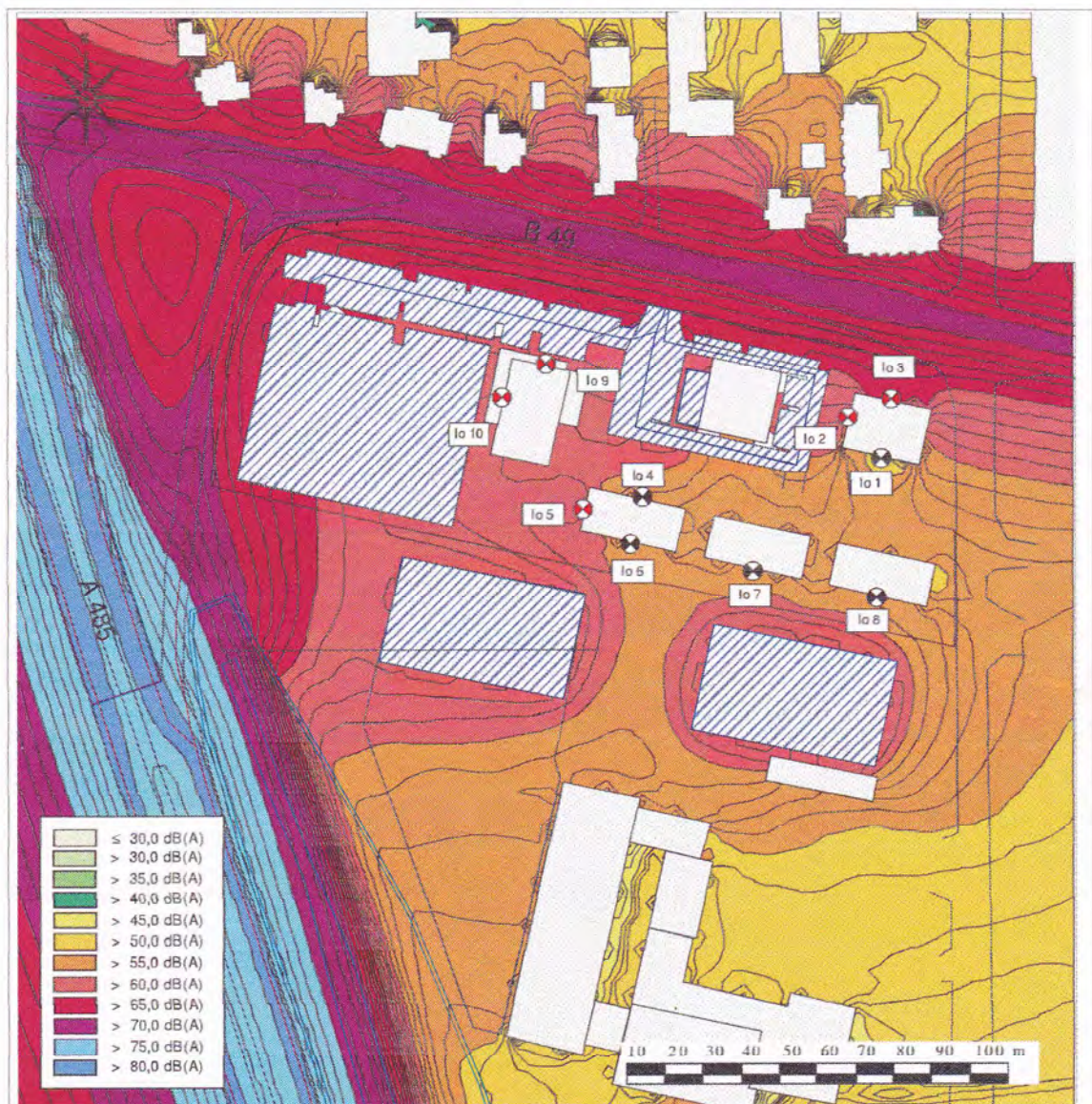


Abb. 1 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Obergeschosshöhe.

Die Reduzierung der Lärmbelastung in den Innenräumen kann durch die lärmindernden Wirkungen handelsüblicher Isolierglasfenster und Dämmmassnahmen an den Außenwänden erreicht werden. Darüber hinaus sind, um einen ausreichenden Lärmschutz für Schlafräume und Kinderzimmer zu gewährleisten, schallgedämmte Lüftungselemente in der Fassade oder an der Fensterkonstruktion erforderlich.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit offener Bauweise müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen der zur Grünberger Straße (B 49) hin zugewandten Gebäudeseiten ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) aufweisen. Das Schalldämmmaß der westlich ausgerichteten Gebäudeseiten muß mindestens 35 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109), der südlich und östlich ausgerichteten Gebäudeseiten mindestens 30 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) betragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schall-dämmmaß von mindestens 30 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109), die westlich ausgerichteten Gebäudeseiten müssen mindestens 35 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) aufweisen (siehe auch Tabelle zu den maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche).

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind wegen der Lage und der städtebaulichen Rahmenbedingungen als die geeigneten Mittel zur erforderlichen Reduzierung der Lärmbe-lastung einzustufen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmwände entlang der A485 und B49) scheiden aufgrund des baulichen Aufwandes, der geringen Lärm mindernden und städtebaulich trennenden Wirkung aus.

Hinsichtlich des Betriebes des Parkplatzes und geplanten "Bäcker Drive-in" wurde die Ein-haltung der geltenden Immissionsrichtwerte für die vorhandenen Wohnhäuser entlang der Grünberger Straße geprüft. Die geltenden Werte für Allgemeines Wohngebiet werden an dem ausgewählten Immissionsort (Grünberger Straße 233) tags und nachts unterschritten.²

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze in den umliegenden Straßen. Für die interne Versorgung ist das erforderliche Leitungsnetz neu herzustellen. Zur Sicherung der Flächen für die Verlegung und Unter-haltung werden zu Gunsten der Versorgungsträger mit Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt.

11.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Abwassersatzung (§ 3 Abs. 5) der Stadt Gießen und durch Anschluss an die bestehende Kanalisation. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Eine genaue Dimensionierung und Detailabstimmung der Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung.

Da die Schmutzwasserkanalisation der Bauherr (Investor) als Eigentümer erstellt ist durch ihn auch die Wartung und ggf. die Sanierung des Kanals sicherzustellen. Somit werden soweit erforderlich Leitungsrechte zu Gunsten des Eigentümers festgesetzt. Die Kosten für die Planung und den Bau der Kanalverlegung werden vom Bauherrn vollständig übernommen.

Vor Planung und Ausführung sollte eine frühzeitige Abstimmung des Gesamtent-wässerungskonzeptes mit den zuständigen Wasserbehörden, der oberen Wasserbehörde aufgrund der Zuordnung des Plangebietes zur Kläranlage Gießen erfolgen. In einem Erschließungsvertrag werden weitere Details der Entwässerungsplanung festgelegt.

11.4 Sonstige Infrastruktur

Die geplanten Gebäude im Mischgebiet werden durch den Anschluss an die Fernwärme-leitung der Stadtwerke beheizt. Somit kann auf eine zusätzliche Gasversorgung verzichtet werden. Die Lage der Fernwärmeleitungen ist innerhalb der privaten Erschließungsstraße und der mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen im Zuge der Erschließungsausführungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Kosten werden vom Bauherrn vollständig übernommen.

² Quelle: Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer, Immissionsgutachten Nr. 2861-2 vom 20.11.2014

Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen innerhalb und außerhalb des Gebiets erforderlich. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete Trassen vorzusehen und freizuhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach DVGW Merkblatt eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden bereitzustellen. Hydranten sollen maximal 160 m auseinander liegen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubbrettfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und niedrig wachsende Gehölze sind davon ausgenommen. (§ 13 HBO).

11.5 Abfall- und Altlastenrecht

Die HIG Immo GmbH in Gießen beauftragte die Geonorm GmbH am 15.08.2014 mit der fachtechnischen Begleitung der Rückbau- und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen amerikanischen Tankstelle in Gießen, Grünberger Straße 180.

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 187 m über NN.

Über den genauen Zeitraum, in dem die US-Tankstelle betrieben wurde, liegen keine genauen Informationen vor. Die Einstellung des Betriebes erfolgte 2003. Etwa ab dem gleichen Zeitraum wurde das benachbarte Gebäude des ehemaligen Jugendclubs nicht mehr genutzt. Der westliche Teil des Geländes diente als Parkplatz für die Mitarbeiter der Service-Reisen GmbH.

Nach der Auswertung von Geländebefunden wird unter geringmächtigen anthropogenen Auffüllungen (Bis ca. 5 m) der Untergrund von oligozänen bis miozänen Sedimenten aufgebaut, die im Stadtgebiet und Umfeld Gießens lokal zutage treten.

Nach Regenfällen zeigte sich an offenen Gruben die wasserstauende Wirkung der Sedimente. Ein Versickern des Niederschlagswassers konnte nicht beobachtet werden.

Bei ca. 165 m über NN ist ein flächig ausgebildeter Grundwasserleiter vorhanden. Somit beträgt der Grundwasserflurabstand am Projektort ca. 15 m. Dabei ist von einer westlichen bis nordwestlichen Strömungsrichtung des Grundwassers auszugehen. Für das Gelände ist die Wieseck als Vorfluter anzunehmen.

Im Zeitraum Dezember 2014 bis Februar 2015 wurden die zur ehemaligen Tankstelle gehörenden unterirdischen Tankbehälter sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider unter fachgutachterlicher Begleitung ausgebaut. Nach dem Ausbau der Behälter wurde der umgebende Boden (bzw. Bodenauffüllung) sensorisch beurteilt und Sohlbeprobungen an den Behältergruben vorgenommen. Sowohl die einzelnen Behälter als auch der umgebende Boden wiesen keinerlei Auffälligkeiten auf.

Zwischen dem Tanklager und dem Leichtflüssigkeitsbehälter wurde ein 13 m langer Graben bis 1,7 m Tiefe ausgehoben. Dabei wurde die dort verlegt Schmutzwasserleitung mit ölhaltigen Bettungssplitt ausgebaut. Im Rahmen anschließender Baugrunduntersuchungen wurde die Bodenauffüllung im Bereich des ehemaligen Tanklagers untersucht.

Aus den vorliegenden Untersuchungsbefunden ist kein weiterer umwelttechnisch begründeter Handlungsbedarf abzuleiten.

Das Gelände der ehemaligen Tankstelle ist in der hessischen Altlastendatei unter der Nr. 513.005.038-001.025 erfasst. Nach Einstellung des Tankstellenbetriebs, nach Rückbau und

Sanierung des Geländes geht von der Fläche keine Gefahr mehr aus. Das "sehr hohe Gefährdungspotential" wurde durch die ausgeführten Maßnahmen beseitigt.

Es wird empfohlen, die Altlastenfeststellung aufzuheben und die Altflächendatei dahingehend zu ändern.³ Dennoch wird im Bebauungsplan das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB als "Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete ist" gekennzeichnet.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

11.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Bei der Zufahrt zum Plangebiet handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, deren Nutzbarkeit privatrechtlich vereinbart ist. Die Festsetzung eines Geh- und Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet, dass die Zufahrt und Zugänglichkeit für die Anlage und Unterhaltung der erforderlichen Erschließungsanlagen, für die es keine vertretbare Alternative gibt, gegebenenfalls privatrechtlich durchgesetzt werden kann.

12. Sonstige Fachplanungen

Die Belange sonstiger Fachplanungen sind in den entsprechenden Kapiteln berücksichtigt worden.

13. Kostenkalkulation

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden soweit erforderlich im Rahmen privater Grundstücksgeschäfte durchgeführt.

15. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 1990

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

³ Geonorm GmbH, Abschlussbericht zur fachtechnischen Begleitung, Gießen, Grünberger Straße 180
8. April 2015

Hessische Bauordnung (HBO)

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 10.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), gültig ab 29.12.2010.

Hessisches Wassergesetz

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

Wasserhaushaltsgesetz

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

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

Städtische Abwassersatzung 2013.

16. Verfahrensstand und Konfliktbewältigung

16.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss:	18.12.2014
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	14.02.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	17.02.2015 – 02.03.2015
Offenlegung:	29.04.2015 - 01.06.2015
Beteiligung der Behörden:	29.04.2015 - 02.06.2015
Satzungsbeschluss:	09.06.2015
Rechtskraft:	11.06.2015

16.2 Konfliktbewältigung

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gingen im Februar/März 2015 insgesamt zwei Stellungnahmen zur städtebaulichen Konzeptplanung ein. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. In der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur wurde insbesondere auf die altlastenfachliche Problematik des Plangebietes hingewiesen. Die Hinweise und Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt. Der Hinweis hinsichtlich der Verwertung des Niederschlagswassers wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweis des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Anregung aus naturschutzfachlicher Sicht Ersatz für verlorene Quartiere zu schaffen wird entsprochen. So werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an den größeren Gebäuden Nistkästen für Haussperlinge und Ersatzquartiere für Fledermäuse geschaffen.

Die Empfehlungen bzgl. der Baukörperstellung parallel zu Grünberger Straße, der Einhaltung geringer Bauhöhen und der Orientierung der Reihenhäuser nach Süden zu den offenen Grünbereichen hin wurden eingehalten. Die angeregte Verschiebung des Bürogebäudes nach Süden wird aufgrund einer optionalen Erweiterungsfläche nicht aufgenommen. Aufgrund der lockeren Anordnung der Gebäude und ihrer Höhe, überwiegend zweigeschossig wird die klimatische Situation nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur

Gewährleistung der günstigen bioklimatischen Situation im östlichen Bereich werden Durchgrünungsmaßnahmen, Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Bauweise von Wegen und Stellplätzen festgesetzt.

Der Anregung im Bebauungsplan Fahrradabstellplätze auszuweisen wird nicht entsprochen. Die Standorte für die Fahrradabstellanlagen sind im aktuellen Lageplan des städtebaulichen Konzeptes dargestellt. Die endgültigen Standorte und die erforderliche Anzahl werden gemäß der gültigen Gießener Stellplatzsatzung im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden ausschließlich vom Regierungspräsidium Gießen abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Themenbereichen Immissionsschutz und Bauleitplanung abgegeben.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur hohen Lärmbelastung wurde durch das mit der Erstellung des Schallgutachtens beauftragte Büro nochmals eine Berechnung der Lärmimmissionspegel unter Einbeziehung des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang der A 485 durchzuführen. Die Berechnung weist insgesamt günstigere Werte an der geplanten Wohnbebauung auf, sodass auch i.V.m. in einem vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, indem z.B. die Grundrissgestaltung des Mehrfamilienhauses und ergänzende begleitende Maßnahmen zum Lärmschutz wie nicht öffentbare Fenster an der Westfassade eine ausreichende Konfliktbewältigung darstellt. Die vom Regierungspräsidium herangezogenen Außenlärmpegel sind in der Bauleitplanung, in der die Beurteilungspegel der DIN 18005 maßgebend sind, rechtlich nicht durchschlagend.

Die Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht werden beachtet und unter Ziffer 4 der Begründung berücksichtigt.

Da es sich bei der Bebauung und Erschließung des Parkplatzes um ein privates Grundstück handelt, werden die Anforderungen des Brandschutzes im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Belange des Brandschutzes wurden mit dem Brandschutzamt bezüglich der Aufstellflächen der Drehleiter, der Bewegungsflächen und der Kurvenradien besprochen und werden zum Bauantragsverfahren im Freiflächenplan zur Bebauung nachgewiesen. Die Löschwasserversorgung von mind. 96m³/ h ist ebenfalls im Rahmen der Bauantragverfahrens nachzuweisen.