

Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung, "Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße"

Ergebnis der Prüfung der während der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

1. Stellungnahme Regierungspräsidium Gießen (RP) vom 25.08.2017 Obere Landesplanungsbehörde Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.02.2017 Bezug genommen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen ist. Weiterhin ist er von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Das Plangebiet liegt zudem mit einem Teilbereich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der Lahn und ist entsprechend als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Grundwasser, Wasserversorgung Der Planungsbereich liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.02.2017 Bezug genommen. Darin wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in diesen Gebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach dem BauGB untersagt. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG kann die Untere Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf als zuständige Wasserbehörde abweichend von § 78 Abs. 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.	Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit grundsätzlich dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der Offenlage wird festgestellt: Die betroffenen Belange des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ wurden in der Planung berücksichtigt. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden innerhalb eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigt. Die Planung kann mit den Aussagen des RPM 2010 vereinbart werden. Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen und Begründung ist das Überschwemmungsgebiet aufgenommen mit dem Hinweis, dass eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden muss. S. auch Pkt. "Obere Landesplanungsbehörde". S. auch Pkt. "Untere Wasserbehörde".
---	--

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Aus den Bebauungsplanunterlagen geht hervor, dass das Baugebiet im Trennsystem über bestehende Abwasseranlagen entwässert werden soll. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bzw. die Änderung einer bestehenden Erlaubnis zu beantragen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, BodenschutzNachsorgender Bodenschutz

Nach Recherche in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen wird festgestellt, dass sich im Planungsraum keine Altflächen sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen befinden.

Bei Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung ist allerdings immer ein Altlastenverdacht vorhanden, auch wenn kein Eintrag in der AFD existiert.

Auf dem Grundstück Flur 16, Flurstücke 425/128 und 426/128 wurden bereits zwei Gebäude abgerissen. Bei den anstehenden Baumaßnahmen ist der Bodenaushub gutachterlich zu begleiten. Sollten olfaktometrische Auffälligkeiten vorhanden sein, so ist dieser Bodenaushub zu separieren, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dies gilt auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Sollten die beiden Tankstellen abgerissen und rückgebaut werden, so ist dafür eine Fachfirma zu bestellen. Das RP ist zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist jede Form von Flächenrecycling sehr zu begrüßen, das gilt insbesondere für die Neunutzung innerstädtischer Flächen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

In ca. 150 m Entfernung befindet sich südöstlich vom Plangebiet die Abfallentsorgungsanlage des Dienstleistungsbetriebes „Am Krekel“. Das RP empfiehlt zu prüfen, ob die Änderung der Gebietsausweisung Auswirkungen auf die o. g. Anlage haben könnte, insbesondere bezüglich der zulässigen Lärm- und Staubemissionen.

Ansonsten bestehen aus abfallbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Betrifft die Ausführungsebene.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Sie betrifft die Ausführungsebene.

In der Begründung wird eine detailliertere Beschreibung entsprechend der Vorgabe des RP aufgenommen.

Die Anregung ist berücksichtigt, da der Bebauungsplan mit seiner Nutzungsänderung und Entsiegelung von Freiflächen dem „vorsorgendem Bodenschutz“ entspricht.

Aus den Lärmkarten des Immissionsgutachtens kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Vom Dienstleistungsbetrieb Marburg sind keine Bedenken eingegangen.

Immissionsschutz I

Das Plangebiet liegt an der stark befahrenen Gisselberger Straße. Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, werden durch Verkehrslärm nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch die Immissionswerte der 16. BImSchV an 6 der 7 Immissionsorte überschritten. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist somit an den beiden Verkehrswegen zugewandten Gebäudeseiten nicht gewährleistet. Hier bestehen Lärmkonfliktpunkte im Sinne der Umgebungslärm-Richtlinie.

Die Anordnung der Gebäude senkrecht zur Gisselberger Straße ist zudem schalltechnisch ungünstig. Zwischen diesen Gebäuden kann sich der Schall ungehindert ins Plangebiet ausbreiten. Das in der Begründung benannte städtebauliche Ziel, durch Anordnung der Gebäude ruhige Bereiche entstehen zu lassen, wird hierdurch nicht erreicht.

Eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten ist nur in den Gebäuden an der Willy-Mock-Straße möglich. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird vorgeschlagen, dies im Bebauungsplan festzulegen.

Für die direkt an der Gisselberger Straße liegenden Gebäude wird vorgeschlagen, im vorderen, der Gisselberger Straße zugewandten Gebäudeteil, nur gewerbliche Nutzung zuzulassen und eine Wohnnutzung auf die hinteren Gebäudeteile zu beschränken.

Immissionsschutz II

Geräuschemissionen

Das Immissionsgutachten vom 9. Mai 2017 des Schalltechnischen Büros Winfried Steinert ist als fester Bestandteil der Bauleitplanung zu werten. Bei der Umsetzung von nachfolgenden Baumaßnahmen ist dieses Gutachten ebenfalls zu berücksichtigen bzw. als Mindeststandard zu beachten.

Die detaillierte Geräuschemissionsprognose stellt die kritischen Bereiche mit deutlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen der verschiedenen Regelwerke umfassend dar.

Umso mehr sind alle im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen (unter Nr. 8) als Mindestvoraussetzung für ein gesundes Wohnen und auch die genannten textlichen Vorschläge für Festsetzung im Bebauungsplan (Nr. 9) umzusetzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich mit vorhandener Bebauung in einer Gemengelage und bestehenden Verkehrswegen, in der sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen.

Eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Straßenseite ist nicht immer möglich, da die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse und damit einhergehenden Grundstücksgrenzen eine Anordnung der Gebäude parallel zur Gisselberger Straße nicht zulassen. Auch spricht die notwendige Durchlüftung des Gebietes dagegen. Um trotzdem gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden bauliche Schallschutzmaßnahmen, die im Immissionsgutachten erarbeitet wurden, im Bebauungsplan festgesetzt.

S. auch Pkt. "Immissionsschutz II".

In den textlichen Festsetzungen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Immissionsgutachten Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist und, dass die Aussagen des Gutachtens auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen sind. Es erfolgt die Ergänzung, dass empfohlen wird, einen Sachverständigen für Schallschutz als ständigen Berater, die Baumaßnahme begleitend, einzusetzen. Die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Vorschlag des Gutachters, einen vollständig geschlossenen Gebäuderiegel zu den Sportflächen am östlichen und nördlichen Rand des Gebietes vorzusehen, konnte nicht entsprochen werden, weil die Eigentums-

Bei oder nach Umsetzung der Planung wird insofern empfohlen, den Sachverständigen für Schallschutz als ständigen Berater, die Baumaßnahmen begleitend, einzusetzen, da z. B. eine abweichende Verwendung von schallschutzrelevanten Bauteilen/Fenstern/Türen zu erheblichen Nachteilen beim passiven Schallschutz für die zukünftigen Bewohner führen kann.

Lichtimmissionen

Für alle betroffenen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich von Flutlichtanlagen und Gewerbebeleuchtungen sind bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen, damit der Lichtimmissionsrichtlinie in vollem Umfang entsprochen wird (Maßnahmen gegen Lichteinstrahlung und Blendung).

Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

2.

Stellungnahme Stadtwerke Marburg vom 01.08.2017

Zu Pkt. 16 „Ver- und Entsorgung“ in der Begründung wird folgende Änderung vorgeschlagen:

„Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 128/11 ein Regenwasserkanal DN 1000, der zu sichern ist.“

3.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.08.2017

Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung am 23.01.2017 verwiesen, in der darauf hingewiesen wird, dass sich im Planungsbereich Hausanschlüsse der Telekom befinden. Zur Versorgung der neu entstehenden Mehrfamilienhäuser muss das Netz erweitert werden.

verhältnisse dies nicht zulassen. Auch spricht die Durchlüftung des Gebietes dagegen. Festgesetzt wurde deshalb in Absprache mit dem Gutachter im östlichen Planbereich ein geschlossener Riegel als Schallschutzbebauung. Im nördlichen Bereich, in dem ein Riegel nicht möglich ist, sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker o. Ä.) der Schallschutz gewährleistet ist.

Wurde bereits in der Begründung berücksichtigt und wird entsprechend der Anregung ergänzt. Sie betrifft die Ausführungsebene.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Korrekturvorschlag wird aufgenommen.

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Sie betrifft die Ausführungsebene und ist in der Begründung aufgenommen.

4.

Stellungnahme Eigentümer der Grundstücke 128/11 und 12 vom 16.08.2017

Das Fachwerkgebäude Gisselberger Straße 53 ist als Kulturdenkmal eingetragen. Es steht in starkem Kontrast zu der umgebenden älteren und jüngeren gewerblichen Bebauung. Bei einer Neubebauung auf dem Restgrundstück sollte eine Option bestehen, die Wertigkeit und Eigenheit dieses Kulturdenkmals als Zeugnis der Zimmermannskunst des 20. Jahrhundert durch eine entsprechende Bebauung im baulichen Umfeld zu stärken und hervorzuheben. Nach etlichen Jahrzehnten des Verharrens (bzw. Verlorenseins) zwischen Tankstellen hätte dieses Kulturdenkmal im Rahmen der sehr zu begrüßenden Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Planungsgebiet auch eine ansprechendere Bauästhetik im Umfeld verdient.

Daher wird angeregt, für die Bebauung auf dem Grundstück Nr. 53/53a optional auch eine Satteldachbauweise zuzulassen, die in Bauweise und Dachform zu diesem Gebäude einen Bezug herstellt. Eine solche Korrespondenz der Neubauten zu dem Kulturdenkmal erzeugt eine interessante Spannung, stellt das Fachwerkgebäude langfristig in einen modernen Zusammenhang, ohne das es "verloren" inmitten bezugloser Neubauten im Umfeld stehen bleibt. Der im vorliegenden Entwurf allein gesetzte Bezug der Gebäudehöhen zur Firsthöhe des KD scheint nicht ausreichend.

Die Anregung für die Bebauung auf dem Grundstück Nr. 53/53a der Gisselberger Straße optional auch Satteldächer zuzulassen wird nicht entsprochen.

Wie auch aus der Stellungnahme der Eigentümer zu entnehmen ist, wird sich durch die Nutzungsänderung die städtebauliche Qualität des Planungsgebietes wesentlich erhöhen. D. h. für das Kulturdenkmal, das zurzeit von Tankstellen und dazugehörigen versiegelten Flächen umgeben ist, wird sich die Umgebung durch die zukünftige Nutzung zu mehr Wohnungsbau und einem höheren Anteil an Grünflächen wesentlich verbessern. Zurzeit stellt sich das Plangebiet noch als heterogene Gemengelage dar. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es deshalb, eine weitgehend einheitliche Architektursprache für zukünftige Neubauten vorzugeben, die sich aus der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Planbereiches und den Vorgaben eines Mischgebietes hinsichtlich Nutzung und Dichtewerten ergeben. Die Neubebauung soll sich damit aus dem neuen Stadtquartier heraus entwickeln und sich als eigenständige zeitgenössische Architektur darstellen. Das Kulturdenkmal, das in Anlehnung an den Heimatschutzstil in den 1930er Jahren errichtet wurde und sich als Solitär innerhalb dieser Gemengelage befindet, eignet sich nicht als Maßstab für die Neubebauung.

Im städtebaulichen Konzept ist aber festgelegt, dass sich die Bauflucht der Neubebauung entlang der Gisselberger Straße am Kulturdenkmal orientiert, um dieses besser einzubinden, aber auch sichtbarer zu machen, denn zurzeit liegt es hinter den Dächern der Tankstellen.

Die Festsetzungen für eine neue Bebauung gehen von einer 4-Geschossigkeit und Flachdächern für das gesamte Gebiet aus.

Sie führen nicht zu einer dem Denkmal angepassten Architektur, sondern gehen bewusst von einem Kontrast aus. Das wird als Möglichkeit gesehen, das Kulturdenkmal besser herauszuheben und zudem die unterschiedlichen Bauformen der entsprechenden Bauzeiten ablesbar zu machen.

S. auch Pkt. 7 „Landesamt für Denkmalpflege“.

5. Stellungnahme Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz (Untere Wasserbehörde) vom 16.08.2017

Es wird auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.02.2017 Bezug genommen. Darin wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben zum großen Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet.

Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. Gemäß § 78 (1), Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nur die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten untersagt. Durch die Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB soll jedoch sichergestellt werden, dass auch bei einer Änderung die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

In der vorliegenden Planung ist eine Umwandlung beplanter Brachflächen in ein Mischgebiet vorgesehen. Ob hierfür eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG erforderlich ist, ist mit dem zuständigen Regierungspräsidium Gießen zu klären.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 (1), Satz 2 untersagt und kann nur im Einzelfall unter der kumulativen Erfüllung der unter § 78 (3) WHG genannten Anforderungen genehmigt werden. Hierfür sind separate Genehmigungsanträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu stellen. Die geforderte hochwasserangepasste Bauweise sollte als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es neben der Errichtung von baulichen Anlagen weitere Verbote innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gibt (§ 78, Abs. 1, Nr. 3 - 9 WHG). Diese Verbote sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die unter § 78, Abs. 1 genannten Verbote nicht auf die unter § 78, Abs. 3 genannte hochwasserangepasste Ausföhrung von Gebäuden bezieht.

Der § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz zur Verwertung von Niederschlagwasser muss mit in die Festsetzungen aufgenommen werden. Abwasserrechtlich ist für den

Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen ist das Überschwemmungsgebiet aufgenommen und es wird auf die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen. Vorgaben, die bei einer Bebauung eingehalten werden müssen, sind ebenfalls in den textlichen Festsetzungen vorhanden. In der Begründung wird ebenfalls auf das Überschwemmungsgebiet eingegangen.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) beim Regierungspräsidium Gießen ist nicht erforderlich.

S. auch Pkt. „Hochwasserschutz“.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Einzugsbereich der Kläranlage Cappel die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen zuständig.

**6.
Stellungnahme Fachbereich 69.2 (Untere Naturschutzbehörde)
vom 21.08.2017**

Die Unterlagen wurden unter Beteiligung des Naturschutzbeirates der Stadt Marburg auf die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Es bestehen unter der Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Aspekte keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung:

Begründung, Pkt. 11 „Artenschutz“:

Es muss erwähnt werden, dass im Bereich der bereits abgerissenen Gebäude das Vorkommen eines Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus nachgewiesen wurde und davon auszugehen ist, dass auch bei den weiteren im Gebiet befindlichen Gebäuden mit dem Vorkommen weiterer Fledermausquartiere zu rechnen ist.

Planzeichen und textliche Festsetzungen,

Pkt. 9 „Hinweise, Nachrichtliche Übernahme“: Es wird ein eigener Unterpunkt für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft empfohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)". Hierunter können die zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen, die zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen und die Förderung und Erhaltung von Fledermausquartieren aufgeführt werden. Diese Maßnahmen haben auch im BauGB eine gesetzliche Grundlage und sind daher mehr als nur Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen.

Spezielle Artenschutzprüfung (Gutachten),

Pkt. 5.3 „Vögel“:

Bei den gebäudebrütenden Vogelarten ist auch der Haussperling zu nennen.

Bei den Brutvögeln wurde die veraltete Rote Liste Deutschland von 2007 verwandt. Die aktuelle Rote Liste Deutschland stammt aus dem Jahr 2015.

In die Liste der potenziellen Brutvögel sollten auch die folgenden Arten aufgenommen werden: Mauersegler, Sperling, Zaunkönig, Ringeltaube und Straßentaube.

Die Ergänzung wird aufgenommen.

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich um keinen städtebaulichen Belang. Im Bebauungsplan wird die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltende Flächen geregelt. Die Maßnahmen verbleiben deshalb unter dem Pkt. „Hinweise, Nachrichtliche Übernahme“. Sie sind auf Baugenehmigungsebene umzusetzen.

Der Haussperling wurde bereits erwähnt.

Die Rote Liste wird im Gutachten aktualisiert.

Zusätzliche Vogelarten werden aufgenommen - Mauersegler und Haussperling waren bereits erwähnt.

Pkt. 6.1 „Fledermäuse“: Die Bewertung nach dem Ampelschema ist irreführend, denn sie kann nicht für die gesamte Artengruppe, sondern nur für einzelne Arten vorgenommen werden. Ein Vorkommen von Zwergfledermäusen im Untersuchungsgebiet wurde nachgewiesen, auch wenn die betreffenden Gebäude inzwischen abgerissen sind. Im Falle des Nachweises von Fledermausquartieren wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nur dann gewahrt, wenn die Quartiere erhalten werden oder im Falle ihrer Zerstörung durch eine vorgezogene Schaffung von Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten angeboten werden. In diesem Fall kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gewahrt werden. Der letzte Absatz sollte wie folgt umformuliert werden: "Die in Frage kommenden Fledermausarten mit Quartieren im Siedlungsbereich können störungsempfindlich in der Bauphase sein: Daher hat im Falle eines Quartiernachweises grundsätzlich eine baubiologische Begleitung durch ausgewiesene Fledermausexperten zu erfolgen um Störungstatbestände zu vermeiden." Auch wenn oft ein Quartierverbund besteht, sind Ausweichmöglichkeiten (z. B. im Falle einer Wochenstube) nicht immer gegeben. Fledermäuse sind sehr standorttreu. Baugerüste werden häufig zum Arbeitsschutz mit Netzen verhängen. Diese können den Ein- und Ausflug der Tiere behindern. Pkt. 7 „Fazit“ (Fledermäuse): Nicht nur bei Abriss/Teilabriss, sondern auch bei Umbauten, insbesondere im Dachbereich (besser: bei jeglicher baulichen Veränderung), müssen artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt werden. 7. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 04.09.2017 Es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem betroffenen Gebiet mit dem Gebäude Gisselberger Straße 53 ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG befindet. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die	Das Ampelschema ist nicht ausgefüllt und wurde im Gutachten daher auch nicht angewendet. Eine Erklärungszeile wird hinzugefügt. Vorkommen von Fledermausquartier in bereits abgerissenen Gebäuden waren bereits erwähnt - Erwähnung wurde ausgeweitet. Der Vorschlag wird übernommen. Der Vorschlag wird übernommen. Im Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde bereits auf das vorhandene Kulturdenkmal hingewiesen. Im derzeitigen Bebauungsplan gibt es diese Festsetzung nicht.
--	---

Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft des Kulturdenkmals so zu treffen, dass hieraus zukünftig keine Beeinträchtigungen im Sinne des Umgebungsschutzes entstehen.

Dies betrifft sowohl die Kubatur der neu zu errichtenden Gebäude, wie auch die Fassadengestaltung und die Bedachung. Gerade hinsichtlich der Fassadengestaltung sind Vorgaben zu Gestaltung und Farbgebung zu treffen, auch zur Bedachung sollte eine dem Kulturdenkmal angepasste Dachart und -gestaltung gewählt werden. Dies ist bisher aus denkmalpflegerischer Sicht in den vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt.

Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Fachwerkwohnhaus aus den 1930er Jahren, das in Anlehnung an den Heimatschutzstil in traditionsbewusster Ausführung errichtet wurde. Schon zu seiner Bauzeit stellte es sich als Solitär dar.

Zurzeit ist es von Tankstellen und hoch-versiegelten Freiflächen umgeben.

Dies soll sich durch den Bebauungsplan, der durch die Nutzungsänderung zu einem Mischgebiet neben mehr Wohnungsbau auch ein qualitativvolles Umfeld mit einer stärkeren Durchgrünung vorsieht, ändern. Die bebaubaren Flächen der umliegenden Neubebauung sind so gewählt, dass genügend Abstand zu dem Kulturdenkmal gegeben ist. Zudem sieht das städtebauliche Konzept vor, dass sich die Bauflucht der Neubebauung entlang der Gisselberger Straße am Kulturdenkmal orientiert, um dieses besser einzubinden. Im Hinblick auf die Geschossigkeit und Höhenentwicklung wird auf die Stellungnahme des Gestaltungsbeirates Bezug genommen, in der beschrieben wird, dass die Bestandssituation durch eine sehr heterogene Gemengelage geprägt ist, so dass sich die Geschossigkeit aus dem neuen Stadtquartier heraus an den Proportionen der neuen Zwischen- und Erschließungsräume entwickeln soll. Eine 4-Geschossigkeit wird nach Überprüfung anhand einer Fassadenabwicklung als städtebaulich vertretbar angesehen. Durch die o. g. Vorgaben soll ein adäquates Umfeld für das Kulturdenkmal geschaffen werden.

Hinsichtlich Fassadengestaltung und Farbgebung werden keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan für eine zukünftige benachbarte Neubebauung getroffen, da sich die Gestaltung nicht nur aus dem Denkmal entwickeln soll, sondern das gesamte Quartier gesehen werden muss, um einen einheitlichen Gestaltungskanon zu erhalten. Es wird aber in der Begründung darauf hingewiesen, dass bei der Planung von neuen Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft des Kulturdenkmals zu beachten ist, dass keine Beeinträchtigungen im Sinne des Umgebungsschutzes entstehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird dies durch die Untere Denkmalschutzbehörde geprüft.

S. auch Pkt. 4 „Eigentümer der Grundstücke 128/11, 12“.