

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 01/17
„Zu den Mühlen“, 2. Änderung**

Planstand:

22. April 2014

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsgruppe Darmstadt

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Mühlen“	3
2. Rechtsgrundlagen.....	3
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1 Rahmenplan Lahnaue Gießen	5
4.2 Bebauungsplan	5
5. Schutzgebietsausweisungen.....	6
6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	6
7. Energieversorgung	7
8. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	7
9. Natur und Landschaft	8
9.1 Naturräumliche Gliederung.....	8
9.2 Relief und Boden.....	8
9.3 Wasserhaushalt	9
9.4 Klima	9
9.5 Vegetation.....	12
9.6 Ökologisches Gutachten	14
9.6.1 Baumbestand	14
9.6.2 Fauna.....	14
9.6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
10. Wasserwirtschaft.....	15
10.1 Wasserversorgung und Abwasserableitung	15
10.2 Schutzgebiete nach dem Wasserrecht	15
10.3 Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser	15
11. Immissionsschutz	16
11.1 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“	16
11.2 Untersuchungen zur Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebäude in der Lahnstraße 2	16
11.2.1 Sachverhalt und Aufgabenstellung	17
11.2.2 Zusammenfassende Ergebnisse	17
11.2.3 Festsetzungen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	18
12. Allgemeiner Klimaschutz.....	19
13. Altlasten.....	20
14. Begründung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	21
14.1 Art der baulichen Nutzung	21
14.2 Maß der baulichen Nutzung	22
14.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	22
14.2.2 Zahl der Vollgeschosse	22
14.2.3 Höhe baulicher Anlagen	22

14.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
14.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	23
14.5	Straßenverkehrsflächen	23
14.6	Versorgungsanlagen	23
14.7	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	24
14.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
14.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
14.10	Erhaltung von Bäumen.....	25
15.	Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen	25
15.1	Dachneigungen und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie	25
15.2	Einfriedungen	25
15.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	25
16.	Nachrichtliche Übernahme	25
17.	Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes	25
18.	Bodenordnung	26
19.	Planungsstatistik.....	26
20.	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes.....	4
Abbildung 2: Rahmenplan Lahnaue Gießen, Erläuterungsbericht S. 37.....	5
Abbildung 3: Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ - Ausschnitt - (o.M.)	6
Abbildung 4: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes	13

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Erfordernis und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Mühlen“

Am 17.12.2011 trat der Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ in Kraft und wurde durch eine 1. Änderung, rechtskräftig seit 10.09.2012, geändert.

Ziel des Bebauungsplanes und dessen Änderung war es, auf dem Areal um die sogenannte Klinkel'sche Mühle und dem zum Bahndamm sowie zur Sachsenhäuser Brücke angrenzenden Gelände - im Hinblick auf die hervorragende innerstädtische und verkehrsgünstige Lage - eine Neuordnung durch gemischte Nutzungen, aber auch qualitativ hochwertiges „Wohnen am Fluss“ planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger „Residenz Lahnblick GmbH“, Linden (in Gründung) beabsichtigt auf dem Parkplatz südlich der Rodheimer Straße die Errichtung eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit einem ebenerdigen Garagengeschoss. Die Verfügungsgewalt über die betroffenen Grundstücke wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in den Händen des Vorhabenträgers liegen.

Dieses Vorhaben entspricht dem Ziel und den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“, welcher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der brachliegenden städtischen Flächen nördlich und südlich der Rodheimer Straße schafft, damit dieser Innenstadteingang beidseits baulich als Tor gefasst und eine neue Stadtkante zur Lahn gestaltet werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens u.a. ein Baufenster für eine gemischte Bebauung mit mindestens drei und höchstens 5 Vollgeschossen fest. Da nun konkret eine höhere Bebauung geplant ist, muss der Bebauungsplan für dieses Vorhaben geändert werden.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes für einen Teil des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes ist erforderlich, um die geplante Nutzung und Auslastung des Grundstücks bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Ziel ist die Errichtung eines dominanten Solitärbaues auf einem singulären Baugrundstück als Gegenüber zur derzeit in Bau befindlichen Wohn- und Seniorenanlage nördlich der Rodheimer Straße. Im Verbund mit der Wohn- und Seniorenanlage kann durch das beantragte Vorhaben das Ziel der Stadtsanierung umgesetzt und das Gebiet nachhaltig aufgewertet werden.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar südlich an den Innenstadtzugang Rodheimer Straße, zwischen der Lahnstraße und dem Bahndamm der Main-Weser-Bahnstrecke, an. Er umfasst den südöstlichen Teil des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ und hat eine Größe von etwa 0,18 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 38 die Flurstücke 232/4, 414/2 (Lahnstraße, teilweise) und 384/1 (Hammstraße, teilweise).

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** beschränkt sich auf das zukünftige Baugrundstück. Es werden jedoch gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zusätzlich angrenzende Flächen im Bereich der Lahnstraße und Hammstraße, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

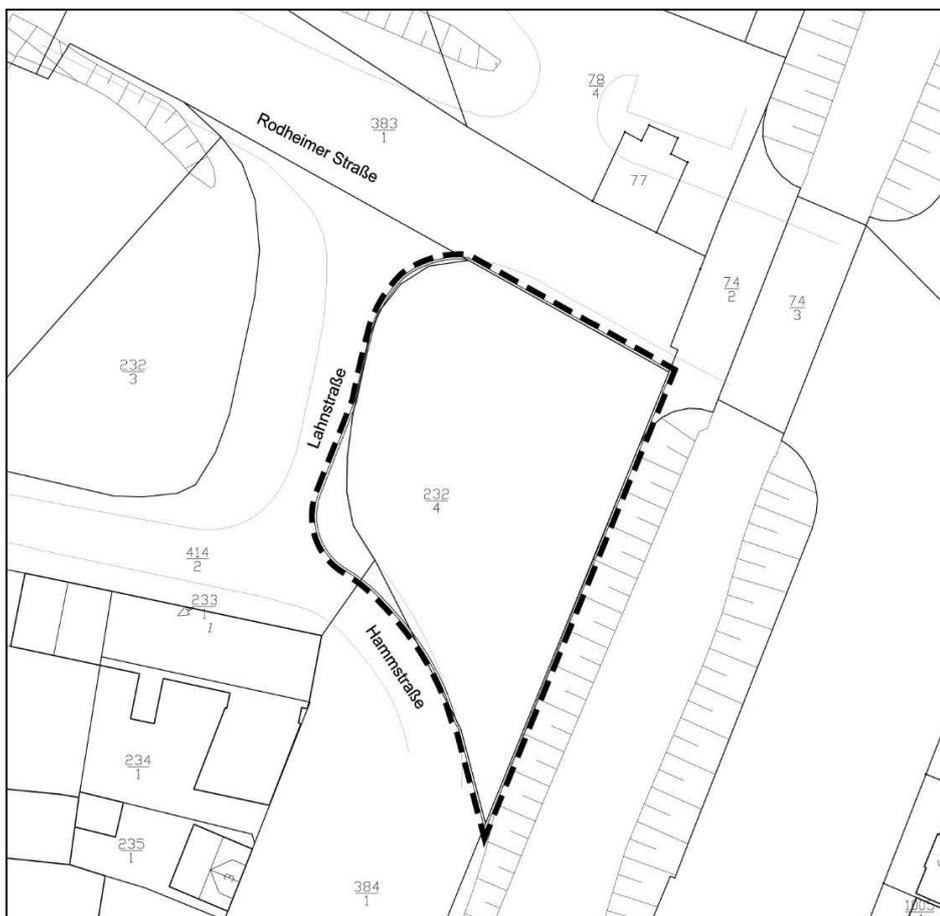


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Rahmenplan Lahnaue Gießen

Der Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich das Gebiet der Lahnaue zukünftig entwickeln soll. Er wurde in Vorbereitung der Landesgartenschau 2014 aufgestellt und von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2011 beschlossen.



Abbildung 2: Rahmenplan Lahnaue Gießen, Erläuterungsbericht S. 37

Der Rahmenplan ging vom Bau eines Platzes im Bereich der Einmündung Lahnstraße in die Rodheimer Straße aus. Dieses Projekt kann zurzeit nicht weiter verfolgt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Verlauf und die Einmündung der Lahnstraße nicht verändert werden.

Im Rahmenplan ist auf der etwas vergrößerten Parkplatzfläche ein Baufeld ausgewiesen, das eine städtebaulich relevante Raumkante zur Lahnstraße, damit auch zur Lahnaue, und zur Rodheimer Straße markiert. Für das Baufeld ist eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Zwischen Baufeld und Bahndamm bleiben Parkplätze erhalten. Sowohl hinsichtlich der Lage und Ausdehnung des geplanten Baufeldes und der Geschossigkeit weicht die vorliegende Bebauungsplanänderung von der Rahmenplanung ab.

Die städtebaulich relevanten Raumkanten werden durch das Vorhaben adäquat ausgebildet. Begünstigend auf das Stadtbild wirkt sich auch der Erhalt der vorhandenen Bäume entlang der Lahn- und Rodheimer Straße aus. Die Überschreitung der Geschosszahl ist städtebaulich auf diesem Grundstück, das von Verkehrswegen umgeben ist, vertretbar, da keine unmittelbare Anbindung an eine bestehende Bebauung mit Fortführung der vorhandenen Gebäudehöhen erzielt werden kann.

4.2 Bebauungsplan

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 17.12.2011 rechtskräftige Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ und dessen 1. Änderung, rechtskräftig seit 10.09.2012, in einem Teilbereich geändert.

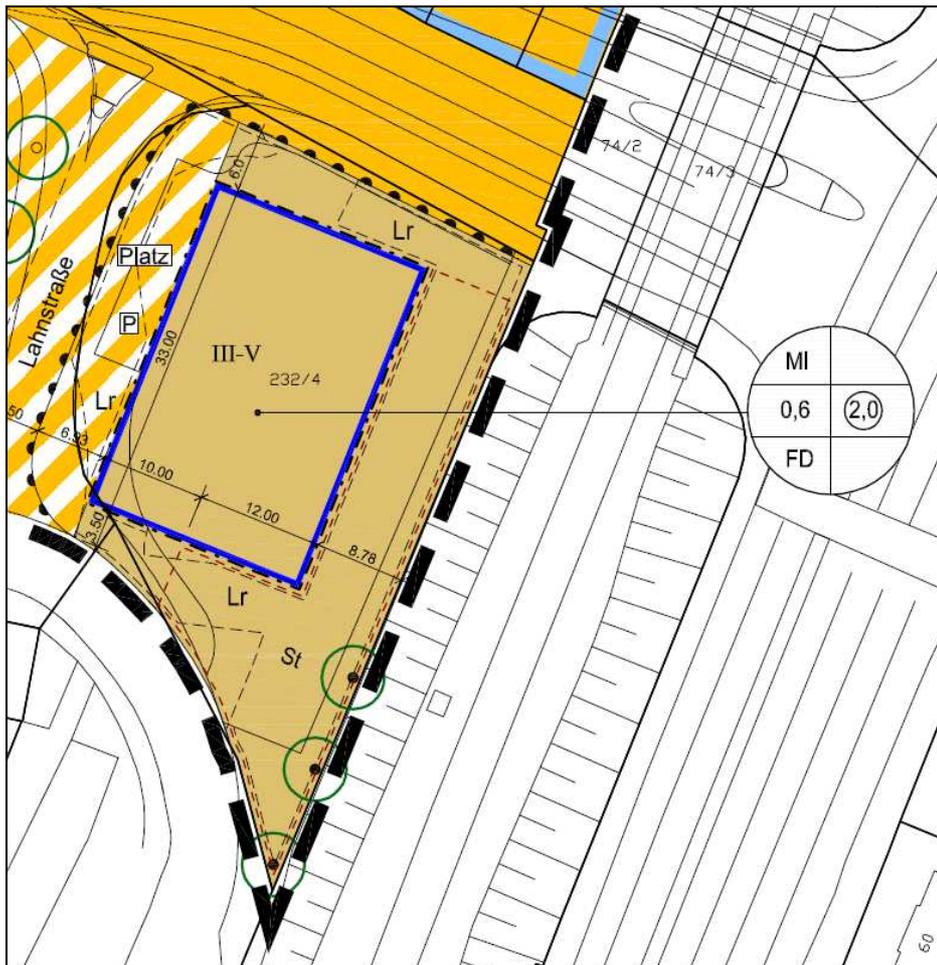


Abbildung 3: Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ - Ausschnitt - (o.M.)

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für das Bauleitplanverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Unverändert bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung zur Dachgestaltung. Vorhabenbezogen wird die Art der baulichen Nutzung spezifiziert sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, einschließlich Höhenentwicklung der Gebäude, weiterentwickelt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

5. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet und benachbart nicht gegeben.

Nördlich der Rodheimer Straße und westlich im Bereich der Lahnauen befindet sich das rechtskräftig ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Lahn nach § 76 WHG (StAnz. 40/2005, S. 3943).

6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das Gelände ist eben und wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Im Osten wird das Plangebiet von der Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn begrenzt und im Norden und Westen von

der Hammstraße und der Lahnstraße. Es besteht somit eine hohe Vorbelastung des Grundstücks durch den Verkehrslärm.

Das Grundstück ist aufgrund der Parkplatznutzung überwiegend versiegelt und lediglich an den Rändern durch niedrige Hecken und Sträucher eingegrünt. Vereinzelt stehen Bäume in den Pflanzflächen und entlang des Bahndamms, der Rodheimer und der Lahnstraße.

Südlich der Hammstraße/Lahnstraße befindet sich eine gemischte drei- bis viergeschossige Bebauung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Die vorhabenbezogene Differenzierung des Mischgebietes in Form eines Wohngebäudes steht damit in Einklang mit den umgebenden Nutzungen.

Das Plangebiet wird über die Lahnstraße und die Hammstraße erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich jenseits der Bahnunterführung an der Nordanlage.

Der nördlich der Rodheimer Straße vorhandene Bahn-Haltepunkt „Oswaldgarten“ trägt dazu bei, das Gebiet optimal an das überregionale Bahnnetz anzuschließen und dadurch insgesamt aufzuwerten.

Durch die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen ist sowohl die Einkaufsinnenstadt, als auch die Lahnaue zur wohnortnahen Erholung zügig zu erreichen.

Auf der westlichen Seite der Lahnstraße wird zurzeit die im Rahmenplan Lahnaue Gießen vorgesehene Spielfläche realisiert, so dass in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz zur Verfügung steht.

7. Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die Gasversorgung ist über die bestehenden Leitungen der Stadtwerke Gießen gesichert.

Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angeschlossen.

8. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger „Residenz Lahnblick GmbH“, Linden (in Gründung) plant auf dem Grundstück Lahnstraße 2 die Errichtung eines dominanten solitären Gebäudes mit acht Geschossen (6 Wohngeschosse als Vollgeschosse mit einem ebenerdigen Garagengeschoss sowie einem Staffelgeschoss), um hier als Gegenüber zur geplanten Wohn- und Seniorenanlage eine repräsentative Stadtkante bzw. einen repräsentativen Stadteingang zu schaffen. Das Vorhaben stellt kein Hochhaus im bauordnungsrechtlichen Sinn dar.

Aufgrund der Barrierewirkung des angrenzenden Bahndammes und mit Rücksicht auf die Immissionen, die vom starken Verkehr auf der Rodheimer Straße und dem Eisenbahnverkehr auf das Grundstück einwirken, sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen geplant. Das Erdgeschoss wird im Wesentlichen als Garagengeschoss zum Abstellen von 11 Pkw und von Fahrrädern genutzt. Zudem befinden sich dort der Eingangsbereich und Abstellräume für die Bewohner.

Im Gebäude sind 13 Wohnungen vorgesehen. Auf dem Dachgeschoss wird für die zukünftigen Wohnungseigentümer ein Schwimmbecken von ca. 15 m Länge mit Dachterrasse entstehen.

Das Grundstück wird von Süden von der Hammstraße über eine 6 m breite Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt dient neben der Einfahrt zum Garagengeschoss auch der Zufahrt zu den 12 oberirdischen Stellplätzen. Im Norden des Grundstücks ist eine Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen.

Die Begrünung des Grundstücks erfolgt zum einen durch die vorhandenen Bäume und Hecken und zum anderen durch begrünte Gartenflächen und ergänzende Eingrünungen an den Grundstücksrändern in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern.

Die Errichtung von Spielplatzflächen ist in unmittelbarer Nähe zum derzeit im Bau befindlichen Spielplatz Lahnaue nicht erforderlich.

Bereich der Lahnstraße/Hammstraße

Zur Lahnstraße hin wird im rechtskräftigen Bebauungsplan, entsprechend der in 2012 vorliegenden Freiflächenplanung zur Landesgartenschau 2014, entlang der Lahnstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Angesichts der angespannten Haushaltslage der Universitätsstadt Gießen, kann der ursprünglich geplante Straßenum- und Platzbau nicht weiter verfolgt werden. Daher wird in den aktuellen Planungen zur Landesgartenschau von dem grundsätzlichen Fortbestand der Einmündung der Lahnstraße ausgegangen und mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend geändert werden.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit des Baugebietes „Wohngebäude“ berücksichtigt den bestehenden Straßenverlauf der Hamm- und Lahnstraße, die Ausweitung des Baugrundstückes im Einmündungsbereich der Hammstraße sowie den Gehweg an der Rodheimer Straße, die derzeit zumindest teilweise auf dem Flurstück 232/4 zu liegen kommen. Die betroffenen Verkehrsflächen werden planungsrechtlich als solche gesichert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anhang der Begründung beigelegt.

9. Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ detailliert dargestellt und werden nachfolgend auf das Plangebiet bezogen zusammengefasst.

9.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Gießener Becken, das den südlichen Teil des Marburg-Gießener Lahntals bildet. Die früher dominierende Landwirtschaft ist gegenüber vordringender Bebauung und Industrieentwicklung rückläufig. Die naturräumliche Untereinheit ist das Gießener Lahntal. Das Tal wird von verschiedenen hohen, löß-, vereinzelt auch schotterbedeckten Terrassen begleitet. Die aus mächtigen Schotterkörpern gebildete Talsohle wird von einer wechselnd starken Auenlehmdecke überdeckt.

9.2 Relief und Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 158 m über NN.

Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen von zwei umwelttechnischen Gutachten (SL-GEO-TECHNIK 2010, GEONORM 2002) wurden anthropogene Auffüllungsmaterialien in Mächtigkeiten von 2 bis 3,5 m festgestellt. Das Auengelände wurde wahrscheinlich im 19. und 20. Jahrhundert flächig mit Erdaushub, Bauschutt und Abfällen aufgefüllt.

Bei den Auffüllungsmaterialien handelt es sich in der Regel um sandig-schluffige Materialien mit geringen Kiesanteilen. Darunter befinden sich Fremdbestandteile wie Rindenmulch, Pflastersteine, Ziegelreste, Betonbruch, Dachschiefer, Sandsteine und lokal Styroporreste. Im Liegenden der Auffüllungen wurde bis in Tiefen von etwa 3 m unter Geländeoberkante ein holozäner Auenlehm angetroffen. Im weiteren Verlauf schließen sich Sande und Kiese mit wechselnden steinigen Anteilen an.

Im Plangebiet finden sich überwiegend versiegelte Flächen. Natürliche Bodenbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Anteils an Versiegelungen ist das Bodenpotenzial als vorbelastet einzustufen.

9.3 Wasserhaushalt

Bei einer umwelttechnischen Untersuchung im Jahr 2010 (SL-GEOTECHNIK) wurde der Grundwasserspiegel im Mittel bei rund 3,00 m unter GOK ermittelt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Lahn ist davon auszugehen, dass das örtliche Grundwasserniveau direkt mit den Pegelständen in der Lahn korrespondiert.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Das Wasserpotenzial des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und den hohen Anteil versiegelter Flächen beeinträchtigt.

9.4 Klima

In Gießen liegen die durchschnittlichen Jahresmitteltemperaturen bei 9° C, somit ist das Klima relativ warm. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 660 mm. Die höchsten Niederschläge fallen in den Sommermonaten sowie in den Monaten November und Dezember. Die mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten im Raum Gießen liegen bei 2-3 m/s. Die vorherrschenden Winde sind Südwest- bis Westwinde sowie Süd- bis Südostwinde.

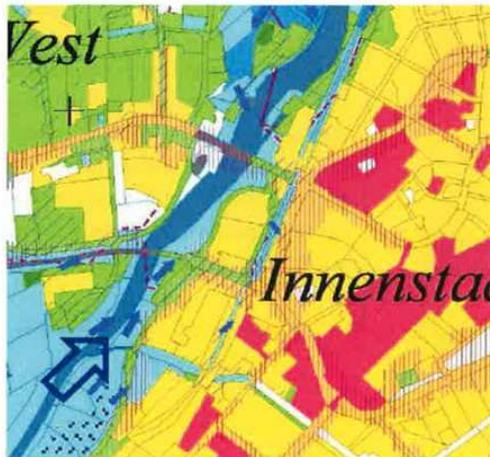
Die westlich des Plangebietes verlaufende Lahn fungiert als Kaltluftventilationsbahn und transportiert kühle Luft aus dem Umland in das Stadtgebiet. Im Bereich des Plangebietes wird der Kaltluftstrom entlang der Lahn durch die auf einer Böschung verlaufende Bahnlinie kanalisiert und kann nicht in den östlich angrenzenden Innenstadtbereich abfließen. Die Möglichkeit eines Kaltluftabflusses Richtung Stadt besteht im Brückenbereich an der Rodheimer Straße.

Die Gehölz- und Grünflächen des Plangebietes sowie die Wasserflächen wirken lokal begrenzt als Kaltluftentstehungsflächen mit einer geringen Ausgleichswirkung. Ihnen sind günstige lokalklimatische Funktionen zuzuschreiben.

Weitere Informationen zum Klima sind der nachfolgenden klima- und lufthygienischen Analyse (Vorabzug) zu entnehmen.

Anlage

Klimafunktionskarte (Vorabzug)



Ausgleichsräume

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

- 4 Sehr hoch
- 3 Hoch
- 2 Mäßig

Vorherrschende Strömungsrichtung

- Fläche hoher Kaltluftproduktivität
- Grenze Kaltlufteinzugsgebiet

Wirkungsräume

Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen

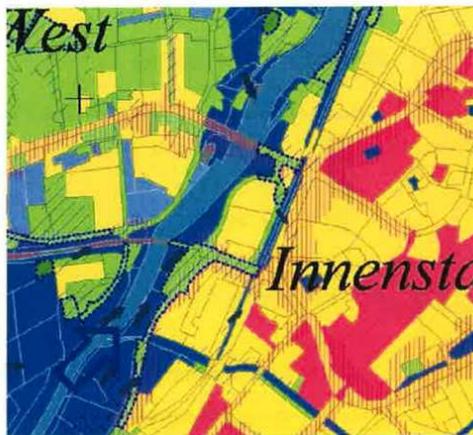
- 1 Sehr günstig
- 2 Günstig
- 3 Weniger günstig
- 4 Ungünstig
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung Innerhalb der Bebauung
- Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung

Übergeordnete Luftaustauschbereiche

- Lufthygienisch unbelastet

- 2 -

Planungshinweiskarte (Vorabzug)



Die Planungshinweiskarte zeigt die hohe lufthygienische Luftbelastung der Innenstadt. Der Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung in Richtung Innenstadt ist vorhanden, aber gering. Das Grün entlang der Rodheimer Straße im Bereich des Bebauungsplanes hat eine klimarelevante Funktion.

Siedlungsräume

- Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
 Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimatologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
- Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**
- Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen**

Grün- und Freiflächen

- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- Hohe bioklimatische Bedeutung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.

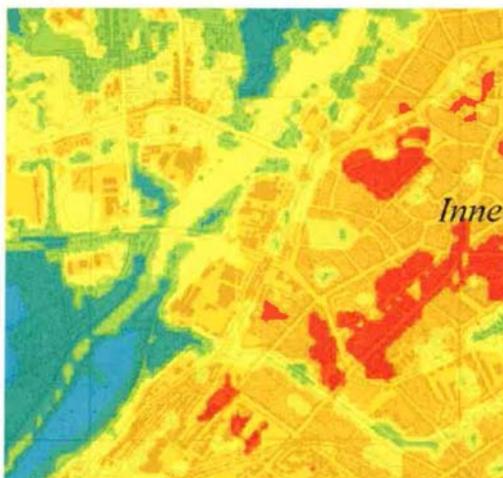
Strömungsfeldkarte



Zuströmung von kühlerer Luft beidseitig der Rodheimer Brücke in Richtung Innenstadt

Detailkarte Strömungsfeld mit Windgeschwindigkeiten (blaue Schattierungen) und Windvektoren bei Nacht und belastender Inversionswetterlage

Temperaturfeldkarte



Die wärmsten Bereiche bis 22 Grad (rot), die kühleren (blau) bis 16 Grad. Das Gewässer (Lahn) wirkt an der Engstelle zwischen West- und Innenstadt als Temperaturspeicher

Detailkarte der Lufttemperatur bei Nacht und bioklimatisch belastender Inversionswetterlage

9.5 Vegetation

Das Plangebiet wird zum Parken genutzt. Der Parkplatz ist von Verkehrsbegleitgrün umgeben und teilweise mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*) überstellt. Im Osten wird das Gebiet durch den begrünten Bahndamm begrenzt, auf dem ebenfalls fünf erhaltenswerte Stieleichen stehen.

Bewertung

Im Plangebiet finden sich, bedingt durch den hohen Anteil von versiegelten Flächen, überwiegend Biotoptypen von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Wertvolle Biotopstrukturen im Plangebiet stellen der Baumbestand am Bahndamm dar.

9.6 Ökologisches Gutachten

Für das Plangebiet wurde ein ökologisches Gutachten erarbeitet: Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Zu den Mühlen“ - vertiefende Untersuchungen zu Flora und Fauna - Entwurf -, BIOPLAN Marburg, September 2011.

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden in zusammengefasster Form wiedergegeben. Für detaillierte Ergebnisse und Aussagen wird auf das vollständige Gutachten verwiesen.

Aufgabe und Ziel des Gutachtens war die

- Erfassung des aktuellen Baumbestandes,
- Erfassung und Bewertung der Vogelwelt (Brutvögel und Nahrungsgäste),
- gezielte Quartiersuche an Gebäuden und evtl. vorhandenen Baumhöhlen im Hinblick auf Fledermausvorkommen bzw. gezielte Kontrolle von Gebäudespalten und Baumhöhlen,
- Habitatpotenzialanalyse bezüglich der Zauneidechse (Bahndamm, Sukzessionsstreifen entlang Parkplatzflächen).

9.6.1 Baumbestand

Die Bäume und sonstigen Gehölze wurden nach Luftbild kartiert.

Der erhaltenswerte Gehölzgruppen und erhaltenswerte Bäume sind in einer Karte dargestellt. Als erhaltenswert wurden Bäume ab einem Stammumfang von > 80 cm eingestuft. Höhlenbäume sind ebenfalls dargestellt.

9.6.2 Fauna

Vögel

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet aus avifaunistischer Sicht als durchschnittlich zu bewerten, wobei eine differenziertere Bewertung aufgrund von geringer Flächengröße und Randeffekte erschwert wird. Wirklich seltene und/oder hochgradig gefährdete Arten treten im Untersuchungsgebiet nicht auf bzw. sind wegen der erhöhten Störungsfrequenz (Fußgänger, Straßen- und Bahnverkehr) auch nicht unbedingt zu erwarten.

Fledermäuse

Der Große Abendsegler nutzt die am Untersuchungsgebiet angrenzende Lahn als Jagdhabitat. Die Art ist mit einer hohen Anzahl an Individuen vertreten. Trotz der hohen Anzahl an Tieren im Gebiet wurde kein Schwärmen in den Morgenstunden von einer größeren Ansammlung von Individuen beobachtet. Eine Existenz von Wochenstuben- und Winterquartieren an den Gebäuden oder den Höhlenbäumen kann damit ausgeschlossen werden. Einzelquartiere können dagegen nicht ausgeschlossen werden. Größere Quartiere sind im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Wochenstuben dieser Art können bis zu 8 km vom Jagdgebiet entfernt liegen.

Für die Wasserfledermaus gelten ähnliche Verhältnisse wie für die Großen Abendsegler. Der Schwerpunkt des Jagdgebietes über der Lahn lag bei dieser Art vor allem im Umkreis der Sachsenhäuser-Brücke im südlicheren Abschnitt des Gebietes. Wochenstubenquartiere sind ebenfalls nicht über das Schwärmverhalten in den Morgenstunden nachgewiesen worden. Es ist allerdings wahrscheinlich, dass einige einzelne Tiere die Ritzen an der Brücke der K 28 als Einzelquartier nutzen.

Die Zwergfledermaus nutzt das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat überwiegend an dem gewässerparallelen Spazierweg sowie entlang der Gebäude und Straßen. Begünstigt wird die Jagd im Bereich der Gebäude und der Straße vermutlich aufgrund der nächtlichen Beleuchtung, die Insekten aus dem Umfeld anlockt. Da nur wenige Einzeltiere bei der Jagd beobachtet und kein Schwärmen in den Morgenstunden von einer größeren An-

sammlung von Individuen beobachtet wurde, kann die Existenz von Wochenstubenquartieren an den Gebäuden oder den Höhlenbäumen ausgeschlossen werden. Einzelquartiere können dagegen nicht ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Potenzielle Habitate für die Zauneidechse sind im Gebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Sukzessionsflächen und der Bahndamm sind stark verkrautet und werden von Gehölzbewuchs dominiert. Unbewachsene, sonnenexponierte Standorte mit lockeren und trockenen Substrat, wie sie die Zauneidechse benötigt, sind innerhalb der untersuchten Flächen nicht vorhanden.

9.6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Vor der Fällung von Bäumen sind diese auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Am Gebäude sind Nisthilfen für Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling anzubringen.

Auf diese Maßnahmen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Der Bauherr hat sie mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung und Abwasserableitung

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Mittelhessischen Wasserbetriebe gewährleistet.

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Forderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz / Löschwasser“, (Ziffer 4), Ausgabe Juli 1978 zu sichern.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle.

10.2 Schutzgebiete nach dem Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt in keinem rechtskräftig ausgewiesenem Überschwemmungsgebiet, Grundwassersicherungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

10.3 Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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

11. Immissionsschutz

11.1 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Schienenverkehrsgeräusche der östlich verlaufenden Main-Weser-Bahnstrecke stark vorbelastet. Weiterhin wirken Straßenverkehrsgeräusche der Rodheimer Straße sowie der stark befahrenen West- und Nordanlage ein.

Zudem können aufgrund der Erschütterungen, die vor allem durch die Befahrung der Bahnanlagen mit schweren Güterzügen in den Boden eingetragen werden, Auswirkungen an schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auftreten.

Im Rahmen von schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen zum Bauleitplanverfahren:

1. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Zu den Mühlen“ Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen, 15.08.2011)
2. Erschütterungstechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet GI 01/17 „Zu den Mühlen“ in der Universitätsstadt Gießen“ (Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen, 31.08.2011),
3. Stadt Gießen, Bebauungsplan Nr. GI 07/17 „Zu den Mühlen; Betriebsdaten der erschütterungstechnischen Untersuchung (00230 VSE-1 vom 31.08.2011)

wurden folgende Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft:

1. Schallimmissionen durch den Schienenverkehrslärm
2. Schallimmissionen durch den Straßenverkehrslärm
3. Erschütterungen durch den Schienenverkehr

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ dargestellt.

Im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung wurde von Fritz Beratende Ingenieure eine schalltechnische Stellungnahme ausgearbeitet, in der die Belange des Schallimmissionsschutzes außerhalb des Plangebietes aufgrund der Reflexionen des Schienenverkehrslärms an planungsrechtlich zulässigen Baukörpern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprüft wurden (23.04.2013).

11.2 Untersuchungen zur Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebäude in der Lahnstraße 2

Am geplanten Neubau des Gebäudes Lahnstraße 2 sind geeignete bauliche Vorkehrungen zur Berücksichtigung des Schallschutzes vorzusehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes: Schalltechnische Untersuchung „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Lahnstraße 2 – Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes“ (Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen, 19.11.2013) wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht und dimensioniert.

11.2.1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind geeignete bauliche Vorkehrungen zur Berücksichtigung des Schallschutzes vorzusehen. Da das geplante Gebäude achtgeschossig ausgeführt werden soll (Garagengeschoss, sechs Wohn-Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) und die Bahnlinie in Hochlage verläuft, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B: Lärmschutzwände, im vorliegenden Fall weder zur Konfliktvermeidung noch zur Konfliktminimierung geeignet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auch aufgrund der innerstädtischen Lage, der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. Neben einer geeigneten Grundrissgestaltung ist deshalb durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass jeder Wohnung ein verkehrslärmberuhigter Außenwohnbereich zugeordnet wird und dass darüber hinaus bei warmer Witterung auch eine Belüftung der Wohnung über ein Öffnen der Fenster möglich ist. Dies zielt insbesondere auf die bei warmer Witterung erforderliche Außenluftkühlung von Wohnräumen ab.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden die für ein Mischgebiet zulässigen Werte zugrunde gelegt. Auch wenn es sich bei dem Vorhaben vordergründig um die Errichtung eines Wohngebäudes handelt, steht dieses singuläre Grundstück im Kontext einer größeren zusammenhängenden gemischten Baufläche bzw. des Mischgebietes „Zu den Mühlen“. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ermöglichen ein mischgebietsverträgliches Wohnen.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen werden für sämtliche Fassaden und sämtliche Geschossbereiche des Gebäudes unter Zugrundelegung der Emissionen der tangierenden Verkehrswege die Verkehrslärmimmissionen getrennt für den Tag und für die Nacht berechnet. Anschließend werden gebäudespezifische Festsetzungen zur Gewährleistung eines Schallschutzes, der gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, ermittelt. Hierbei werden im Bereich von Balkonen mögliche fassadenseitige Abschirmkonzepte in Anlehnung an die DIN EN 12354-3 (Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften, Teil 3: Luftschalldämmung gegen Außenlärm, 2011) herangezogen. Weiterhin wird hinsichtlich der erforderlichen Ausführung von Fenstern und Abschirmungen auf die sogenannte Studie „Hamburg-Hafen-City“ (Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg 2011) zurückgegriffen.

11.2.2 Zusammenfassende Ergebnisse

Die Untersuchungen zur Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebäude in der Lahnstraße 2 in Gießen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Mühlen“ haben zu den nachfolgenden Ergebnissen geführt:

- Der Außenlärmpegel vor den Fassaden des geplanten Gebäudes, hinter denen sich im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) schutzbedürftige Räume befinden, ist an der zur Rodheimer Straße zugewandten nördlichen Fassade und an der südlichen Fassade für Schlafräume dem Lärmpegelbereich **LPB VI** zuzuordnen. Die Fassaden hinter den nach Westen orientierten Balkonen sind für Wohn- sowie Schlafräume maximal dem Lärmpegelbereich **LPB IV** zuzuordnen. Die nach Norden orientierte Fassade des Innenhofbereichs ist für Wohn- sowie Schlafräume maximal dem Lärmpegelbereich **LPB IV** zuzuordnen. Die nach Süden orientierte Innenhoffassade ist für Wohn- sowie Schlafräume maximal dem Lärmpegelbereich **LPB III** zuzuordnen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs werden dabei für Schlafräume aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht zuzüglich eines Zuschlags von 10 dB(A) bestimmt.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Fenster der Schlafräume, die am nördlichen Gebäudeteil nach Norden oder am südlichen Gebäudeteil nach Süden orientiert liegen, sind Lärmpegelbereich **LPB VI** zuzuordnen. Um insbesondere an der sich bei entsprechender Witterung stark aufheizenden Südfassade zu erreichen, dass auch bei teilgeöffneten Fenstern noch ein angemessener Schallschutz erreicht wird, wird der Einsatz des optimierten Kasten- oder Ausstellfensters mit Spaltbegrenzung auf 40 mm ent-

sprechend dem „Hamburger Leitfaden“ empfohlen. Außerdem sind Schiebeläden mit zusätzlicher Schalldämmung an der Innenseite der Läden entsprechend „Hamburger Leitfaden“ vorzusehen. Vom Gutachterbüro wird empfohlen, dies im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreiben.

- Um die Anforderungen nach DIN 4109 Tabelle 8 zu erfüllen, sind unter Berücksichtigung der geplanten massiven Außenbauteile in den Bereichen, die dem Lärmpegelbereich **LPB VI** zugeordnet sind, Fenster mit einem Schalldämm-Maß von bis zu **erf. $R'_{w} = 47$ dB** erforderlich. In den Bereichen, die den Lärmpegelbereichen **LPB V** zugeordnet sind, sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von erf. **$R'_{w} = 36$ dB... 44 dB** erforderlich. Die zu den Balkonen orientierten Fenster bzw. die Balkontür sind tagsüber maximal den Lärmpegelbereichen **LPB IV** zugeordnet. Durch Maßnahmen an den Balkonen reduziert sich der Lärmpegelbereich jedoch auf **LPB III**. Hierdurch sind Fenster mit einem Schalldämm-Maß von bis zu **$R'_{wR} = 34$ dB** erforderlich.

Die schalltechnische Eignung der eingesetzten Fenster ist durch ein bauamtliches Prüfzeugnis zu belegen. Der darin ausgewiesene Prüfwert des bewerteten Schalldämm-Maßes **$R'_{w,P}$** muss ein Vorhaltemaß von mindestens +2 dB aufweisen.

- Die von der Bahnlinie abgewandt angeordneten Balkone sind zu den Seiten hin geschlossen. Zusätzlich sind sie nach vorne mit einer schalldichten Brüstung der Mindesthöhe 1,10 m auszuführen und deckenseitig hochabsorbierend auszukleiden. Für die näher an der Rodheimer Straße liegenden Balkone ist der Orientierungswert für Mischgebiet für den Tag von **60 dB(A)** dann noch um bis zu **1,8 dB** überschritten. Um Orientierungswerte einzuhalten, ist es zusätzlich erforderlich, die Balkone am nördlichen Gebäudeteil von Norden aus auf einer Breite von 3 m schalldicht zu schließen. Vom Gutachterbüro wird empfohlen, dies im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreiben.
- Reflexionen von Verkehrslärm an den Ostfassaden des geplanten Baukörpers können zu Pegelerhöhungen an den gegenüber der Bahnlinie gelegenen Gebäuden führen. Hierbei sind aufgrund der geometrischen Verhältnisse jedoch lediglich Pegelerhöhungen zu erwarten, die deutlich **unter 1 dB** betragen. Änderungen von Verkehrslärmimmissionen dieser Größe sind nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen als nicht wahrnehmbar einzustufen.

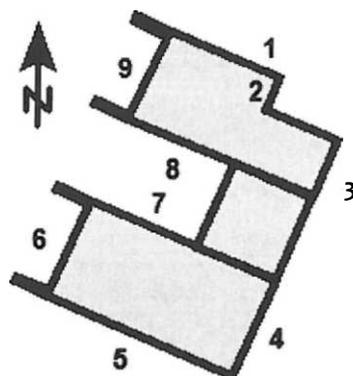
11.2.3 Festsetzungen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden vorhabenbezogen folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

1. Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt dienenden Räumen sind nicht nach Osten zur Bahnlinie hin zulässig.
2. In den südlichen sowie westlichen Fassadenbereichen sind an allen Schlaf- und Kinderzimmern bauliche Vorkehrungen zur Minderung des Beurteilungspegels im Inneren bei teilgeöffneten Fenstern zu treffen. Hierzu sind diese Fassaden an den Schlaf- und Kinderzimmern mit akustisch optimierten Horizontalschiebeläden und akustisch optimierten Fenstern (z. B. Kasten- oder Ausstellfenstern mit Verkleidung von Laibung und Sturz und Kippbegrenzung auf 40 mm) auszustatten. Das kombinierte Schalldämm-Maß von teilgeöffnetem Fenster und Schiebeläden muss mindestens **$R'_{w,R} = 32$ dB** betragen.
3. Für das Gebäude sind auf Grund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Hierzu werden bei Einwirken von Schienenverkehr der maßgebliche Außenlärmpegel für die Wohnnutzung und derjenige zum Schutz des Nachtschlafs getrennt ermittelt. Letzterer wird aus dem nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau; Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel (Freifeldpegel) für die Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) durch Anwendung eines Zuschlags von 10 dB(A) bestimmt. Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anforderungswerte an die Außenbauteile im

Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Beuth-Verlag, s.o.), Ausgabe 1989, Tabelle 8 zu ermitteln und die Außenbauteile entsprechend auszuführen. Die für Wohnräume zugrunde zu legenden Tagwerte sowie die für Schlafräume und Kinderzimmer zugrunde zu legenden Nachtwerte des maßgeblichen Außenlärmpegels sind in der anschließenden Tabelle in Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; s.o.), Ausgabe 1989, Tabelle 8 zusammengefasst. Die Werte an den Balkonfassaden 6 und 9 berücksichtigen für die Wohnnutzung bereits die unter 4. geforderten Maßnahmen.

Fassade lt. Skizze:	Lärmpegelbereich (LPB)																	
	Wohnen									Schlafen								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. OG	V	V	V	V	IV	III	III	II	III	VI	VI	VI	VI	V	III	III	II	IV
2. OG	V	V	V	V	IV	III	III	II	III	VI	VI	VII	VII	VI	III	III	II	IV
3. OG	V	V	V	V	IV	III	III	II	III	VI	VII	VII	VII	VI	IV	III	III	IV
4. OG	V	V	v	V	IV	III	III	II	III	VI	VII	VII	VII	VI	IV	III	III	IV
5. OG	V	V	VI	V	IV	III	III	II	III	VI	VII	VII	VII	VI	IV	III	III	IV
6. OG	V	V	VI	V	IV	III	IV	II	III	VI	VII	VII	VII	VI	IV	IV	III	IV
7. OG	V	V	V					III	III	VI	VII	VII					III	IV



- An der nach Westen von der Bahnlinie abgewandten Seite sind Außenwohnbereiche in Form von Balkonen oder Loggien zu gewährleisten. Die Balkone sind mit einer schalldichten Brüstung mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB und einer Höhe von mindestens 1,10 m auszuführen. Die Oberseite der Balkone ist schallabsorbierend mit bewertetem Schallabsorptionsgrad nach DIN EN ISO 11654 (Bewertung der Schallabsorption) von $\alpha_w > 0,90$ auszuführen.
Nur für Balkone mit einem horizontalen Abstand vom südlichen Fahrbahnrand der Rodheimer Straße von bis zu 20 m gilt zudem: Sie sind von Norden auf einer Breite von 3,00 m schalldicht mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB zu schließen.

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klima in Gießen und im Plangebiet

In Gießen liegen die durchschnittlichen Jahresmitteltemperaturen bei 9° C, somit ist das Klima relativ warm. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 mm und 660 mm. Die höchsten Niederschläge fallen in den Sommermonaten sowie in den Monaten November und Dezember. Die mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten im Raum Gießen liegen bei 2-3 m/s. Die vorherrschenden Winde sind Südwest- bis Westwinde sowie Süd- bis Südostwinde.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Lahn fungiert als Kaltluftventilationsbahn und transportiert kühle Luft aus dem Umland in das Stadtgebiet. Im Bereich des Plangebietes wird der Kaltluftstrom entlang der Lahn durch die auf einer Böschung verlaufende Bahnlinie kanalisiert und kann nicht in den östlich angrenzenden Innenstadtbereich abfließen. Die Möglichkeit eines Kaltluftabflusses Richtung Stadt besteht im Brückenbereich an der Rodheimer Straße.

Weitere Informationen zum Klima sind der klima- und lufthygienischen Analyse (Vorabzug) in Kapitel 9.4 zu entnehmen.

Klimaökologie

Im Gebiet werden klimaökologische Ansätze umgesetzt. Durch die Begrünung von mindestens 20 % des Grundstücks werden der Erhalt und das Anpflanzen von Hecken- und Gehölzstrukturen sowie von Bäumen sichergestellt.

Zusammen mit der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind diese Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr (Bahn und Bus) angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich jenseits der Nordanlage. Der nördlich der Rodheimer Straße vorhandene Bahn-Haltestpunkt „Oswaldsgarten“ trägt dazu bei, das Gebiet optimal anzuschließen und dadurch insgesamt aufzuwerten.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ebenso durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2012 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Fernwärme

Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angeschlossen.

Fernwärme ist eine klimaschonende Art der Energienutzung. Durch den Prozess der Kraft-Wärme-Kopplung wird Energie, die sonst verloren gehen würde, mit geringem Brennstoffaufwand als Fernwärme in das Versorgungsnetz eingespeist.

13. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und 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.

14. Begründung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

14.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen ein Wohngebäude mit maximal 13 Wohneinheiten zulässig ist. Um auch freie Berufe und kleinere Bürotätigkeiten zu ermöglichen, werden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen. Zudem sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Es besteht also die Möglichkeit, im Durchführungsvertrag weitere Regelungen zu treffen.

Das Plangebiet ist Teil des größeren, im Ursprungsbebauungsplan festgelegten Mischgebietes, das auf der gegenüberliegenden Seite der Rodheimer Straße weitergeführt wird. Östlich und südlich grenzen gemischte Bauflächen an. Für das singuläre Grundstück ist zwar vorhabenbezogen eine Wohnbebauung vorgesehen, im größeren Zusammenhang gesehen ist die baugebietstypische Durchmischung jedoch vorhanden. Das Vorhaben profitiert von der unmittelbaren Anbindung an die Innenstadt und zugleich an die Freiflächen an der Lahn, die im Hinblick auf die Erreichbarkeit zur wohnortnahen Erholung und des freigestellten Fernblicks eine außerordentliche Qualität darstellen. Aus diesen Gründen wird einer wohnlich orientierten Nutzung an dieser Stelle Vorrang eingeräumt gegenüber einer gewerblichen Nutzung.

Im Plangebiet zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Vollgeschossen. Tatsächlich ist das Gebäude jedoch mit acht Vollgeschossen geplant, wobei im Erdgeschoss keine Wohnnutzung geplant ist. Im untersten oberirdischen Geschoss (Erdgeschoss) wird nur ein Garagengeschoss (Geschoss mit Stellplätzen, Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen wie z.B. Zu- und Abfahrten, Fahrgassen, Rampen, Treppen- und Hauseingangsräume, Haustechnikräume, Abstellräume bei den Stellplätzen, Lüftungsräume gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO) zugelassen. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und stellt damit kein Vollgeschoss dar.

Um die geplante Bebauung unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 2,0 zu ermöglichen, wird von § 21a Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Da durch die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöhte Zahl der zulässigen Vollgeschosse größere Geschossflächen entstehen und zugleich die bisherige Geschossflächenzahl von 2,0 unverändert bleibt, wird zusätzlich von § 21 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in oberirdischen Geschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

Somit gilt diese Regelung sowohl für reine Garagengeschosse, als auch für sog. Teilgaragengeschosse, die neben Stellplätzen und Garagen noch anders genutzte Räume, wie z.B. Erschließungsflächen, Abstellräume etc., enthalten.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

14.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bleiben unverändert.

Mit der festgesetzten GFZ von 2,0 werden hier die Obergrenzen der BauNVO für ein Mischgebiet überschritten. Da das geplante Gebäude von der anderen Lahnseite bzw. der Brücke aus betrachtet zusammen mit der Bebauung nördlich der Rodheimer Straße ein Tor zur Innenstadt ausbilden soll, sind städtebauliche Gründe hier gegeben.

Ausgleich durch Umstände und Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Trotz der Überschreitungen werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch die Orientierung des Gebäudes und die Grundrissgestaltung gewährleistet.

Eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes ist durch den Erhalt und die Ergänzung bestehender Grünstrukturen gewährleistet. Unmittelbar nördlich der Rodheimer Straße grenzen Naherholungsflächen entlang der Lahn an. Sie ermöglichen den Bewohnern des Wohngebäudes eine fußläufig erreichbare, ruhige Erholung.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind unter Beachtung einer flächensparenden Erschließung befriedigt.

14.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens drei und maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Da nun eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, wird im Plangebiet in Korrespondenz zur Mühlgrabenbebauung nun eine sechsgeschossige Bebauung festgesetzt. Tatsächlich ist das Gebäude mit sieben Vollgeschossen geplant, wobei im Erdgeschoss keine Wohnnutzung geplant ist. Hier soll ein Garagengeschoss zum Abstellen von Pkw entstehen.

14.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung des Gebäudes nicht ausreichend gesteuert werden kann, wird zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen mit $GH_{max} = 25$ m festgesetzt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum obersten Abschluss der Gebäudeaußenwand. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die südwestliche Gebäudeecke mit einer Höhe von 158,79 m üNN.

Die Festsetzungen, dass technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten dürfen und maximal 15 % der Dachfläche einnehmen dürfen, sollen sicherstellen, dass diese technischen Aufbauten in Einklang mit dem Stadtbild stehen.

Aus diesem Grund wird auch zusätzlich festgesetzt, dass diese Aufbauten gegenüber den nördlichen, westlichen und südlichen Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 5,00 m zurück zu setzen sind und das gestalterische Dachkonstruktionen darüber hinaus die festgesetzte Gebäudehöhe höchstens um weitere 1,50 m überschreiten dürfen.

14.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien festgesetzt, so dass die genaue Lage und Größe des Gebäudes entsprechend dem Vorhabenplan exakt definiert ist. Auch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist damit möglich. Diese Unterschreitung ist aufgrund der Stellung des Gebäudes, die vorhandene Kanäle im Westen des Baugrundstücks zu berücksichtigen hat, an der Lahnstraße erforderlich. Durch die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche sind dennoch ausreichende Abstände zu der gegenüberliegenden Bebauung vorhanden. Trotz der Festlegung des verringerten Abstandes werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt. Weiterhin ist die Nutzung der betroffenen Straßen durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Um gestalterische Fassadenelemente zu ermöglichen, wird eine Über- und Unterschreitung der Baulinien durch solche gestalterische Elemente ausnahmsweise bis zu 1,00 m auf höchstens 20 % der Fassadenlänge zugelassen.

14.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet werden Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den hierfür festgesetzten Flächen für Müllbeseitigung zulässig.

14.5 Straßenverkehrsflächen

Zur Lahnstraße hin wird im rechtskräftigen Bebauungsplan, entsprechend der in 2012 vorliegenden Freiflächenplanung zur Landesgartenschau 2014, entlang der Lahnstraße eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Die ursprünglich geplante Straßenum- und Platzbau wird derzeit jedoch nicht weiter verfolgt. Daher wird in den aktuellen Planungen zur Landesgartenschau von dem grundsätzlichen Fortbestand der Einmündung der Lahnstraße ausgegangen und mit dieser Änderung der Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ dementsprechend geändert.

Im Geltungsbereich liegende Teilflächen der Lahn- und Hammstraße werden somit als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

14.6 Versorgungsanlagen

Folgende Versorgungsleitungen werden in die Planzeichnung übernommen:

- Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Stadtwerke Gießen
- Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG und der Unitymedia GmbH
- Schmutz- und Regenwasserkanäle der Mittelhessischen Wasserbetriebe
- Fernwärmeleitung der Stadtwerke Gießen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den technischen Richtlinien GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) einen Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Anlagen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Schutzstreifen zum Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal

Auf dem Grundstück verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanäle, die nicht überbaut werden dürfen.

Der Schutzstreifen beträgt in der Regel 2,50 m von der Rohrachse gerechnet. Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanalhaltung 76050120 der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) kann der Schutzstreifen auf der geplanten Gebäudeseite auf ca. 1,25 reduziert werden, wenn bei der Bauausführung Schutzvorkehrungen getroffen werden, die eine spätere Kanalauswechslung in offener Bauweise ermöglichen. Hierbei darf weder das Gebäudefundament durch nachrieselndes Erdmaterial unterhöhlt werden, noch darf es zu Setzungen und Schäden am geplanten Gebäude kommen.

Hierfür eine Lösung zu finden, ist Aufgabe des Bauherrn. Es könnte die Gebäudegründung entweder bis unter die Kanalsole erfolgen. Alternativ könnte auch eine Schutzwand unter dem Fundament hergestellt werden.

Der lichte Abstand von der Rohrachse bis zur Außenkante der Schutzwand darf 1,10 m nicht unterschreiten.

Vor Bauausführung ist diese Konstruktion zu planen und eine statische Berechnung auch für den Lastfall "Kanalgraben ausgehoben" zu bemessen. Die Unterlagen sind den MWB vorzulegen.

14.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um die im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Leitungen und Regen- und Schmutzwasserkanäle auf dem privaten Grundstück zu sichern, werden dort die bestehenden Leitungsrechte zugunsten der in Kapitel 14.6 erwähnten Versorgungsträger und der Deutschen Bahn AG festgesetzt.

Um den Durchgang für Fußgänger über das Grundstück von Nord nach Süd wie bisher zu gewährleisten, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

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

Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Nicht überdachte Flächen des Baugrundstückes dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Was als teilversiegelte Flächen anzusehen ist, regelt die Abwassersatzung der Stadt Gießen.

14.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Begrünungsmaßnahme ist festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu begrünen ist. Außerdem ist das Grundstück gegenüber dem öffentlichen Straßenraum entlang der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt durch geeignete Hecken oder Sträucher in einer Breite von mindestens 2,00 m mit einer Mindesthöhe von 1,20 m abzuschirmen.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung des Grundstücks und trägt zu einem ein positiven Erscheinungsbild des Gebietes bei. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellen sicher, dass durch die Pflanzung bereits nach wenigen Jahren eine Raumwirkung erzielt werden kann und die Pflanzungen eine gewisse Widerstandsfähigkeit gegen äußere Einflüsse aufweisen.

14.10 Erhaltung von Bäumen

An den Grundstücksrändern werden die vorhandenen Bäume zum Erhalten festgesetzt, da diese hier raumwirksam sind.

15. Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

15.1 Dachneigungen und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Durch die Festsetzung der Dachform soll ein geordnetes städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird als Dachform für das neu geplante Gebäude ein Flachdach vorgegeben.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unzulässig sind.

15.2 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedungen nur als offene mit Heckenanpflanzungen begrünte Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

15.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen für bewegliche Abfallbehälter einzugrünen und so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

16. Nachrichtliche Übernahme

Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann es in Teilen des Plangebietes zu Überschwemmungen kommen. In der Planzeichnung erfolgt deshalb eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des betroffenen Bereiches des Wasserabflusses bei Starkregen gemäß § 73 WHG (Hochwasserrisikogebiet). Gemäß dem Hochwasserrisikomanagement Lahn beträgt die Wasserspiegelhöhe für HQ extrem im Bauungsplangebiet 158,60 m ü. NN.

Zur Minimierung von Hochwasserschäden sollten in tiefliegenden, hochwassergefährdeten Gebäudeteilen nur Nutzungen erfolgen, die möglichst hochwassertolerant sind. Dazu gehört beispielhaft: Verwendung von hochwasserunempfindlichen Baustoffen, mobiles Inventar, keine Haustechnik wie Heizung- und Lüftungsanlagen.

17. Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan, ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird.

Der Geltungsbereich der Änderungen umfasst ausschließlich ein bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplantes Grundstück. Das bedeutet, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig waren. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht im Plangebiet nicht.

Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

18. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich, da sich die Flurstücke im Eigentum der Stadt Gießen befinden. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden gesichert.

19. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplanänderung	1.878 m²
Straßenverkehrsfläche	98 m ²
Grundstücksfläche	1.780 m ²

20. Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung

Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ am 19.12.2012
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.12.2012
- Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2014
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 22.02.2014
- Offenlegung im Entwurf vom 05.03.2014 bis 04.04.2014 mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange vom 25.02.2014 bis 04.04.2014
- Die eingegangenen Stellungnahmen erlauben die Vorbereitung der Abwägung und die Erstellung der Endfassung zur Satzungsbeschluss-Vorlage in der Stadtverordnetenversammlung am 03.06.2014.

Konfliktbewältigung

Zur Offenlegung des Entwurfs gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2 Stellungnahmen ein. Parallel dazu wurden 28 Behörden, Träger öffentlicher Belange und interne städtische Ämter beteiligt. Insgesamt gingen von 16 Trägern öffentlicher Belange (teilweise für mehrere Stellen) schriftliche Stellungnahmen ein. Davon teilten 6 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere 9 Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kommt. Die Stellungnahmen betrafen z.B. die Berücksichtigung von Leitungsrechten, die Ergänzung klimarelevanter Informationen, die Bodenordnung, Berichtigung rechtlicher Grundlagen oder die ergänzende Begriffserklärung für das Baugenehmigungsverfahren.

Aus der Öffentlichkeit kam die Forderung nach einem abschließenden Nachweis der laut Stellplatzsatzung der Stadt erforderlichen Fahrradstellplätze für das Bauvorhaben, der nunmehr erbracht wird. Der Forderung nach einer weitergehenden Erhöhung wurde dagegen nicht gefolgt, da keine Ungleichbehandlung der Investoren begründet werden kann. Eine weitere Stellungnahme bemängelt, dass die Bauvorhaben beiderseits der Rodheimer Straße nicht ausreichend miteinander korrespondieren. Hierzu wird angemerkt, dass die Bauvorhaben ergänzt durch stadtraumwirksame Baumbepflanzungen den Stadteingang erstmals betonen, gestalten und das Stadtbild wesentlich verbessern. Zudem ist das Vorhaben städtebaulich in den Kontext der bestehenden Hochhauskette an der Lahn, die auch durch die geplante Bebauung am Güterbahnhof ergänzt wird, einzuordnen.

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde des RP Gießen wird auf eine ungenügende Behandlung der Schallreflexionsproblematik hingewiesen. Dabei ergaben die bisherigen Berechnungen des Gutachters vernachlässigbare Veränderungen.

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB

Vorhaben : Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage

VorhabenTräger: Residenz Lahnblick GmbH, Robert-Bosch-Straße 17, 35440 Linden

Ausführungszeit: Oktober 2014 (nach Landesgartenschau)

Zwischen Westanlage und Lahn, in der Lahnstraße 2, entstehen 13 hochwertige Eigentumswohnungen in einem modernen und architektonisch anspruchsvollen Gebäude.

Alle Wohnungen haben von ihrer großen Terrasse einen freien, unverbauten Blick auf die Lahn mit Süd-West-Ausrichtung. In zwei Gebäudekörpern entstehen jeweils 7 Wohnungen mit ca. 145 qm und 6 Wohnungen mit ca. 180 qm Wohnfläche. Im Erdgeschoss des Gebäudes wird eine Parketage mit 11 Stellplätzen errichtet.

Das Gebäude hat einen zentralen Erschließungsturm an dessen zwei Seiten sich die Wohnungseinheiten angliedern. Das Gebäude selbst wird von der Hammstraße aus erschlossen, Treppenhaus sowie Parketage.

Weitere Stellplätze entstehen im Aussenbereich.

Im Aussenbereich werden große Bestandsbäume sowie die vorhandene Bepflanzung weitestgehend erhalten.

Auf dem Dach des Gebäudes wird ein Schwimmbecken für alle Benutzer errichtet. Die Dachterrasse wird mit geeigneten Terrassenbelägen ausgestattet.

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt im beplanten Innenbereich. Das beantragte Bauvorhaben kann nur im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ realisiert werden.

Der Antragsteller ist bereit,

- sich an den Kosten zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“, einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Gutachten, zu beteiligen,

- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten,

- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes zu geben.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn

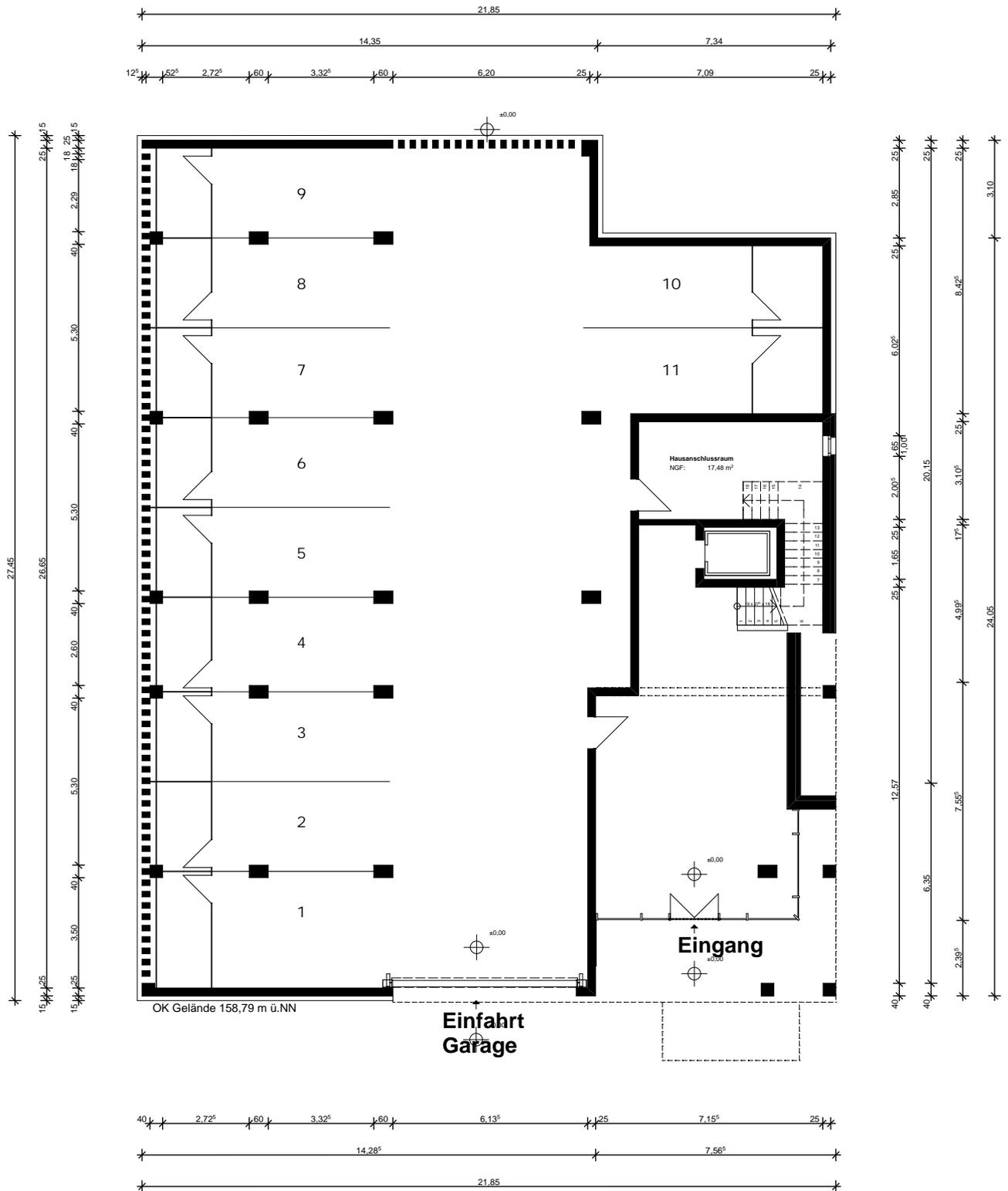
- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde,

- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

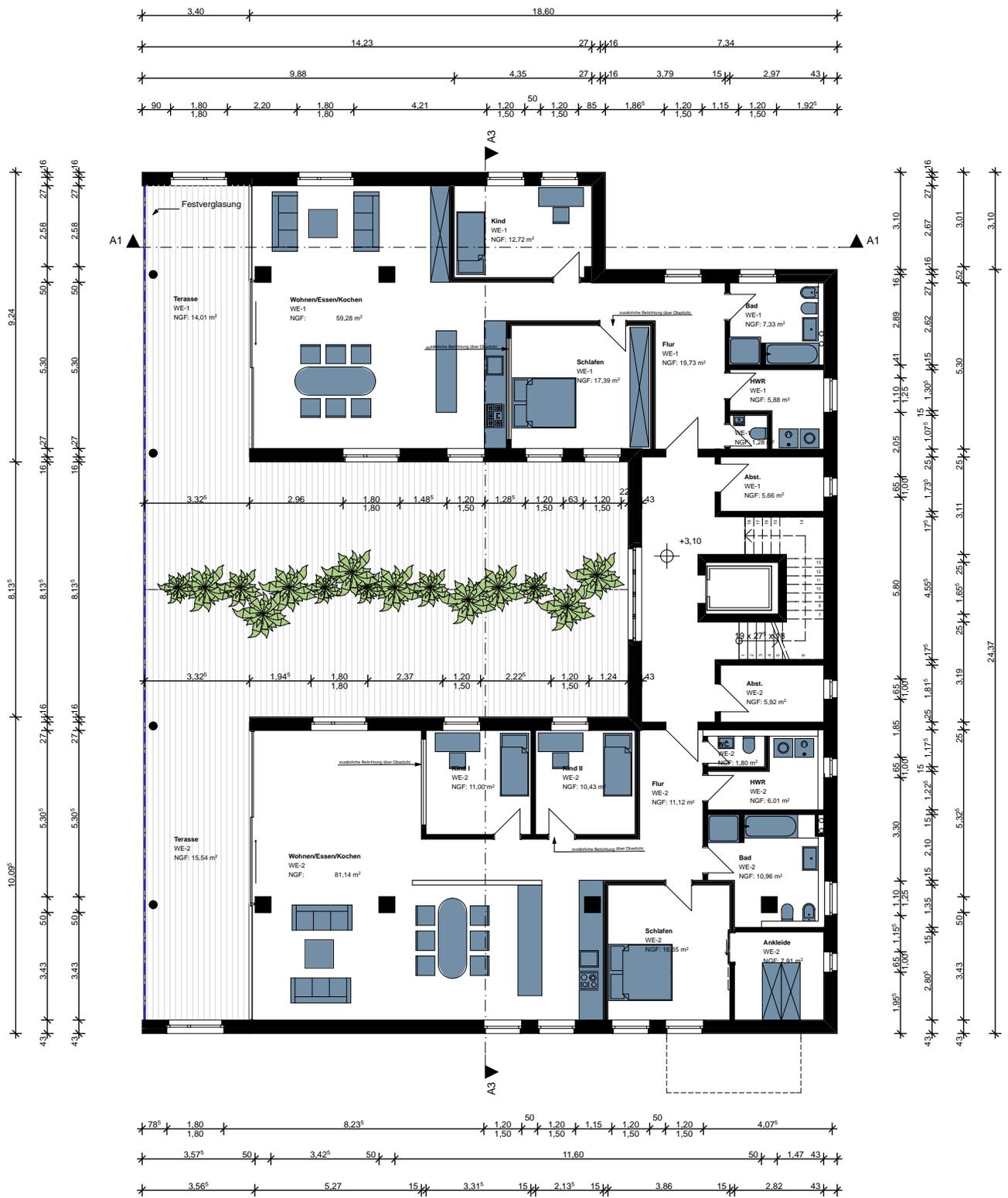
Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.“



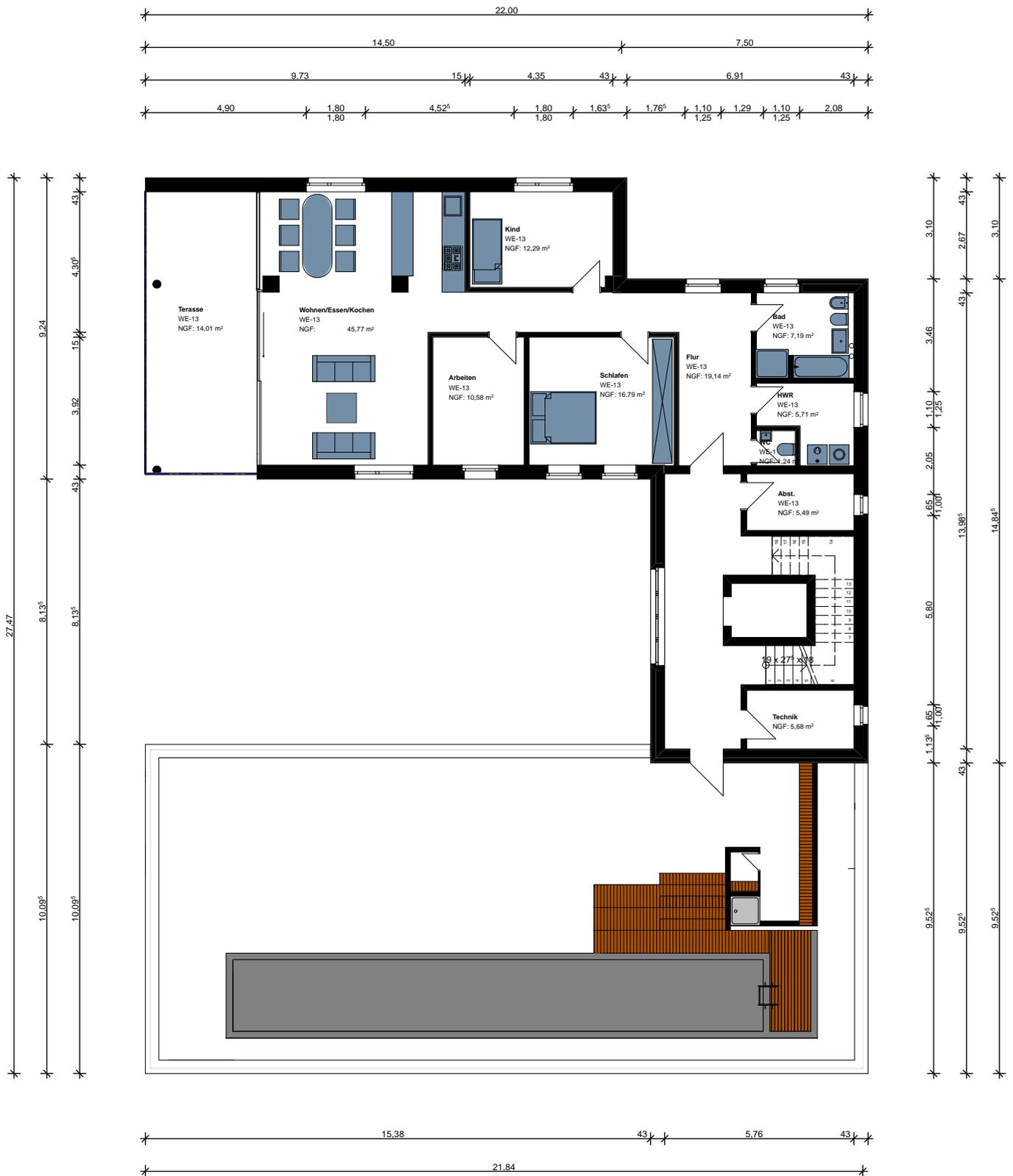
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 GießenTel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik. Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan
	Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden	Baubeschreibung Blattgröße: 297*210 A4 Datum: 20.01.2014 Planersteller: GS	



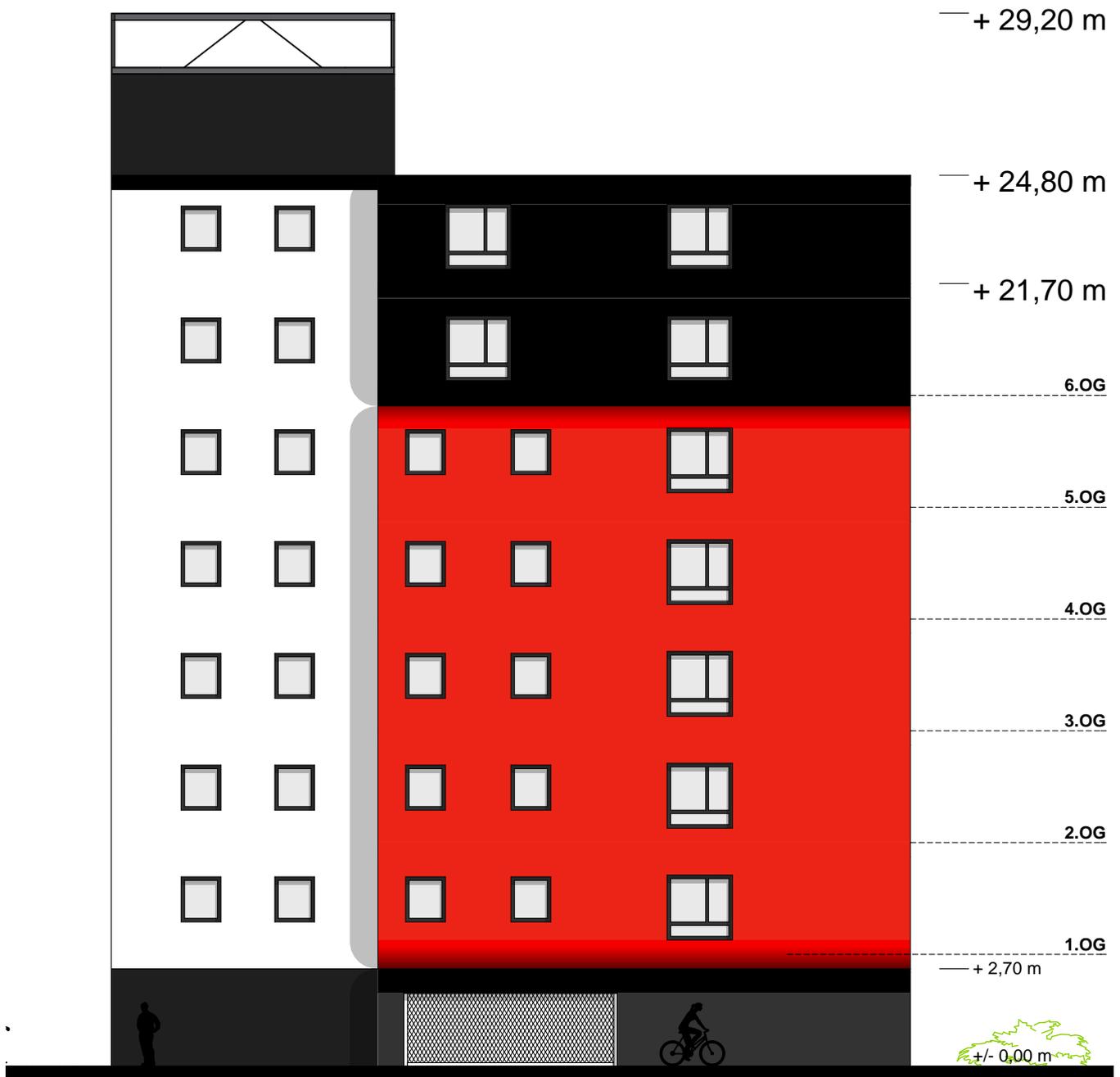
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parkette Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik, Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan	
			EG Blattgröße: 297*210 A4	
			Datum: 20.01.2014	
			Planersteller: GS	



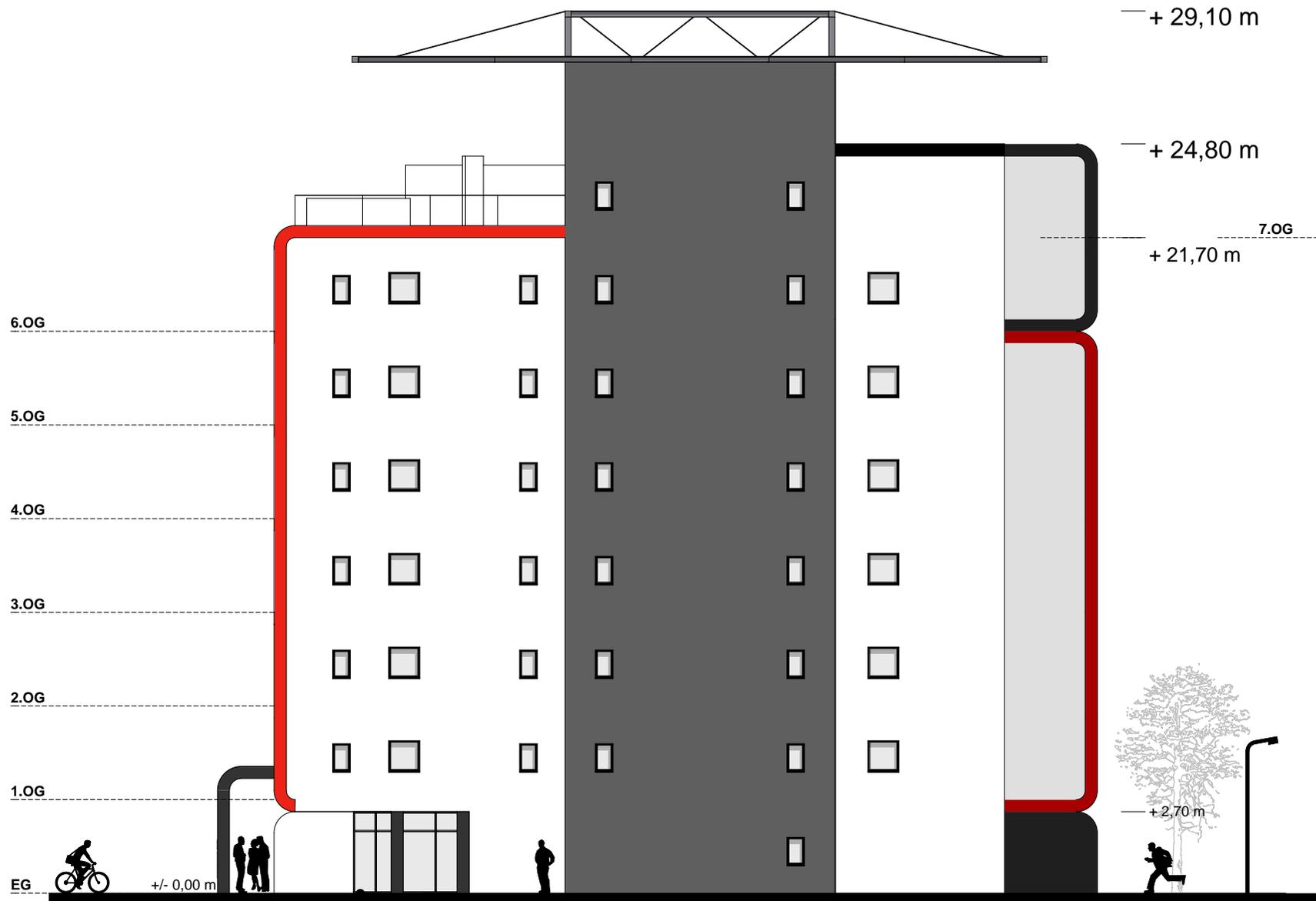
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik, Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan	
			1.OG-4.OG	
			Blattgröße: 297*210 A4	
			Datum: 05.05.2014	
			Planersteller: GS	



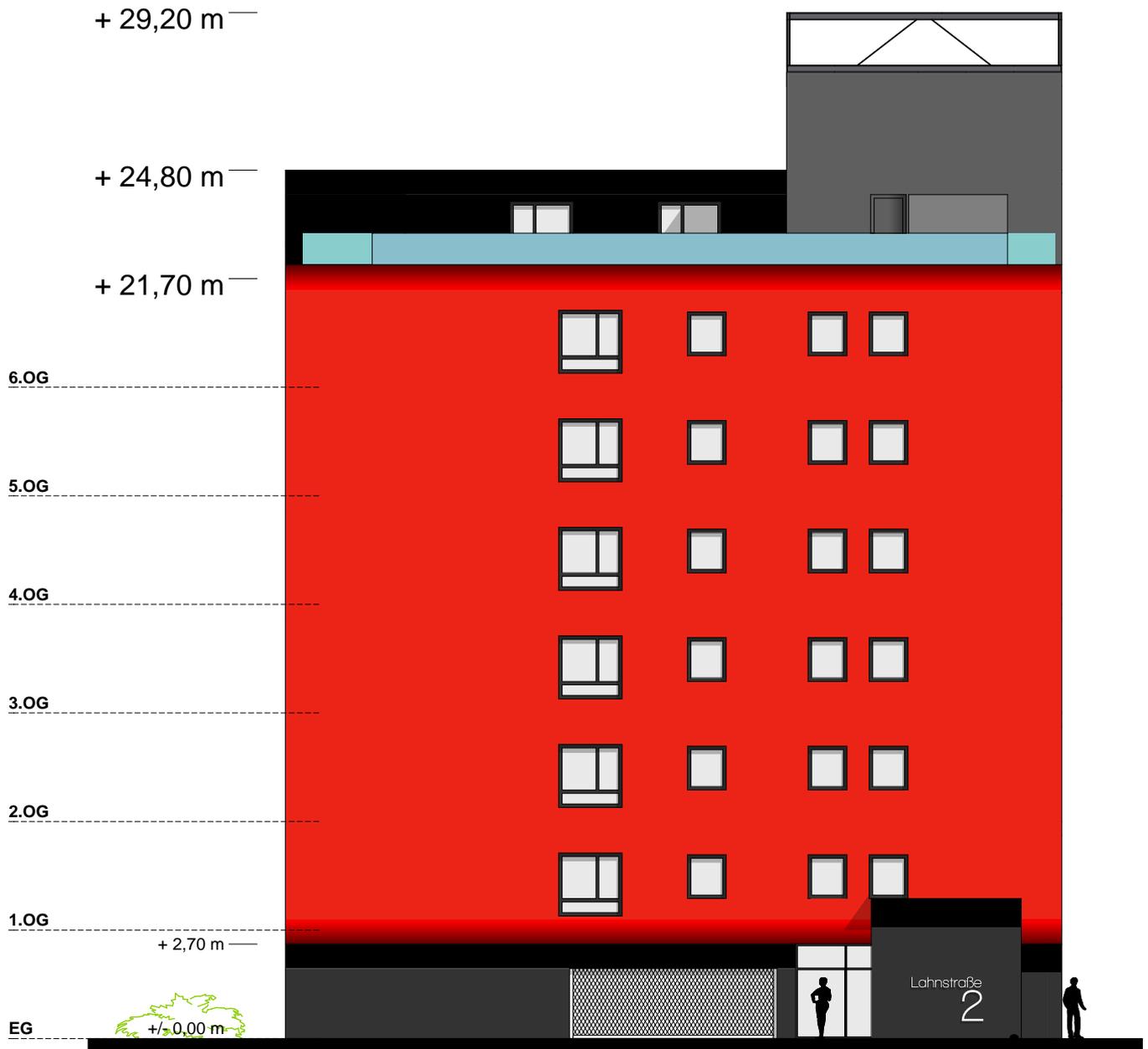
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parkette Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik, Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan 8.OG und Schwimmbad Blattgröße: 297*210 A4
	Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden	Datum: 20.01.2014 Planersteller: GS	



BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik. Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan
	Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden	Ansicht Norden Blattgröße: 297*210 A4 Datum: 20.01.2014 Planersteller: GS	



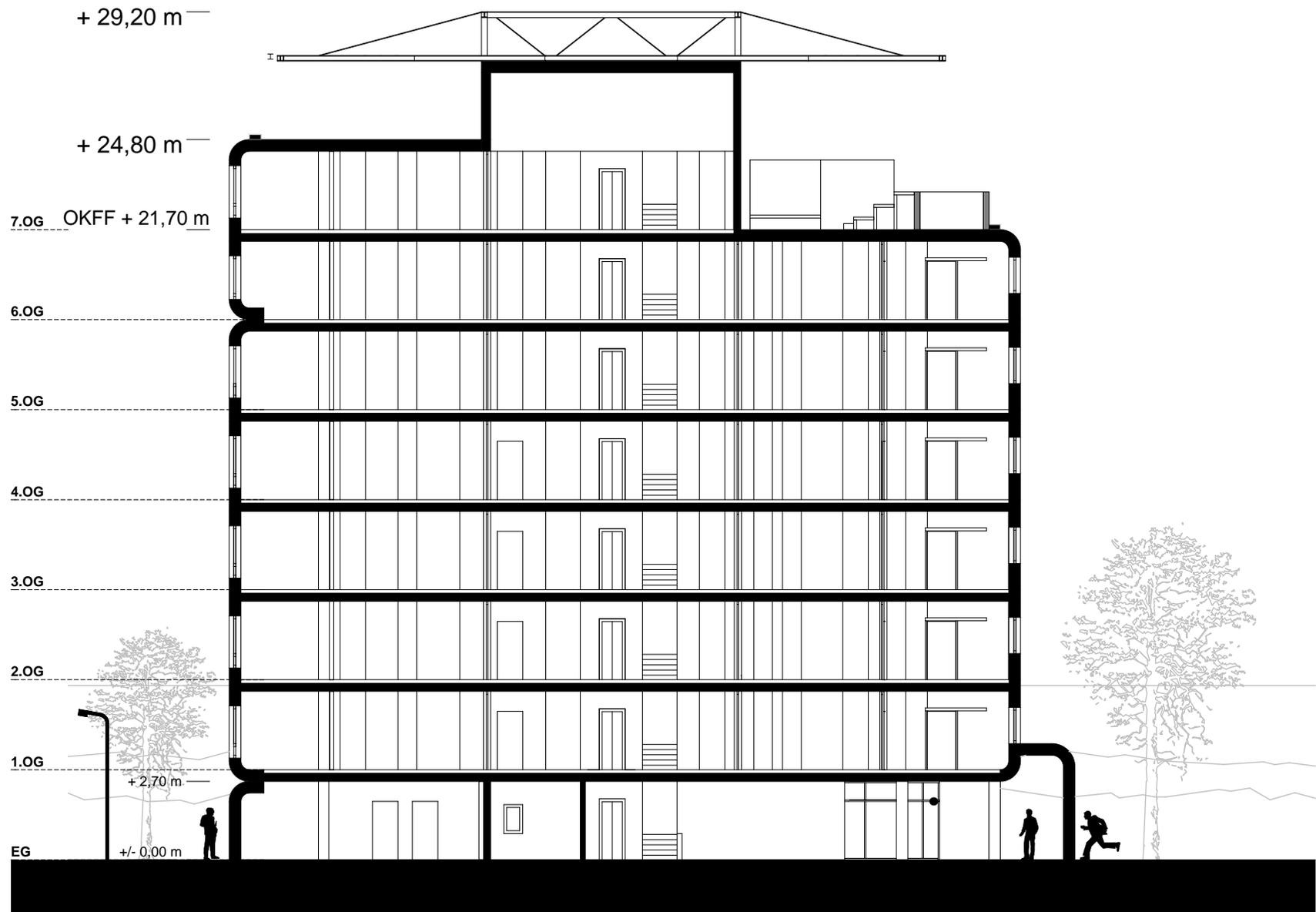
BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik. Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan	
			Ansicht Osten	
			Blattgröße: 297*210 A4	
			Datum: 20.01.2014	
			Planersteller: GS	



BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de	ARCHITEKT: Gerhard Schymik, Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan <hr/> Ansicht Süden <hr/> Blattgröße: 297*210 A4 <hr/> Datum: 20.01.2014 <hr/> Planersteller: GS <hr/>
	Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden		



BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage Lahnstraße 2 35398 Gießen	AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden	ARCHITEKT: Gerhard Schymik. Architekt Unterer Hardthof 19 35398 Gießen Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com	Vorhaben- und Erschließungsplan	
			Ansicht Westen	
			Blattgröße: 297*210 A4	
			Datum: 20.01.2014	
			Planersteller: GS	



<p>BAUVORHABEN: Errichtung eines Wohnhauses mit Parketage</p> <p>Lahnstraße 2 35398 Gießen</p>	<p>AUFTRAGGEBER: Glaskontor Gebr. Wolf GmbH Lahnstr. 3D 35398 Gießen Tel: 0641 79506-0 E-Mail: wjl@glaskontor.de</p> <p>Vorhabenträger: Residenz Lahnblick GmbH Robert-Bosch-Straße 17 35440 Linden</p>	<p>ARCHITEKT: Gerhard Schymik, Architekt</p> <p>Unterer Hardthof 19 35398 Gießen</p> <p>Tel: 0641 960076 E-Mail: schymik46@mac.com</p>	Vorhaben- und Erschließungsplan	
			Schnitt	
			Blattgröße: 297*210 A4	
			Datum: 20.01.2014	
			Planersteller: GS	