



Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. GI 05/18
"Rodheimer Straße-West"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Stellplatzsatzung, Satzung zur insektenfördernden Begrünung und Baumförderungssatzung und das Hessische Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 2 + § 1 Abs. 3, 5, 6, 9, §§ 4, 6 und 8 und 11 BauNVO)

1. SO – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

1.1 Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind zulässig:

- a) Fachmärkte mit nachweislich nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten nach Liste unter Punkt 1.2; ausnahmsweise können diese Sortimente auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, insgesamt auf max. 200 m², zugelassen werden,
- b) nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen sowie Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke in allen Geschossen,
- c) nicht wesentlich störende Büronutzungen, Anlagen für soziale oder kulturelle Zwecke und Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- d) max. 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter/-innen und
- e) die notwendigen (Ab-)Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Als nahversorgungs- oder zentrenrelevante Warensortimente werden gemäß der geltenden „Gießener Liste“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023) ausgeschlossen:

- Nahrungs/Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke
- Tabakwaren
- Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, Parfümerie, inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), medizinische und pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren und orthopädische Artikel
- Schnittblumen
- Papier-/Bürobedarf, Schulbedarf, Zeitschriften und Zeitungen, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder und Säuglinge), Wäsche, Schuhe
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- /Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Lederwaren, Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Heimtextilien, Haus-/Tischwäsche, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten, Bilder/Rahmen/Spiegel
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik

- Elektro(klein)geräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) außer Elektrogroßgeräte
- 1.3 Aufschiebend bedingt sind die unter Punkt 1.2 aufgeführten Sortimente mit einem Mindestanteil von 80% der Verkaufsfläche für Lebens-/Genussmittel, Getränke und Gesundheits-/Körperpflegeartikel zulässig, wenn das Bauordnungsamt bestätigt, dass die Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Rodheimer Straße 98 + 100 ihre Wirksamkeit nach § 43 HVwVfG verloren hat.
- 1.4 Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

2. GE – Gewerbegebiet

- 2.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- 2.2 Alle Arten von Einrichtungen und Gewerbebetrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kirchlichen Nutzungen und Anlagen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.4 In den mit dem großen Buchstaben „E“ gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind vorsorglich keine Nutzungen zulässig, die mit einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen (> 3h) an einem einzelnen Ort, wie ganztägig genutzte Büroarbeitsplätze oder über mehrere Stunden aufgesuchte Ruheräume, verbunden sind.
- 2.5 Im GE ist ein Parkhaus für die Stellplatzversorgung des Plangebietes zulässig.

3. MI – Mischgebiet

- 3.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind unzulässig.
- 3.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

4. WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Teil des Bebauungsplans.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Maximale Gebäudehöhe

- 1.1 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte, in der Planzeichnung eingetragene jeweilige Gebäudehöhe ist bei geneigten Dachflächen der First, bei Flachdächern bis 5° Dachneigung der Schnittpunkt der Wand mit der obersten Dachhaut.
- 1.2 In allen Bau- und Sondergebieten kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn sich der davon in Anspruch genommene Anteil an der Dachfläche im Sondergebiet auf max. 25 % und in allen anderen Baugebieten auf 10 % beschränkt und ein Abstand von der nächstgelegenen Traufe von mindestens 4,0, bei fehlender Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum ausnahmsweise 3,0 m, eingehalten werden.

2. Grundflächenzahl

- 2.1 Im Gewerbegebiet kann die Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO benannten Anlagen ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, wenn eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung angelegt und die verbleibenden Grünflächen gemäß Festsetzung VI. 3.1 intensiv begrünt werden.
- 2.2 Rampen eines Parkhauses werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3. Geschossflächenzahl

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl bleiben Geschosse mit Stellplätzen und Garagen sowie Luftgeschosse gem. § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

III. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 und 5 BauNVO)

1. Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen ist bis zu 3,0 m, auf jeweils max. 20% der Fassadenbreite, zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Terrassen o.ä.), auf insgesamt max. 1/3 der Fassadenbreite, zulässig, sofern diese nicht Teil von Staffel- oder Dachgeschossen sind.

2. Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Ver- und Entsorgungsanlagen und überdachte Fahrradabstellanlagen, soweit sie eine Größe von 30 m³, bei Sammel-Anlagen ausnahmsweise bis 250 m³, Bruttorauminhalt nicht überschreiten, zugelassen werden.

3. Stellplätze

- 3.1 In den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet sind Stellplätze jeweils im ganzen Gebiet zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Es werden folgende Geh- und Fahrrechte festgesetzt:
 - 4.1.1 Ein Geh- und Fahrrecht im Gewerbegebiet, auf der Ostseite entlang der Wasserfläche, zu Gunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolgerin zur Unterhaltung des angrenzend vorhandenen Kanals sowie des Gartenamtes zur Gewässerunterhaltung;
 - 4.1.2 Ein Geh- und Fahrrecht im Gewerbegebiet, als Umfahrt unterhalb der Strom-Freileitungen, zu Gunsten der Freileitungs-Betreiber (derzeit Firmen TenneT, Avacon) und deren Rechtsnachfolger/-innen zur Unterhaltung der Masten sowie zu Zwecken der Stadtreinigung und Andienung einer Rettungswache;
 - 4.1.3 Ein Gehrecht im Mischgebiet zu Gunsten der Allgemeinheit zur fußläufigen und Fahrrad-Anbindung der Wohngebiete an der Hardtallee an den Marktstandort.
- 4.2 Für die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden Leitungsrechte i.V.m. Geh- und Fahrrechten zu deren Unterhaltung festgesetzt. Es gelten die in den Hinweisen aufgeführten Anforderungen.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1. Im Gewerbegebiet, im Sondergebiet und im Mischgebiet sind mindestens 20 %, im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Fläche gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

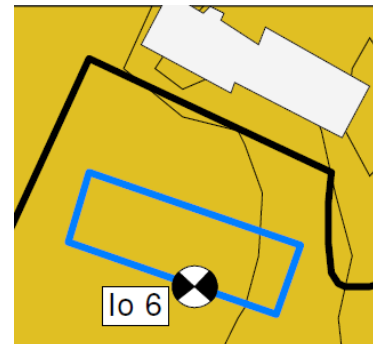
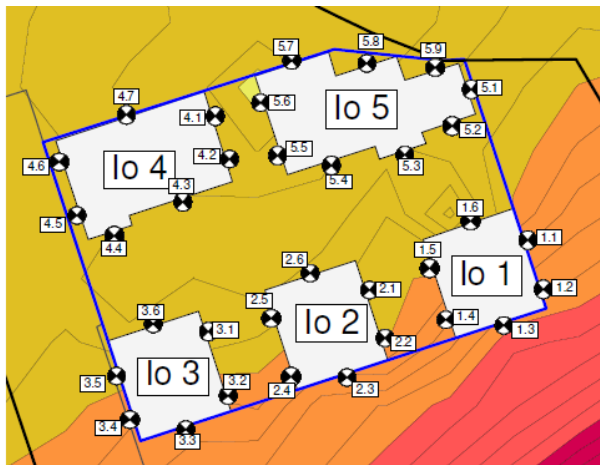
Begrünte Flächen oberhalb von Tiefgaragen oder auf Dächern mit darauf aufgebrachteter Substratschicht
 - von 30 bis unter 60 cm Stärke sind dabei zu 50% ihrer Fläche anrechenbar,
 - von 60 cm oder mehr sind dabei zu 100% ihrer Fläche anrechenbar.Flächen mit Anpflanzgeboten sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar.
- 2. Stellplätze, Fahrgassen und Feuerwehrumfahrten sind mit offenporigen und begrüntem Befestigungssystemen (z.B. Rasengittersteine oder Rasenwaben und -schotter) herzustellen, wobei diese Flächen je nach Grünanteil zu 10-50% auf den Grünflächenanteil anrechenbar sind. Davon ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss. Nicht überdachte Wege, Terrassen, Müllstandorte und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Ausnahmsweise dürfen die dem Einzelhandel dienenden Stellplätze und Zufahrten mit Pflaster oder Asphalt voll versiegelt ausgeführt werden, wenn eine dezentrale Ableitung von Niederschlagswasser dieser Teilflächen in benachbarte Grünflächen und/oder eine ortsnahe Versickerungsanlage erfolgt.
- 3. Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,5 betragen. Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden, sind davon ausgenommen; diese dürfen aber einen Anteil von 50 % der gesamten Dachfläche

nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen nicht zu den haustechnischen Aufbauten.

4. Tiefgaragen und Luftgeschosse mit Überdachungen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder Erschließungs- oder Aufenthaltsfunktion (z.B. Wege, Dachterrassen, Sitzbereiche) übernehmen, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 30 cm.

V. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. passiver Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Abbildung verorteten folgenden Immissionsorte hat die Immissionsberechnung Nr. 5294 (Schalltechnisches Büro A.Pfeifer, 14.03.2023) Beurteilungspegel ermittelt, die in der Tagzeit bis zu 7 dB (A) und in der Nachtzeit bis zu 10 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet liegen. Zudem wurden Überschreitungen der in Gießen festgelegten Lärmobergrenze für Außenwohnbereiche (im Mischgebiet: 61 dB(A) tagsüber) auf der Südseite der Wohngebäude zur Rodheimer Straße hin festgestellt.



lo 1.2-5, lo 2.1-5, lo 3.2+3, lo 5.2

und lo 6.

1. Für die aufgeführten Immissionspunkte und alle Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 6 dB (A) bzw. nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB (A) werden passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. als Grundriss-Lösungen, in Loggien-Form, mittels nicht öffentlicher Fenster i.V.m. schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder einem zentralen Belüftungskonzept oder Prallscheiben bei/vor schutzbedürftigen Räumen, über eine entsprechende Ausrichtung von Dachterrassen und/oder mit entsprechenden Dämmmaßen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 erforderlich.
2. Außenwohnbereiche und Freisitzflächen sind in den ruhigeren Bereichen der Wohnanlage zu errichten oder mit entsprechenden aktiven Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Abschirmungen ebenerdiger Aufenthaltsflächen) zu schützen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Teilabschirmungen (im Erdgeschoss/auf Terrassen z.B. als Glaswand, in Obergeschossen z.B. als flächigen Platten oder Glas) vorzusehen, die den Lärmschutz auf 1,2 m Sitzhöhe gewährleisten. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbe-

reichen genügt es, mindestens einen der Außenwohnbereiche baulich zu schließen oder an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Die DIN-Normen Nr. 18005 und 4109 können im Stadtplanungsamt Gießen eingesehen werden.

VI. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Alle zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände und Bäume sind vor Schäden beim Baubetrieb fachgerecht zu schützen.
2. Alle zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sowie alle festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.
3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist
 - 3.1 auf der Fläche A auf mindestens 50 % der Fläche ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Die restliche Fläche ist als Rasen oder Staudenflur anzulegen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist die Höhenbegrenzung durch die Hochspannungsleitungen zu beachten; innerhalb der Anpflanzfläche A ist im in der Planzeichnung markierten und mit „nur Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitt eine maximal 130 m² große Überfahrfläche für die Notfallausfahrt eines Rettungsdienstes zulässig;
 - 3.2 auf der Fläche B eine flächige Begrünung mit Stauden und/oder Gehölzen anzulegen. Für bis zu 3 Teilflächen von jeweils maximal 12 m² kann diese Begrünung unterbrochen werden.
4. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden; die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten. Die gemäß Baumsymbol in der Planzeichnung anzupflanzenden Laubbäume können bei der Anzahl der gemäß der Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Gestaltung von Dachdeckungen, -aufbauten und Fassaden (§ 91 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 HBO)

1. Glänzende Materialien auf Dächern oder an Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
2. Dachaufbauten sind in hellen Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten
3. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

II. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet SO Einzelhandel sind ausnahmsweise jeweils ein Werbepylon außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauverbotszone der Heuchelheimer Straße/ L 3020 und den Schutzabständen der Hochspannungsleitungen zulässig, wenn eine maximale Bauhöhe von 10,0 m und eine straßenseitige Breite von maximal 4,0 m eingehalten werden.
2. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
3. Die Gesamfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
4. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,0 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 1,5 m und einer Länge von max. 7,0 m zulässig.
5. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ dürfen Werbeanlagen von Einzelhandelsbetrieben auf allen Fassadenflächen und den Umfassungswänden von Technikgeschossen angebracht werden, wobei eine Werbeanlage max. 2,7 m hoch und max. 7,0 m breit sowie mehrere Werbeanlagen, mit jeweils mind. 0,5m Abstand untereinander, bis zu 15 m Gesamtbreite (bei gleicher Höhe wie oben) aufweisen können.
6. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen von Nicht-Einzelhandelsbetrieben und sonstigen gewerblich-freiberuflichen Nutzungen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

III. Grundstückseinfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang der Rodheimer Straße sind unzulässig.
2. An sonstigen Straßen, Plätzen und Wegen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig, wenn diese als Hecken oder mit Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden und der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche mindestens 0,1 m beträgt.
3. Stützmauern zum Abfangen von Höhenunterschieden sind in einem Abstand von 2 m zu Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Ausnahmsweise können sie bis 1,0 m Höhe ausgeführt werden, wenn sie straßenseitig eingegrünt werden.

IV Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

C) Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gemäß § 91 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

1. In den Sonder- und Gewerbegebieten ist abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung jeweils eine Zufahrt bis zu 12,0 m Breite zulässig.
2. In Schutzbereichen der ober- und unterirdischen Leitungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten die Vorgaben des § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung zur Bepflanzung von Sammelparkplätzen nur eingeschränkt im Rahmen der Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger. Ersatzweise sind Baumpflanzungen außerhalb der Schutzbereiche und im Umkreis bis 100 m Entfernung um das Plangebiet vorzunehmen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

I. Denkmalschutz beim Brückenbauwerk Rodheimer Straße, Bodendenkmalschutz

1. Das Brückengeländer am Überführungsbauwerk der Rodheimer Straße über den Flutgraben ist ein eingetragenes Kulturdenkmal aus verkehrshistorischen Gründen. Alle baulichen Maßnahmen an diesem Kulturdenkmal sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
2. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der

Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

II. Überschwemmungsgebiet, wasserwirtschaftliche und –rechtliche Hinweise

1. Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn hinter dem Hochwasserschutzdeich. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).
2. § 3a (1) und (2) der städtischen Abwassersatzung (2013, zuletzt geändert 1.1.2025) gibt die Errichtung geeigneter Bewirtschaftungsanlagen für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor. Unter § 2 (6) werden diese Bewirtschaftungsanlagen definiert. Gem. § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, 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.
3. Innerhalb des nachrichtlich dargestellten Gewässerrandstreifens des Weststadt-Vorfluters werden auf der Westseite kein neues Baugebiet festgesetzt und auf der Ostseite das bisher festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet umgewidmet, ohne dass eine zusätzliche Bebaubarkeit oder sonstige negative Veränderungen innerhalb des Gewässerrandstreifens vorbereitet werden. Ein neues Brückenbauwerk ist auch innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig, wenn die zuständige Wasserbehörde dem zustimmt bzw. ein wasserrechtliches Baurecht-Verfahren erfolgt.
4. Auf die allgemeinen Gefahren bei Starkregenereignissen wird hingewiesen. Das Plangebiet wird laut Fließpfadkarte der HLNUG (2021) von Fließpfaden entlang des Flutgrabens und der Straßenverkehrsfläche durchzogen. Im Rahmen erforderlicher Baugenehmigungsverfahren für Baugrundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis erforderlich.
5. Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen Versickerung Niederschlagswasser Planung Bau Betrieb“, Oktober 2024, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

III. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich

ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

IV. Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen

1. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der der Leitungsschutzzonen der Freileitungen im Plangebiet sind mit den Leitungsträgern, (derzeit) der Fa. Tennet TSO GmbH für die (westlich verlaufende) 380 kV-Höchstspannungsleitung und Fa. Avacon Netz GmbH für die (östlich verlaufende) 110 kV-Hochspannungsleitung oder deren Rechtsnachfolger/-innen abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass bei allen Arbeiten eine Annäherung an die unter Hochspannung stehenden Freileitungen und Anlagenteile, besonders durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile, folgenschwere Unfälle nach sich ziehen kann. Außerdem ist zu beachten, dass für die Maststandorte Beschränkungen hinsichtlich Abgrabungen und auch Aufschüttungen bestehen.
2. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im 4 m breiten Schutzbereich beidseits der Fernwasserleitung sind mit dem Leitungsträger, dem Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, oder dessen Rechtsnachfolger/-in abzustimmen. Insbesondere sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern, eine zentrale Versickerung, die Neuverlegung von Leitungen oder die Neuerrichtung baulicher Anlagen wie z.B. Masten, Einfriedungen oder Schallschutzanlagen untersagt.
3. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich des 4 m breiten Schutzbereiches beidseits der Ferngasleitung östlich der B 429 sind mit der Open Grid Europe GmbH oder deren Rechtsnachfolger/-in abzustimmen.
4. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich des 2 m breiten Schutzstreifens beidseits des Abwassersammlers westlich des Marktgebäudes Rodheimer Straße 100, nördlich des Marktgebäudes Rodheimer Straße 116 und westlich des Flutgrabens sowie im Bereich des beidseitigen 2 m breiten Schutzstreifens des Regenwassersammlers nördlich des Marktgebäude Rodheimer Straße 116 sind mit dem Leitungsträger, den

Mittelhessischen Wasserbetrieben, oder deren Rechtsnachfolger/-in abzustimmen. Falls innerhalb dieser Schutzstreifen gebaut wird, muss eine lichte Mindesthöhe von 4,5 m über dem Schutzstreifen zur Befahrung eingehalten werden.

V. Altlasten

Im Bereich des Mischgebietes befand sich zwischen 1950 und 1998 ein Karosserie- und Lackierbetrieb. Da punktuelle Boden-/Restbelastungen trotz der durchgeführten Untersuchungen auf dem Gesamtgelände nicht auszuschließen sind, sind Aushubarbeiten und Erdbewegungen vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen. Da das Grundstück bis ca. 2,5 m Tiefe anthropogen aufgefüllt ist, sind ebenso abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.

VI. Bauverbots- und Zustimmungszone bei klassifizierten Straßen

1. Gemäß Fernstraßengesetz gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand der B 429 und der L 3020 eine 20 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Baunebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen/Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (Hessen Mobil Dillenburg) eine Ausnahme von dem Bauverbot zulassen. Die Straßenbaubehörde ist auch bei allen Bauvorhaben innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.
2. In Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger wird innerhalb der Bauverbotszone eine Notfallausfahrt für den Rettungsdienst errichtet.

VII. Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

VIII. Hinweise zum Baumschutz

Der vorhandene und der neu geplante Baumbestand ist gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/ Landschaftspflege Teil 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) zu schützen. Die DIN 18920, die ZTV-Baumpflege und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

IX. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

1. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Allgemeinen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
2. Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
3. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen unzulässig und Lichtlenkungen nur zulässig in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. Ebenso sind Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren zu nutzen genauso wie vollständig geschlossene staubdichte Leuchten. Die jeweilige Betriebsdauer ist auf die notwendige Zeit zu beschränken.
4. Gemäß § 37 HeNatG sind bei Neubau großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.
5. Bei Verlust von Höhlenbäumen durch die Baumaßnahmen sind Ersatz-Nistkästen für Höhlenbrüter an höhlenlosen Bäumen anzubringen.
6. Bei Abriss oder Umbau des Schnäppchenmarktes ist eine Begehung und ggf. eine Abrisszeitenregelung notwendig. Am dort geplanten Neubau sind 2 Dreier-Koloniekästen für Haussperlinge anzubringen.
7. Beim Bau des Wohnbau-Gebäudes ist das zu erhaltende Gehölz zu schützen und über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass keine (insbesondere artenschutzrechtlich relevante) brütenden Vögel gestört werden.

X. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

1. Heimische großkronige Bäume für Grünflächen Mittelgroße Bäume und Kleinbäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Malus sylvestris Holzapfel
 - Populus tremula Zitterpappel
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Pyrus communis Birne
 - Salix caprea Salweide
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Sorbus domestica Speierling
 - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 - Sorbus torminalis Elsbeere
 - Obstbäume in Sorten

2. Stadtklimaverträgliche Bäume für Straßenraum und Stellplatzanlagen

Betula pendula Birke
Celtis australis Europäischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis Amerikanischer Zürgelbaum
Corylus colurna Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos f. inermis Lederhülsenbaum
Koelreuteria paniculata Blasenlesche
Quercus cerris Zerr-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus x hispanica Spanische Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘ Japanischer Perlschnurbaum

3. Schmalkronige Bäume

Acer campestre ‚Green Column‘ Säulen-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata Frans Fontaine‘ Säulen-Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata‘ Säulen-Eiche
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ Thüringische Mehlbeere

Sträucher

Acer campestre Feldahorn	Rosa spec. Rose
Carpinus betulus Hainbuche	Salix spec. Weiden
Cornus mas Kornelkirsche	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Corylus avellana Haselnuss	
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	
Ligustrum vulgare Liguster	
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	