



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09
"Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung

Planstand:
- Entwurf -
09.06.2015

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung	5
4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....	5
Umsetzungsstand Bebauungsplan LÜ 11/09	5
Regionalplan Mittelhessen (2010) und Flächennutzungsplan	6
Landschaftsplan	6
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zu vertraglichen Regelungen.....	7
Städtebauliche und grünordnerische Konzeption.....	7
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
• Art und Maß der baulichen Nutzung	8
• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
• Begrünte Grundstücksfläche	9
• Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
• Immissionsschutz-Festsetzungen	9
• Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	11
Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.....	11
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
• Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser	11
• Schallschutzrechtlicher Hinweis (Passiver Schallschutz, Maßnahmen an Gebäuden auf den Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen)	12
• Emissionskontingentierung	13
• Artenschutz	13
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
7. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen	16
• Flächenbilanz.....	16
8. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung	18
9. Auswirkungen der Bebauungsplanung	19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ in 2004/05 wurde das Lützellindener Gewerbegebiet bodenordnungsrechtlich vorbereitet und mittlerweile teilweise erschlossen sowie entwickelt. Bisher haben sich neben dem Autohof, einer LKW-Reparaturwerkstatt und einem Fleischzerlegebetrieb insbesondere mittlere und kleinere Betriebe des Transportgewerbes, Großhandels sowie Handwerker angesiedelt.

Die Entwicklung eines festgesetzten Mischgebietes in seinem noch unbebauten Teilbereich vollständig zu Wohnzwecken, verbunden mit einer zusätzlichen internen Straßenerschließung für ca. 38 Baugrundstücke, erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist auch zweckmäßig, um die immissionsschutzrechtlich erforderliche Konfliktbewältigung gegenüber dem angrenzend verbleibenden Gewerbegebiet mit der Ausweisung aktiver Lärmschutzanlagen (begrünter Wall) sowie einer Kontingentierung von Emissionspegeln zur geordneten und verträglichen Gewerbe-Neuansiedlung planungsrechtlich verbindlich regeln zu können.

Zur Entwurfsvorabstimmung wurde auf der Grundlage einer aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Begutachtung vereinbart, dass das im Ursprungsplan insel förmig festgesetzte Mischgebiet mit der Villa des ehemaligen Betriebsinhabers als Gewerbegebiet gewidmet und im Gegenzug eine lärmverträgliche Erweiterung des Mischgebietes mit dem geplanten Wohnquartier nach Westen (Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke von 21 auf 38) vorgenommen wird. Die Gewerbefläche bleibt also größtmäßig erhalten und die Verträglichkeit der (innerhalb eines Mischgebietes) heran rückenden Wohnbebauung gegenüber den noch zu vermarktenden städtischen Gewerbeflächen (im Sinne einer Vermeidung von Einschränkungen für Betriebe z.B. durch Lärmkontingentierung) wird sicher gestellt.

Der Eigentümer der Mischgebiets-Teilfläche strebt die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke, bevorzugt an Interessenten aus der Lützellindener Ortslage oder den benachbarten Stadt- und Ortsteilen, in 2015 an. Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages und auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

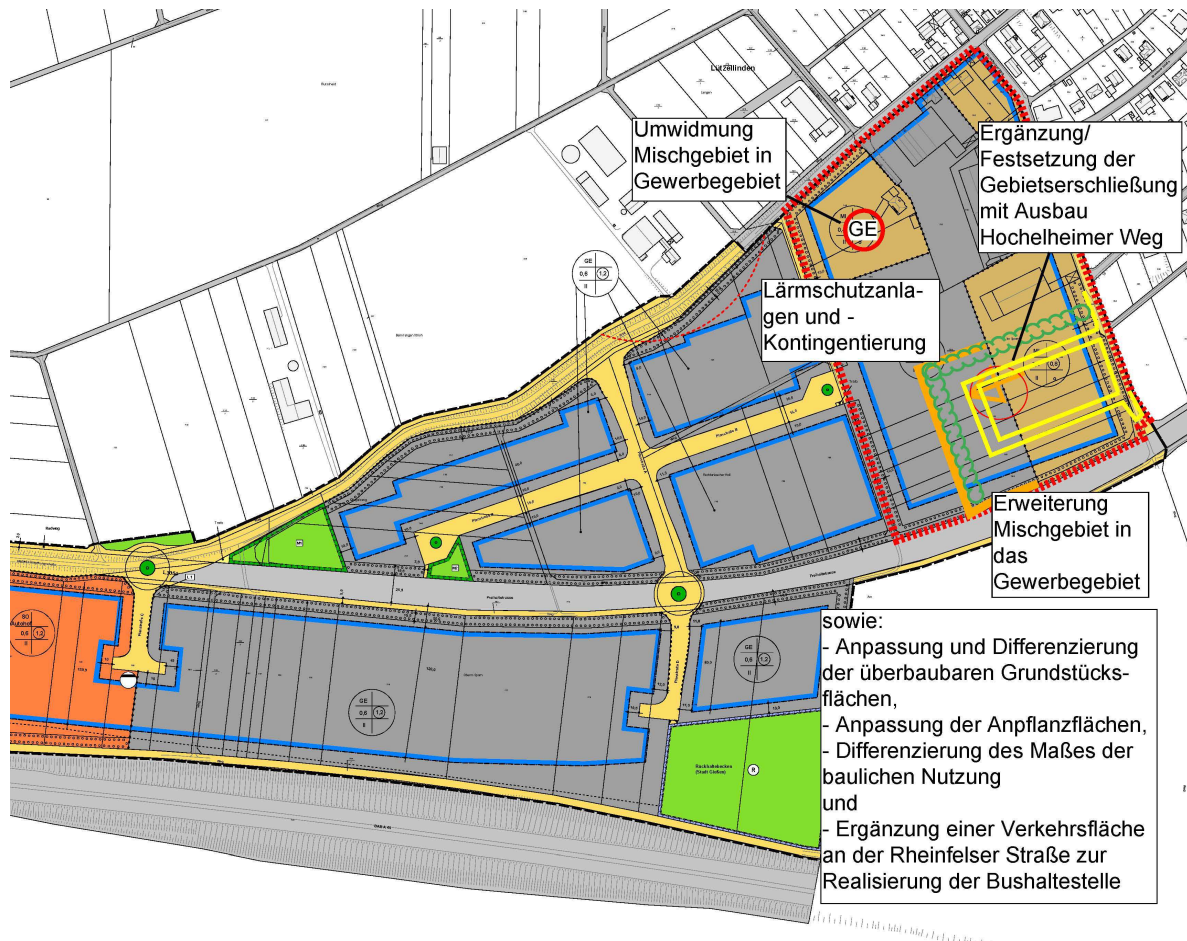


Abbildung 1: Übersicht des Änderungserfordernisses

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke eines Bauunternehmens (Fenster und Rollläden) sowie die sonstigen unbebauten Flächen der Erbengemeinschaft zwischen dem Hochelheimer Weg im Osten, der Freihaltetrasse der geplanten Lützellindener Ortsumgehung im Süden, den noch nicht vermarkteten großen städtischen Gewerbeflächen an der Straße Rechtenbacher Hohl im Westen sowie der Rheinfelser Straße im Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nrn. 148 – 157, 158/3 teilweise, 159/1, 162 – 166 und 232.

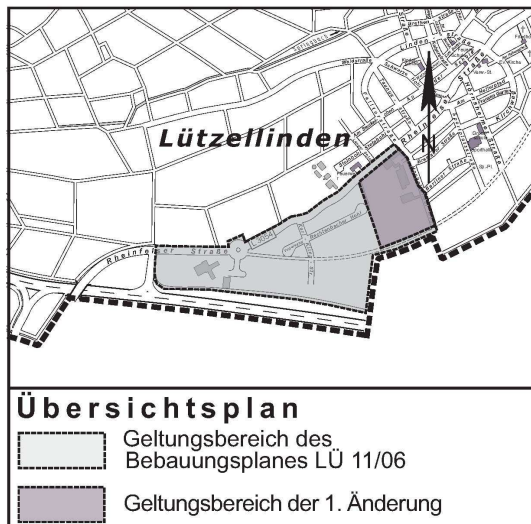


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Als Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf werden somit festgelegt:

- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur äußeren (Ausbau des Hochelheimer Weges) und internen Erschließung des Mischgebietes mit seinen geplanten ca. 38 Baugrundstücken für bis zu zweigeschossige Einzel- (Ein-/Zweifamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser,
- Nachweis einer zentralen privaten Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreff,
- Festsetzung zweier auf gutachterlicher Grundlage zu bemessender Lärmschutzanlagen zwischen dem Misch- und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als 3,0 m hoher Lärmschutzwand bzw. zwischen dem Misch- und dem nördlich angrenzenden bereits überwiegend gewerblich genutzten Mischgebiet als 3,0 m hoher Lärmschutzwand sowie von Emissionskontingenten für die westlichen Gewerbeflächen im Eigentum der Erbgemeinschaft zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung,
- Anpassung der Gebietseingrünung und überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Erschließungs- und Nutzungskonzept,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Errichtung einer Bushaldebucht mit Wartehäuschen entlang der Rheinfelser Straße stadteinwärts

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Umsetzungsstand Bebauungsplan LÜ 11/09

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ in 2004/05 wurde das Lützellindener Gewerbegebiet bodenordnungsrechtlich

vorbereitet und mittlerweile teilweise erschlossen sowie entwickelt. Bisher haben sich neben dem Autohof, einer LKW-Reparaturwerkstatt und einem Fleischerlegebetrieb insbesondere mittlere und kleinere Betriebe des Transportgewerbes, Großhandels sowie Handwerker angesiedelt.

Die geplante und durch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplanes planungsrechtlich gesicherte Lützellinder Ortsumgehung im Süden konnte bislang nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus befinden sich noch große städtische Gewerbeflächen in der Vermarktung.

Regionalplan Mittelhessen (2010) und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet gehört im Regionalplan Mittelhessen (2010) zum Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Die Planung stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung überein.

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (2006) stellt für das Plangebiet „Misch- bzw. Gewerbebaufläche“ (Bestand) dar. Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der geringfügigen Abweichungen des Grenzverlaufes des Mischgebietes gegenüber dem restlichen Gewerbegebiet bei ungefähr gleich bleibenden Flächenanteilen nicht geändert oder angepasst werden.

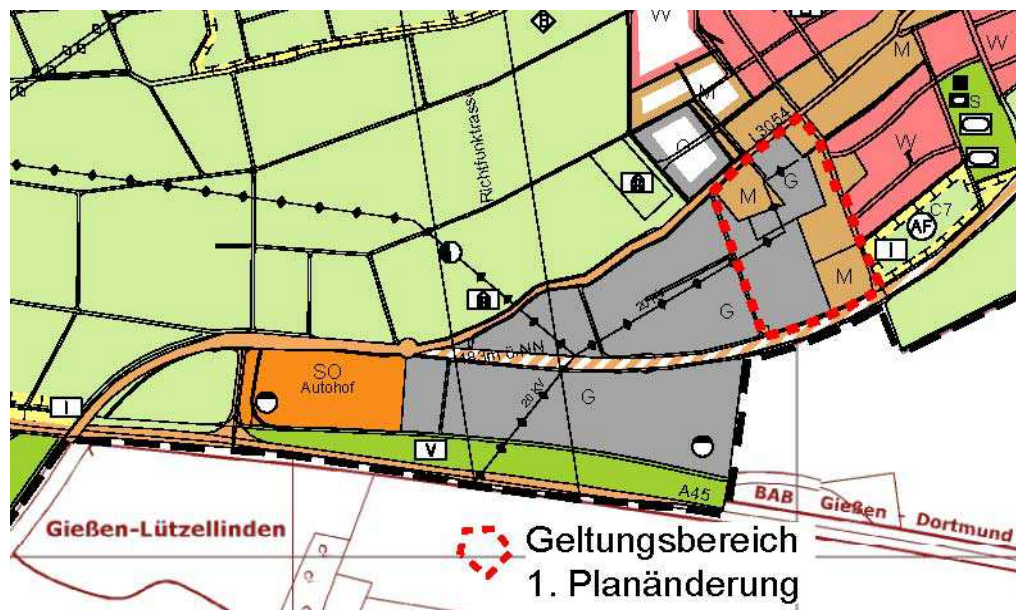


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) führt die Bebauung „Rechtenbacher Hohl“ noch als „geplantes Baugebiet“, bei dem mit geringen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes gerechnet wurde, aber mit einer hoher Beeinträchtigung des Bodens, da landwirtschaftlich wertvolle Böden mit hohem Retentionsvermögen betroffen sind, und des Landschaftsbildes aufgrund der exponierten Ortsrandlage. Der

Landschaftsplan fordert Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünung zur Kompensation der Eingriffe ins Kleinklima. Überdies empfiehlt er eine intensive Randeingrünung zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild. Diese Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ aufgenommen und bleibt auch bei der ersten Änderung Bestandteil der Planung. Somit folgt das Vorhaben den Empfehlungen des Landschaftsplans.

Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Der Großteil des Plangebiets ist unbebauter Außenbereich. Die vorhandene Bebauung ist hier, am Siedlungsrand, sehr heterogen: Im nordöstlichen Plangebiet gibt es sowohl eine offene, 2- bis dreigeschossige Randbebauung an der Rheinfelser Straße als auch großflächige, eingeschossige Produktionshallen der Firma Allendörfer (meist mit Giebeldach) und ein villenartig bebautes Wohnbaugrundstück mit Park. Jenseits des Hochelheimer Weges (Breslauer und Berliner Straße) schließt sich mehrstöckiger zeilenartiger Wohnungsbau aus den 70er und 90er Jahren an. An die nordwestliche Straßenseite der Rheinfelser Straße grenzt der Bebauungsplan „Am Langen Strich“ an, der ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus ausweist.

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Gießener Hügelland“, welches durch einen Wechsel aus Hochflächen und dazwischenliegenden kleinen Bachtälern mit eher sanften Reliefunterschieden gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt am sanft abfallenden Abhang einer Hochfläche auf ca. 200 m ü.NN; das Gelände fällt nach Norden zum Springbach, nach Osten Richtung Kleebach und nach Süden zur Autobahn hin Richtung Lückebach ab.

Als Bodenart findet sich im Plangebiet eine Pararendzina auf mächtigem Löss. Dieser Boden hat eine hohe natürliche Fruchtbarkeit und eine sehr bedeutsame Infiltrationsleistung. Daher ist ca. die Hälfte des Plangebiets derzeit auch intensiv ackerbaulich genutzt, die andere Hälfte wird von Gewerbe- und Wohngebäuden sowie einer Brachfläche eingenommen.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen und zu vertraglichen Regelungen

Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept zielt im Wesentlichen darauf ab innerhalb des bislang noch unbebauten Teilbereiches des Mischgebietes ein neues Baugebiet für ca. 38 Baugrundstücke zu entwickeln. Es sollen zweigeschossige Einzel- (Ein-/Zweifamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser entstehen, damit insbesondere junge Familien (mit Kindern) kostengünstig Wohnungseigentum erwerben können.

Darüber hinaus wird das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet an der Rheinfelser Straße als Gewerbegebiet festgesetzt, um die langfristig geplante Firmenerweiterung des bestehenden Fenster- und Rolladenbetriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Die grünordnerische Konzeption zielt hauptsächlich darauf ab, das neue Baugebiet, das den neuen Ortsrand Lützellindens bildet und aufgrund der Hanglage weiträumig zu sehen sein wird, in die Landschaft einzubinden. Außerdem soll das Baugebiet aus stadtgestalterischen, stadökologischen und stadtklimatischen Gründen ausreichend durchgrünt werden. Diese Ziele sollen durch die Begrünung des Lärmschutzwalls und der -wand, die Anpflanzung auf den Grundstücken Richtung Süden und die Baumpflanzungen in der auszubauenden Hochelheimer Straße erreicht werden.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ausschließlich Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt. Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Geschossfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke sind erforderlich um einerseits zweckmäßig bebaubare Grundstücke entwickeln und andererseits einen entsprechenden Anteil an Grundstücksfreiflächen gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sind insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (Fernwirkung durch Lage auf dem Höhenrücken, Ortsrandlage) erforderlich.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit soll der städtebaulichen Konzeption überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Absicht ein Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln zu wollen. Die festgesetzten Baugrenzen definieren einen Bereich innerhalb des Baugrundstückes auf dem die geplante Bebauung

realisiert werden kann, während gegenüber dem öffentlichen Raum eine Vorgartenzone sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich eine von Bebauung freizuhaltende Gartenzone definiert wird.

- Begrünte Grundstücksfläche

Eine ausreichende Begrünung von Bauflächen ist stadtökologisch, stadtgestalterisch und stadtklimatisch dringend geboten. Insbesondere bei Wohnbaugrundstücken ist ein ausreichender Grünanteil auf dem Grundstück für das Wohlbefinden der Bewohner wichtig. Daher wird auf den Wohnbaugrundstücken im Mischgebiet ein Grünanteil von mindestens 30 % festgesetzt. Die Vorgartenzone soll sogar mindestens zu 50 % begrünt werden, um vom öffentlichen Raum aus ein optisch attraktives Wohnumfeld zu erreichen.

- Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die 10 m breite Anpflanzung, die sich schon im alten Bebauungsplan LÜ 11/06 entlang der geplanten Ortsumgehung zog, ist auch am Südrand des nun geplanten Mischgebiets vorgesehen. Ziel ist eine angemessene Eingrünung in Natur und Landschaft sowie eine Abgrenzung gegenüber der geplanten Verkehrsstraße. Um die Gefahr eines Umsetzungsdefizits zu verringern, wird diese Herstellung dieser Anpflanzung mittels städtebaulichen Vertrags dem privaten Entwickler des Wohnbaugebiets aufgetragen.

Ebenfalls bepflanzt werden soll der bis zu 3 m hohe Lärmschutzwall. Dies dient der optischen Trennung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe, der optischen Aufwertung des Lärmschutzwalls und der Durchgrünung des gesamten Baugebiets.

Außerdem soll die geplante Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen begrünt werden. Dies hat überwiegend optische Gründe, dient aber auch dem Stadtklima und als Lebensraum für wildlebende Tiere.

Die Baumpflanzungen an der Hochelheimer Straße dienen der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft. Eine breite Heckenpflanzung auf den Baugrundstücken ist hier aus Gründen der Eingangssituation für das Baugebiet (Adressbildung) nicht gewünscht. Eine Heckenpflanzung auf der östlichen Seite der Straße wäre wünschenswert, ist aber nicht möglich, da auf die Flächen planerisch nicht zugegriffen werden kann (Stadtgrenze).

- Immissionsschutz-Festsetzungen

Es bestehen aufgrund der Nachbarschaft zu dem bereits in Teilen umgesetzten Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl und der nahe gelegenen Autobahn A 45 erhebliche Immissionsvorbelastungen. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den vorhandenen Immissionen ist gutachterlich untersucht und nachgewiesen worden (W. Steinert, Büro für Schallschutz Immissionsgutachten Nr. 1402/IIB vom 26.5.2015). Allerdings müssen sowohl aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den gewerblichen Lärm zu vermeiden, werden die Emissionskontingente der westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen gemindert. Gleichzeitig müssen am westlichen und nördlichen Rand des geplanten und zur Wohnnutzung vorgesehenen Mischgebietes Schallschutzeinrichtungen vorgesehen werden. Die Dimensionierung des Schallschutzwalles (gegenüber westlicher Gewerbeflächen) und der Schallschutzwand (gegenüber nördlichen Fenstermontagewerkes) mit 3,0 m Höhe erfolgen derart, dass mindestens in den Freibereichen im Gebiet die Orientierungswerte sogar für Allgemeines Wohnen zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Die einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche (Autobahn A 45 und Landesstraße 3054) führen dagegen zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeines Wohnen zur Tag- und Nachtzeit für den gesamten Bereich der zukünftigen Wohnnutzung. Es werden zur Nachtzeit sogar die geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Einen erheblichen Anteil an der Überschreitung der Immissionen haben die Immissionen der Autobahn, so dass eine Lärmschutzeinrichtung an der südlichen Plangebietsgrenze nur eine bedingte Wirkung erzielen kann. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist im Freibereich allenfalls direkt hinter dem Wall möglich. Im gesamten inneren Bereich ist jedoch keine relevante Pegelsenkung erreichbar, da der Wall weder in der Nähe der Geräuschquelle, noch nahe dem Immissionsort steht. Daher schlägt der Gutachter vor, den erforderlichen Schallschutz allein durch passiven Schallschutz herzustellen.

Die geplante Wohnnutzung befindet sich gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 61 \text{ dB(A)}$ bis $L_a = 65 \text{ dB(A)}$), weshalb für Aufenthaltsräume ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ erfolgt.

Es ergeben sich für die Wohngebäude damit keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Es reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandswert der Fenster von $R_{w,P} \geq 32 \text{ dB}$ (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus. Übliche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61 \text{ dB}$) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

Besonderes Augenmerk ist auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen zu legen, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur bewertete Schalldämmmaße von $R_w = 35 \text{ dB}$ auf. Die o. g. erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Etwaige Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

Die Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen obliegt im Einzelfall dem Bauherren bzw. dem planenden Architekten. Bei höheren Schallschutzklassen sind ggf. schallbedämpfte Lüftungsöffnungen an den Fenstern vorzusehen, weiterhin ist ggf. die Schalldämmung der Rollladenkästen zu beachten.

- Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Zur äußeren und inneren Erschließung werden Verkehrsflächen festgesetzt. Die äußere Erschließung erfolgt über den in Richtung Süden auszubauenden Hochelheimer Weg. Die innere Erschließung erfolgt ringförmig über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die entsprechend der Anforderungen des geplanten Wohngebietscharakters verkehrsberuhigt ausgestaltet werden soll.

Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages und auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herzustellenden Kanäle und Leitungen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke muss aufgrund der Anbindung an die bereits im Rahmen des ersten Bebauungsplanes geplanten und entsprechend dimensionierten Mischwasserkanäle gedrosselt werden.

Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

- Einfriedungen und Abfallbehältnisse

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sollen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten, damit ein optisch attraktives Straßenbild gewährt bleibt (Vermeidung von optischen „Schluchten“ zu übermannshohe Einfriedungen).

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser

2.1 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung Niederschlagswasser verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

2.2 Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zusätzlichen Abflussmenge von maximal $Q_{\max} = 0,0025 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ ($60 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) abzuleiten.

2.3 Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder im Falle einer Genehmigungsfreistellung direkt gegenüber den Mittelhessischen Wasserbetrieben nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, im Speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA-A 117) nachzuweisen. Bei der Herstellung der Einrichtung zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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.

- Schallschutzrechtlicher Hinweis (Passiver Schallschutz, Maßnahmen an Gebäuden auf den Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen)

6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden müssen.

Es ergibt sich damit für die Grundstücke im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, gemäß DIN 4109 höchstens der Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 61 \text{ dB(A)}$ bis $L_a = 65 \text{ dB(A)}$). Daraus folgt für Aufenthaltsräume in den Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$.

Es reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandswert der Fenster von $R_{w,p} \geq 32 \text{ dB}$ (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \square 61 \text{ dB}$) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

Besonderes Augenmerk ist auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen zu legen, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur bewertete Schalldämmmaße von $R_w = 35 \text{ dB}$ auf. Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Etwaige Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

Die Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen obliegt im Einzelfall dem Bauherren bzw. dem planenden Architekten. Bei höheren Schallschutzklassen sind ggf. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen an den Fenstern vorzusehen, weiterhin ist ggf. die Schalldämmung der Rollladenkästen zu beachten.

6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für die Grundstücke im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- bzw. Nachtzeit um bis 1 dB(A) bzw. 5 dB(A) ergeben. Maßgeblichen Anteil an der Überschreitung haben die Immissionen der bestehenden Autobahn.

- Emissionskontingentierung

Nach DIN 45691 wurden für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente ermittelt (Gutachten Nr. 1402/IIB Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung in Lützellinden, Solms, 26.05.2015).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

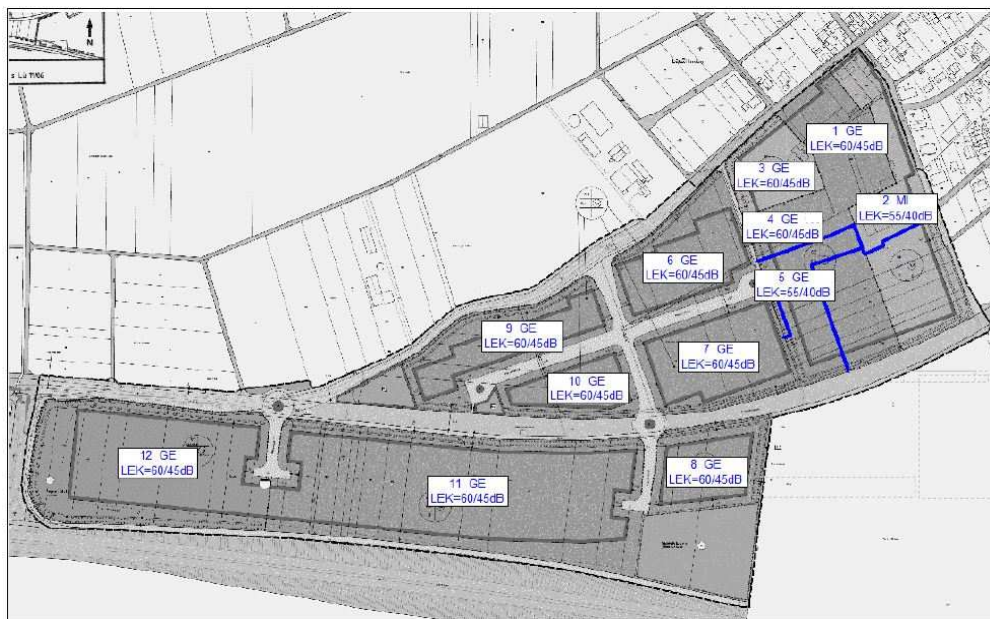


Abbildung 4: Emissionskontingente

- Artenschutz

Tier- und Pflanzenarten besonders oder streng geschützter Arten stehen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Schutz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beseitigung von Lebensstätten). Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Für Vorhaben in diesem Bebauungsplan sind möglicherweise Maßnahmen zur Förderung von Feldvögeln (Rebhuhn, Feldlerche) erforderlich.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Klima

Die **Klimafunktionskarte** (GEO-NET 2014) zeigt, dass derzeit aus bioklimatischer Sicht das überplante Gelände ein Ausgleichsraum darstellt. Das Kaltluftlieferungsvermögen der Freifläche wird als „mäßig“ eingestuft.



Ausgleichsräume

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

-  4 Sehr hoch
-  3 Hoch
-  2 Mäßig
-  1 Gering

 **Vorherrschende Strömungsrichtung
und mittlere Strömungsgeschwindigkeit (m/s)**

Abbildung 5: Klimafunktionskarte

Die **Kaltluftvolumenstromkarte** zeigt, dass eine starke Strömung im Planungsbereich vorherrscht und Lützellinden umfließt.



Kaltluftvolumenstrom (m^3/s) und Windvektoren (m/s)





	Gering (< 300)
	Mäßig (300 bis < 1000)
	Hoch (1000 bis < 1700)
	Sehr hoch (≥ 1700)

Abbildung 6: Kraftvolumenstromkarte

Bei der vorgesehenen kleinparzelligen Wohnbebauung kann mit entsprechender Durchgrünung (offene Bebauung) und Straßenbegleitgrün die günstige bioklimatische Situation gesichert werden.

Arten- und Naturschutz

Das Plangebiet wurde 2001 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans LÜ 11/09 kartiert. Hochwertige Flächen im Änderungsbereich waren und sind auch noch heute das parkartige Villengrundstück und die ältere Brachfläche im südlichen Anschluss daran. Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in diese Biotope wurde schon im Bebauungsplanverfahren LÜ 11/09 festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind zu großen Teilen schon umgesetzt; das Baugebiet und somit der Eingriff ist dagegen noch nicht ansatzweise vollständig vorhanden. Für eine aus forstlichen Gründen schwer umzusetzende Ausgleichsmaßnahme (externe Maßnahme E) wird

noch eine alternative Lösung gesucht, die ggf. zu einer weiteren Änderung des Bebauungsplans führen wird.

Besondere Pflanzenarten wurden 2001 im Änderungsbereich nicht festgestellt. Bei der Vogelarten-Kartierung wurden zahlreiche häufige Arten insbesondere im Gehölzbestand des Villengrundstücks vorgefunden. Als Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind Wacholderdrossel und Bluthänfling im Gehölz und die Feldlerche auf den Ackerflächen zu nennen; in direkter Nachbarschaft konnte auch das Rebhuhn nachgewiesen werden. Für das Änderungsverfahren wird eine neue Kartierung (Biotoptypen, Einzelbäume, Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen im Oktober 2015 vor und werden im Satzungsbeschluss integriert. Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Belange.

7. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Für den räumlichen Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ wurde das für den gesamten Restbereich des Gewerbegebietes abgeschlossene Baulandumlegungsverfahren zurück gestellt. Die Bodenordnung soll auf der Grundlage der 1. Planänderung für diesen Teilbereich abgeschlossen werden.

Eine Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf zur ersten Planänderung beschleunigt das Verfahren und den Abschluss des Baulandumlegungsverfahrens.

• Flächenbilanz

Flächenarten	Mischgebietsflächen (MI) alt/neu	Gewerbegebietsflächen (GE) alt/neu	Öffentliche Verkehrsflächen	Private Anpflanzflächen (innerhalb GE/MI)	Gesamt
m ²	34.200/ 34.700	48.000/ 47.500	4.415	(5.000)	86.600 m²
%	40	55	5,1	(5,8)	100

Städtebauliche Kosten

Aufgrund der rein privaten Umsetzung der Planungsziele mit Neuerschließung der Wohnbaugrundstücke im Mischgebiet und Ausbau des Hochelheimer Weges sowie Errichtung der Lärmschutzanlagen und Anpflanzungen auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages entstehen der Stadt Gießen bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

Hessische Gemeindeordnung

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

Städtische Abwassersatzung 2013

Ferner wurden die einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Immissionschutz (TA Lärm 1998) berücksichtigt.

8. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung

Vereinfachtes Änderungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) soll und kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben werden. Ferner werden keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder Schutzgüter nach EU-Recht (Vogelschutz- oder FFH-Gebiete) beeinträchtigt.

Es wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschlussfassung offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Entwurfsoffenlage muss allerdings noch die Erfassung und Bewertung potentiell vorhandener streng geschützter Arten in der Feldflur (z.B. Rebhuhn) abwarten, damit vollständige Umweltinformationen in das Beteiligungsverfahren gegeben werden können.

Verfahrensablauf

Um dem Wunsch des Erschließungsträgers nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen und Vermarktung der unbebauten Wohngrundstücke noch in 2015 Jahr nachzukommen, wird nach dem im Herbst 2014 gefassten Einleitungsbeschluss zur ersten Planänderung ein Beschluss zum Planentwurf angestrebt, was nach Durchführung der Offenlage und parallelen Trägerbeteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 2 BauGB den frühzeitigen Erschließungsbeginn ermöglicht.

Eine informelle frühzeitige Bürgerinformation fand im Rahmen zweier Ortsbeirat-Sitzungen in 2014 statt, bei denen das Planungsvorhaben öffentlich präsentiert und diskutiert wurde.

Eine Vorab-Beteiligung der städtischen Fachämter zu den Planungsanforderungen wurde im Mai bis Juni 2015 durchgeführt.

Konfliktbewältigung

Vor Durchführung der Beteiligungsverfahren sind keine Konfliktlagen, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden müssten, erkennbar.

Die Verträglichkeit der Erweiterung des Mischgebietes und Entwicklung einer maßgebenden Teilfläche vorrangig zu Wohnzwecken wurde hinsichtlich der Verkehrslärm-Vorbelastung sowie der benachbart verbleibenden Baugebiete/Nutzungsstruktur (Gewerbegebiete) nachgewiesen. Ein vollständiger Stellplatznachweis für alle vorhandenen und geplanten Wohneinheiten ist möglich.

Die Vermarktung der noch unbebauten städtischen Gewerbe-Bauplätze wird durch die Lärmkontingentierung ausschließlich auf den privaten Gewerbeflächen sowie generell durch die heran rückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

9. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Immissionsschutz

Durch die vollständige Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen aus dem Immissionsschutzgutachten des Büros Steinert zum Lärmschutz in Form

- aktiver Lärmschutzanlagen (Wall, Wand) zwischen dem Wohnbereich des Mischgebietes und angrenzend vorhandenen Gewerbebetrieben oder – gebieten,
- einer Kontingentierung/Einschränkung der Lärmemissionspegel auf den privaten Gewerbegebiets- und gewerblich genutzten Mischgebietsflächen sowie
- des Hinweises auf erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)

werden keine im Rahmen der Bebauungsplanung verbleibenden oder abwägungspflichtigen Konflikte erwartet.

In den immissionsschutzrechtlichen Hinweisen der Planänderung wird darüber hinaus angemerkt, dass die nicht durch aktiven Schallschutz (im Planänderungsgebiet) beeinflussbare Vorbelastung durch den Autobahnlärm (A 45) zu relativ hohen Außenlärmpegeln und somit Einschränkungen der Freiraumnutzung auf den Wohngrundstücken führen wird.

Nutzungsverträglichkeit

Die bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsplan ermittelte Nutzungsverträglichkeit der durch die 1. Planänderung nur unwesentlich geänderte Anordnung von Misch- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich wird, insbesondere unter Umsetzung der o.g. Immissionsschutzmaßnahmen, als weiterhin gegeben angesehen.

Die angestrebte nahezu ausschließlich wohnbauliche Entwicklung der südlichen Teilfläche des Mischgebietes im Änderungsbereich verbessert die Nutzungsverträglichkeit gegenüber dem vorhandenen fast vollständig besiedelten Wohngebiet östlich des Hochelheimer Weges.

Eine Beeinträchtigung der weiteren gewerblichen Entwicklung insbesondere der noch unbebauten städtischen Gewerbebauplätze wird nicht erwartet.

Umwelterheblichkeit/-verträglichkeit

Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Planänderung nicht zu gegenüber den Erkenntnissen aus dem Umweltbericht und den Beteiligungsverfahren zum Ursprungsplan abweichenden Ergebnissen bezüglich der Umwelterheblich- und -verträglichkeit führen wird.

Die Erfassung potentiell geschützter streng geschützter Arten und ihre Bewertung, auch bezüglich etwaig notwendiger Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen, sowie die Beteiligung der Naturschutzbehörden und -verbände führen eventuell zu einer Neueinschätzung.

Stadtplanungsamt Gießen

09. Juni 2015