

## **Anlage**

### **Tischvorlage für die Sitzung der Ausschusses für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr am Dienstag, den 23.06.2015**

zum TOP 11 **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung;**

hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung - Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 –  
**Drucksache STV/2777/2015**

### **Auflistung und Begründung der Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen in der Beschlussvorlage vom 09.06.2015**

Nach Beratung der Beschlussvorlage im Magistrat sowie im Ortsbeirat Lützellinden hat sich folgender Ergänzungs- und Änderungsbedarf an den Planfestsetzungen ergeben. Der Aushangplanentwurf sowie seine Begründung wurden entsprechend angepasst.

In den den Fraktionen als Tischvorlage vorgelegten Unterlagen sind die Änderungen/Ergänzungen hellblau markiert worden.

#### 1. Ergänzung der Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten im Mischgebiet, das überwiegend der Wohnnutzung dienen soll

In der Ortsbeiratssitzung am 18.06.2015 wurde angeregt, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten zu begrenzen. Die Änderung soll dazu beitragen eine übermäßige Ausnutzung der Baugrundstücke und einen gleichzeitigen Anstieg der Bodenpreise zu verhindern. Gleichzeitig soll das Ein- und Zweifamilienhaussegment, das aktuell auf dem Gießener Wohnungsmarkt nur in geringem Umfang zur Verfügung steht, zur Anwerbung insbesondere junger Familien gestärkt werden.

#### 2. Anpassung der Mischgebietsfläche, die überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, und des Geltungsbereichs

Die Mischgebietsfläche, die überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird in Richtung Westen um eine Fläche von ca. 122 m<sup>2</sup> erweitert. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ bereits als Mischgebietsfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Gießen, soll aber im Rahmen der Baulandumlegung den Baugrundstücken zugeteilt werden. Diese Mischgebietsfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche ist für die Stadt Gießen nicht zweckmäßig zu nutzen.

#### 3. Zeichnerische und Redaktionelle Anpassung in der Zeichnung des Bebauungsplanentwurfes

Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung vom 09.06.2015 mussten zwei Bezugslinien für 2 Teilbereiche der Baugebiete zur Zuordnung der Nutzungsschablonen ergänzt werden. Es wurden keine planungsrechtlichen Festsetzungen inhaltlich geändert.

In der Bebauungsplanzeichnung ist darüber hinaus eine Vermaßung im Bereich des Mischgebietes, das überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, redaktionell angepasst

worden. Der Abstand zwischen zwei überbaubaren Grundstücksflächen wurde textlich mit 8,0 m angegeben, obwohl ein Abstand von nur 6,0 m geplant und zeichnerisch dargestellt ist.

**Um Beschlussfassung in der aktuell geänderten Form wird gebeten.**

Gießen, den 23.06.2015



---

Weigel-Greilich  
(Bürgermeisterin)

Anlagen





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.

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bereich des Mischgebietes, das überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück begrenzt. Die unmittelbar am Hochelheimer Weg gelegenen Baugrundstücke könnten mit max. 5 Wohneinheiten vorgesehen werden, die zwischen den im Bestand vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Bereich Hochelheimer Weg/Berliner Straße mit mehr als 6 Wohneinheiten und den neu geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern vermittelt. Weiterhin könnten 3 weitere Baugrundstücke unmittelbar südlich der Fa. Allendörfer und der notwendigen Lärmschutzwand mit max. 5 Wohneinheiten vorgesehen werden. Die übrigen Baugrundstücke werden auf maximal 3 Wohneinheiten begrenzt.

Anhand dieser Festsetzung soll der weitestgehend kleinteilige Charakter der Bestandsbebauung im Ortsbereich Lützellinden auch zukünftig gewahrt bleiben. Eine übermäßige Ausnutzung der Baugrundstücke und damit verbundene Bodenpreissteigerungen sollen zukünftig vermieden werden. Darüber hinaus soll das Einfamilien- und Zweifamilienhaussegment zur Nutzung durch junge Familien gestärkt werden, das aktuell auf dem Gießener Wohnungsmarkt nur in geringem Umfang zur Verfügung steht.

- 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.

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.