



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 01/32

„Nordstadtbrücke“

für den Plangeltungsbereich zwischen Gießener Nordstadt und dem westlichen Ufer der Lahn

Planstand:

- Fassung zum Satzungsbeschluss -

05.09.2011

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
4.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand.....	5
5	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	6
6	Inhalt und Festsetzungen	11
6.1	Verkehrsflächen	11
6.2	Grünflächen.....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
7	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
8	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
9	Immissionsschutz.....	14
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
11	Altablagerungen und Altlasten.....	16
12	Sonstige Infrastruktur	16
13	Bodenordnung	17
14	Kosten.....	17
15	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
15.1	Gartenlauben	18
15.2	Einfriedungen	18
16	Kennzeichnungen und Hinweise.....	19
17	Rechtsgrundlagen	21
18	Verfahrensstand.....	21

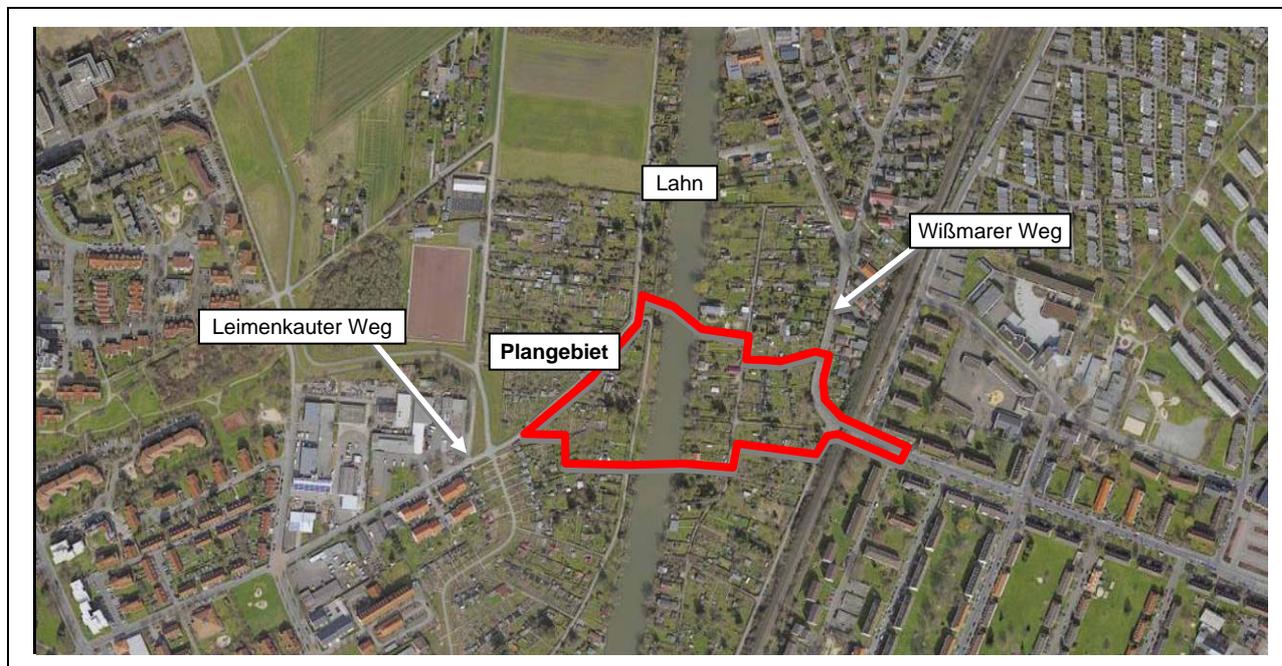
/Anlagen

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Universitätsstadt Gießen wird zwischen dem 26.04.2014 und dem 05.10.2014 die 5. Hessische Landesgartenschau unter dem Motto „Auf zu neuen Ufern!“ ausrichten, in deren Rahmen insbesondere auch die Aufwertung und Entwicklung der stadtnahen Lahn- und Wieseckauen sowie weitere Vorhaben zur Innenstadtentwicklung und Steigerung der Attraktivität des Stadtgebietes im Vordergrund stehen werden.

Nachdem die Landesregierung im März 2008 den Zuschlag für die Ausrichtung erteilt hat, wurde seitens der Stadt Gießen ein europaweiter Wettbewerb zur Gestaltung der Landesgartenschaubereiche Lahnaue und Wieseckau initiiert. Diese Bereiche sollen durch drei Korridore verbunden werden, entlang derer die Besucher geführt werden sollen. An dem Wettbewerb haben sich im Herbst 2009 insgesamt 27 Landschaftsarchitekturbüros beteiligt und entsprechende gestalterische und konzeptionelle Lösungsansätze zur künftigen Weiterentwicklung der zu betrachtenden Teilräume eingereicht. Für das Wettbewerbsgebiet im Bereich der Lahnaue ging der 1. Preis des Wettbewerbes an den Entwurf des Büros A24_LANDSCHAFT, ROBEL SWILLUS PARTNER, BERLIN. Der Siegerentwurf stellt dabei insbesondere die Erlebbarkeit und Begehbarkeit des Gewässerverlaufs der Lahn in den Vordergrund und beinhaltet in Anlehnung an die Ergebnisse einer bereits im Jahr 2005 erstellten Machbarkeitsstudie auch die Errichtung einer neuen Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Gießener Nordstadt und dem westlichen Ufer der Lahn in der Verlängerung der Sudetenlandstraße. Mit der Nordstadtbrücke soll somit eine neue Verbindung zwischen Weststadt und Nordstadt geschaffen werden, wobei neben einer funktionalen Verbesserung und einer Reduzierung der Trennwirkungen der Lahn zugleich auch die Uferbereiche stadtgestalterisch und grünordnerisch aufgewertet werden sollen. Die geplante Errichtung des Brückenbauwerks einschließlich der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung und grünordnerischen Gestaltung begründen in diesem Sinne ein Planerfordernis.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: Stadt Gießen

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Nordstadtbrücke einschließlich der umgebenden Grünflächen sowie auch für die Neugestaltung der Einmündungssituation der uferbegleitenden Bootshausstraße in die Straßen Wißmarer Weg und Sudetenlandstraße im Bereich der Nordstadt geschaffen werden.

Das Baurecht für die Errichtung der neuen Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer wird dabei über einen sog. planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan nach § 17b Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und § 33 Abs. 5 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) geschaffen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in diesem Sinne das für die Errichtung des geplanten Brückenbauwerks erforderliche Planfeststellungsverfahren.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst entsprechend des am 16.12.2010 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen gefassten Aufstellungsbeschlusses Bereiche im Umfeld der geplanten Lahnbrücke beidseits der Lahn, die nach der Planung des Siegerentwurfes im Rahmen des Wettbewerbes zur Landesgartenschau als öffentliche Grünflächen vorgesehen sind sowie einzelne private Grünflächen in den Randbereichen, die gegenwärtig als private Freizeitgärten genutzt werden. Das Plangebiet umfasst zusätzlich Teile der Straßen Wißmarer Weg, Bootshausstraße und Sudetenlandstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Bahndamm und im Westen an die Straße Leimenkauer Weg, sodass die vorgesehenen Zuwegungen beziehungsweise Rampen der geplanten Lahnbrücke in ihrer gesamten Länge erfasst werden können. Zugleich wird ein Teilbereich der Sudetenlandstraße erfasst, sodass hier Änderungen der Straßenraumgestaltung insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr planungsrechtlich vorbereitet werden können.

Gewässerverlauf der Lahn



Freizeitgärten im Bereich des Erschließungsweges



Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2011)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 01/32 „Nordstadtbrücke“ umfasst in der Gemarkung Gießen:

- in der Flur 2 das Flurstück Nr. 325/7 teilweise
- in der Flur 27 die Flurstücke Nr. 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 81, 82/1, 82/2, 83, 84, 85/1, 86/1, 87/1, 88, 90/1, 90/2, sowie Nr. 172/2, 127/1, 156, 131/11, 159 jeweils teilweise
- in der Flur 28 die Flurstücke Nr. 1, 2, 3, 34, 35, 36, 37, 38/1, 38/2, 181/2, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190/4, 190/5, 191, 195/2, 195/3, 195/4, 348 sowie Nr. 181/1, 349, 354/2, 363/3, 377 jeweils teilweise
- in der Flur 29 das Flurstück Nr. 35 teilweise

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit einschließlich der Wasserflächen der Lahn eine Fläche von insgesamt rd. 4,0 ha.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 01/32 „Nordstadtbrücke“ ist die Ausweisung von Verkehrsflächen sowie von öffentlichen und privaten Grünflächen, jeweils mit besonderen Zweckbestimmungen, zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung einer neuen Lahnbrücke und der Herstellung von öffentlichen Grünflächen in den Uferbereichen der Lahn sowie zur Umgestaltung des Einmündungsbereiches in der Verlängerung der Straße Wißmarer Weg und Sudetenlandstraße.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden darüber hinaus die im Bereich des Plangebietes vorhandenen privaten Freizeitgärten planungsrechtlich erfasst, sodass insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches ermöglicht werden kann.

Der Bebauungsplan wirkt für die geplante Errichtung des Brückenbauwerks zudem planfeststellungsersetzend gemäß § 17b Abs. 2 FStrG und § 33 Abs. 5 HStrG.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2000 stellt für das bauplanungsrechtlich im Außenbereich gelegene Plangebiet *Kleingartenflächen* dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stellt für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Biotopbewertung sowie der Landschaftsbewertung die Wertstufe II *verarmt bzw. überformt* dar. Die Lahn als Oberflächengewässer wird der Gewässerstrukturgüteklasse 7 (*vollständig verändert*) zugeordnet. Als Biotoptypen werden *Klein- und Nutzgärten einheimisch und traditionell, Zier- und Freizeitgärten / Ferien- und Freizeithausbebauung* sowie *verbauter Fluss mit Laubbäumen* angegeben.

Der im Mai 2011 fertig gestellte **Rahmenplan** (A24 Landschaftsarchitekten GmbH) sieht vor, diesen Bereich der Öffentlichkeit deutlich stärker als bisher zugänglich zu machen, in dem die Kleingartennutzung vom Uferbereich abgerückt wird und hier ein Wiesen- und Kleingartenpark entsteht. Die beidseitig entstanden offenen Bereich sind über ein Brückenbauwerk verbunden.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich neben dem Gewässerlauf der Lahn gegenwärtig Grün- und Freiflächen, private Freizeitgärten mit einzelnen baulichen Anlagen sowie Teilbereiche der Straßen Wißmarer Weg, Bootshausstraße und Sudetenlandstraße.

Das Plangebiet besteht gegenwärtig aus den flächenmäßig dominierenden Kleingartenbereichen, der Lahn und ihren Uferbereichen sowie dem am östlichen Rand in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integrierten Wißmarer Weg und der Verlängerung der Sudetenlandstraße. Die Gartennutzung dient dabei insbesondere zu Freizeit- und Erholungszwecken, eingestreut finden sich jedoch auch Nutzgartenbereiche. Am westlichen Lahnufer reichen die Gärten bis unmittelbar an den Uferweg. Sämtliche Gartengrundstücke weisen eine dichte Einfriedung aus Zäunen oder Schmithecken auf, welche ihre Einsehbarkeit überwiegend stark einschränken. Auf der östlichen Seite des Plangebietes reichen die Kleingärten geschlossen bis an den Flusslauf heran. Naturnahe Strukturen beschränken sich hier auf einzelne Ufergehölze.

Auf der westlichen Seite des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren jedoch bereits einige unmittelbar am Fluss angesiedelte Kleingärten beseitigt, sodass hier zwischen Uferweg und Lahn überwiegend eine offene und frei zugängliche Rasenfläche existiert.

Neben den vereinzelt am Flussufer stockenden standortgerechten Ufergehölzen finden sich im Bereich der Rasenflächen einzelne weitere Gehölzstrukturen. Der Bereich des Wißmarer Weges präsentiert sich bisher ohne Gehölz- oder Baumbestand. Auf seiner östlichen Seite wird er von einem versiegelten und auf seiner westlichen Seite von einem wassergebunden befestigten Gehweg begleitet. Die Zugänglichkeit der Uferbereiche ist gegenwärtig insgesamt jedoch nur eingeschränkt gegeben.

5 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Für das Wettbewerbsgebiet im Bereich der Lahnaue ging der 1. Preis des Wettbewerbes an den Entwurf des Büros A24_LANDSCHAFT, ROBEL SWILLUS PARTNER, BERLIN. Das Wettbewerbsbüro wurde beauftragt basierend auf den 1. Preis einen Rahmenplan zu erarbeiten. Der Rahmenplan wurde im Mai 2011 fertig gestellt. Zur Erläuterung des Rahmenplanes wird dabei unter anderem ausgeführt:

„Teilbereich 1 „Uferpark Nord“

Der „Uferpark Nord“ ist heute maßgeblich geprägt durch private Kleingärten und verbaute Uferbereiche. Die Ufer sind bis auf einen Abschnitt westseitig der Lahn der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der Rahmenplan sieht vor, diesen Bereich der Öffentlichkeit deutlich stärker als bisher zugänglich zu machen, in dem die Kleingartennutzung vom Uferbereich abgerückt wird und hier ein Wiesen- und Kleingartenpark entsteht. In diesen Park sollen wertvolle Elemente wie Einzelbäume und Hecken aus der derzeitigen Kleingarten- und Gartennutzung übernommen und in die neue Gestaltung eingebunden werden. Geplant ist des Weiteren ein durchgängiger Uferweg, der von der „Großen Bleiche“ bzw. dem Areal „Zu den Mühlen“ zur Nordstadtbrücke im Norden des Teilbereichs führt. Die als Hängebrücke mit zwei Pylonen geplante Konstruktion stellt eine wichtige Verbindung der Nordstadt mit der Weststadt sowie beider Stadtteile mit den Lahnufern dar. Bis 2013 soll die Nordstadtbrücke als Fuß- und Radwegbrücke die Nordstadt mit der Weststadt über die Lahn verbinden. Die Nordstadtbrücke ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. GI 01/32 Gebiet: Nordstadtbrücke (in Planung).

Freiräume und Uferbereiche

Der Wiesen- und Kleingartenpark, Kernelement des Uferparks Nord, ist als nutzungsoffener Wiesenbereich mit eingestreuten Gehölzen oder Gehölzgruppen konzipiert. Erhaltenswerte Gehölze, insbesondere Obstgehölze und Heckenstrukturen als Relikte der Kleingartennutzung sollen in die neue Parklandschaft aufgenommen und ergänzt werden. Insgesamt ist eine ökologische Aufwertung des gesamten Teilbereichs vorgesehen. Die derzeit stark verbauten Ufer sollen rückgebaut werden und die Uferbereiche mit naturraumtypischen standortheimischen Pflanzungen versehen werden. Der Park soll gegenüber den Kleingartennutzungen mit Heckenpflanzungen abgegrenzt werden. Grüne Korridore führen von der Nord- bzw. Weststadt zur Lahn und vernetzen den Wiesen und Kleingartenpark. Stichwege in den Korridoren binden den Uferweg an und münden in Wasserbalkonen. Die Wasserbalkone liegen in den Böschungen und nehmen die Außenlinie der derzeitigen Uferkante auf, um die Bahnen der Regattastrecke nicht zu beeinträchtigen. Von den Balkonen wie vom Uferweg und der Nordstadtbrücke aus könnten Besucher und Teilnehmer zukünftig bei Sportveranstaltungen die Wettrennen verfolgen.

Die Nordstadtbrücke mit ihren flankierenden öffentlichen Freiflächen wird den ersten grünen Korridor darstellen. Auf der Ostseite der Lahn eröffnet ein kleiner Auftaktplatz den Korridor. Ein Baumpaket gliedert den Raum und Sitzgelegenheiten laden zum Ausruhen ein. Analog dazu beginnen der westseitige grüne Korridor und die Zuwegung zur Brücke ebenfalls mit einem kleinen Auftaktplatz am Leimenkauer Weg. Von den Auftaktplätzen aus führen jeweils ein Weg zum Brückenbauwerk und ein Weg hinunter zum Flussufer. Unmittelbar am Ufer, unterhalb und neben dem Brückenbauwerk sind Verweilorte am Wasser mit Sitzstufen vorgesehen. [...]"

Ausschnitt Rahmenplan Lahnaue



Quelle: A24_LANDSCHAFT

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dabei die vorgesehene Freiflächengestaltung im Bereich der geplanten Lahnbrücke und des Plangebietes.

Freiflächengestaltung im Bereich der geplanten Nordstadtbrücke



Quelle: A24_LANDSCHAFT, Stand: 15.03.11

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Seitens des Büros A24_LANDSCHAFT wird in Bezug auf die Freiflächengestaltung erläuternd ausgeführt:

„Die herzustellenden öffentlichen Freiflächen für das Brückenbauwerk „Nordstadtbrücke“ sichern die Zuwegung zum Brückenbauwerk und die Wegeverbindungen zu den parallel zum Lahnufer verlaufenden Wegen. Gleichzeitig stellen die öffentlichen Freiflächen als begrünte Parkanlagen einen wichtigen Baustein für die Erschließung des Lahnufers dar. Hier soll in mittelbarer Zukunft der großzügige Wiesen- und Kleingartenpark entstehen, der sich im Süden vom Hochwasserschutzdeich in der Großen Bleiche bis zur Einmündung des Leimenkauter Wegs im Norden beidseitig der Lahn erstreckt und in den die Nordstadtbrücke mit ihren Freianlagen eingebettet sein wird.

Der nutzungs offene Wiesenbereich nimmt erhaltenswerte Gehölzgruppen, Heckenstrukturen und Obstgehölze aus der Kleingartenzeit auf und wird durch eine naturnahe Ufergestaltung und Baumpflanzungen ergänzt. Beidseitig der Lahn soll mittelfristig ein durchgängiger Uferweg realisiert werden, der den Fernwanderweg Studententpfad und den Lahntalradweg aufnehmen wird.

Sogenannte grüne Korridore bilden die Verbindung von der Stadt zur Lahn bzw. zum Wiesen- und Kleingartenpark. Die öffentlichen Freiflächen um die Nordstadtbrücke bilden den ersten dieser Korridore. Auf der Ostseite der Lahn eröffnet ein kleiner befestigter und multifunktionaler Platz den grünen Korridor. Dieser Platz bildet einen repräsentativen Auftakt zur Nordstadtbrücke und lädt mit seinem durchlässigen Baupaket und Sitzbänken zum Verweilen ein.

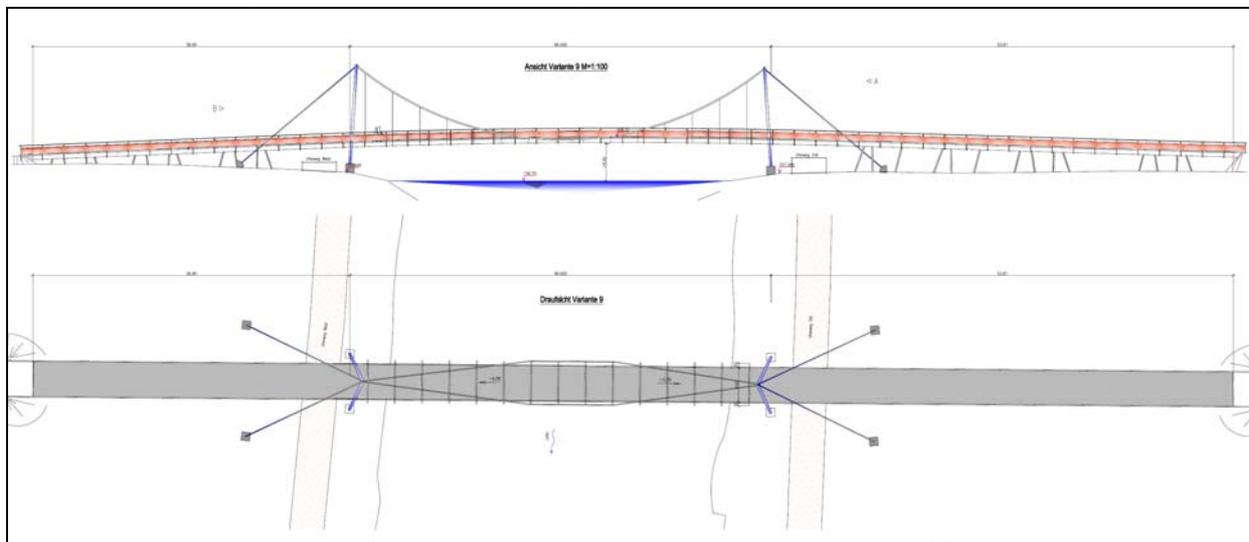
Im Bereich der Bootshausstraße ist der Platz überfahrbar, sodass hier weiterhin von der Bootshausstraße in den Wißmarer Weg eingebogen werden kann. Zum Höhenausgleich zwischen der Nordstadt (Wißmarer Weg) und dem Lahnufer wird das Gelände des grünen Korridors teilweise aufgefüllt und als Wiesenfläche ausgestaltet.

Der bestehende Weg durch die Kleingärten verschwenkt zum Lahnufer auf den ersten Abschnitt des neuen Uferwegs und führt dort unter der Nordstadtbrücke hindurch (Durchfahrtshöhe mindestens 3,0m). Das Brückenbauwerk wird im Bereich des Wiesen- und Kleingartenparks aufgeständert, um eine hohe optische Durchlässigkeit und eine Nutzungsoffenheit zu gewährleisten. Gleichzeitig kann so der Wasserabfluss bei Hochwasser optimiert werden. Vom Auftaktplatz führt ein auf einer Mauer verlaufender Weg mit ca. 1,7% Steigung zum Brückenbauwerk. Heckenpflanzungen grenzen den Parkbereich zu den Kleingärten hin ab.

Auf der Westseite des Lahnufers befindet sich ein baumbestandener befestigter Auftaktplatz. Von hier führt ebenfalls ein auf einer Mauer verlaufender Weg (4,1% Gefälle) zum aufgeständerten Brückenbauwerk. Ein parallel hierzu verlaufender Weg führt direkt vom Leimenkauter Weg zum Uferweg an der Lahn. Großzügige Aufenthaltsbereiche am Wasser schließen beidseitig die Freiflächengestaltung am Lahnufer ab.“

Die zur Umsetzung gelangende Variante des Brückenbauwerks sieht dabei zwei a-förmige Pylone beidseits der Lahn und eine anschließende Aufständigung vor, sodass einerseits die für Fußgänger und Radfahrer sowie auch zur Pflege und Wartung erforderlichen lichten Höhen erreicht werden können und andererseits zugleich auch der Uferbereich in seiner gesamten Breite von auftretendem Hochwasser durchflossen werden kann. Die Gefährdung des Aufstauens von Hochwasser kann somit weitgehend ausgeschlossen werden.

Neubau einer Radwegbrücke über die Lahn im Zuge der Sudetenlandstraße



Quelle: INGENIEURBÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG DIPL.-ING. UWE WEBER, Stand: 23.03.11

Ausschnitt ohne Maßstab

Die geplante Brücke über die Lahn verbindet die Sudetenlandstraße mit dem Leimenkauter Weg als Fuß- und Radwegbrücke. Die Brücke kreuzt die Lahn bei km -6,146 im Winkel von 100 gon. Die lichte Weite zwischen den Widerlagern beträgt 136 m. Die Brückenunterkante liegt über eine Breite von 8,0 m über 161,70 müNN, dies entspricht 4,50 m über dem höchsten schiffbaren Wasserstand, im Bereich des Gewässergrundstückes beträgt die Höhe der Brückenunterkante mindestens 160,90 müNN.

Die lichte Breite der Brücke zwischen den Geländern beträgt 4,0 m. Im Vorlandbereich wird der Weg aufgeständert geführt, auf der Ostseite 53 m und auf der Westseite 36 m und geht anschließend in eine geschüttete Rampe über. Die Höhe der Brückenplatte aus Stahlbeton beträgt 30 cm, die Platte liegt auf Stahlträgern, die über vertikale Seile an die Haupttragseile geführt werden. Die Brücke wird als Hängebrücke mit einer lichten Weite von 48 m mit Pylonen auf beiden Seiten der Lahn geplant. Die Pylone werden oben geschlossen ausgeführt. Ver- und Entsorgungsleitungen an der Brücke sind nicht geplant, die Brücke entwässert direkt in die Lahn. Im Bauverfahren sind keine Stützungen in der Lahn erforderlich.

Der nachfolgende Ausschnitt zum geplanten Neubau der Lahnbrücke verdeutlicht darüber hinaus die vorgesehene Neugestaltung der Einmündungssituation der Bootshausstraße in die Straßen Wißmarer Weg und Sudetenlandstraße. Hier sind Änderungen der Straßenraumgestaltung geplant und in der Verlängerung des Brückenbauwerks im Bereich der Straße Wißmarer Weg die Erweiterung des Straßenverlaufes und eine Anpassung der Bordanlage zur Schaffung eines Schutzstreifens für den Radverkehr sowie die Errichtung einer Querungshilfe für den Rad- und Fußgängerverkehr vorgesehen.

Ausschnitt Lageplan zum Neubau einer Geh- und Radwegbrücke über die Lahn



Quelle: INGENIEURBÜRO OHLSEN GMBH, Stand: 16.05.11

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die Mindesthöhe des geplanten Brückenbauwerks wird auch durch das zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) Koblenz gemäß des höchsten schiffbaren Wasserstandes vorgegeben. Die Brückenunterkante darf über eine Breite von 8,0 m die Höhe 161,70 mÜNN nicht unterschreiten, während im übrigen Bereich des Gewässergrundstückes die Höhe von 160,90 mÜNN nicht unterschritten werden darf. Im Zuge der Planung werden die vom WSA geforderten 4,50 m lichte Höhe über dem höchsten schiffbaren Wasserstand eingehalten.

Hinsichtlich weitergehender Darstellungen wird im Übrigen auf den als **Anlage** beigefügten Erläuternden Beiplan zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

6 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1 Verkehrsflächen

Für den Bereich der geplanten Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer einschließlich der Flächen für die vorgesehenen Pylonstandorte setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbrücke über die Lahn“ sowie „Rad- und Fußweg“ und „Pylonstandorte“ fest. Die Breite der Verkehrsflächen für das geplante Brückenbauwerk sowie für den Fuß- und Radweg wird im Bebauungsplan mit 6,0 m angegeben, sodass im Vollzug noch eine hinreichende Flexibilität bei der Errichtung gewahrt bleiben kann.

Da die bestehende Zuwegung der privaten Freizeitgärten im östlichen Bereich des Plangebietes auch künftig zur Erschließung der Gartengrundstücke erhalten werden soll, setzt der Bebauungsplan für die entsprechenden Abschnitte der hier verlaufenden Bootshausstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ fest.

Für den Teilabschnitt der Bootshausstraße im westlichen Anschluss an den Bahndamm wird zudem bereits auch die geplante Neugestaltung der Einmündungssituation und des Straßenverlaufs berücksichtigt, sodass neben den vorhandenen Verkehrsflächen bereits die künftig vorgesehene Straßenverkehrsfläche dargestellt wird. Da in diesem Bereich angrenzend an den Bahndamm in der Vergangenheit auch Müllablagerungen beziehungsweise Verschmutzungen beobachtet wurden, kann mit einer entsprechenden Verlagerung der Verkehrsfläche in Richtung Bahndamm in diesem Zusammenhang auch eine Reduzierung der Problematik verbunden werden.

Schließlich wird für den Bereich der bestehenden Bahnbrücke ergänzend Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bahnbrücke über Straße“ ausgewiesen.

6.2 Grünflächen

Zur Ausweisung gelangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB teilträumlich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Auftaktplatz“ sowie in den Randbereichen des Plangebietes auch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“.

Öffentliche Grünflächen

Für den Bereich der geplanten öffentlich zugänglichen Grünflächen im Uferbereich der Lahn werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche soll als „Wiesen- und Kleingartenpark“ der Erschließung des Lahnufers und als Spiel- und Kommunikationsfläche dienen. Zur Erläuterung kann im Übrigen auf *Kap.5* der vorliegenden Begründung verwiesen werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche beidseits des Brückenbauwerks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zudem öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Auftaktplatz“ fest. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche soll der Anlage von zwei multifunktionalen Plätzen mit Aufenthaltscharakter dienen, die beidseits der Lahn den Auftakt zur Brücke bilden und die Zuwegung im Bereich der Straßen Leimenkauter Weg im Westen und Wißmarer Weg/Bootshausstraße im Osten herstellen.

Mit den gewählten Festsetzungen kann somit sowohl die geplante grünordnerische Umgestaltung und Aufwertung sowie auch die Anlage zweier multifunktional angelegter Auftaktplätze beidseits des Brückenbauwerks, gegebenenfalls auch in Verbindung mit der Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Zuge der geplanten Ausweisung von öffentlichen Grünflächen werden teilweise Flächen, die gegenwärtig in privatem Eigentum stehen, erfasst. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Einschätzung des Plangebietes als Außenbereich erfolgt somit jedoch keine umfassende Einschränkung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, während zugleich ausschließlich diejenigen Bereiche als öffentliche Flächen ausgewiesen werden sollen, die gemäß der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption zur Ausgestaltung der Lahnaue im Rahmen der Landesgartenschau vorgesehen sind. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit werden seitens der Stadt Gießen jeweils einvernehmliche Lösungen mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Private Grünflächen

Für den Bereich der beidseits der Lahn gelegenen privaten Freizeitgärten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB teilweise private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig sind. Die Grundfläche der Gartenlaube darf 14 m² nicht überschreiten. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich eines überdachten Freisitzes auf 30 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gartenlauben darf 2,30 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten. Die Grundfläche des Gewächshauses darf 6 m² nicht überschreiten. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gewächshäusern darf 2,0 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

Mit den gewählten Festsetzungen kann die in diesen Bereichen ausgeübte Nutzung einschließlich entsprechender baulicher Anlagen somit überwiegend planungsrechtlich gesichert werden. Die innerhalb der Gärten zulässigen Kleinbauten sollen sich der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung jedoch unterordnen. Für genehmigte und genehmigungsfähige bauliche Anlagen besteht zudem ein baurechtlicher Bestandschutz.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor und setzt zunächst fest, dass im Bereich der Gartengrundstücke (Freizeitgärten) ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig ist und eine Befestigung z.B. mit Schotterrassen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc. vorzusehen ist. Zudem wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Ausbaubreite der Wege innerhalb der Gartengrundstücke (Freizeitgärten) 2,0 m beträgt und die Wege in wassergebundener Bauweise sowie die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und bestimmt, dass je Freizeitgarten pro angefangene 300 m² Fläche ein Hochstammobstbaum einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen ist. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird entsprechend verwiesen.

Darüber hinaus sind zum Erhalt festgesetzte Bäume fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden, welcher dem vorliegenden Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Mit der geplanten Errichtung der Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer wird eine zusätzliche Verbindung über die Lahn, neben der Sachsenhäuser Brücke und der Fußgängerbrücke über das Wehr an der Klinkel'schen Mühle im Süden und der Überführung der Kreisstraße Wißmarer Weg im Norden, geschaffen. Im Zuge der geplanten Errichtung eines zusätzlichen Brückenbauwerks kann der gegenwärtige Abstand der bestehenden Querungsmöglichkeiten von rd. 3.500 m zwischen den vorhandenen Brücken deutlich reduziert und somit eine Verbesserung der Anbindung der Gießener Nordstadt an die Weststadt erreicht werden. Auch kann die vorhandene Trennwirkung des Gewässerverlaufs der Lahn entsprechend reduziert sowie die Erlebbarkeit der Lahn durch einen verstärkten Einbezug in die Wegebeziehungen und eine verbesserte Begehrbarkeit insgesamt erhöht werden.

Der künftige Wege- beziehungsweise Trassenverlauf folgt im Bereich der Nordstadt der Verlängerung der Sudetenlandstraße an der Abzweigung Wißmarer Weg, quert dann den Gewässerverlauf der Lahn sowie den Verlauf des Uferweges und mündet schließlich westlich in die Straße Leimenkauter Weg.

Einmündungsbereich Sudetenlandstraße



Bereich der Uferstraße westlich der Lahn



Quelle: Eigene Aufnahmen (02/2011)

Die Anbindung der geplanten Fußgänger- und Radfahrerbrücke in Richtung der Straßen Leimenkauter Weg im Westen und Wißmarer Weg im Osten erfolgt über die Errichtung von zwei multifunktional angelegten Auftaktplätzen im Zuge der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Auftaktplatz“. Für den Verlauf der Brücke wird anstelle einer getrennten Verkehrsführung ein Mischverkehr angestrebt, da somit auch die gegenseitige Rücksichtnahme im Sinne des § 1 StVO gefordert werden soll.

Einzelne innerhalb des Plangebietes konzeptionell vorgesehene Wegeführungen in den Grünflächen werden in der Planzeichnung zudem durch eine entsprechende Signatur angedeutet. So wird unter anderem auch der auf der Ostseite der Lahn südlich des geplanten Brückenbauwerks bestehende Weg einschließlich der hier verlegten Regenwasserleitung als Fuß- und Radweg neugestaltet und damit erhalten bleiben. Der Hauptweg des Brückenbauwerks erfolgt als asphaltierte Zuwegung, während die sonstigen geplanten Wegebeziehungen in wassergebundener Ausführung angelegt werden. Die vorgesehenen Aufstellflächen für die Feuerwehr werden mit Schotterrasen befestigt.

Im Zuge der vorliegenden Planung können zudem auch die bestehenden überörtlichen Wegeführungen des Lahntal-Radweges R7 auf der Westseite sowie auch des Fernwanderweges X13 „Studentenpfad“ auf der Ostseite der Lahn erhalten werden, welche das Plangebiet durchqueren beziehungsweise im Bereich der Straße Wißmarer Weg tangieren. Dies wird in Bezug auf den Radweg R7 etwa durch die Wahrung einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m im Bereich des Durchganges unter dem Brückenbauwerk gewährleistet.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

9 Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Planung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

Mit der geplanten Errichtung einer Lahnbrücke für Fußgänger und Radfahrer sowie einer verbesserten Anbindung und Begehbarkeit der Uferbereiche wird es zwar künftig allgemein zu einer erhöhten Frequenzierung durch die Einwohner der Stadt Gießen und die Besucher der Landesgartenschau kommen, jedoch wird der Bereich auch künftig für den motorisierten Individualverkehr entsprechend gesperrt bleiben, sodass Emissionen aus Verkehrslärm in diesem Sinne nicht zu erwarten sind.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilträumlich die Wasserflächen der Lahn, die eine Bundeswasserstraße nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) darstellt. Der Verlauf der Lahn weist im Plangebiet eine Breite von rd. 38 m auf (Parzellenbreite rd. 46 m). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des Flurstückes Nr. 159 somit bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörfächen).

Der Bebauungsplan weist im Bereich des Gewässerverlaufes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Bundeswasserstraße Lahn) aus. In der Planzeichnung wird dabei die tatsächliche Gewässerparzelle dargestellt, während die bestehenden Uferbereiche durch eine entsprechende Signatur angedeutet werden.

Hinsichtlich der Anforderungen des zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA Koblenz) im Zusammenhang mit dem höchsten schiffbaren Wasserstand erfolgt die Errichtung des Brückenbauwerks im Übrigen dergestalt, dass die Brückenunterkante über eine Breite von 8,0 m die Höhe 161,70 müNN und im Bereich des Gewässergrundstückes die Höhe von 160,90 müNN nicht unterschreiten wird. Im Zuge der Planung werden die vom WSA geforderten 4,50 m lichte Höhe über dem höchsten schiffbaren Wasserstand eingehalten.

Beidseits der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich zudem der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von jeweils 10 m; auf die Regelung des § 23 HWG wird entsprechend hingewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des Wißmarer Weges innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Die entsprechenden Schutzvorschriften sind daher zu beachten.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Funktion des Überschwemmungsgebietes jedoch im Ergebnis nicht zu erwarten, insbesondere da eine größere Versiegelung von Freiflächen nicht geplant ist und auch die bestehenden Grün- und Freiflächen als Retentionsraum erhalten und mithin entsprechend aufgewertet werden. Die zur Umsetzung gelangende Variante des Brückenbauwerks sieht zudem eine entsprechende Aufständigung vor, sodass auch der Uferbereich in seiner gesamten Breite von auftretendem Hochwasser durchflossen werden kann. Aufgrund der Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes der Lahn wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen kann an dieser Stelle auf den als **Anlage** beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

Bodenversiegelung

Im Zuge der vorliegenden Planung sind mit Ausnahme der zu errichtenden Pylone und der asphaltierten Zuwegungen zum Brückenbauwerk keine größeren Neuversiegelungen vorgesehen, vielmehr werden bereits versiegelte Flächen für die künftigen Wegeföhrungen nutzbar gemacht und zugleich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen jeweils wasserdurchlässige Befestigungen vorgesehen. Auch werden die bestehenden Grün- und Freiflächen künftigh weitgehend erhalten und mithin entsprechend aufgewertet. Die vorgesehenen Aufstellflächen für die Feuerwehr werden mit Schotterrasen befestigt.

Wasserversorgung und -entsorgung

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist vorliegend die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die nunmehr in § 55 Abs. 2 WHG enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Gießen nicht bekannt.

12 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Stadtwerke Gießen AG ist innerhalb des Plangebietes künftig die Errichtung einer Fernwärmeleitung einschließlich eines Dükerbauwerks zur Querung der Lahn vorgesehen. Von einer nachrichtlichen Übernahme der geplanten Fernwärmeleitung in die Planzeichnung wird jedoch abgesehen, da gegenwärtig keine genaueren Planungen vorliegen und der geplante Verlauf voraussichtlich im Bereich der öffentlichen Flächen verlaufen wird.

Im Bereich der Flur 27, Flurstück Nr. 85/1 und Flur 28, Flurstück Nr. 348 befindet sich in geringer Tiefenlage ein Regenwasserkanal. Am Auslauf des Regenwasserkanals in die Lahn befindet sich zudem ein Schieberhäuschen, welches auch weiterhin bestehen und zugänglich bleiben wird. Im Übrigen müssen auch die Schächte des bestehenden Regenwasserkanals weiterhin zur Wartung befahrbar bleiben.

Aus brandschutztechnischen Gründen ist im westlichen Lahnuferbereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche weiterhin eine Einbringstelle für Rettungsboote der Feuerwehr vorzusehen. Beidseitig der Ufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Befestigungsvorrichtungen für mobile Ölsperren vorzusehen.

Seitens der Mittelhessen Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Gas- und Stromleitungen betrieben werden. Bei der Festlegung von Baumstandorten wird um Berücksichtigung des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Mittelhessen Netz GmbH gebeten. Zudem wird um Einhaltung der DIN 1998 bei der Bauausführung gebeten.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit werden seitens der Stadt Gießen jeweils einvernehmliche Lösungen mit den Grundstückseigentümern angestrebt. Die für das geplante Brückenbauwerk und die Freiflächengestaltung mindestens erforderlichen Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem bereits in städtischem Eigentum.

14 Kosten

Der Stadt Gießen entstehen Kosten für den Bau des Brückenbauwerks, die Herstellung der Freianlagen zuzüglich der Kosten für Pflegemaßnahmen und den Unterhalt sowie Kosten für den Ausbau und die Neugestaltung von Wegen und Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Teil B

15 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 01/32 „Nordstadtbrücke“ aufgenommen worden.

Gegenstand sind Festsetzungen zur Gestaltung von Gartenlauben und Gerätehütten sowie zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen.

15.1 Gartenlauben

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Gartenlauben in einfacher Holzbauweise mit Pult- oder Satteldächern auszuführen sind, die eine Neigung von nicht mehr als 20° haben dürfen.

Mit den Festsetzungen soll insbesondere erreicht werden, dass sich bauliche Anlagen im Bereich der privaten Freizeigärten auch im Hinblick auf die konkrete Gestaltung weitgehend harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen.

15.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass als Einfriedungen ausschließlich offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig sind. Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist unzulässig, während Nadelgehölze (Koniferen) als Heckenpflanzen nicht zulässig sind.

Teil C

16 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird im Bebauungsplan auf:

Bundeseigene Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des Flurstückes Nr. 159 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörflächen).

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Lahn“. Es gelten die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ – insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen) – nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die dafür grundsätzlich zuständige untere Wasserbehörde erteilt werden.

Gewässerrandstreifen

Beidseits der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelung des § 23 HWG wird hingewiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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.

Brandschutz

Im westlichen Lahnuferbereich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Einbringstelle für Rettungsboote der Feuerwehr vorzusehen. Beidseitig der Ufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Befestigungsvorrichtungen für mobile Ölsperren vorzusehen.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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.

Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Hinweise zum Bahnbetrieb

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Die für eine erforderliche Sicherung oder Umlegung eventuell vorhandener Kabel oder Leitung anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Hingewiesen wird daher ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet die Eisenbahnstrecke 3900, Kassel – Frankfurt tangiert. Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

17 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 16.12.2010, Bekanntmachung: 26.03.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 28.03.2011 bis 08.04.2011, Bekanntmachung: 26.03.2011

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 23.03.2011, Frist: 26.04.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.07.2011 – 05.08.2011, Bekanntmachung: 25.06.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 30.06.2011, Frist: 05.08.2011

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

/Anlagen (sofern beigelegt)

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 09/2011

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL
Dipl.-Geogr. Julian Adler