

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0834/2012**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.04.2012

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Gm - 2335  
 Verfasser/-in: Frau Kron

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen"**  
**Einleitung, Entwurfsbeschluss und Durchführung der Offenlegung**  
**- Antrag des Magistrats vom 24.04.2012**

#### Antrag:

- „1. Die in der Anlage beigefügte Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" wird als Entwurf beschlossen. Die Begründung der Ergänzung wird im Entwurf beschlossen.
2. Die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB durchzuführen.“

#### Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 den Bebauungsplan Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ als Satzung beschlossen. Am 17.12.2011 trat der Bebauungsplan durch amtliche Bekanntmachung in Kraft.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ war es, das 2003 beschlossene Sanierungsziel für das Teilgebiet „Zu den Mühlen“, ein brach gefallenes Gebiet mit erheblichen Funktions- und Gestaltungsdefiziten zu einem hochwertigen Quartier zu entwickeln, planungsrechtlich vorzubereiten. Zudem sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“ die Umsetzung eines Teils der Landesgartenschaukonzeption für die Lahnaue planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der brachliegenden städtischen Flächen nördlich und südlich der Rodheimer Straße geschaffen, so dass dieser Innenstadteingang beidseits baulich als Tor gefasst und eine neue Stadtkante zur Lahn gestaltet werden kann. Dementsprechend wurde die auf der Grundkonzeption des Wettbewerbsergebnisses zur Landesgartenschau aufbauende private Investitionsabsicht für eine Senioren- und Wohnanlage auf dem Areal südlich der Klinkel'schen Mühle mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" planungsrechtlich abgesichert, um mit diesem Initialprojekt die Innenstadtentwicklung voranzutreiben

Da sowohl das Plangebiet als auch die umliegenden Bereiche stark vom Verkehrslärm der Main-Weser-Bahn und den anliegenden Hauptverkehrsstraßen (Rodheimer Straße, West- und Nordanlage) betroffen sind, wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan verschiedenste Festsetzungen zu den Belangen des Lärmschutzes aufgenommen.

Um zu verhindern, dass bei einer künftigen, bebauungsplangerechten Riegelbebauung entlang des Bahndammes, durch Reflexionen des Schienenverkehrs, Lärmerhöhungen außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den gegenüberliegenden Häusern auf der anderen Seite der Bahnlinie auftreten, wurden Festsetzungen zur Lärmabsorptionsfähigkeit der Fassade des Bauriegels getroffen.

Es hat sich im Rahmen der Erarbeitung einer detaillierten Ausführungsplanung für die Senioren- und Wohnanlage auf dem Areal südlich der Klinkel'schen Mühle gezeigt, dass die festgesetzten Anforderungen an das Schallabsorptionsverhalten den öffentlich-rechtlichen Regelungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung entgegenstehen. Zudem würden durch die Umsetzung einer stark schallabsorbierenden Fassade erhebliche Zusatzkosten für den Bauherren entstehen, die in keinem Verhältnis zur angestrebten Lärmschutzwirkung stehen.

#### Ziel und Zweck der Bebauungsplanergänzung

Mit der Realisierung der geplanten Senioren- und Wohnanlage soll das Ziel der Stadtsanierung und des Bebauungsplanes GI 01/17, an Stelle der vorhandenen Brache im Gebiet "Zu den Mühlen" ein hochwertiges Quartier zu entwickeln, im Wesentlichen erreicht werden.

Durch die aufgetretenen konstruktiven Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer stark schallabsorbierenden Fassade, wird die Verwirklichung dieses Initialprojektes der Innenstadtentwicklung verhindert. Daher wurde im Auftrag des Stadtplanungsamtes von dem

Ingenieurbüro Fritz nachgeprüft, ob die getroffenen Festsetzungen zur schallabsorbierenden Fassadenausbildung unbedingt bei einer projektbezogenen Betrachtung erforderlich sind.

In der Schalltechnischen Stellungnahme vom 20.04.2012 (siehe Anlage 3) wurde vertiefend untersucht, ob an einer durchgehenden Fassade der geplanten Riegelbebauung im Plangebiet Reflexionen der Schienenverkehrsgeräusche auftreten können, die östlich des Bahndammes zu Pegelerhöhungen von an den dort vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen führen können.

An den östlich des Bahndammes vorhandenen Gebäuden betragen die Beurteilungspegel ohne die Riegelbebauung sowohl am Tag als auch in der Nacht bereits  $L_r = 60 \dots 68 \text{ dB(A)}$ . Insbesondere in der Nachtzeit sind Erhöhungen des Beurteilungspegels durch die Reflexionen somit als kritisch zu beurteilen.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde ein Schallquellen- und Ausbreitungsmodell erstellt, das insbesondere die bestehende Geländetopographie höhenrichtig berücksichtigt. Auch die abschirmende oder reflektierende Wirkung der bestehenden Bebauung und die Verkehre der Main-Weser-Bahn, der Rodheimer Straße sowie auf der West- und Nordanlage gingen in die Berechnungen ein.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass an den betroffenen Gebäuden im Nachtzeitraum Pegelerhöhungen durch Lärmreflexionen der Fassade des Neubauriegels, nur im Bereich von  $\Delta L \leq 1 \text{ dB(A)}$  auftreten können. Es ist zu erwarten, dass die tatsächlich auftretenden reflexionsbedingten Erhöhungen des Verkehrslärmpegels noch geringer sein werden als theoretisch angenommen, da die reduzierende Eigenabschirmung der Züge anhand verfügbarer Berechnungsverfahren nicht berücksichtigt werden kann.

Im Bereich bis einschließlich  $1 \text{ dB(A)}$  sind Lärmerhöhungen als nicht wahrnehmbar einzustufen. Daher ist nicht zu erwarten, dass für die Bewohner der dem Neubauriegel gegenüberliegenden Wohngebäude auf der anderen Seite der Bahngleise wahrnehmbare Verkehrslärmerhöhungen auftreten werden. Durch zukünftig auftretende Schallreflexionen gehen weder schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes noch Gesundheitsgefährdungen für die Bewohner der gegenüberliegenden Gebäude aus.

Damit sind Festsetzungen zur Lärmabsorption der Fassade an einer zukünftigen Riegelbebauung im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen" aus den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungskatalog herausgenommen werden. (siehe Anlage 1).

#### Verfahren

Durch die ergänzende Planänderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die nachhaltige Sicherung der

Planungsziele des Bebauungsplanes GI 01/17 "Zu den Mühlen". Daher wird die Ergänzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Um das Verfahren zügig voranzutreiben und den Planungszielen widersprechende Vorhaben abzuwehren, wird das Ergänzungsverfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird auf eine angemessene Frist nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauGB verkürzt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Änderung der textlichen Festsetzungen

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Schalltechnische Stellungnahme

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift