



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06
"Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung
(Teilgebiet Ost)

Planstand:
- Satzungsbeschluss -
26.01.2016

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung	6
4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Umsetzungsstand Bebauungsplan LÜ 11/06.....	7
4.2 Regionalplan Mittelhessen (2010) und Flächennutzungsplan	7
4.3 Landschaftsplan	8
4.4 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	8
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	9
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	9
5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.3 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften	13
5.4 Aufhebung der wasserrechtlichen Satzung (nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG). 15	
5.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	19
6.1 Klima	19
6.2 Arten- und Naturschutz.....	20
7. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen	21
7.1 Flächenbilanz.....	21
7.2 Städtebauliche Kosten	21
7.3 Rechtsgrundlagen	22
8. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung	22
8.1 Vereinfachtes Änderungsverfahren.....	22
8.2 Verfahrensablauf	23
8.3 Konfliktbewältigung	23
9. Auswirkungen der Bebauungsplanung	25
9.1 Immissionsschutz.....	25
9.2 Nutzungsverträglichkeit	26
9.3 Umwelterheblichkeit/-verträglichkeit.....	26

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „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 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 und Lärmschutzwand) sowie einer Kontingentierung von Emissionspegeln zur geordneten und verträglichen Gewerbe-Neuansiedlung planungsrechtlich verbindlich regeln zu können.

Auf der Grundlage einer aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Begutachtung wurde vereinbart, dass das im Ursprungsplan inselförmig 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 2016 an. Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages und auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

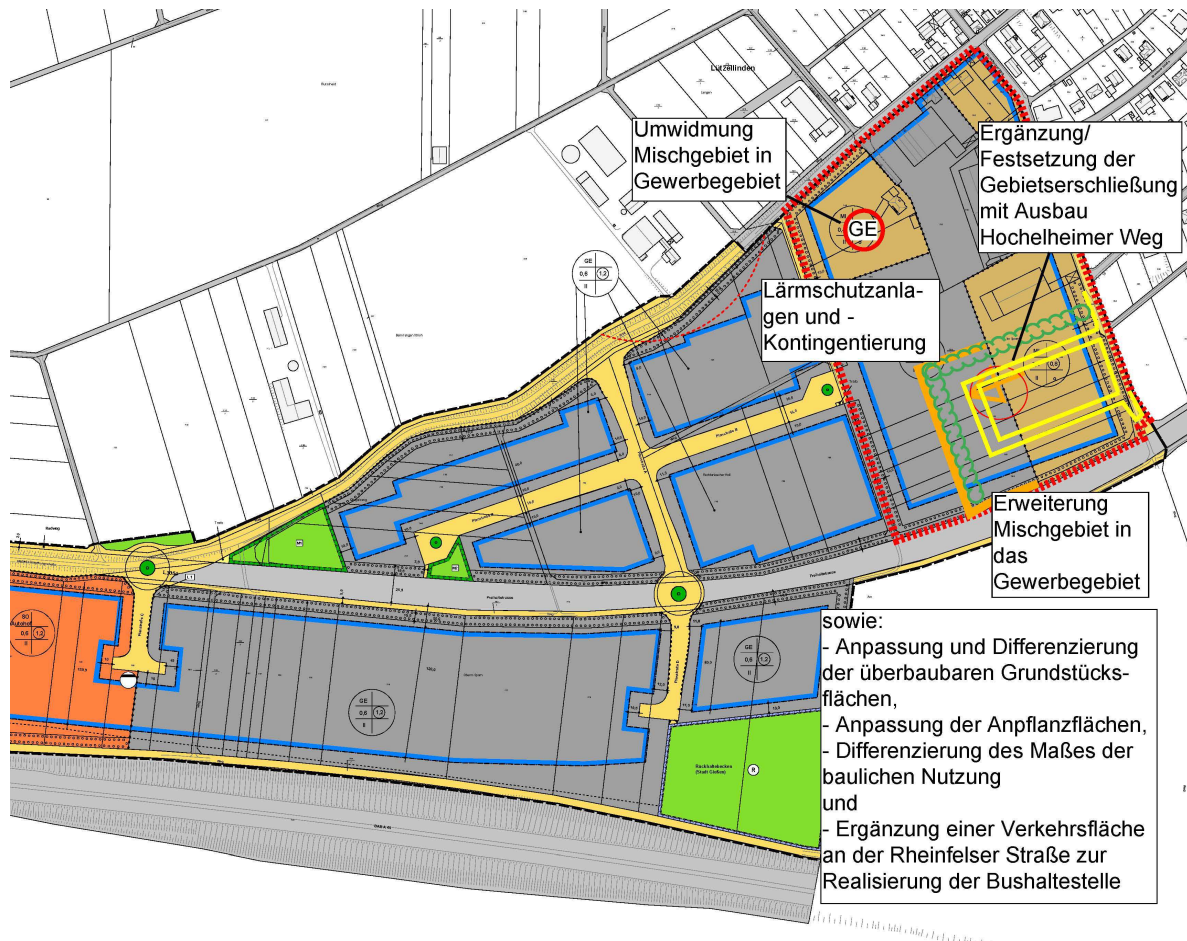


Abbildung 1: Übersicht des Änderungserfordernisses

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH 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 der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Lützellinden Flur 6 Nr. 148–153, 154/1, 155-157, 158/3 teilweise, 158/4, 159/1, 162–166 und 232.

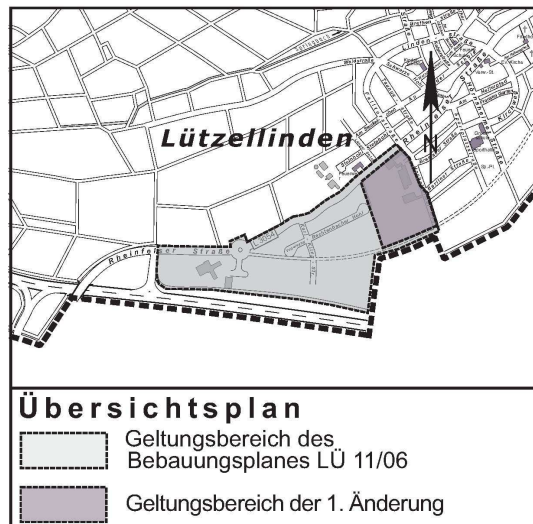


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Als Planungsziele für den Bebauungsplan 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 Kinderspielfeld und Quartierstreif,
- 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 Erbengemeinschaft zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung,
- Anpassung der Gebietseingrünung und überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Erschließungs- und Nutzungskonzept,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Errichtung einer Bushaltestelle mit Wartehäuschen entlang der Rheinfelder Straße stadteinwärts

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

4.1 Umsetzungsstand Bebauungsplan LÜ 11/06

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „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 geplante und durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesicherte Lützellindener Ortsumgehung im Süden konnte bislang nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus befinden sich noch große städtische Gewerbeflächen in der Vermarktung.

4.2 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.

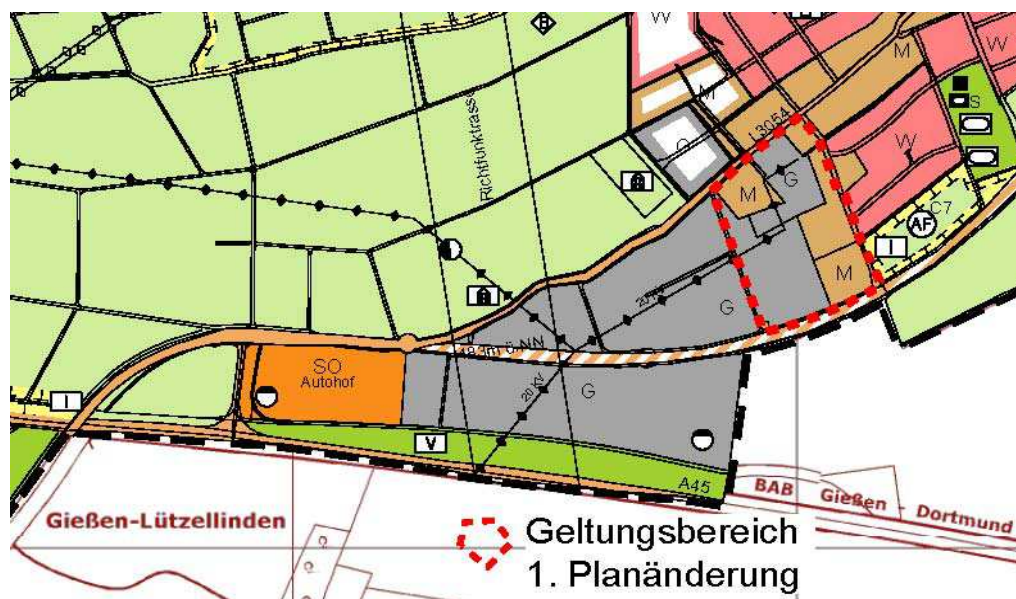


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 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 hohen Beeinträchtigung des Bodens, da landwirtschaftlich wertvolle Böden mit hohem Retentionsvermögen betroffen sind, sowie 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 bleiben auch bei der ersten Änderung Bestandteil der Planung. Somit folgt das Vorhaben den Empfehlungen des Landschaftsplans.

4.4 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 Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH (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

Die folgenden Erläuterungen zu den Planfestsetzungen beziehen sich nur auf die geänderten bzw. hinzugefügten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Im Übrigen gilt die Begründung der weiterhin gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ aus dem Jahr 2005 fort.

5.1 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. Außerdem können sich in diesem Bereich auch gewerbliche Betriebe wie bspw. kleinere Handwerksbetriebe oder Dienstleistungen ansiedeln.

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, stadtökologischen 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.

5.2 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 (max. 12,0 m Gebäude- bzw. Firsthöhe) des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten auch in der 1. Änderung ihre Gültigkeit und sind insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (Fernwirkung durch Lage auf dem Höhenrücken, Ortsrandlage) erforderlich.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird für den noch unbebauten Teilbereich des Mischgebietes als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit soll der städtebaulichen Konzeption überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu errichten Rechnung getragen werden. Für den nördlichen Teilbereich des Mischgebietes, in dessen Bestand insbesondere die Wohnbebauung entlang der Rheinfelser Straße und die gewerblichen Betriebsflächen der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH vorhanden sind, wird lediglich die offene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird insbesondere dem Bestand und der potentiellen Erweiterung der Produktionshallen Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Absicht ein Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser im südlichen Teilbereich des Mischgebietes 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.

In dem nördlichen Teilbereich des Mischgebietes sowie in dem Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen flächenhaft ausgewiesen. Es werden hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke lediglich Vorgaben bzgl. einer zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsfläche getroffen. Damit soll den neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben und der Erweiterung der bestehenden Fenster- und Rolladenfabrik größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Stellung der Baukörper und der jeweiligen Betriebsorganisation eingeräumt werden.

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 zur Wohnnutzung vorgesehenen Baugrundstücken im Mischgebiet ein Grünanteil von mindestens 30 % festgesetzt. Die Vorgartenzone soll

zudem mindestens zu 50 % begrünt werden, um vom öffentlichen Raum aus ein optisch attraktives Wohnumfeld zu erreichen.

In den übrigen Misch- und Gewerbegebietsflächen gelten die 20 % Mindestbegrünungsanteil aus dem ursprünglichen Bebauungsplan fort.

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.

Ebenfalls bepflanzt werden soll der mindestens 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 im ursprünglichen Bebauungsplan geplante Anpflanzfläche von 10,0 m Tiefe entlang des auszubauenden Abschnittes des Hochelheimer Wegs sind 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 die Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Es sollte deshalb im Rahmen der Erschließungsplanung eine straßenbegleitende Bepflanzung entlang des Neubauabschnittes des Hochelheimer Weges angeregt werden, die ggf. innerhalb der vorgesehenen Verkehrsfläche untergebracht werden könnte.

Immissionsschutz-Festsetzungen

Es bestehen aufgrund der Nachbarschaft zu dem bereits in Teilen umgesetzten Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl und der nahe gelegenen Bundesautobahn A 45 erhebliche Immissionsvorbelastungen. Die Verträglichkeit der geplanten Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen 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, muss eine Kontingentierung des westlich an das Mischgebiet angrenzenden Gewerbegebietes vorgenommen und einzelne Emissionskontingente festgesetzt werden. 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 jeweils mindestens 3,0 m Höhe sowie der Kontingente erfolgen derart, dass mindestens in den Freibereichen im Gebiet die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit (mit Ausnahme des Dachgeschosses sogar für Allgemeines Wohnen) eingehalten werden.

Die einwirkenden Straßenverkehrsräusche (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 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 geplanten Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Anlagen für Verwaltungen befinden 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 der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis 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.

Entlang der Rheinfelser Straße wurde nördlich der Villa Allendörfer stadteinwärts eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsfläche dient der Umsetzung des im Nahverkehrsplan der Stadt Gießen (Stand Februar 2015) formulierten Ziels zur Einrichtung einer Bushaltestelle samt Wartehäuschen in Richtung Allendorf.

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 ursprünglichen Bebauungsplanes geplanten und entsprechend dimensionierten Mischwasserkanäle gedrosselt werden.

5.3 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

Die geplante Wohnbebauung soll die vorhandenen Gestaltungselemente der ortstypischen Bebauung mit Hofreiten und einer Vielzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und Anlagen in Lützellinden aufnehmen. Damit soll eine gewisse städtebauliche und gestalterische Ordnung gewährleistet werden, die insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung und das Straßenbild prägend ist.

Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und -gestaltung

Die Ziffer 1 „Dachmaterial“ wird umbenannt in „Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und -gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)“ und durch folgende Festsetzungen ergänzt:

„1.1.: wie im Ursprungsplan festgesetzt: Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden.

1.2.: Bei Grundstücken im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 6° (alte Teilung) zulässig.

1.3.: Die gesamte Breite der Dachaufbauten und –einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und –einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und –einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.

1.4.: Bei Nebenanlagen und Garagen oder Carports ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Gebäude der Hauptnutzung vorzusehen. Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.

1.5.: Dachüberstände von Gebäuden im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind bis maximal 0,75 m zulässig.

1.6.: Für die Dächer von Gebäuden im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.“

Die typische Dachform in der alten Ortslage ist das Satteldach, bei den Nebengebäuden und Anbauten das Pultdach. Insbesondere in den 70er- und 80er-Jahren waren bei eingeschossigen Gebäuden Walmdächer, bei ausgebauten Dachgeschossen das Krüppelwalmdach und versetzte Pultdächer das bevorzugte Stilmittel. Die zulässigen Dachfarben orientieren sich ebenfalls an dem Bestand und prägen das Ortsbild. Viele Dächer in der alten Ortslage haben eine rotbraune Dacheindeckung aus Tonziegeln oder ein geschiefertes Dach. In den sechziger Jahren kamen mit der Ortserweiterung Betonsteine (Frankfurter Pfanne) oder Wellplatten in dunklen Farbtönen (Anthrazit) dazu. Dachaufbauten sollen das Dach nicht dominieren, weshalb sie max. ein Drittel des Gebäudes breit sein dürfen.

Diese Vorgaben bzgl. der Dachgestaltung sollen im Sinne einer städtebaulichen und gestalterischen Ordnung auch zukünftig die Dachgestaltung der Wohngebäude in Lützellinden prägen.

Einfriedungen und Abfallbehältnisse

Die Ziffer 3 „Abfall- und Wertstoffbehälter“ wird umbenannt in „Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen“ und um folgenden Satz ergänzt:

„Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.“

Diese Festsetzung soll den Erhalt eines optisch attraktiven Straßenbildes gewährleisten (Vermeidung von optischen „Schluchten“ durch zu übermannshohe Einfriedungen).

5.4 Aufhebung der wasserrechtlichen Satzung (nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Stand 2005) wird die damals separat in die Festsetzungen integrierte Wasserrechtliche Satzung aufgehoben. Die Stadt Gießen hat im Jahr 2013 eine städtische Abwassersatzung beschlossen, die die öffentliche Aufgabe der Abwasserbeseitigung in Bezug auf Art und Umfang der Einrichtung sowie den Zeitpunkt ihrer Schaffung, Erneuerung und Erweiterung bestimmt. Diese allgemeingültigen Regelungen ersetzen die bislang individuell in den Bebauungsplänen integrierten Wasserrechtlichen Satzungen. Ein Verweis auf die Berücksichtigung der planungsrechtlich relevanten Inhalte der Abwassersatzung der Stadt Gießen (Stand 21.03.2013) findet sich nun im Kapitel C Hinweise unter „Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser“.

5.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden wie folgt geändert und ergänzt:

Aufgrund der Aufhebung der Wasserrechtlichen Satzung wird das Kapitel D „Hinweise“ in Kapitel C „Hinweise“ geändert.

Die Ziffer 1. „Bodendenkmäler § 20 HDSchG“ wird umbenannt in „Denkmalschutz“ und durch folgende Sätze geändert und ergänzt:

„1.1 Innerhalb des beplanten Bereiches sind nach aktuellen Auswertungen der LIDAR-Scans archäologische Fundstellen bekannt, die deutliche Hinweise auf eine verpflügte Grabhügelgruppe sowie eine großflächige Rechteckanlage, bei der es sich um ein frühneuzeitliches oder römisches Militärlager handeln kann, geben.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Von den Ergebnissen der Untersuchung ist abhängig, inwieweit archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

1.2 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).“

Der Hinweis zum Denkmalschutz unter Ziffer 1.1 wurde aufgrund der Stellungnahme der hessenArchäologie vom 19. November 2015 notwendig. Hierin wurde auf archäologische Fundstellen hingewiesen, deren Qualität und Quantität im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gem. § 18 Abs. 1 HDSchG vor weiteren Planungsschritten zu überprüfen sind. Unmittelbar nach Bekanntwerden dieser Fundstellen wurde der Investor davon in Kenntnis gesetzt und um Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen zur Abstimmung des weiteren gemeinsamen Vorgehens gebeten. Der Investor und die zuständige Landesbehörde befinden sich nun in enger Abstimmung, so dass die fachgerechte Erfassung und Sicherung dieser archäologischen Fundstellen gewährleistet ist.

Die Ziffer 2. „Niederschlagswasser“ wird umbenannt in „Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser“ und durch folgende Sätze geändert und ergänzt:

„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.“

Als Ziffer 6. „Schallschutzrechtlicher Hinweis (Passiver Schallschutz, Maßnahmen an Gebäuden auf den Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen)“ wird ergänzt:

„6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei zum Schutz der Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen 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.

Es ergibt sich damit für die Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Anlagen für Verwaltungen 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 Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61 \text{ dB}$) muss der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis 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 Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen 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.“

Als Ziffer 7 „Emissionskontingentierung“ wird ergänzt:

„Nach DIN 45691 wurden für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente ermittelt (Gutachten Nr. 1402/IIB Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung in Lützellinden, Solms, 26.05.2015).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.“

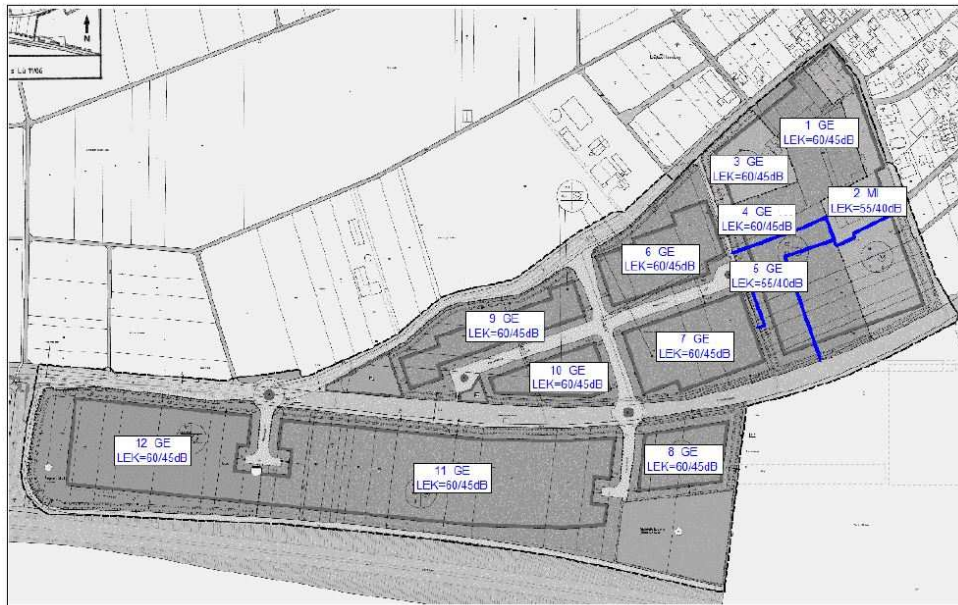


Abbildung 4: Emissionskontingente

Als Ziffer 8 „Artenschutzrechtlicher Hinweis“ wird ergänzt:

„Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

1. Von der Rodung von Gehölzen zur Brutzeit (1. März bis 30. September) ist abzusehen, um die Tötung von Vögeln (z.B. Nestlinge) zu vermeiden.
2. Abriss und Sanierung von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit nach dem 30.9. und vor dem 1.3. eines jeden Jahres, durchzuführen bzw. zumindest zu beginnen, um die Tötung von Nestlingen zu vermeiden.
3. Die Mehlschwalbennester an den Anwesen Rheinfelder Straße 77 und 79 sind zu erhalten.
4. Vor Bebauung oder grundsätzlicher Umnutzung des Flurstücks Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 148 sind die dort vorhandenen Zauneidechsen umzusiedeln. Für die Umsiedlung ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen eine Genehmigung zu beantragen.
5. Bei Bebauung oder grundsätzlicher Umnutzung des Flurstücks Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 149 ist am Neubau oder an den umgebenden Gebäuden ein Ersatzquartier (Falkenkasten) für den Turmfalken fachgerecht anzubringen.

6. Vor Bebauung der Flurstücke Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 159/1, 162, 163, 164, 165 oder 166 sind als vorgezogene funktionelle Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Rebhuhn zwei Ackerrandstreifen mit je 100 m Länge und 10 m Breite neu anzulegen.

7. An der westlichen Seite des Lärmschutzwalles sind zwei Lesesteinhaufen (ca. 2 x 2 x 1 m³ Größe) anzulegen.“

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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.

6.2 Arten- und Naturschutz

Das Plangebiet wurde 2001 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans LÜ 11/06 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 11/06 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 wurde eine neue Kartierung (Biotoptypen, Einzelbäume, Avifauna, Fledermäuse, Kleinsäuger) erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Biotopkartierung und faunistischen Bestandsaufnahme dokumentiert und werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf ihre Auswirkungen untersucht. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in den Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen, zudem wird zum Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von entsprechenden Maßnahmen mit dem Eigentümer abgeschlossen.

7. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten, Rechtsgrundlagen

Für den räumlichen Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) 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 Bebauungsplan zur ersten Planänderung beschleunigt das Verfahren und den Abschluss des Baulandumlegungsverfahrens.

7.1 Flächenbilanz

Flächenarten	Mischgebietsflächen (MI) alt/neu	Gewerbegebietsflächen (GE) alt/neu	Öffentliche Verkehrsflächen	Private Grünflächen	Private Anpflanzflächen (innerhalb GE/MI)	Gesamt
m ²	34.200/ 34.263	48.000/ 46.749	4.465	421	(5.000)	85.898
%	39,9	54,4	5,2	0,5	(5,8)	100

7.2 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.

7.3 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 15 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 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),

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),

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),

8. Verfahrensart und -ablauf, Konfliktbewältigung

8.1 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben wurden. Ferner wurden keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder Schutzgüter nach EU-Recht (Vogelschutz- oder FFH-Gebiete) beeinträchtigt.

Es wurde 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 wurden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon wurden die artenschutzrechtlichen Belange erhoben und berücksichtigt (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Beschlussfassung offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8.2 Verfahrensablauf

Am 09. Oktober 2014 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost) beschlossen. Auf die gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren nicht erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde verzichtet. Stattdessen fand eine informelle frühzeitige Bürgerinformation im Rahmen zweier Ortsbeiratssitzungen im Jahr 2014 statt, bei denen das Planungsvorhaben öffentlich präsentiert und diskutiert wurde.

Von Mai bis Juni 2015 wurde eine Vorab-Beteiligung der städtischen Fachämter zu den zu berücksichtigenden Planungsanforderungen durchgeführt.

Das Büro für angewandte Regionalentwicklung und Landschaftsökologie Regioplan hat zwischen Frühjahr und Herbst 2015 mehrere Ortsbegehungen durchgeführt und eine Biotopkartierung und faunistische Bestandsaufnahme erstellt. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag analysiert und entsprechende Maßnahmen formuliert, die Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben.

Am 09. Juli 2015 wurde durch Stadtverordnetenbeschluss ein Planentwurf gebilligt, der am 31. Oktober 2015 in den beiden Gießener Tageszeitungen amtlich bekannt gemacht und in der Zeit vom 10. November bis einschließlich 11. Dezember 2015 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB offengelegt wurde. Zeitgleich wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ge. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8.3 Konfliktbewältigung

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 31.10.2015 bekanntgemacht und vom 10.11. bis einschließlich 11.12.2015 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden fünf Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen abgegeben, die teilweise im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden konnten. Dennoch verbleiben einige Anregungen und Bedenken, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen.

Es wurden insbesondere Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung der zusätzlichen Verkehre (Baustellen- und Wohnverkehr) aus dem Neubaugebiet über den

Hochelheimer Weg vorgetragen. Für die zu erwartenden Baustellenverkehre wurde mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die westlich gelegene Gewerbestraße Rechtenbacher Hohl für den Zeitraum der Erschließungsmaßnahmen vereinbart. Aufgrund der notwendigen Errichtung von Lärmschutzanlagen zur Abgrenzung des Neubaugebietes gegen die westlichen und nördlichen Gewerbeflächen kann diese Lösung jedoch nur bis zur Fertigstellung der festgesetzten Immissionsschutzanlagen gewährleistet werden. In Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern wurde die Menge des zu erwartenden (Wohn-)Verkehrsaufkommens als gering eingeschätzt und die Verkehrsverträglichkeit unterstellt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Auf die Erstellung einer Verkehrsprognose wurde daher verzichtet.

Weitere Bedenken wurden gegen die Bebauungsdichte, die Verträglichkeit der Planungen mit der vorliegenden Entwässerungssituation sowie zu der grundsätzlichen Verkehrssituation im Bereich des Hochelheimer Wegs sowie der Berliner und Breslauer Straße geäußert. Die Bebauungsdichte ist bereits zum Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der maximal möglichen Anzahl von Wohneinheiten, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend begrenzt worden.

Die Entwässerungssituation wurde im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Stand 2005) analysiert und notwendige Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Zudem wurden die vorhandenen hydraulischen Verhältnisse analysiert und die Verträglichkeit der Planungen mit den Kapazitäten des bestehenden Lützellindener Kanalnetzes nachgewiesen. Der Anregung ein Trennsystem einzurichten konnte aufgrund des bereits im Bestand vorhandenen Mischsystems nicht gefolgt werden. Beide Systeme besitzen Vor- und Nachteile, weshalb grundsätzlich von den örtlichen Gegebenheiten abhängige Lösungen entwickelt werden müssen. Aus topographischen, technischen und letztendlich auch wirtschaftlichen Gründen ist die Einrichtung eines Trennsystems nicht möglich.

Die Probleme im Bereich des Hochelheimer Weges, der Berliner und Breslauer Straße durch „Wildes Parken“ können im Rahmen dieses Verfahrens nicht gelöst werden, da die betroffenen Verkehrsflächen weder Bestandteil des Geltungsbereiches noch rechtliche Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung verfügbar sind. Die Bedenken werden dennoch an die zuständigen Ämter weitergeleitet.

Aus der parallelen Beteiligung von 49 Trägern öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Verbänden ergaben sich 26 Stellungnahmen, von denen diejenigen mit Anregungen zu Planfestsetzungen ohne deren wesentliche Änderung

(redaktionelle Klarstellungen), zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder zur Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Es verblieben lediglich zwei abwägungspflichtige Anregungen.

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Immissionsschutzbehörde hat aufgrund der bestehenden Verkehrsimmissionen durch die Bundesautobahn A 45 und auch unter Berücksichtigung der zeitlich nicht absehbaren Ortsumgehung Lützellindens Bedenken gegen die Entwicklung eines im Wesentlichen zum Wohnen genutzten Mischgebietes. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Schallgutachten (Nr. 1402/IIB, Stand 26.05.2015) erstellt und die Verträglichkeit nachgewiesen. Da die bestehenden Verkehrsimmissionen weder durch aktive Schallschutzmaßnahmen nahe der Geräuschquelle noch nahe dem Immissionsort ausgeglichen werden können, empfiehlt der Gutachter den erforderlichen Schallschutz mithilfe passiver Schallschutzmaßnahmen herzustellen. Weiterhin wird die Ausweisung eines Mischgebietes als sogenannter „Etikettenschwindel“ eingeschätzt, was zurückgewiesen wird. Der Bebauungsplan setzt

ein zusammenhängendes Mischgebiet fest, dass den gewerblichen Bestand der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH und die geplante Neubebauung im südlichen Teilbereich sichert. Das gebotene Mischungsverhältnis in einem Mischgebiet zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung wird selbst bei einer reinen wohnbaulichen Entwicklung bezogen auf die Geschossflächen-Anteile erfüllt.

Die Dt. Telekom hat die Festsetzung einer Trasse für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien angeregt. Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine solche Festsetzung unzulässig und würde zudem einen begünstigenden Eingriff in den freien Wettbewerb zwischen privaten Unternehmen bedeuten.

Zur Regelung von Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können jedoch relevant für eine sachgerechte Abwägung sind, wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin wird u. a. auch eine Übernahme sämtlicher mit der Planänderung verbundenen Kosten vereinbart.

Zur Umsetzung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen wird ein separater Erschließungsvertrag abgeschlossen, um auch hierfür sämtliche Kosten auf den Maßnahmenträger zu übertragen.

9. Auswirkungen der Bebauungsplanung

9.1 Immissionsschutz

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)

wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise sowie durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor berücksichtigt. Demzufolge werden die notwendigen Immissionsschutzanlagen im Zuge der Herstellung der äußeren und inneren Erschließungsanlagen durch den Investor errichtet.

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.

9.2 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 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.

9.3 Umwelterheblichkeit/-verträglichkeit

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung nicht zu gegenüber den Erkenntnissen aus dem Umweltbericht und den Beteiligungsverfahren zum Ursprungsplan abweichenden Ergebnissen bezüglich der Umwelterheblich- und -verträglichkeit führt.