



Begründung zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. GI 05/18**  
**„RODHEIMER STRASSE-WEST“**

Planungsstand

**Entwurf**

07.06.2021

Stadtplanungsamt Gießen



## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Bisheriges Verfahren .....	4
3. Ziel, Anlass und Zweck der Planung.....	5
3.1. Bis zur ersten Offenlage 2011 .....	5
3.2. Anlass zur Fortsetzung des Verfahrens ab 2021 .....	6
3.3. Ziele.....	7
3.3.1. Ausweisung einer Mischgebietsfläche für ein Bauvorhaben mit Schwerpunkt Wohnen .....	7
3.3.2. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Option für eine Rettungswache.....	8
3.3.3. Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich des Flutgrabens mit Baufeldern für ein Sanitätshaus und ein weiteres Gebäude.....	8
3.3.4. Anpassung der alten Rodheimer Straße und Ausbau des Radwegenetzes .....	9
3.3.5. Verbreiterung und Verbesserung des Grünzuges entlang d. Westtangente (B429) .....	9
3.3.6. Sicherung des Leitungsbestandes im Plangebiet .....	9
3.3.7. Ausweisung eines zusätzlichen geförderten Wohnstandortes und Neuanlage des Quartiers-Spielplatzes .....	10
4. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	10
4.1. Planungsgrundlagen .....	10
4.1.1. Landes- und Regionalplanung.....	10
4.1.2. Flächennutzungsplanung .....	11
4.1.3. Landschaftsplanung .....	12
4.1.4. Bestehende Bebauungspläne.....	12
4.1.5. Angrenzende Planungen .....	14
4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung .....	14
4.2.1. Lage im Stadtgebiet .....	14
4.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung .....	15
4.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation.....	16
4.2.4. Lärm .....	19
4.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange .....	20
5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Planfestsetzungen.....	21
5.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	21
5.1.1. Entwicklung und Nutzungsbestand bis zum ersten Entwurf 2011.....	22
5.1.2. Entwicklung und Nutzungsbestand seit der ersten Offenlage 2011 ...	25
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	27
5.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	27
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	28
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	29
5.4. Stellplätze .....	29

5.5. Nebenanlagen.....	29
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB .....	29
5.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
5.8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	30
5.8.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden.....	31
5.8.2. Grundstückseinfriedungen.....	31
5.8.3. Abfall- und Wertstoffbehälter .....	31
5.9. Verkehrskonzept.....	31
5.9.1. Erschließung .....	31
5.9.2. Öffentlicher Personennahverkehr .....	32
5.9.3. Ruhender Verkehr .....	32
5.10. Ver- und Entsorgung .....	33
5.10.1. Wasserversorgung.....	33
5.10.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser.....	33
6. Altlasten .....	33
7. Immissionsschutz.....	34
8. Umweltbelange .....	34
8.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt .....	35
8.2. Klima und Lufthygiene.....	35
8.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen .....	37
8.4. Stadtbild und Erholungseignung .....	38
8.5. Eingriffsregelung und Artenschutz.....	39
9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	39
9.1. Denkmalschutz und Belastbarkeit beim Brückenbauwerk an der alten Rodheimer Straße .....	39
9.2. Überschwemmungsgebiet.....	40
9.3. Kampfmittelbelastung.....	40
9.4. Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen .....	40
9.5. Bodenschutz .....	41
9.6. Schallimmissionen .....	41
9.7. Altlasten.....	41
9.8. Wasserwirtschaftlicher Hinweis .....	41
9.9. Entwässerungsanlagen.....	42
9.10. Hoch- und Höchstspannungsleitungen und ihre Masten.....	42
9.11. Fortschreibung des EH-Gutachtens und Rechtsfolgen für Schnäppchen-Markt-Nachfolgesortiment. ....	42
9.12. Leitungen und Baumstandorte.....	43
9.13. Hinweise zum Baumschutz.....	43
<b>9.14. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise.....</b>	<b>43</b>
<b>9.15. Artenempfehlungen für Gehölzpflanzungen .....</b>	<b>43</b>

10. Städtebauliche Kennwerte und Kosten .....	45
11. Rechtsgrundlagen .....	45
12. Verfahren .....	47
12.1. Verfahrensart .....	47
12.2. Verfahrensstand .....	48
12.3. Konfliktbewältigung .....	49

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der erneuten Offenlage wurde gegenüber der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahre 2011 geändert: Die Fläche des Einzelhandelsgebäudes der Firma Lidl nebst umliegender Freiflächen für dessen bauliche Erweiterung wurde aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, das Grundstück des nördlich angrenzenden städtischen Spielplatzes an der Hardtallee sowie ein Teil des sich hieran nach Norden anschließenden Grundstücks der Wohnbau GmbH wurden hingegen neu aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Weststadt zwischen Rodheimer Straße, Heuchelheimer Straße und dem entlang der B 429 (Westtangente) verlaufenden Grünzug. Nach Norden erstreckt es sich über die Fläche zwischen der als Sackgasse an der Böschung der B 429 endenden, ehemaligen Rodheimer Straße und der hier in einer Erschließungsschleife verlaufenden Hardtallee.

Das Plangebiet umfasst (Katasterstand: 05/2021) die Flurstücke in der Gemarkung Gießen,

Flur 36 Nr. 155/29, 155/18 und 155/24, 324/2 (teilweise) u. 155/19 (teilweise),

in der Flur 37 die Flurstücke 391/6, 426/2, 431/1, 455/3 sowie

in der Flur 38 die Flurstücke 1/1, 1/5, 1/6, 2/7, 438/4 und 448/19 (teilweise).

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 3,4 ha. Es werden sowohl bebaute als auch unbebaute Teilflächen überplant, wobei Neubauten im bisher unbebauten Teilgebiet westlich des Flutgrabens sowie am Standort eines bestehenden Getränkemarktes nebst zugehörigem Parkplatz und im Bereich des Spielplatzes an der Hardtallee entstehen sollen, welcher hierfür im Plangebiet verlegt wird. Es werden somit überwiegend Stellplatzflächen neu bebaut, die entweder mit Asphalt oder Pflaster versiegelt sind oder als hochverdichtete Schotterflächen nicht bewachsen sind.

## 2. Bisheriges Verfahren

Für das ca. 3,5 ha große Plangebiet beiderseits des westlichen Endes der (alten) Rodheimer Straße wurde am

21.12.2006 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

durch die Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Am

Am 4.03.2010 wurde dann ein Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie eine Veränderungssperre für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes Rodheimer

Straße 100 von der Gießener Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Vom 30.12.2010 bis zum 31.1.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und zeitgleich eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach der Offenlage ruhte das Verfahren aufgrund laufender Pachtverträge, wechselnder Besitzer der Liegenschaften und sich ändernder Planungsziele bis zur jetzt erfolgten Fortsetzung durch eine zweite Offenlage der nun geänderten Planung im Jahre 2021. Die Änderung bzw. Anpassung der Planungsziele wird im folgenden Abschnitt erläutert.

### **3. Ziel, Anlass und Zweck der Planung**

#### **3.1. Bis zur ersten Offenlage 2011**

Eingeleitet wurde der Bebauungsplan 2006 unter anderem aufgrund angekündigter Erweiterungs- oder Umnutzungsabsichten für alle drei im ursprünglichen Plangeltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Karstadt-Schnäppchenmarkt, Getränkemarkt).

Planungsziele für die damit bezweckte Änderung von Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne G 10 „Hardtallee“ (1975) und G 54 „Hessenhallen“ (1981) waren die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie die Klärung der Nutzungsperspektive für den Parkplatzbereich westlich des Weststadt-Vorfluters (Flutgrabens), dem sogenannten Flohmarktgelände. Am 4.03.2010 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie eine Veränderungssperre für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes Rodheimer Straße 100 beschlossen.

Seit Anfang 2009 bis zum Beschluss des Vorentwurfes war in Verhandlungen mit der Eigentumsverwalterin der südlich der Sackgasse, d.h. der ehemaligen Rodheimer Straße, liegenden Gewerbeflächen vereinbart worden, dass die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb („Schnäppchenmarkt“) vorhandene Nutzung auf absehbare Zeit erhalten bleiben sollten sowie mittelfristig durch eine Aufstockung und gestalterische Aufwertung ergänzt werden sollten, und dass eine teilweise Neubebauung auf dem Parkplatzareal mit Unterbauung der Hochspannungsleitung angestrebt wird.

Die Mittelhessischen Abwasserbetriebe (damals MAB, heute MWB) teilten im Rahmen der Vorabstimmungen im September 2010 mit, dass eine Löschung der Gewässereigenschaft für den im Plangebiet verlaufenden Flutgraben angestrebt würde, um über eine bereichsweise Verrohrung der Abwasseranlage günstigere Wartungsbedingungen zu erreichen.

Dies würde auch eine Grundstücksneuordnung im Plangebiet ermöglichen und darüber die Funktionsabläufe bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erheblich verbessern.

Die damalige Planerfordernisse wurde daher mit der Anpassungsnotwendigkeit einerseits der einzelhandelsbezogenen Regelungen der beiden bisher rechtswirksamen Bebauungspläne (unter Berücksichtigung der Anwendungs-Problematik der älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung) an die aktuellen Anforderungen, und andererseits an die städtebaulichen Ziele einer Sicherung bzw. geordneten Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen begründet.

Des Weiteren sollten die bisher nicht möglichen baulichen Entwicklungsspielräume auf dem Flohmarktgelände sowie ggf. auch im Bereich des Flutgrabens über geeignete Festsetzungen definiert werden.

Diese Planerfordernisse bestehen, mit Ausnahme der nicht mehr verfolgten Pläne der Verrohrung und des Zuschüttens des Flutgrabens, auch nach Durchführung der ersten Offenlage des Entwurfes im Januar 2011, bis heute fort.

### **3.2. Anlass zur Fortsetzung des Verfahrens ab 2021**

Nach der ersten Offenlage im Januar 2011 traten durch Eigentümerwechsel beim Grundstück mit Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt neue Entwicklungsabsichten auf den Plan. Vor dem Hintergrund des deutlich ansteigenden Wohnraumbedarfs durch die steigenden Einwohnerzahlen in Gießen und die zunehmende Attraktivität von Investitionen in Wohnungsbauprojekte für Anleger wurde die Verfolgung eines Wohnungsbauprojektes auf dem Grundstücksteil des Getränkemarktes zunehmend attraktiver. Da die Stadt hier, neben dem Bau von normalen Eigentums- und Mietwohnungen auch die Chance für die Entstehung geförderter Wohnungen im Rahmen der Realisierung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau an einem hervorragend integrierten Standort sah, verblieb das Bebauungsplanverfahren mit Blick auf die absehbar ablaufenden Pachtverträge für den Getränkemarkt und auch den Lebensmittelmarkt im Status des Entwurfes nach Offenlage.

Auch im übrigen Geltungsbereich änderten sich Rahmenbedingungen, denn mit der Krise des Karstadt-Konzerns war der Fortbestand der Schnäppchenmarkt-Nutzung zunehmend in Frage gestellt. Zudem stellte sich die geplante Verrohrung des Flutgrabens als zu kostenträchtig und mit Schwierigkeiten bei der zu Wartungszwecken notwendigen Sicherung der Zugänglichkeit des dort ebenfalls verlaufenden Abwasserhauptsammlers heraus, so dass zukünftig von einer weiteren Trennung der Grundstücke durch den offenen Flutgraben ausgegangen werden muss.

2020 wurde eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, durch einen neuen, mit

konkretisierten Planungsabsichten für ein Wohnungsbauprojekt auftretenden Eigentümer des Grundstücks mit Getränke- und Lebensmittelmarkt sowie durch die zeitgleich aufgenommenen Ansiedlungspläne eines Sanitätshauses auf dem Flohmarktgelände, möglich. Ein neuer Entwurf, der die dadurch entstandenen neuen Anforderungen an den Bebauungsplan integriert, wurde erarbeitet und mit den Eigentümern abgestimmt.

Die Fläche des Lebensmitteldiscounters wurde aus dem Plangebiet ausgeschlossen, da der Zielkonflikt zwischen den Erweiterungsabsichten des Betreibers und den Zielen der Stadt, eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung in der Weststadt zu garantieren, durch ein Einzelhandels-Gutachten zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen ausgeräumt wurde. Der Markt kann in einem als unschädlich für die Nahversorgungs- und Einzelhandelsstruktur festgestellten Maße auf Grundlage des bestehenden Baurechts erweitern, so dass der Geltungsbereich um die entsprechende Fläche reduziert werden konnte.

### **3.3. Ziele**

Neben den in Kapitel 1 genannten allgemeinen Zielen zum Einleitungsbeschluss (2006) werden unter Berücksichtigung der Beschlussfassung vom 4.03.2010 neue Planungsziele umgesetzt, die den seit der ersten Offenlage 2011 geänderten Rahmenbedingungen (z.B. Auslaufen des Pachtvertrages für den Getränkemarkt mit konkreten Absichten für ein Wohnungsbauvorhaben an dieser Stelle, weitreichende Vorabstimmung zur Ansiedlung eines Sanitätshauses in einem Neubau westlich des Flutgrabens, Wegfall der langjährigen Nutzung durch den Karstadt-Schnäppchenmarkt) Rechnung tragen. Dabei werden Planungsziele aus dem Planentwurf der ersten Offenlage 2011 aufgegeben, wie die Festsetzung des Getränkemarktes mit planungsrechtlichen Ausschluss einer nochmaligen Erweiterung, die Festsetzung des Lebensmittelmarktes (Discounter) mit planungsrechtlicher Vermeidung einer Erweiterung in die Großflächigkeit und die Neubauoption im geplanten Sondergebiet des bisherigen Karstadt-Schnäppchenmarktes für ein Hotel. Somit ergeben sich die im Folgenden aufgeführten Ziele für den geänderten Bebauungsplanentwurf in der zweiten Offenlage.

#### **3.3.1. Ausweisung einer Mischgebietsfläche für ein Bauvorhaben mit Schwerpunkt Wohnen**

Auf der Fläche des ehemaligen Getränkemarktes und des angrenzenden Parkplatzes soll eine Bebauung für ein Bauvorhaben festgesetzt werden, welches teilweise die Fläche des angrenzenden Parkplatzes überspannt und diesen durch Planung eines Luftgeschosses in dem Umfang erhält, wie er für den Nachweis des Stellplatzbedarfes des angrenzenden Lidl-Marktes erforderlich ist. Die darüber liegende Baufläche wird mit zwei Baukörpern und dazwischen liegender Grünanlage gestaltet. Im östlichen Anschluss hieran sind zwei weitere Baukörper, ebenfalls mit dazwischen vorgesehener

Grünanlage geplant, welche über eine Freitreppe mit der Grünfläche oberhalb des Parkplatzes verbunden wird. Die so entstandene Gesamtanlage soll durch eine von der Hardtallee aus angebundene Tiefgarage die nach Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze nachweisen.

Durch diese Planung eines Luftgeschosses wird die bestehende Parkplatzfläche zum Teil für die Schaffung von Wohnraum an einem bestens integrierten Standort mitgenutzt, so dass tendenziell ein innovativer und umweltverträglicher Ansatz zur Wohnraumschaffung auf bisher nur durch Märkte genutzten, weitgehend versiegelten Flächen verfolgt.

### **3.3.2. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Option für eine Rettungswache**

Durch Auflistung der zulässigen Sortimente zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel soll die weitere Nutzung des Gebäudes des ehemaligen Schnäppchenmarkt-Gebäudes gemäß dem am 15.12.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) gesichert werden. Zusätzlich soll die Ansiedlung einer Rettungswache in einem Teil des Gebäudes planerisch gesichert werden, da der Standort aufgrund seiner Lage innerhalb der Gießener Weststadt aus funktionellen Überlegungen besonders prädestiniert ist. Ein Alternativstandort unterhalb der vorhandenen Hoch- und Höchstspannungsleitungen wurde vom vorgesehenen Betreiber der Rettungswache in vorsorglicher Schutzabsicht für die sich dort lange aufhaltenden Rettungsmannschaften abgelehnt. Zusätzlich soll die Aufstockung um zwei Staffelgeschosse mit sonstigen gewerblichen Nutzungen wie z.B. Büro, Dienstleistern oder Praxen ermöglicht werden.

### **3.3.3. Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich des Flutgrabens mit Baufeldern für ein Sanitätshaus und ein weiteres Gebäude**

Auf dem vorhandenen Parkplatz (Flohmarktgelände) und der sich anschließenden Freifläche unterhalb der Hoch- und Höchstspannungsleitungen soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet für bestimmte Nutzungen definiert werden, in dem Anlagen wie z.B. Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden und in dem den Leitungsschutzbereichen der Hoch- und Höchstspannungsleitungen sowie den neusten DIN-Vorschriften für das Bauen unterhalb solcher Leitungen besonders Rechnung getragen wird. Des Weiteren finden die Darstellungen der Planungshinweiskarte zur Klimafunktionskarte bei der Platzierung der Baufelder Berücksichtigung, so dass eine Bebauung unter Maßgabe der seit der ersten Offenlage des Bebauungsplans geänderten bzw. neu in Kraft getretenen Vorschriften und Planungsvorgaben ermöglicht werden kann. Für den wichtigen Flohmarkt wurde eine gut erreichbare, adäquate Alternativlösung in der Weststadt gefunden.

### **3.3.4. Anpassung der alten Rodheimer Straße und Ausbau des Radwegenetzes**

Zur Verringerung des städtischen Unterhaltungsaufwandes und Anpassung an die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am Ort des bisherigen Flohmarktgeländes mit angrenzenden Freiflächen soll die Straßenverkehrsfläche der alten Rodheimer Straße auf den zur Erschließung der Gewerbegrundstücke nötigen Bereich reduziert werden. Dabei sollen nicht mehr benötigte Flächenanteile dem zukünftigen Gewerbegebiet zugeschlagen werden und mit derzeit noch privaten Flächen im Verlauf des Flutgrabens getauscht werden. Dadurch soll auch u.a. das illegale Übernacht-Abstellen von LKW verhindert werden. Des Weiteren soll die Straßenfläche an ihrem westlichen Ende in einen Teil einer breiten Rad- und Fußwegverbindung mit begleitenden Grünflächen umgewandelt werden, mit der die Rad- und Fußwegverbindung von der Rodheimer Straße optimiert und die enge Kurve an der B 429-Überführung entschärft werden sollen. Die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und des Sondergebietes verbleibende Straßenverkehrsfläche wird so dimensioniert, dass eine Gestaltung zum problemlosen Übergang zwischen Rad-Fußwegverbindung und Erschließungsstraße mit Bürgersteig und Fahrradstreifen möglich ist.

### **3.3.5. Verbreiterung und Verbesserung des Grünzuges entlang d. Westtangente (B429)**

Durch den Flächentausch mit der Eigentümerschaft im Zuge der beschriebenen Anpassung der Rodheimer Straße soll auch Raum für einen höheren Grünanteil gewonnen werden. Der städtische Flächenteil direkt an der Westtangente wird verbreitert und begrünt; außerdem gibt es Pflanzaufgaben auf den zukünftigen Gewerbegebietsflächen. Damit werden die derzeit durch Schotter geprägten Freiflächen unterhalb der beiden Hoch- und Höchstspannungsleitungen aufgewertet. Insgesamt verbleibt ein rd. 50 m breiter Freiflächenkorridor entlang der Westtangente, wodurch die vorhandene stadtklimatische Funktion gesichert und ein ausreichender Kaltluftaustausch über den nördlich angrenzenden, entlang der gesamten Weststadt verlaufenden Grünzug zwischen Stadt und Westtangente gewährleistet wird.

### **3.3.6. Sicherung des Leitungsbestandes im Plangebiet**

Der Leitungsbestand an Hoch- und Höchstspannungsleitungen, überregionalen Gasleitungen, Hauptsammlern für Regenwasser (Flutgraben) und Abwasser wird gesichert. Leitungsschutzbereiche der Hoch- und Höchstspannungsleitungen werden im Bebauungsplan verzeichnet und die Lage des Baufeldes für das höhere Gebäude eines Sanitätshauses daran angepasst. Leitungsrechte und Geh- und Fahrrechte zur Wartung der Abwasserhauptsammlers und des parallel verlaufenden Flutgrabens werden ebenso festgelegt wie Geh- und Fahrrechte zur Wartung der bestehenden Leitungsmasten.

### **3.3.7. Ausweisung eines zusätzlichen geförderten Wohnstandortes und Neuanlage des Quartiers-Spielplatzes**

Durch einen Flächentausch mit dem Investor des Bauvorhabens auf dem ehemaligen Getränkemarktareal ist eine teilweise Verlegung des Spielplatzes an der Hardtalleep-Schleife möglich, wodurch im Anschluss an die bestehenden viergeschossigen Wohngebäude der städtischen Wohnbau GmbH genügend Freiraum für ein Baufeld für ein weiteres, gleichdimensioniertes Wohngebäude entsteht. Zusammen mit der Festlegung eines Anteils von 20 % an geförderten Wohnungen im privaten Bauvorhaben auf dem ehemaligen Getränkemarktareal im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor wird das Ziel eines Anteils für den geförderten Wohnungsbau im Plangebiet von 30 % erreicht werden können.

Die Spielplatz-Neuanlage soll von den durch neue Baurechte im Plangebiet profitierenden Investoren sowie dem Discounter-Betreiber finanziert werden.

Planungszweck ist, wie zu Beginn dieser Begründung ausgeführt, die Anpassung des planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens an die heutigen Planungsanforderungen für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe sowie für die sonstige bauliche und grünordnerische Entwicklung im Plangebiet.

## **4. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet**

### **4.1. Planungsgrundlagen**

#### **4.1.1. Landes- und Regionalplanung**

Das Gebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010, der die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion festlegt und am 22. Juni 2010 durch die Regionalversammlung beschlossen wurde, am 3. Dezember 2010 durch die Hessische Landesregierung genehmigt wurde und mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 9 am 28. 2. 2011 in Kraft getreten ist. Damit trat dieser Regionalplan nach der ersten Offenlage des vorliegenden Planentwurfes in Kraft. Seine Darstellung hat sich gegenüber dem zuvor geltenden Regionalplan Mittelhessen 2001 hier aber nicht geändert und das Bebauungsplangebiet in zwei Bereiche geteilt.

Der größte, östliche Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend als „Siedlungsbereich Bestand“, ergänzt um eine Liniatur für ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

In einem schmalen Streifen sind ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, überlagert von Schraffuren für ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im Bebauungsplan-Entwurf wird daher auf die Freihaltung einer 50 m breiten, unbebaubaren

Abstandszone zur B 429 geachtet, die zu wesentlichen Teilen als öffentliches und privates Grün und Pflanzgebotszonen festgesetzt werden soll, um diesen raumordnerischen Vorgaben gerecht zu werden. Der 50m-Abstand trägt auch ausreichend den Belangen der Klimafunktion des Gebietes als Kaltluftabflussbahn Rechnung, da die Unterbrechung von Kaltluftströmungen, wie im entsprechenden Kapitel dieser Begründung noch erläutert, dadurch ebenso wie durch die Höhenbeschränkung für die Bebauung in diesem Bereich verhindert wird. Dem Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird somit gefolgt.

Darüber hinaus ist im Regionalplan eine Wasserfernleitung im Bestand dargestellt, deren Verlauf durch die Planung nicht gefährdet wird.

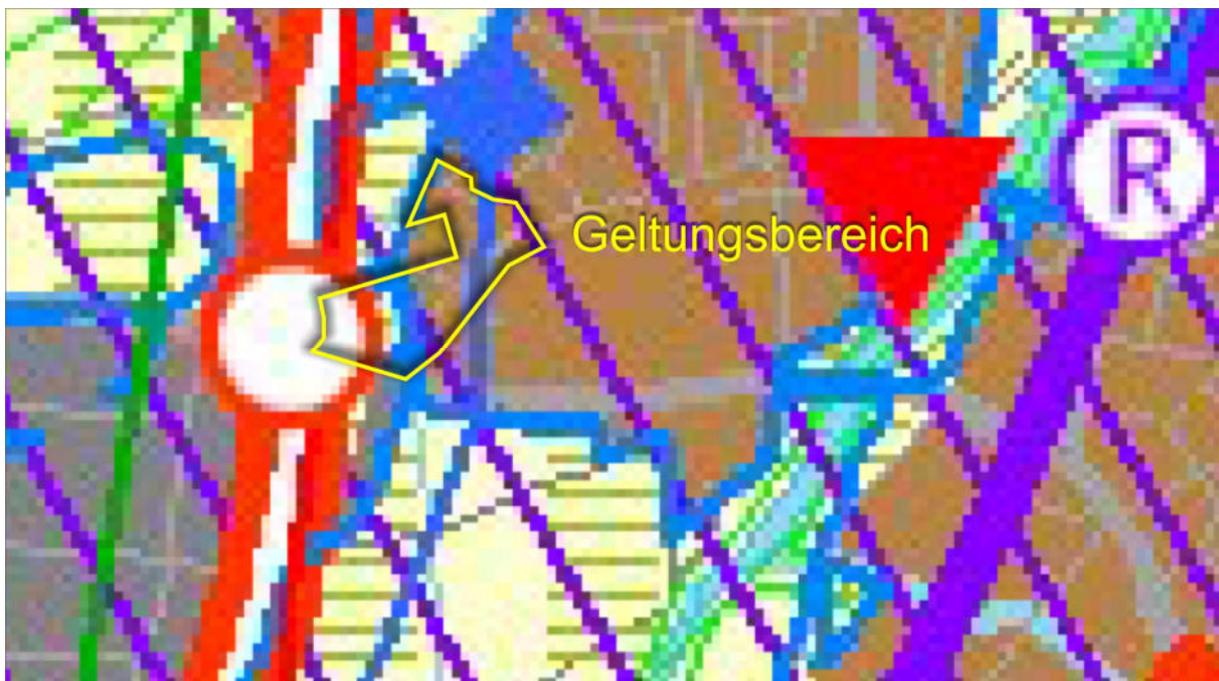


Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)

#### 4.1.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) werden die Grundstücksflächen der drei Einzelhandelsbetriebe als Mischbaufläche, der bestehende Spielplatzbereich mit dem dort geplanten Wohngebäude als Wohnbaufläche/ Bestand und die Rodheimer Straße sowie der versiegelte Parkplatz (Flohmarktgelände) als Verkehrsflächen dargestellt. Der unversiegelte Parkplatz sowie der restliche Bereich zwischen Flutgraben und B 429 werden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Vorgaben überwiegend, aber nicht vollständig. Abweichungen bestehen bei der Ausweisung des (ehemaligen) Schnäppchenmarktes als Sondergebiet und in der Ausdehnung der Bauflächen über die Verkehrsfläche hinaus in die öffentliche Grünfläche. Der Flächennutzungsplan ist

daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

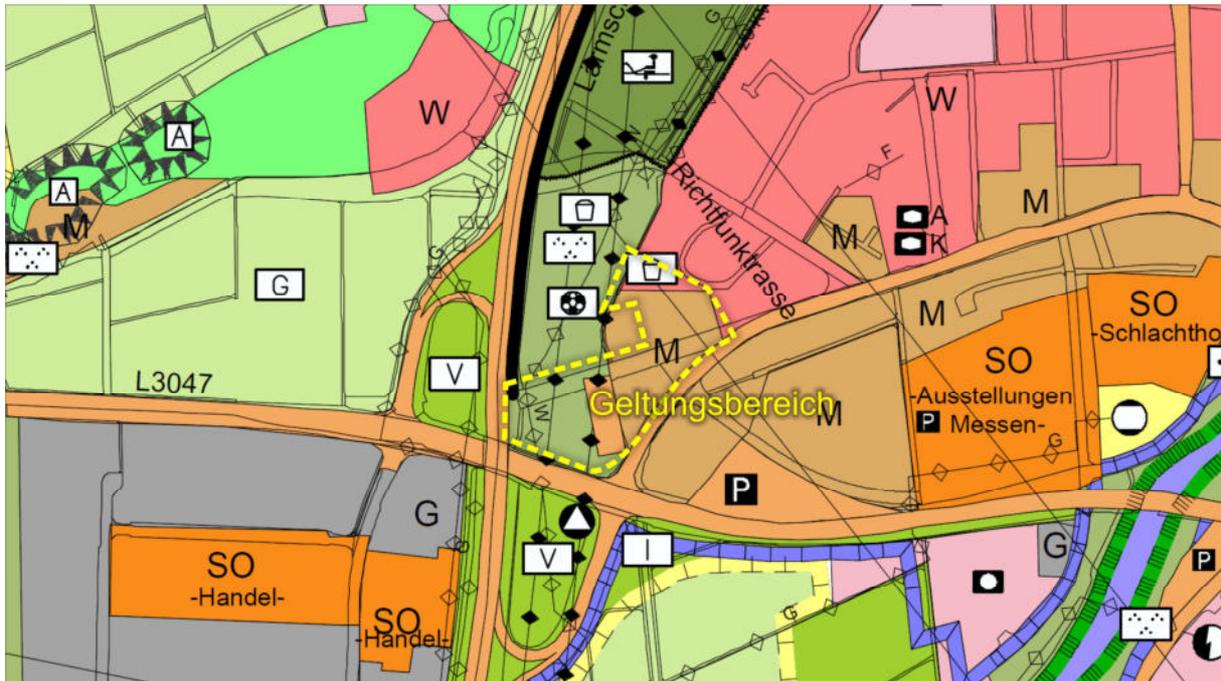


Abb. 2 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

#### 4.1.3. Landschaftsplanung

Nach dem Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) gehört das Plangebiet zum Biotopkomplex „Lahnaue zwischen Hardt und Westtangente“. Dieser wird als „verarmt“ bewertet. Konkrete planerische Aussagen werden zu den Flächen nicht getroffen. Generell sollen im Siedlungsgebiet laut Landschaftsplan Asphaltflächen entsiegelt werden, der Grünflächenanteil erhöht werden, insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, es sollen Bäume und Sträucher gepflanzt und Fassaden begrünt sowie die Pflege der Grünflächen intensiviert werden.

#### 4.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren zwei rechtswirksame Bebauungspläne:

Der nördliche Bereich mit dem Grundstück des Lebensmittelmarktes und des noch bestehenden Getränkemarktes sowie des bestehenden Spielplatzes bis zum nördlich angrenzenden Wohngebäude wird vom Bebauungsplan G 10 „Hardtallee“ (Rechtskraft seit 06.12.1974) abgedeckt. Er setzt im Mischgebiet mit den beiden Einzelhandelsgebäuden eine offene Bauweise, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und zwingend 2 Vollgeschosse fest. Für den Spielplatz nördlich des Mischgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das östlich

jenseits des bestehenden Getränkemarktes liegende städtische Grundstück, das gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf neu in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird hier als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bepflanzung durch Büsche und Bäume“ festgesetzt.

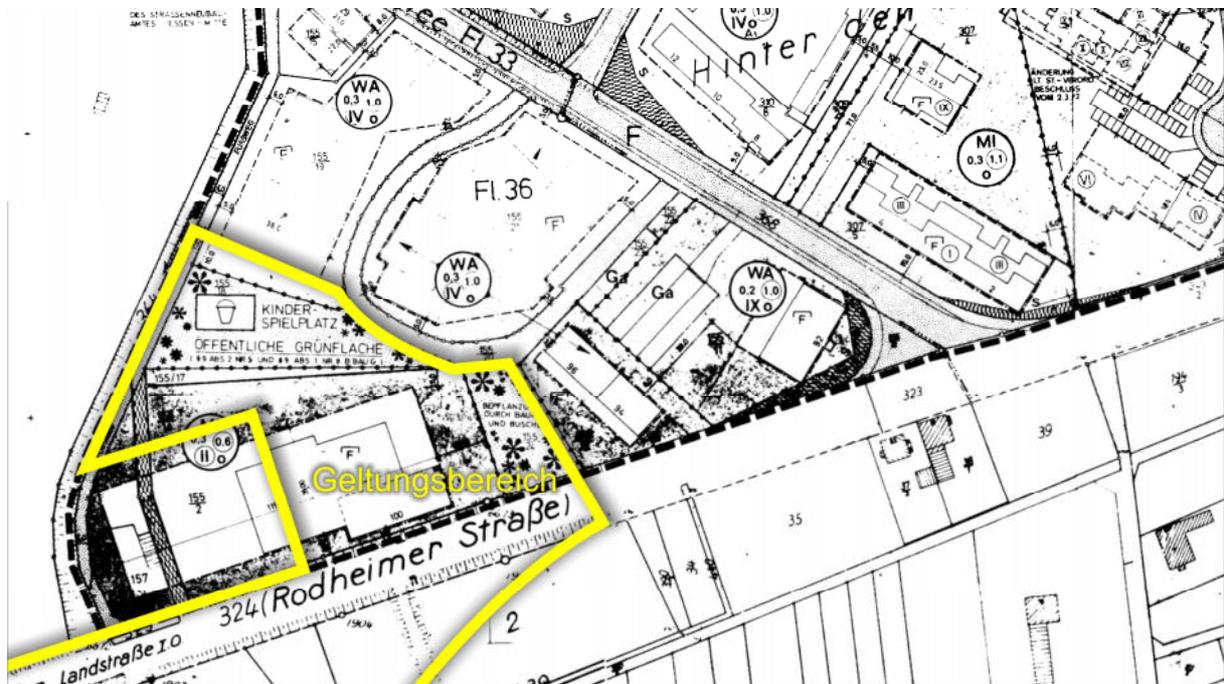
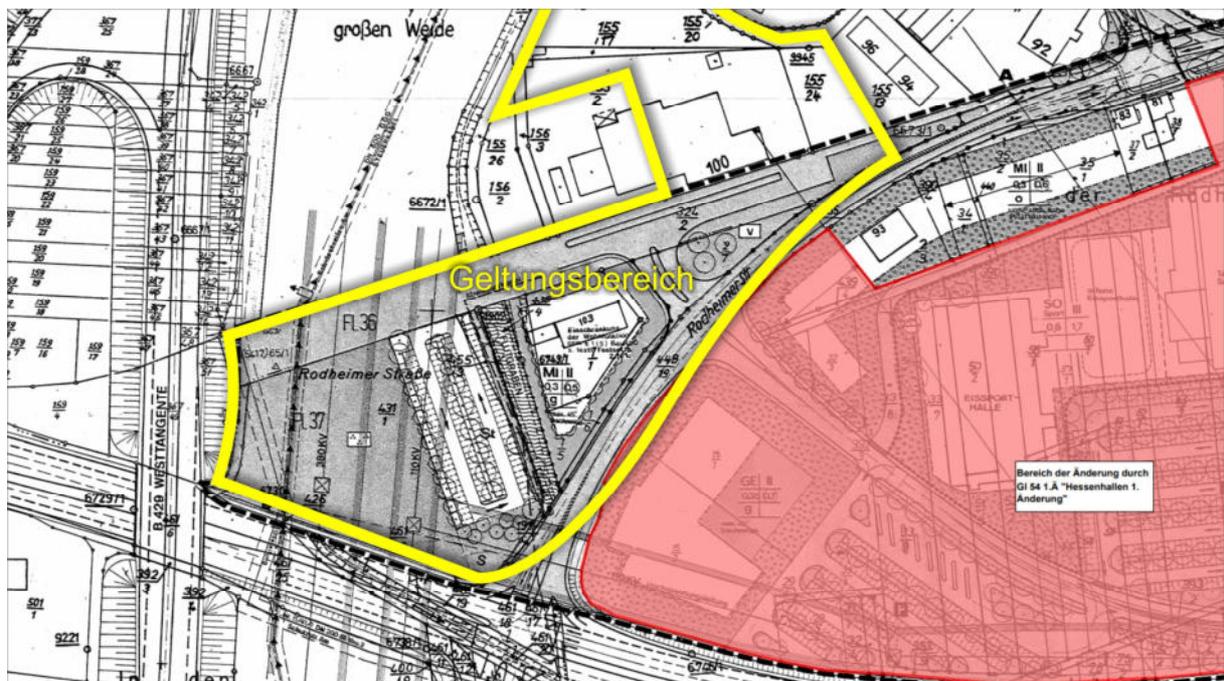


Abb. 3 : Bebauungsplan-Ausschnitt G 10 „Hardtallee“ (Rechtskraft seit 06.12.1974) und Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes GI 05/18 „Rodheimer Straße“

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit hier liegendem Teils der Rodheimer Straße wird durch den B-Plan G 54 „Hessenhalle“ (Rechtskraft seit 17.11.1981) abgedeckt.



Er setzt für den Bereich des ehemaligen Schnäppchenmarktes ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise, maximal zulässiger Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal 2 Vollgeschosse fest. Die Flutgrabenfläche ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, die asphaltierte Stellplatzanlage als Parkplatz und der restliche Teil des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### **4.1.5. Angrenzende Planungen**

Es grenzen keine weiteren Planungen an das Plangebiet. Der restliche, dem Plangebiet westlich benachbarte Bereich ist ein unbeplanter Außenbereich entlang der B 429 im Westen, dessen Funktion und Nutzung der Festlegung im Regionalplan als Landwirtschafts- und Grünfläche mit Vorbehalt für besondere Klimafunktionen entspricht. Letztere lassen sich anhand der Klimafunktionskarte der Universitätsstadt Gießen als die Funktionen einer Frischluftschneise bestimmen, entlang der sich deutlich messbare Kaltluftströme mit stadtklimatischer Bedeutung bewegen.

### **4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **4.2.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gießener Stadtgebietes am Siedlungsrand zwischen Weststadt und Gießener Ring. Sein südwestlicher Teil liegt zwischen dem entlang des Siedlungsbereiches der Weststadt verlaufenden Flutgraben, der Heuchelheimer Straße und der B 429 (Gießener Ring). Zwischen dieser autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße, die hier über eine Auf- und Abfahrt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet verfügt, und dem Flutgraben als Begrenzung der Weststadt verläuft hier ein Grünzug, der im Plangebiet jedoch nur aus weitgehend ungenutzten Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche bzw. Schotterdecke besteht und zusätzlich mit einem Parkplatz und Standorten von zwei Masten mit Hoch- und Höchstspannungsleitungen belegt ist. Die Leitungen verlaufen entlang des Grünzuges und der B 429. Begrenzt wird dieser Grünzug in Richtung Weststadt durch den erwähnten Flutgraben, der als Vorfluter eines Pumpwerks auf der südlichen Seite der Heuchelheimer Straße dient, und über den Oberflächenwasser, das bei Regen in der Weststadt anfällt, zwischengestaut und dann über das Pumpwerk in Richtung Lahn abgeleitet wird.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt östlich des Flutgrabens und nicht mehr im Grünzug, sondern in einem von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägten Siedlungsgebiet an einem integrierten Mischgebietsstandort eines Lebensmittel-Discountermarktes, eines Getränkemarktes und, davon abgesetzt unmittelbar an der Rodheimer Straße, dem Standort eines ehemaligen Supermarktes. Dieser diente in den vergangenen Jahrzehnten als Schnäppchenmarkt der Karstadt-Warenhauskette für die Vermarktung von Restposten und Sonderangeboten aus dem Nicht-Lebensmittel-Sortiment (insbesondere Textilien und Schuhe) von Karstadt.

Der nördlichste Bereich schließlich umfasst den Standort des städtischen Spielplatzes an der Hardtallee. Dessen Fläche soll durch Flächentausch mit dem Eigentümer des benachbarten Mischgebietes mit Lebensmittel- und Getränkemarkt nach Süden verlagert werden, um dann im Norden in Fortsetzung der dort bereits seit Bebauung des Stadtteils stehenden Zeilenbauten ein gleichartiges, viergeschossiges Mehrfamilienhaus durch die Wohnbau errichten zu können, das diese bestehenden Zeilenbauten ergänzt und sich daher städtebaulich bestmöglich einfügt.

#### **4.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird derzeit und auch zukünftig intern ausschließlich durch den als Sackgasse endenden Teil der alten Rodheimer Straße erschlossen, der mit dem Bau des Gießener Ringes und damit der B 429 entstanden war, als man ab der Einmündung der Hardtallee in die Rodheimer Straße einen neuen, nach Süden schwenkenden Verlauf der Rodheimer Straße realisierte, um diese im rechten Winkel an die die aus Richtung Innenstadt über die Konrad-Adenauer-Brücke verlaufende Heuchelheimer Straße/L 3020 anzuschließen. Die beiden stadtauswärts führenden Ausfallstraßen im Anschluss an die beiden Lahnbrücken westlich der Gießener Innenstadt wurden so an einem Knoten zusammengeführt, der gleichzeitig eine Auf- und Abfahrt auf den Gießener Ring erhielt. Beide Überwege über die Lahn, der traditionelle über die Sachsenhäuser Brücke und der damals neue über die Konrad Adenauer Brücke, wurden so auf kürzestem Wege und autogerecht an den Gießener Ring und damit indirekt an das Netz der Bundesautobahnen angeschlossen. Dieser Erschließungsvorteil für KFZ kommt dem Gebiet bis heute zugute.

Für die Rodheimer Straße bedeutete dies, dass sie ab der Hardtallee zur Sackgasse wurde, deren Ende auf den Damm der B 429 trifft. Die im Bogen entlang der Lahn und der Heuchelheimer Straße verlaufende Straße An der Hessenhalle, die zur Erschließung der durch (den damaligen) Schlachthof und die Messe genutzten Flächen zwischen den beiden Ausfallstraßen angelegt wurde, trifft auf die Rodheimer Straße und die o.g. zugehörige Sackgasse der alten Rodheimer Straße. Die so entstandene Kreuzung bildet den Anknüpfungspunkt der internen Erschließung des Plangebietes, der alten Rodheimer Straße, an das übrige Straßennetz, und hat sich über die vorhandene Ampelanlage als bisher ausreichend leistungsfähig für das hier liegende Mischgebiet mit Lebensmittel- und Getränkemarkt erwiesen. Bei den neu geplanten gewerblichen Nutzungen durch den Neubau eines Sanitätshauses und die Umnutzung des Schnäppchenmarktes durch einen Fahrradhandel ist im Vergleich mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt nur mit einem moderaten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, wobei der Getränkemarkt als Verkehrsziel zukünftig sogar wegfällt.

Die Tiefgarage des anstelle des Getränkemarktes neu entstehenden Gebäudekomplexes mit Büros und Wohnung soll über die Hardtallee-Schleife erschlossen werden, was neben einem oberirdischen Parkplatz an der Hardtallee für

die Bewohner des geplanten Wohnbau-Neubaus die einzige weitere Anbindung des Plangebietes für PKW an das bestehende Straßennetz darstellt.

Hierdurch wird eine weitere Entlastung des o.g. Hauptanbindungs-Knotens erwartet.

Fast direkt gegenüber dem Plangebiet befindet sich an der Rodheimer Straße eine Stadtbushaltestelle „Hardtallee“ für die Linien 7, 12 und 24, mit Verbindungen zum Gewerbegebiet West, zum evangelischen Krankenhaus und nach Heuchelheim/Wetzlar in Richtung Westen sowie zur Sandfeldschule, zum Philosophenwald und zum Bahnhof über die Gießener Innenstadt in Richtung Osten.

Über alle genannten Linien besteht ein direkter Anschluss ohne Umsteigen an den Bahnhaltelpunkt Oswaldsgarten, den Marktplatz in der Gießener Innenstadt und das Behördenzentrum am Berliner Platz sowie teilweise den Bahnhof.

Fahrradverkehr aus Richtung Heuchelheim wird über die alte Rodheimer Straße und einen separaten Rad- und Fußweg, der im Bebauungsplan optimiert und ausgebaut werden soll, über separate Radwege entlang der Rodheimer Straße bis in die Innenstadt geführt. Vorher kreuzt die Verbindung regionale Radwege, die entlang der Lahn führen, wie etwa den R7, und bietet über den Anschluss an den hier verlaufenden Weg auf dem Hochwasserschutzdeich entlang der Lahn beste Anbindungen für Radfahrer/innen an diese autofreie Radwegverbindung bis in die Nordstadt, die man über den im Norden direkt am Deichweg liegenden Christopher-Rübsamen-Steg erreicht. Ein Ausbau der alten Rodheimer Straße als Fahrradstraße wird von der Straßenverkehrsbehörde geprüft und könnte die Situation für Fahrradfahrer zusätzlich verbessern.

### **4.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation**

Für das 3,5 ha große Plangebiet steht seit dem Wegfall der Schnäppchenmarktnutzung und der bevorstehenden Aufgabe des Getränkemarktes eine Umnutzung dieser bisher für den Einzelhandel genutzten Gebäude und Flächen an. Im Zuge dieser Nutzungsänderung sollen Potentiale des Gebietes besser genutzt werden, bisher ungenutzte (Flohmarktgelände/ Parkplatz) oder untergenutzte Flächen (Getränkemarkt) teilweise bebaut und neben der so aktualisierten und teilweise zusätzlich ermöglichten gewerblichen Nutzung Wohnraum geschaffen werden, der an diesem integrierten Standort zu 30 % sogar als geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll. Des Weiteren soll die hierfür durch die Verkehrsanbindung besonders geeignete Lage durch den Standort einer Rettungswache ausgenutzt werden, für die lange kein geeigneter Standort gefunden werden konnte.

Somit wird ohne wesentliche Änderung der Nutzungsstruktur gegenüber dem aus den beiden bestehenden Bebauungsplänen abgeleiteten Baurecht eine aktualisierte und optimierte Nutzungsstruktur erreicht, die zusätzlichen Wohnraum, in hohem Maße

auch geförderten, ermöglicht, einen optimalen Standort für eine Rettungswache realisiert und eine innenstadt- und nahversorgungsverträgliche Nachfolgenutzung des Schnäppchenmarktgebäudes vorbereitet. Lediglich ein geplantes mehrgeschossiges Sanitätshaus auf dem Gelände des ehemaligen Flohmarktparkplatzes muss durch eine neue Festsetzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich abweichend vom Bestand vorbereitet werden, bietet aber eine städtebauliche Aufwertung dieses, durch seine Lage neben zwei Hochspannungsmasten bisher kaum genutzten und ungeordnet wirkenden Areals in einer exponierten Stadteingangssituation. Die daneben geplante eingeschossige Bebauung unterhalb der Strommasten dient der Nutzung eines durch seine Lage unattraktiven Grundstücks mit einer verträglichen Nutzung, die als Alternative zum weiteren Brachliegen des Grundstücks zu begrüßen ist, und kann gewerbliche Nutzungen aufnehmen.



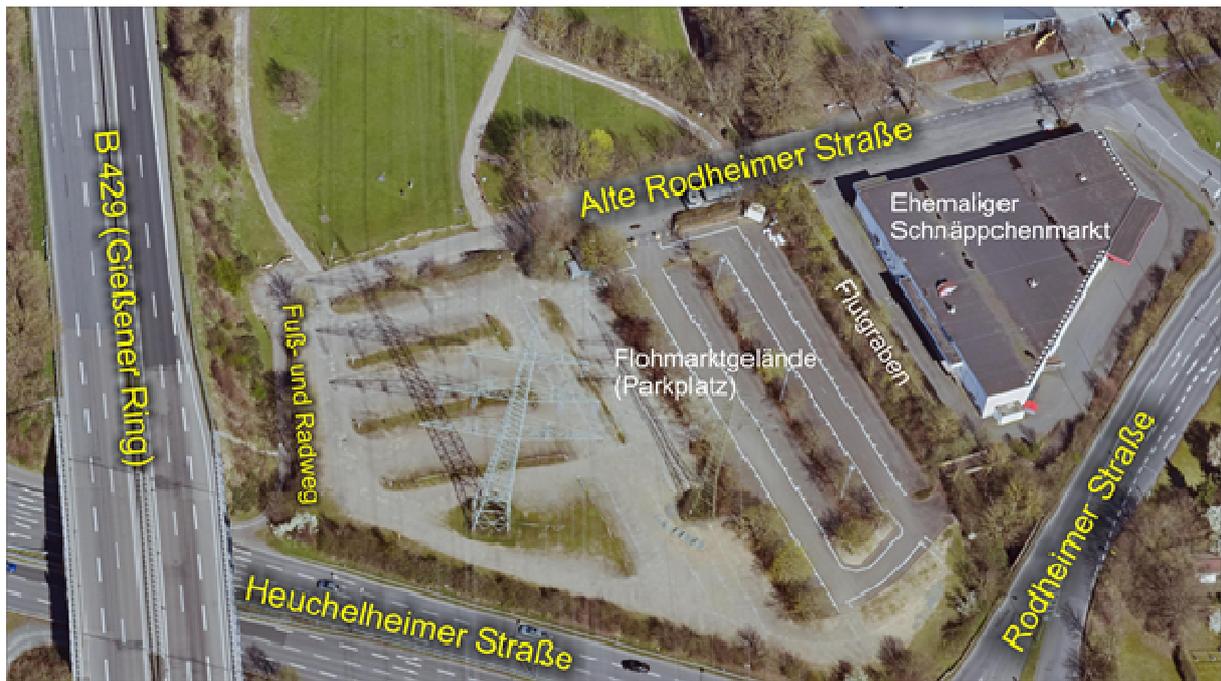
**Abb. 5 Geltungsbereich mit B 429 im Vordergrund, Heuchelheimer Straße rechts und Rodheimer Straße rechts oberhalb des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)**

Städtebaulich wird durch die Neunutzung und –bebauung die bereits erwähnte Stadteingangssituation neu definiert und architektonisch aufgewertet, auch, indem das bisher gestalterisch vernachlässigte Schnäppchenmarktgebäude umgebaut und erneuert wird.



**Abb. 6** Nördlicher Teil des Plangebietes mit Lebensmittelmarkt-Parkplatz und Getränkemarkt (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)

Durch die Neubebauung im Mischgebiet mit teilweiser Überbauung des Markt-Parkplatzes werden städtebaulich neue Wege beschritten, die in den vergangenen Jahren angesichts gestiegener Wohnraumknappheit bereits in der Öffentlichkeit und Presse vielfach diskutiert und teilweise auch umgesetzt wurden. Nämlich die stärkere Ausnutzung der eingeschossigen, integrierten Standorte von Discountern und Supermärkten mit großen Stellplatzanlagen durch darüber angeordneten Wohnungsbau. Mit der Überbauung des Parkplatzes eines Discounters entsteht hier eine besondere Variante dieser Konzepte, die sich durch eine weitreichende Begrünung der Flächen zwischen den neuen Gebäuden, auch oberhalb des überbauten Parkplatzes, auszeichnet. Die Auflösung in 4 Baukörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage und dazwischen liegendem Grün führt hierbei zu einer städtebaulichen Integration in die bereits durch starken Baumbestand gekennzeichnete Wohnsiedlung an der Hardtallee und zu einer so zu erreichenden guten Verträglichkeit mit dem Siedlungsbestand.



**Abb. 7 Südlicher Teil des Plangebietes mit Flohmark-Parkplatz und Schäppchenmarkt (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)**

Weiteres städtebauliches und grünordnerisches Ziel ist die Verbreiterung, Optimierung und Begrünung des Rad- und Fußweges zwischen Heuchelheimer Straße und Rodheimer Straße sowie eine stärkere Begrünung der begleitenden öffentlichen und der angrenzenden privaten Grünflächen durch entsprechende Anpflanz- und Begrünungsfestsetzungen und die damit einhergehende Aufwertung der hier verlaufenden Grünachse entlang der B 429. Dadurch wird eine Eng- und Risikostelle für den Fuß- und Radverkehr in der Kurvenlage östlich des B 429-Brückenbauwerkes deutlich entschärft.

Hinzu kommen die Sicherung des alten Straßenbaumbestandes im Verlauf der alten Rodheimer Straße und die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen im Straßenverlauf der alten Rodheimer Straße.

#### **4.2.4. Lärm**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes und der Nähe zu den beiden Ausfallstraßen Heuchelheimer und Rodheimer Straße sowie zur B 429 als Teil des Gießener Ringes ist das Plangebiet erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt, die im Vorfeld der Planung für das hier besonders empfindliche Mischgebiet mit der geplanten Wohnnutzung schalltechnisch begutachtet (Lärmgutachterlicher Verträglichkeitsnachweis der ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, vom 21.05.2021) wurden. Mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine Wohnnutzung aber möglich. Die entsprechend empfohlenen Maßnahmen sehen nicht nur Schallschutzfenster an den lärmzugewandten Seiten der geplanten Wohnungen vor, sondern auch, Terrassen, Balkone und Loggien mit einer geschlossenen Außenhülle zu versehen und Aufenthaltsräume mit Außenluftdurchlässen (z.B. durch sog. „Hamburger

Fenster“) zu versehen.

Die Ergebnisse des lärmgutachterlichen Verträglichkeitsnachweises werden in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und müssen im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Auf gesonderte Festsetzungen wird verzichtet, da sich das bisher im Bebauungsplan „Hardtallee“, festgesetzte Mischgebiet im neuen Bebauungsplan „Rodheimer Straße-West“ nicht umgewidmet wird. Wie auch auf Grundlage des alten Bebauungsplanes ist ein Nachweis der schallschutztechnischen Verträglichkeit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.

Analog soll mit dem in einem erweiterten Baufenster des angrenzend bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ermöglichten zusätzlichen Neubau eines Wohngebäudes vorgegangen werden. Ein abschließender Lärmschutz-Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich und geführt werden. Durch die deutlich abgesetzte Lage in Bezug auf die in o.g. Gutachten festgestellte Hauptlärmquelle Rodheimer Straße sowie auch die lärmabschirmende Wirkung der (vorher erwarteten) Parkplatz-Neubebauung werden hier deutlich geringere Lärmpegel an der Südfassade erwartet. Und gegenüber der zweiten Hauptlärmquelle, der B 429, bietet sich eine Grundrisslösung in Form eines kompletten Verzichtes auf Fenster von Aufenthaltsräumen an der Westfassade an.

#### **4.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Plangebiet besteht nahezu kein natürliches Gefälle im vorhandenen Gelände. Die Entwässerung der, bis auf das Gewerbegebiet, bereits bebauten Baugrundstücke ist über bestehende Abwasserleitungen in der Hardtallee und der alten Rodheimer Straße möglich. Für das geplante Bauvorhaben im Mischgebiet und das Mehrfamilienhaus an der Hardtallee besteht durch die nördlich bzw. östlich verlaufende Hardtallee die Möglichkeit des Anschlusses an das dort vorhandene Trennsystem aus Abwasser- und Regenwasserkanal, auch für diejenigen Regenmengen, die nicht von den gemäß Abwassersatzung der Stadt Gießen zu errichtenden Rückhalte- und/oder Versickerungsanlagen zurückgehalten werden können. Das Schnäppchenmarkt-Grundstück wird im Bestand über einen Mischkanal entwässert. Für das Gewerbegebiet besteht bislang keine direkte Anschlussmöglichkeit an einen vorhandenen Mischkanal, da dieser östlich des Flutgrabens am Schnäppchenmarkt endet. Hierfür besteht nach Auskunft der MWB jedoch voraussehbar die Anschlussmöglichkeit an einen in der Böschung des Flutgrabens verlaufenden Abwasserhauptsammler auf der westlichen Seite des Flutgrabens. Das westliche der beiden Baufelder hat bei einer Trennung des Gewerbegebietes in zwei Grundstücke (entsprechend der zwei Baufelder) unter Umständen keinen Zugang zum diesem Hauptsammler mehr. Erschwerend kommen hier die Abgrabungsverbote um die vorhandenen Maststandorte hinzu, die eine Regenwasserrückhaltung und Versickerung ebenso wie den Bau eines Kanals im Gewerbegebiet erschweren können. Der

Eigentümer muss daher im Falle der Grundstücksteilung des Flurstücks 431/1, Flur 7 der Gemarkung Gießen, sicherstellen, dass diese Anschlussmöglichkeit an einen Schmutzwasserkanal und die Möglichkeit der Regenwasserableitung für nicht zurückzuhaltendes oder zu versickerndes Regenwasser erhalten bleiben. Letzteres kann für das ungeteilte Gewerbegebiet insgesamt über den offenen Flutgraben an seinem östlichen Rand abgeleitet werden.

Die im ersten Entwurf 2010 dargestellte geplante Verrohrung und teilweise Überbauung des Flutgrabens ist nicht mehr Absicht der MWB. Der Flutgraben und seine Böschung wurden von der unteren Wasserbehörde in der ersten Behördenbeteiligung (2011) als Gewässer deklariert und werden im Planentwurf entsprechend festgesetzt. Für Wartungs- und Pflegearbeiten für den Flutgraben und den in seiner Böschung verlaufenden Kanal des Abwasserhauptsammlers wird auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück ein 5m breites Geh- und Fahrrecht entlang der Böschungsoberkannte festgesetzt. Dieser Streifen beinhaltet gleichzeitig den 5 m breiten Gewässerschutzstreifen, der entlang von Gewässern gemäß Hessischem Wassergesetz unbebaut bleiben muss. Dies ist durch die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts und das erst westlich davon beginnende Baufeld sichergestellt.

## **5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Planfestsetzungen**

### **5.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Der Entwurf nimmt die im folgenden Abschnitt beschriebenen Planungsanforderungen an das Gebiet auf, die sich in den vergangenen Jahren seit der Offenlage des ersten Planentwurfes geändert haben. Vor allem hat sich nun durch ausgelaufene Pachtverträge und konkrete Bauabsichten eine gesicherte Ausgangssituation ergeben, aus der heraus die nun klar gewordenen Nutzungsabsichten der Eigentümer städtebaulich eingeordnet und zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden können. Der in ein durchgrüntes Wohngebiet integrierte Standort des Getränkemarktes kann dabei in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Neubauvorhaben mit einer mehrgeschossigen Bebauung in vier Baukörpern umgewandelt werden. Dabei kann durch Flächentausch mit der Stadt Gießen eine Verschiebung des bestehenden Spielplatzes an der Hardtallee nach Süden ermöglicht werden, so dass im Norden im Anschluss an die dort stehenden mehrgeschossigen Wohngebäude der Wohnbau ein gleichartiges Gebäude im Muster der bestehenden Zeilenaufstellung ergänzt werden kann. Hierdurch erfolgt insgesamt eine städtebauliche Aufwertung. Dabei wird ein Teil des bestehenden Markt-Parkplatzes zu einem Luftgeschoss und mit dem Wohnbauvorhaben im Mischgebiet überbaut. Insgesamt wird hier ein Anteil von 30 % an gefördertem Wohnraum entstehen können.

Das Neubauvorhaben wird in Richtung Rodheimer Straße durch den erhaltenen bleibenden, städtischen Baumbestand an der alten Rodheimer Straße eingegrünt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird das bestehende ehemalige Schnäppchenmarktgebäude durch einen Umbau äußerlich erneuert und kann so den Standort einer hier optimal angeordneten Rettungswache aufnehmen. In der Gebäudeflucht des Schnäppchenmarktes wird ein repräsentatives Geschäfts- und Verwaltungshaus mit einem Sanitätshandel westlich des Flutgrabens errichtet und somit ein vernachlässigt und wenig gepflegt wirkender versiegelter Parkplatz einer geordneten und städtebaulich attraktiven Nutzung zugeführt, welche die Stadteingangssituation an dieser Stelle aufwertet.

Die rd. 1.850 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche des ehem. Schnäppchenmarktes soll, nach Möglichkeit außer der rd. 500 m<sup>2</sup> großen nördlichen Teilfläche für die Rettungswache, durch einen oder mehrere Fachmärkte reaktiviert werden. Deren Sortimentsstruktur muss die in der Gießener Liste aufgeführten nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Warengruppen vermeiden bzw. auf einen verträglichen maximal Gesamtumfang von 200 m<sup>2</sup> (Gesamt-Verkaufsfläche) reduzieren. Das heißt, weder beispielsweise im Lebensmittel-, Drogerie-, Textilien- oder Schuh-Sortiment kann es hier zu einer Neuansiedlung kommen.

Durch eine im Bebauungsplan mit differenzierten, abgestaffelten Baugrenzen ermöglichte Aufstockung um zwei Ober- bzw. Dachgeschosse können zusätzliche rein gewerblichen Nutzungen untergebracht und eine architektonische Aufwertung des Gebäudes erreicht werden.

Durch den Ausbau des vorhandenen Rad- und Fußwegs von der Heuchelheimer Straße zur alten Rodheimer Straße und den teilweisen Umbau der letzteren in eine Rad- und Fußwegtrasse mit Begleit- und Abstandsgrün sowie durch breite Pflanzfestsetzungen an den Rändern des Gewerbegebietes wird eine stärkere Durchgrünung des jetzt unbefestigten, durch Sand- und Schotteroberflächen gekennzeichneten Bereichs erreicht und der erwünschte Gesamteindruck als eingegrüntes Area mit geordneter gewerblicher Nutzung in der Mitte des Gebietes gestärkt.

### **5.1.1. Entwicklung und Nutzungsbestand bis zum ersten Entwurf 2011**

Im Plangebiet hatte sich im Zeitraum 1980 bis etwa 2002 die Umwandlung von einem gewerblich geprägten Bereich zu einem Einzelhandelsstandort vollzogen.

Ein KFZ-Betrieb (Karosseriebehandlung, -lackiererei) auf dem Baugrundstück Rodheimer Straße 100, einem im Bebauungsplan „Hardtallee“ festgesetzten Mischgebiet, konnte seine Erweiterungsplanung in den frühen 90er-Jahren, u.a. wegen der Nähe zur Wohnbebauung, nicht umsetzen, weshalb mit dem Eigentümer die Umnutzung des Geländes zu Nahversorgungszwecken abgestimmt wurde. Die Bauanträge für die heute vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes mit Bäckereiverkaufsstelle wurden 1998 bzw. 2000 eingereicht und genehmigt.

Im Jahr 2004 erfolgte eine erste bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes (insbesondere die Einrichtung eines Pfandbereiches) unter Beibehaltung seiner Verkaufsfläche von 699 m<sup>2</sup> zzgl. Kassenzone (115 m<sup>2</sup>). Anfang 2009 wurde ein Bauantrag für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> vorgelegt, der im angelaufenen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele intensiv geprüft wurde. Schließlich konnte im Zusammenhang mit der seit März 2010 verhängten Veränderungssperre mit der Bauherrschaft abgestimmt werden, dass ein geänderter Bauantrag über einen internen Umbau zur Optimierung des Betriebsablaufes mit insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgelegt wurde. Dieser Bauantrag konnte im August 2010 genehmigt werden.

Der auf dem gleichen Grundstück errichtete Getränkemarkt wurde in 2008 auf eine derzeit vorhandene Verkaufsfläche von knapp 670 m<sup>2</sup> erweitert.

Auf dem gegenüber liegenden Baugrundstück Rodheimer Straße 116 wurde 1980 ein (heute noch) vorhandener Gewerbebau zum Lebensmittelmarkt (Depot-Markt/Co-Op-Reihe) umgenutzt, jedoch bereits Ende 1983 aus unternehmensstrategischen Gründen wieder aufgegeben. Die Fa. Karstadt beantragte 1984 die Umnutzung als Teppich-Fachmarkt sowie 1995 die Verkaufsflächenvergrößerung auf etwa 1.850 m<sup>2</sup> wie heute vorhanden. Ohne separates Genehmigungsverfahren erfolgte in den späten 1990er-Jahren die Sortimentsumstellung zur Vermarktung von Restposten und Sonderangeboten aus den Warenhäusern des Karstadt-Konzerns unter der Bezeichnung als Schnäppchenmarkt.

Auf dem angrenzenden (jenseits des Flutgrabens liegenden) unbebauten Areal wurden Stellplatzflächen befestigt und begrünt sowie mit einer Fußgängerbrücke an das Marktgebäude angebunden. Seit den 90er-Jahren wird diese Stellplatzfläche für verschiedene Verkaufsaktivitäten genutzt und nahm u.a. den vorher am Schlachthof ansässigen, regelmäßigen Flohmarkt an Samstagen auf. Zudem werden Übungsfahrten von Fahrschulen abgehalten und temporär Weihnachtsbäume verkauft sowie Werbeanlagen für Veranstaltungshinweise aufgestellt.



**Abb. 8 Luftbild 1966 mit überlagertem Kataster 2021 – mit KFZ-Betrieb an der Stelle des heutigen Lidl-Marktes, alter Rodheimer Straße und der Wohnsiedlung Hardtallee im Bau (Quelle Luftbild: Universitätsstadt Gießen)**

Die alte Rodheimer Straße wurde, wie eingangs dieser Begründung beschrieben, beim Bau des Gießener Ringes zu einer Sackgasse und über eine neue Trasse südlich hiervon an die Heuchelheimer Straße angebunden. Die so entstandene Sackgasse der alten Rodheimer Straße bis zur Westtangente ist mit ihrem bis zu 12,0 m breiten, versiegelten Querschnitt verkehrlich überdimensioniert und weist an ihrem Ende bzw. am Übergang zum dort anschließenden Fuß-/Radweg in Richtung Gewerbegebiet-West/Heuchelheim keine geordnete Wendemöglichkeit auf. Die Verkehrsfläche wird oft zum (nächtlichen) Abstellen, beispielsweise von LKW oder Wohnmobilen genutzt, ohne dass entsprechende sanitäre Anlagen verfügbar wären.

Zudem sind im westlichen Bereich des Plangebietes einige Fernleitungen für Gas, Wasser und Strom untergebracht, die auch im Zusammenhang mit den Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Auch die hier stehenden Masten von zwei Hoch- bzw. Höchstspannungsleitungen führten zu Einschränkungen der Bebaubarkeit.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an drei Hauptverkehrsstraßen, der Rodheimer Straße, der Heuchelheimer Straße und der B 429 (Gießener Ring) von erheblichen Schallimmissionen betroffen. Aufgrund der integrierten Lage nördlichen Teils des Plangebietes in einem bestehenden Wohngebiet mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und der Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wurde das Wohnpotential zum ersten Entwurf des Bebauungsplans bereits eingeschränkt durch die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung für den Getränkemarktbereich berücksichtigt, während der

Bereich des Lebensmittel-Marktes zum Gewerbegebiet werden sollte.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Flutgraben, der zur Entwässerung der versiegelten Flächen großer Teile der Gießener Weststadt dient und ursprünglich auch einen – mittlerweile versiegten – Bachlauf aufgenommen hat. Die alte Rodheimer Straße überquert hier den Flutgraben mit einem Brückenbauwerk aus dem 19. Jahrhundert, dessen Eisengeländer unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal aus verkehrsgeschichtlichen Gründen) stehen.

Der Flutgraben ist südlich der Brücke mit einer Betonsohle und beidseitigen Stützwänden verbaut und führt nur nach stärkeren Regenereignissen Wasser. Das Erscheinungsbild der oftmals zur Müllentsorgung genutzten, unzugänglichen und relativ selten unterhaltenen Abwasserableitungsanlage war Anlass zur geplanten Verrohrung und Überbauung des Grabens im ersten Entwurf des Bebauungsplans. Auch, da der Flutgraben zwei im gleichen Eigentum befindliche Nutzungsbereiche trennte. Die zuständige Untere Wasserbehörde hatte jedoch in der ersten Behördenbeteiligung die Gewässereigenschaft festgestellt.

### **5.1.2. Entwicklung und Nutzungsbestand seit der ersten Offenlage 2011**

#### Mischgebiet mit Lebensmittel- und Getränkemarkt

Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungszuwachs in der Universitätsstadt und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum wurde eine Bebauung des Mischgebietes mit Wohnungen erwogen, um nach Auslaufen der langfristigen Pachtverträge mit Discounter und Getränkemarkt hier entsprechende Bauprojekte umzusetzen. Da der Lebensmittel-Markt durch die Betreiber zwischenzeitlich ohne eine geforderte Verkaufsflächenerweiterung als nicht zukunftsfähig dargestellt wurde, war der Eigentümer von einem Auslaufen beider Pachtverträge ausgegangen. Nach dem 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Universitätsstadt Gießen war die Weststadt im Bereich Lebensmittelnaheversorgung überversorgt und eine Verkaufsflächenerweiterung daher anfangs nicht in Aussicht zu stellen. Durch die angesprochene Bevölkerungsentwicklung und die geplante Schaffung erheblichen zusätzlichen Wohnraums in direkter Nachbarschaft auf dem Bereich des Getränkemarktes änderten sich die Rahmenbedingung und 2021 konnte ein neuer Eigentümer, gutachterlich durch denselben Gutachter, der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verantwortlich zeichnete, nachweisen, dass eine begrenzte Verkaufsflächenerweiterung von 800 m<sup>2</sup> auf 1200 m<sup>2</sup> verträglich ist. Der Bebauungsplan wurde daraufhin um den Bereich des Lebensmittel-Marktes verkleinert, um dem Betreiber ohne Verzögerung einen Bauantrag auf Grundlage des bestehenden Baurechtes ermöglichen zu können.

## Schnäppchenmarktgrundstück und geplantes Gewerbegebiet westlich des Flutgrabens

Auch für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes traten neue Rahmenbedingungen ein. Der Karstadt-Konzern trennte sich nach der Fusion mit Kaufhof von seinen Schnäppchenmärkten und schloss 2020 auch seinen Gießener Standort als einen der wenigen noch verbliebenen Schnäppchenmärkte in Deutschland. Die Eigentümergemeinschaft der Grundstücke südlich der alten Rodheimer Straße (Schnäppchenmarkt und Grünfläche mit Parkplatz und Strommasten westlich des Flutgrabens) äußerte nun die Absicht, den Schnäppchenmarkt umzubauen und weiter zu verpachten. Hierfür liegt u.a. ein Interesse eines Fahrrad-Fachmarktes vor. Für die Fläche des Parkplatzes westlich des Flutgrabens besteht die Bauabsicht eines regionalen Betreibers von Sanitäts- und Gesundheitsmärkten, der mit den dort vorhandenen Limitierungen durch die Starkstromleitungen und ihre Masten, den Flutgraben mit seiner Gewässerschutzzone und der Bauverbotszone entlang der Heuchelheimer Straße umgehen kann und hier ein attraktives Einzelhandels-, Werkstatt- und Bürogebäude mit einem Sanitätshaus errichten möchte. Aufgrund der angestrebten baulichen und grünordnerischen Aufwertung dieser Stadteingangssituation und der Beseitigung des Eindrucks einer untergenutzten Brachfläche zugunsten geordneter gewerblich genutzter Flächen mit starker Eingrünung unterstützte das Stadtplanungsamt diese Option und bereitet sie nach intensiver Abstimmung mit dem vorliegenden Bebauungsplan vor. Von der bereits im ersten Bebauungsplanentwurf hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird dabei nicht abgewichen. Lediglich die Baufelder werden den ermittelten Anforderungen einer neuen DIN zum Bauen unter Hoch- und Höchstspannungsleitungen gemäß und für das Sanitätshaus ein Baufeld ausgewiesen, das Abstände zu den Leitungsschutzbereichen der Starkstromleitungen und ihren Masten einhält und daher diesen Anforderungen nicht unterliegt. Ein zweites Baufeld unterhalb der Leitungen soll ein maximal eingeschossiges gewerbliches Gebäude beherbergen, dessen Nutzung dann entsprechend den Vorgaben der DIN im Bauantragsverfahren geprüft werden muss.

Nach der Immissions- Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder sowie des Schallpegel durch Koronaentladung durch die imp-GmbH, Halle, vom 21.01.2021 werden Mindestabstände zu Gebäuden nach DIN EN 50341-1 (5,0 m für Gebäude mit feuerhemmendem Dach  $\leq 15^\circ$ ) sowie die Grenzwerte gem. der 26. BlmschV im zukünftigen Gewerbegebiet uneingeschränkt eingehalten.

Die elektrische Feldstärke in Gebäuden ist hiernach zu vernachlässigen.

Die magnetische Flussdichte ist proportional zum Stromfluss. Bei geringerer Auslastung sinkt entsprechend die Belastung. Die magnetische Flussdichte durchdringt Gebäude ungehindert und kann praktisch nicht abgeschirmt werden.

Da es sich bei den zulässigen Gebäuden um Büro- und Geschäftsgebäude (bzw. sogar eine weniger empfindliche Gewerbehalle) handelt, sind die o.g.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für tags von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für nachts von 45 dB(A) finden aufgrund der Nutzung der Gebäude keine Anwendung

Die mit dem Sanitätshaus einhergehende Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diesen Standort wird angesichts der Veränderungen im Einzelhandel durch die Pandemie für diesen Standort als richtig angesehen, da auch in diesem Segment eher der erstarkte Online-Handel den Einzelhandel vor Ort bedroht als ein neues Einzelhandelsangebot in fußläufiger Nähe der Innenstadt wie dieses, für das in der Innenstadt zudem kein Konkurrenzangebot besteht. Vorrangig aber ist die städtebauliche Bedeutung des Neubaus an dieser Stelle aufgrund der beschriebenen Stadteingangssituation.

## **5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- ein allgemeines Wohngebiet für den Standort eines Mehrfamilienhauses mit oberirdischen Stellplätzen im Norden des Geltungsbereiches,
- ein Mischgebiet für den Standort eines Neubaus mit überwiegender Wohnnutzung, teilweise bei Überbauung des vorhandenen Markt-Parkplatzes mit einem Luftgeschoss,
- ein Sondergebiet für Fachmärkte für den ehemaligen Schnäppchenmarkt mit geplanter Rettungswache des DRK und Räumen für Büro- und Dienstleistungen sowie Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke in den Obergeschossen festgesetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Segmente werden in Anlehnung an die „Gießener Liste“ zur Sortimentsbeschränkung ausgeschlossen.
- ein Gewerbegebiet mit zwei Baufeldern westlich des Flutgrabens festgesetzt. Für das östliche der Baufelder wird ausnahmsweise eine Einzelhandelsnutzung des Segmentes Sanitätswaren und Orthopädie zugelassen.

Somit wird eine städtebaulich hochwertige Neubebauung und untereinander verträgliche Nutzungsmischung erreicht.

Im Gewerbegebiet werden aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Wohngebiet an der Hardtallee und dem geplanten Bauprojekt im Mischgebiet mit einem nicht unerheblichen Anteil an familiengerechten Wohnungen sowie zum weiter

südlich verlegten Spielplatz an der Hardtallee alle Einrichtungen und Gewerbebetriebe mit erotischem Sortiment oder für sexuelle Darbietungen, Handlungen und Dienstleistungen untersagt.

### **5.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie §§ 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an den benachbarten Bestand auf 4 Vollgeschosse festgesetzt, ebenfalls in Anlehnung an den Bestand werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im Mischgebiet werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt, wobei an diesem stark integrierten Standort ebenfalls die Nachbarbebauung an Wohngebäuden zum Maßstab genommen wird. Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ wird hier eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zugelassen als bei den umgebenden Grundstücken, die in Zeilenbauweise bebaut wurde, da sich hier mit der Überbauung des vorhandenen Parkplatzes und des alten Getränkemarktstandortes eine bereits versiegelte Fläche überbaut wird, für die durch Dachbegrünungen und Begrünungen zwischen den Gebäuden einen stärker begrünten Zustand herstellt als es bei der Ausgangssituation der Fall war. Eine Ausschöpfung der Vorgaben der BauNVO ist daher möglich.

Durch eine separate textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass Luftgeschosse, wie im Falle der im Mischgebiet geplanten Überbauung des Parkplatzes, nicht in die Berechnung der GFZ einfließen.

Im Sondergebiet wird die durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 das Bestandsgebäude gesichert. GFZ von 1,4 und Vollgeschossszahl von 2 ermöglichen jedoch gegenüber dem Bestand ein Staffelgeschoss, welches zusätzlichen Nutzungsansprüchen der Rettungswache Rechnung tragen soll.

Im Gewerbegebiet 1 wird mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 hier das vorabgestimmte Sanitätshaus mit großem Kundenparkplatz planungsrechtlich gesichert, im GE 2 mit nur einem Vollgeschoss der Lage unterhalb der Hochspannungsleitungen Rechnung getragen und aufgrund der hier noch nicht bekannten Architektur mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 ein weniger großzügiger planungsrechtlicher Rahmen gesetzt als im GE 1.

### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird für das Gewerbegebiet GE 2 und das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese dient im Falle des allgemeinen Wohngebiets der Einfügung in die bestehende Zeilenbebauung, welche auch der Lage und Ausrichtung des Baufeldes, senkrecht zur Hardtallee, zugrunde liegt. Im Falle des GE 1 ist das Baufeld so dimensioniert, dass keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge möglich sind, so dass hier die offene Bauweise ausreicht.

Im Mischgebiet, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet GE 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da hier sowohl im Bestand als auch bei den geplanten Neubauten mehr als 50 m lange Gebäude auftreten. Im Mischgebiet sind zwar 4 einzelne Baukörper geplant, 2 davon stehen aber auf einer geplanten 49 m breiten Bodenplatte auf Höhe des 1. Obergeschosses über einem Luftgeschoss, so dass sich hier zusammen mit Balkonen und Terrassen eine Breite von mehr als 50 m ergeben kann, so dass auch hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird. Hierbei ist festgelegt, dass hier trotz Gebäudelängen von mehr als 50 m seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.

### **5.4. Stellplätze**

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind Stellplätze im ganzen Gebiet zulässig. Hier soll eine flexible Anordnung der Stellplatzflächen ermöglicht werden, denn durch Pflanzfestsetzungen ist im gesamten Gewerbegebiet sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung gewährleistet wird und das Gebiet nicht durch etwa nur an den Rändern angeordnete Stellplätze geprägt wird. Im Sondergebiet ist hingegen für eine Eingrünung oder genaue Stellplatzanordnung kein Raum gegeben, so dass hier, wo es sich um eine Bestandssituation handelt, Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze gewährt werden soll.

### **5.5. Nebenanlagen**

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sollen zu einer Einbindung insbesondere des Gewerbegebietes in den Grünzug und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes insgesamt beitragen.

### **5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt einen Mindestgrünanteil in Gewerbegebiet, Sondergebiet und Mischgebiet von 20 %, im allgemeinen Wohngebiet von 40 % fest. Zudem wird die Begrünung von Luftgeschossen, Tiefgaragen und Flachdächern

festgesetzt. Außerdem wird für nicht stark belasteten Oberflächenbefestigungen eine offenporige und begrünte Bauweise vorgeschrieben.

Diese Festsetzungen dienen dazu,

- ein attraktives, begrüntes Stadtbild zu schaffen,
- das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung aus offenporig befestigten bzw. begrünten Flächen zu verbessern und so den stadtklimatischen Einfluss der Versiegelung bzw. Überbauung zu verkleinern,
- Versickerung zu ermöglichen und
- den an städtische Lebensräume angepassten wildlebenden Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten.

### **5.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die meisten der vorhandenen stärkeren Bäume und einige vorhandene Hecken werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind insbesondere in der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei dem geplanten Wohnkomplex werden Mindeststandards für die Begrünung der Freiflächen festgesetzt, um vegetationsarme Gestaltungen zu vermeiden. Die Lagerfläche soll mit Gehölzen eingefasst werden. Bei der Artenauswahl und der Pflege muss auf die Höhenbeschränkungen durch die Hochspannungsleitungen Rücksicht genommen werden.

Diese Festsetzungen dienen dazu,.

- das Gewerbegebiet in den überörtlichen Grünzug einzubinden,
- ein attraktives, begrüntes Stadtbild zu schaffen und zur Aufwertung des Ortsbildes am Stadteingang nach Gießen beizutragen,
- das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung und durch die Schattenwirkung von Bäumen zu verbessern,
- den an städtische Lebensräume angepassten wildlebenden Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten.

### **5.8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO sind

Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung der Werbeanlagen, der Dächer, der Dachaufbauten, der Dachbegrünungen, der Grundstückseinfriedungen sowie der Abfall- und Wertstoffbehälter.

### **5.8.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden**

Die festgesetzten Dach- und Fassadenmaterialien bzw. Reflexionsgrade tragen dazu bei, eine homogene Stadtgestalt zu gewährleisten. Durch den Ausschluss stark glänzender Dacheindeckungen und Fassaden wird ein Erscheinungsbild gesichert, das nicht durch Reflektionen irritiert, und durch die hellen Farbtöne für Dachaufbauten bewirkt, dass sich diese nicht stark gegen den Himmel abheben und dadurch unverhältnismäßig in Auge fallen.

Auch die Festsetzung der Abstände für Solaranlagen von den Dachkanten soll ein optisches Verschwinden der Befestigungen und Unterkonstruktionen der Solaranlagen bei Betrachtung aus der Nähe begünstigen und so ein gefälligeres Erscheinungsbild dieser technischen Anlagen bewirken.

### **5.8.2. Grundstückseinfriedungen**

Die gestalterischen Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen betreffen deren Höhe und Ausführung bzw. an der Rodheimer Straße deren Ausschluss. Letzteres soll gewährleisten, dass hier am Stadteingang keine optische Einengung des Straßenraumes durch Einfriedungen jedweder Art eintritt. An anderer Stelle sind solche Einfriedung sogar bis 2 m Höhe möglich, müssen aber mit Hecken hinterpflanzt werden, um die Wirkung der Einengung und als optische Barriere durch die zusätzliche Begrünung zu mildern. Stützmauern, die in dem ebenen Gelände nicht notwendig sind, werden an den Grundstücksgrenzen (und den anschließenden Flächen bis 2 m Entfernung) auf 30 cm Höhe begrenzt, ebenfalls um eine optische Barrierewirkung auszuschließen.

### **5.8.3. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken einzurichten und in die Gebäude zu integrieren, oder sind durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen und durch Anpflanzungen zu begrünen. Dies dient der Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes.

## **5.9. Verkehrskonzept**

### **5.9.1. Erschließung**

Das Verkehrskonzept sieht eine Beibehaltung der jetzigen Zu- und Abfahrtsituation über den Knoten Rodheimer Straße/An der Hessenhalle vor. Dieser Knoten wurde seit der ersten Entwurfsoffenlage voll signalisiert, so dass sich hierüber einer Verbesserung

der Verkehrsabwicklung ergeben hat. Der westliche Teil der Sackgasse der alten Rodheimer Straße wird zum Teil des neu geplanten Rad- und Fußweges und teilweise auch Bestandteil des Gewerbegebietes. Auf eine Wendemöglichkeit für PKW oder gar LKW soll verzichtet werden. Da ausreichend Wendemöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken und im Sondergebiet bestehen, ist ein Hinweis auf fehlende Wendemöglichkeiten über eine Beschilderung ausreichend.

Durch den Um- und Teil-Rückbau dieses Straßenabschnittes wird künftig das Abstellen von LKW oder sonstigen Fahrzeugen über Nacht verhindert.

Für das Brückenbauwerk hatte das städtische Tiefbauamt zur ersten Offenlage eine Belastungsprüfung in Auftrag gegeben, um die regelmäßige Befahrbarkeit oder ggf. den Sanierungsbedarf festlegen zu können. Diese wird nach nunmehr 10 Jahren wiederholt werden müssen. In den Kennzeichnungen und Hinweisen wird auf den derzeitigen Erkenntnisstand verwiesen. Eine Anpassung zum Satzungsbeschluss an das endgültige Untersuchungsergebnis ist möglich.

Die Zufahrten zu den Baugebieten bleiben, bis auf die gekürzte Sackgasse als Zufahrt zum Gewerbegebiet, unverändert.

Für den Fuß- und Radverkehr wird der oben beschriebene, neue und breitere Verlauf eines Zweirichtungs-Fuß-/Radweges bis zur B 429-Überführung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Im Rahmen der Abstimmung mit der Verkehrsbehörde wurde die Möglichkeit erörtert, die alte Rodheimer Straße in ihrem übrigen Verlauf als Fahrradstraße auszuweisen. Deren Umsetzung ist aber nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen.

### **5.9.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die von mehreren Stadtbuslinien angefahrene Haltestelle „Hardtallee“ in ca. 300 m Entfernung.

### **5.9.3. Ruhender Verkehr**

Die gemäß Stellplatzsatzung und HBO erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung sollen pro Baugrundstück hergestellt, in oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen werden. Eine Anordnung als unabhängige Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes ist ebenfalls möglich und im Fall des Sondergebietes unter Umständen notwendig. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind aber ausschließlich auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

## **5.10. Ver- und Entsorgung**

### **5.10.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden. Im Westen des Plangebiets verläuft eine Fernwasserleitung, deren Trasse entsprechend zu berücksichtigen ist.

### **5.10.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser**

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Das Gebiet wird – parallel zum Flutgraben – von einem Abwasserkanal gequert. Diese Entwässerungssysteme werden über Leitungsrechte sowie eine festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss gesichert. Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Dachbegrünung und Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten bzw. genutzt werden. Ob eine Versickerung trotz des ehemals lehmiger-tonigen Standorts und der teilweise hohen Grundwasserstände möglich ist, müsste ein Versickerungsgutachten klären. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

## **6. Altlasten**

Auf dem Flurstück 155/29 (Lidl und EinA) existiert eine Altlast mit sehr hohem Beeinträchtigungspotential. Hier stand von 1950 bis 1998 ein Karosserie- und Autolackier-Betrieb. Im Rahmen des Abbruchs der Betriebsgebäude und des Neubaus der Einzelhandelsmärkte wurde der Bodenaushub abfall- und umwelttechnisch untersucht und entsprechend entsorgt. Gegen die derzeitige Nutzung des Grundstücks und auch gegen eine Nutzung für Wohnbebauung bestehen lt. Altlasten-Gutachtenstand 1998 keine Bedenken. Da punktuelle Boden-/Restbelastungen trotz der durchgeführten Untersuchungen auf dem Gesamtgelände nicht auszuschließen sind, sind aus fachgutachterlicher Sicht sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen einer zukünftigen Baumaßnahme vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen. Da das Grundstück bis ca. 2,5 m Tiefe anthropogen aufgefüllt ist, sind ebenso abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Neuausweisung eines Gewerbegebietes angrenzend an ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. von diesem durch ein Gewässer getrennt wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gut entsprochen, da von dem Gebietstypus Gewerbegebiet keine störenden Auswirkungen auf das in einiger Entfernung liegende Mischgebiet mit vorgesehener Wohnnutzung zu erwarten sind.

## 8. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Damit werden Pläne bezeichnet, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben. Es handelt sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Flächen schon bebaut oder von bebauten Gebieten umgeben sind. Die zulässige Grundfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> liegt deutlich unterhalb des vorgegebenen Grenzwerts von 20.000 m<sup>2</sup>. Mit diesem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Weiterhin findet keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) durch die Planung statt, und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu beachten. Somit erfüllt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

## 8.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur „Gießener Lahntalsenke“, einem praktisch waldfreien Gebiet, das sich aus der Niederung der Lahn und dem breiten Wiesengrund der Wieseck zusammensetzt. Im Rahmen der Weststadtbebauung und des Baus der Westtangente sind die natürlichen Strukturen komplett überprägt worden. So sind z.B. Geologie und Boden, ehemals ein Auengley aus Auenlehmlagerungen, durch die Bautätigkeit und durch damit verbundenen Aufschüttungen komplett verändert worden. Das Plangebiet ist eben und liegt bei 158 m ü.NN.

Das Plangebiet wird vom Weststadt-Vorfluter durchquert, Er führt mit nur geringem Gefälle das Regenwasser aus der Weststadt in die Lahn ab.

Das Plangebiet wird vom Weststädter Flutgraben gequert, ein kleines, als Betongerinne ausgebautes Nebengewässer der Lahn, welches die Vorflut für die gesamte Weststadt bildet. Die Sohle des Grabens liegt mehr als 2 m unterhalb des umgebenden Geländes. Es leitet das Wasser nach Süden ab, um auf Höhe Margarethenhütte in die Lahn zu münden. Das Plangebiet ist im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen Weststadtdeich vor Lahnhochwassern geschützt worden (bis hin zu dem prognostizierten 100jährigen Hochwasser, dem HQ 100), liegt aber naturgegeben immer noch „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ .

Auf dem Flurstück 155/29 (Lidl und EinA) existiert eine Altlast mit sehr hohem Beeinträchtigungspotential (vgl. Kap. 6).

Fazit: In Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt führt eine Bebauung des Gebiets aufgrund seiner geringen Größe und aufgrund der hohen Vorbelastungen der Bodenwertfunktion zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Dringend verbesserungswürdig ist die Funktion des Vorfluters. Durch den 5 m breiten Gewässerrandstreifen besteht jetzt die Möglichkeit dazu.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist aufgrund des Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig..

## 8.2. Klima und Lufthygiene

Das stadtweite Klimagutachten zeigt für den Planbereich sehr differenzierte stadtklimatische Funktionen (vgl. nachfolgende Abbildungen):

- Der Spielplatz und die östliche Grünanlage sind **klimatische Ausgleichsräume** mit mäßiger, die Schotterparkplatzfläche und der benachbarte Weststadtgrünzug mit hoher Kaltluftlieferungsfunktion.

- Es besteht bei sommerlicher Hitzebelastungslage nachts und morgens eine überregionale **Kaltluftströmung** von den Flächen auf der Hardt, die nach Südosten über das Plangebiet abfließt und insbesondere die Bebauung im Plangebiet, aber auch das Gewerbegebiet „An den Hessenhallen“ positiv beeinflusst.
- Die **bioklimatische Situation der vorhandenen Bebauung** wird als günstig (EinsA) bzw. weniger günstig (Schnäppchenmarkt) dargestellt. Die überbauten und versiegelten Flächen profitieren dabei von den benachbarten klimatischen Ausgleichsräumen und dem Kaltluftstrom.
- Das starke Verkehrsaufkommen rund um das Plangebiet, insbesondere von der Westtangente in Dammlage, führt dazu, dass der Kaltluftstrom **lufthygienisch belastet** ist.

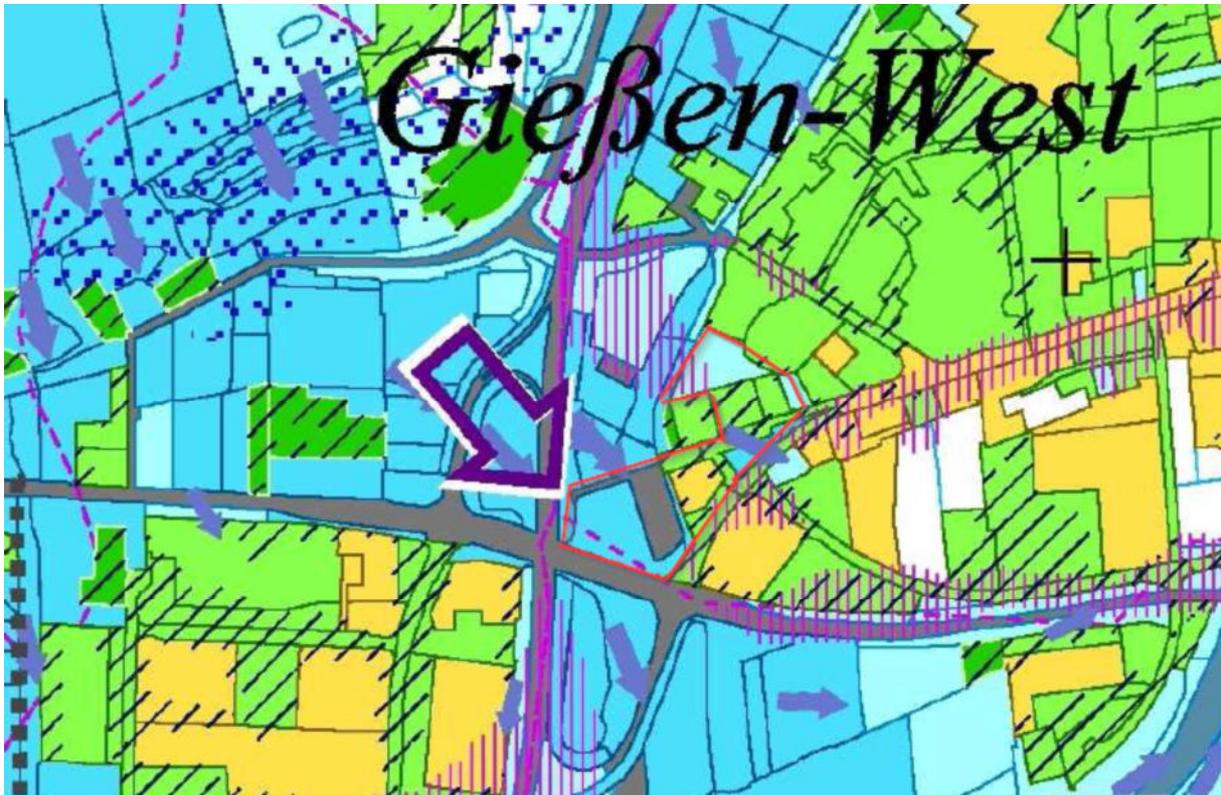
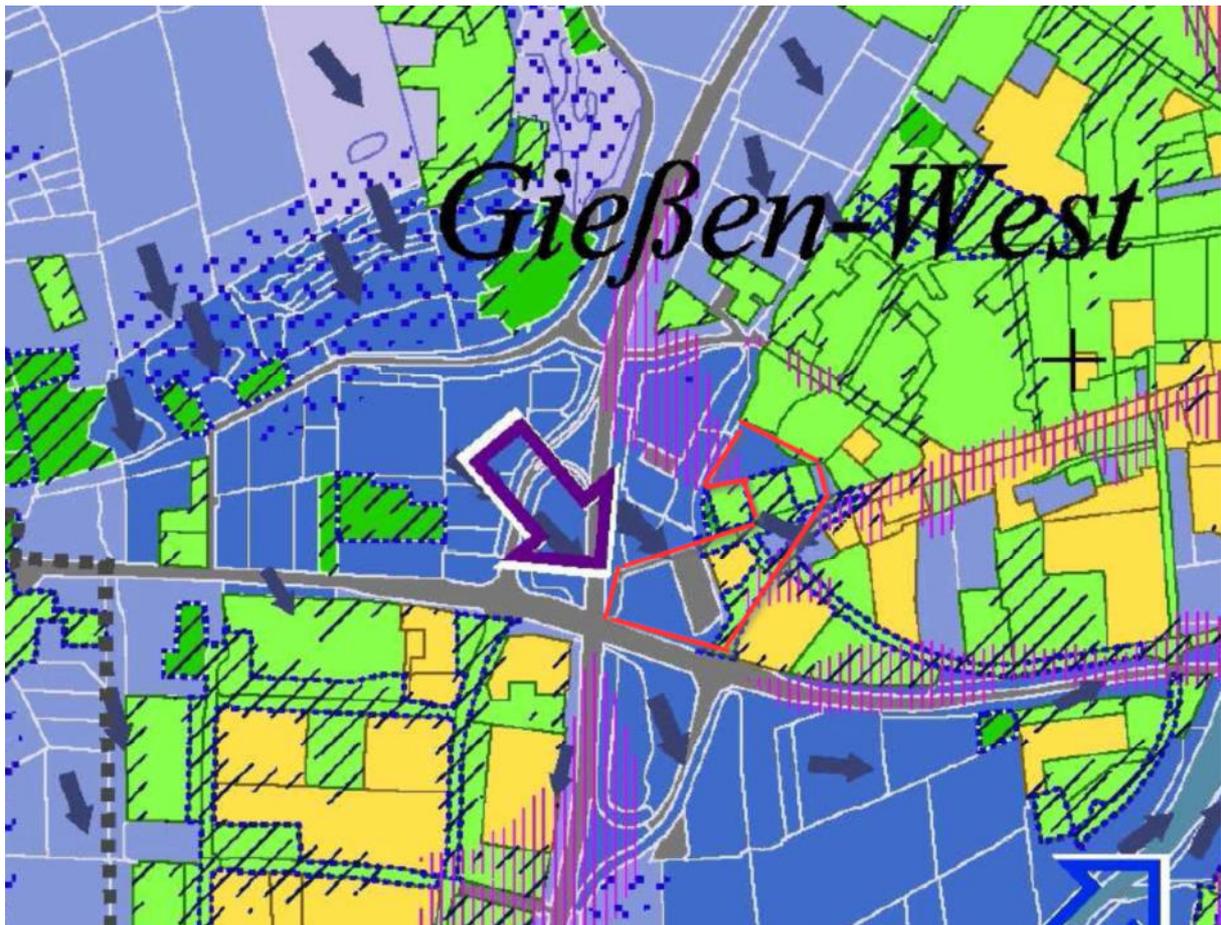


Abb. 9 Klimafunktionskarte der Klimaanalyse



**Abb. 10 Planungshinweiskarte der Klimaanalyse**

Die klimatischen Ausgleichsräume haben durch ihre Funktion für die umgebende Bebauung alle eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Zusätzliche Bebauungen sind kritisch zu sehen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan die zusätzliche Bebauung (Kaphingst, Lagerhalle) so an die vorhandene Bebauung herangerückt, dass ein 50 m breiter Korridor für den Kaltluftstrom von der Hardt verbleibt. Die Lagerhalle bleibt dabei von der Höhe her unterhalb der Dammlage der Westtangente.

### **8.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen**

Folgende Biotoptypen gibt es derzeit im Plangebiet:

- Zwei Einzelhandelsunternehmen, jeweils als einstöckige Flachbauten, mit den dazugehörigen Stellplätzen nehmen ca. die Hälfte der Plangebietsfläche ein. Während die Stellplatzanlage im Westen lediglich mit Ahornen begrünt ist, überzeugen die Bäume auf dem Lidl-/EinA-Parkplatz nicht – sie sind kümmerlich bzw. eingegangen. Nur in den Randbereichen von ca. 20 Jahren entsprechende Größe h
- Gequert wird das Plangebiet vom alten Verlauf der Rodheimer Straße, die jetzt nur noch der inneren Erschließung, dem Radverkehr und als Stellplätze dient. Sie wird von einer auf öffentlichem Grund stehenden, alten Lindenallee begleitet.

- Im Westen wird eine Schotterfläche mit teilweise vorhandener Trittrasenvegetation als wöchentliche Flohmarktfläche, für jährlichen Weihnachtsbaumverkauf und für sonstige temporäre Veranstaltungen genutzt. Sie wurde von einer naturnahen Gehölzpflanzung eingerahmt, die im Rahmen von Vorflutunterhaltungsmaßnahmen 2020 teilweise entfernt wurde.
- Der Norden des Plangebiets befindet sich ein gehölzreicher öffentlicher Spielplatz mit teilweise 60 Jahre alten Bäumen. Im Osten wird eine weitere gehölzreiche öffentliche Grünfläche in das Plangebiet mit einbezogen.
- Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sind als Rasenflächen ausgebildet oder mit Bodendeckern (häufig mit Schneebeere) bewachsen.
- Der Flutgraben verläuft in einem naturfernen Betongerinnen. An den Böschungen hatte sich ein Gehölzbestand aus Eschen und Ahorn etabliert, der ebenfalls 2020 gerodet wurde, da direkt unter dem Gehölzbestand ein wichtiger Sammelkanal liegt.

Zur Beurteilung der faunistischen Lebensgemeinschaften werden in der Saison 2021 die Vögel und Fledermäuse kartiert. Es wird erwartet, dass bei der hohen Vorbelastung nur relativ störungsunempfindliche, anspruchslose und häufige Tierarten zu finden sind. Auch sonst ist davon auszugehen, dass bei dieser Nutzungs- und Biotopstruktur keine streng geschützten Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet vorkommen und auch von den besonders geschützten Tierarten nur anspruchslose Arten zu erwarten sind. Das Gutachten wird zur Offenlage vorliegen.

Ebenso wird zur Offenlage eine Dokumentation aller größeren Bäume dokumentiert.

Das gesamte Plangebiet zeigt sich als anthropogen überprägt und nur von geringem Wert von Natur und Landschaft. Auszunehmen von diesem Urteil sind die Linden, die eine prägende Grünstruktur am Stadteingang bilden, sowie einige teilweise 60 Jahre alte und damit durchaus imposante Bäume (Ahorn, Platane, Amerikanische Eiche) in den Grünflächen. Diese Bäume sollen möglichst umfänglich gesichert werden (Lindenallee, Platane auf dem Spielplatz, Ahorn in der östlichen Grünfläche). Einige Gehölze (Amerikanische Eichen, Ahorn auf dem Spielplatz, Weide am Parkplatz, Hecke hinter dem EinsA) müssen allerdings der Neubebauung weichen.

Dringend verbesserungswürdig ist die ökologische Funktion des Vorfluters. Die Möglichkeiten bietet der 5 m breite Gewässerrandstreifen, diese werden aber durch die darin liegende Trasse des Weststadt-Hauptsammelkanals eingeschränkt.

#### **8.4. Stadtbild und Erholungseignung**

Das Plangebiet verfügt derzeit mit dem öffentlichen Spielplatz, der östlichen Grünfläche und der Lindenallee über für das Stadtbild wichtige Grünstrukturen, die es möglichst zu erhalten gilt. Eine wichtige Radroute durchzieht das Plangebiet, und der die

Westtangende begleitende Weststadt-Grünzug grenzt an das Plangebiet an. Diese Funktionen werden vom vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen, gesichert und gestärkt (Verbreiterung Radwegetrasse, Erhaltungsfestsetzung möglichst vieler Gehölzstrukturen und Bäume, Sanierung Spielplatz).

Die bebauten Flächen und der Schotterparkplatz sind hingegen schlecht eingegrünt und damit deutlich verbesserungswürdig. Auch hier trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für eine Mindesteingrünung der neuen Gebäude.

### **8.5. Eingriffsregelung und Artenschutz**

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dies gilt für alle Schutzgüter.

Die Beurteilung eventueller artenschutzrechtlicher Problemstellung kann erst nach Vorlage des faunistischen Fachgutachtens erfolgen (Ende Juli 2021 vorgesehen). Wegen der städtischen Überprägung des Plangebiets werden aber keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Probleme erwartet.

## **9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **9.1. Denkmalschutz und Belastbarkeit beim Brückenbauwerk an der alten Rodheimer Straße**

Das Brückengeländer am Überführungsbauwerk der Rodheimer Straße über den Flutgraben ist ein eingetragenes Kulturdenkmal aus verkehrshistorischen Gründen. Alle baulichen Maßnahmen an diesem Denkmal sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die maximale Belastbarkeit des Brückenbauwerkes wurde nach der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 2011 mit einer Maximalbelastung von 30 t untersucht. Diese Untersuchung ist aufgrund der seitdem verstrichenen Zeit zu erneuern. Zur dauerhaften Befahrung durch Lastkraftwagen o.ä. mit höherem Gesamtgewicht sind Sanierungs-

und ggf. auch Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

## **9.2.Überschwemmungsgebiet**

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im potentiell überschwemmungs-gefährdeten Gebiet der Lahn hinter dem Hochwasserschutzdeich. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

## **9.3.Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

## **9.4.Leitungsbestand im Bereich der Gewerbegebiete und der öffentlichen Grünflächen**

1. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Freileitungen sind

mit den Leitungsträgern, der Tennet TSO GmbH für die 380 kV – Höchstspannungsleitung und Avacon Netz GmbH für die 110 kV – Hochspannungsleitung abzustimmen.

2. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich des Abwassersammlers westlich des Flutgrabens sind mit dem Leitungsträger, den Mittelhessischen Abwasserbetrieben, abzustimmen.

3. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Wasserleitung sind mit dem Leitungsträger, dem Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, abzustimmen.

4. Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen im Bereich der Gasleitung östlich der B 429 sind mit dem Leitungsträger, der Ruhrgas AG, abzustimmen

### **9.5. Bodenschutz**

Im Bereich des Mischgebietes befand sich zwischen 1950 und 1998 ein Karosserie- und Lackierbetrieb. Umweltbeeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen. Informationen, beispielsweise über die Begutachtung von Aushubarbeiten, sind beim Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.

### **9.6. Schallimmissionen**

Aufgrund der gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Hardtallee“ unveränderten Nutzungsart im Bereich des Mischgebietes wurde keine bebauungsplanbezogene Schallschutzuntersuchung für dieses Teilgebiet mit hier möglicher empfindlicher Wohnnutzung veranlasst. Für das hier konkret geplante Neubauvorhaben mit empfindlicher Wohnnutzung wurde aber eine Schallimmissionsprognose erstellt, nach deren Ergebnis hier aufgrund der umgebenden Verkehrsanlagen hohe Lärmpegel an den Außenfassaden der geplanten Gebäude erwartet werden und daher passive Schallschutzmaßnahmen nötig sein werden. Dieses Ergebnis wurde mit der Klarstellung in die Hinweise übernommen, dass im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der hier möglichen Wohnnutzung Schallschutzuntersuchungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nötig werden.

### **9.7. Altlasten**

Es erfolgt ein Hinweis auf die notwendige umwelttechnische Fachbauleitung auf dem Grundstück der Altlast (vgl. Kap. 6).

### **9.8. Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

### **9.9. 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.

### **9.10. Hoch- und Höchstspannungsleitungen und ihre Masten**

Bei Bebauung im GE 1 und 2 ist, wegen der Lage von Teilen der Gebiete innerhalb der Leitungsschutzzonen der Hoch- und Höchstspannungsleitungen und den hier stehenden Masten, diese mit den Betreibern der Leitungsnetze abzustimmen (380 kV [westlich verlaufende Leitungen]: Tennet TSO GmbH; 110 kV [östlich verlaufende Leitungen]: Avacon Netz GmbH). Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Schutzzonen für die Maststandorte Beschränkungen hinsichtlich Abgrabungen und auch Aufschüttungen bestehen können. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass sie außerhalb der Schutzzonen für die Maststandorte liegen. Nebenanlagen und ebenerdige Erschließungen und Stellplätze mit Unterbau, für die Abgrabungen nötig sind, müssen aber mit den Netzbetreibern abgestimmt werden, um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden.

### **9.11. Fortschreibung des EH-Gutachtens und Rechtsfolgen für Schnäppchen-Markt-Nachfolgesortiment.**

Das aus dem Jahr 2011 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der „Gießener Liste“ wird derzeit fortgeschrieben. Sollten sich hieraus Änderungen bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten oder bei der Einordnung der Marktstandorte im räumlichen Geltungsbereich (ggf. in eine neue Nahversorgungsanlage) ergeben, werden die bei genehmigungsbedürftigen

Neubauvorhaben betroffenen Sortimente im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB geprüft.

### **9.12. Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten, um Konflikte zwischen Baumwurzeln und Leitungstrassen zu entschärfen.

### **9.13. Hinweise zum Baumschutz**

Der vorhandene und der neu geplante Baumbestand ist gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) zu schützen. Die DIN 18920, die ZTV-Baumpflege und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

### **9.14. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Genauere Hinweise zum Artenschutz können erst nach der Erarbeitung und Auswertung des faunistischen Gutachtens gegeben werden. Im Allgemeinen ist aber sinnvoll, Bäume auch in Grünflächen nicht im Sommerhalbjahr zu roden, obwohl dieses dort – im Gegensatz zu sonstigen Gehölzen wie z.B. Hecken – gesetzlich erlaubt ist. Bei Abbruch und Sanierung älterer Gebäude sind die Gebäude vorher auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz zu untersuchen. Lichtverschmutzung ist gerade hier am Ortsrand möglichst gering zu halten, um das Insektensterben nicht noch zu erhöhen.

### **9.15. Artenempfehlungen für Gehölzpflanzungen**

Bei den Artenempfehlungen wird unterschieden zwischen

- heimischen, großkronigen Bäumen für Grünflächen, die besonders wertvoll für die heimische Tierwelt sind,
- und stadtklimaresistenten Bäumen, die an die trockenen und wärmeren Standorte zwischen Häusern und auf aufgeheizten versiegelten Flächen (wie

z.B. Stellplatzbereiche) angepasst sind

- schmalkronigen Bäumen, die an Engstellen und/oder in Fassadennähe zum Einsatz kommen sollten.

## 10. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	35.000	100%
Allgemeines Wohngebiet	1.955	6%
Mischgebiet	5.700	16%
Sondergebiet	4.240	12%
Gewerbegebiet	10.000	29%
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.920	5%
Bestand Fuß- und Radwege alte Rodheimer Straße (mit Verkehrs- und Begleitgrün – östlich Flutgraben)	3.400	10%
Planung Fuß- und Radweg (mit Verkehrs- und Begleitgrün – westlich Flutgraben)	2.280	7%
Verkehrsfläche alte Rodheimer Straße (Umgestaltung)	1.930	6%
Verkehrsfläche Rodheimer Straße (Bestand)	2.535	7%
Gewässerfläche (Flutgraben)	1.040	3%

**Tabelle 1 Städtebauliche Kennwerte**

Der Universitätsstadt Gießen entstehen Planungs- und Beratungskosten. Hierzu wurden mit den Eigentümerparteien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Planungskostenübernahmeverträge abgeschlossen. Im Zuge der Erhebung von Erschließungsbeiträgen können gemäß § 129 BauGB bis zu 90% der umlagefähigen Kosten der Erschließung auf die zukünftigen Grundstücksbesitzer neu geschaffener oder bisher nicht erschlossener Baugrundstücke übertragen werden.

## 11. 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 Art. 2 G vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793),

## **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

## **Planzeichenverordnung**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

## **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I, S. 607),

## **Bundesnaturschutzgesetz**

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434),

## **Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

## **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 184),

## **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254),

## **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

## **Hessische Gemeindeordnung**

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

## **Städtische Abwassersatzung 2013**

### **12. Verfahren**

#### **12.1. Verfahrensart**

Das hier angewandte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplanentwurf werden knapp 7.500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Weitere Planverfahren in räumlichen, zeitlichen oder sachlichem Zusammenhang werden nicht betrieben.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung/UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten nach EU-Recht.

Der im räumlichen Plangeltungsbereich vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von knapp 2.100 m<sup>2</sup> bzw. Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m<sup>2</sup> widerspricht der Vorgabe aus der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2 (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m<sup>2</sup> notwendig) nicht, da es sich hierbei um

- a) einen genehmigten und nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Bestand (und nicht, wie in der UVPG-Anlage aufgeführt, um einen Neubau) handelt, für den
- b) auch nicht im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan (neu) aufgestellt wird, sondern es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal handelt.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 durch Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **12.2. Verfahrensstand**

Nach dem Einleitungsbeschluss am 21.12.2006 und seiner amtlichen Bekanntmachung am 23.12.2006 wurde ab 2009 in Vorabstimmung mit der Eigentumsverwalterin ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Dieser wurde als Plankonzept mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (zur Art der baulichen Nutzung) am 4.03.2010 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Vom 23.08. bis zum 3.09.2010 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung durch Auslegung der am 4.03. beschlossenen Planunterlagen unterrichtet.

Die Auslegung ergab eine Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC Gießen) mit Anregungen zum Ausbau des Fuß-/Radweges Rodheimer Straße – Gewerbegebiet West/Heuchelheim. Mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange, beispielsweise E.ON, MAB, Straßenbauverwaltung, Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt und Amt für Umwelt und Natur wurden die Planinhalte vorabgestimmt.

Der erste Bebauungsplanentwurf wurde den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt und im Anschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 30.12.2010 bis 31.01.2011 ausgelegt sowie zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesandt.

Das aus dieser Offenlage mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hervorgegangene Ergebnis führte nicht wie vorgesehen zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie zur Beschlussfassung als Satzung. Vielmehr wurde deutlich, dass langfristige Pachtverträge des Lebensmittelmarktes, des Getränkemarktes und des Schnäppchenmarktes eine

Entwicklung bis auf weiteres blockieren würden.

Im Laufe des vergangenen Jahres haben sich genau diese Voraussetzungen geändert, da der Pachtvertrag für den Schnäppchenmarkt gekündigt wurde, der Pachtvertrag des Getränkemarktes ausläuft und da der Lebensmittel-Markt mittlerweile eine Erweiterungsmöglichkeit auf Grundlage des bestehenden Baurechtes und einer positiven Beurteilung des Regierungspräsidiums Gießen für die Erweiterung realisieren kann. Aus diesem Anlass kamen die Eigentümer mit neuen Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen auf die Stadt zu, so dass ein zweiter Entwurf erstellt wurde, der diese berücksichtigt.

Aufgrund der seit der Offenlage 2011 verstrichenen über 10 Jahre und der erheblichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes einschließlich einer Änderung des Geltungsbereiches mit Herausnahme der Fläche des Lebensmittelmarktes und Hinzufügen eines allgemeinen Wohngebietes auf einem Teil der Fläche des ehemaligen Spielplatzes, der bisher nicht im Geltungsbereich lag, ist eine neue Offenlage zur Fortsetzung des Verfahrens notwendig.

Die bisherigen und weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einleitungsbeschluss:	21.12.2006
Bekanntmachung:	23.12.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	23.08. - 3.09.2010
Entwurfsbeschluss:	4.03.2010
Bekanntmachung Offenlegung Entwurf:	-
Offenlegung Entwurf:	30.12.2010 - 31.01.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	zeitgleich
Bekanntmachung erneute Offenlegung Entwurf:	--
Erneute Offenlegung Entwurf:	--
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	--
Satzungsbeschluss:	--
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	--

### **12.3. Konfliktbewältigung**

Aufgrund der seit der ersten Offenlage verstrichenen Zeit sind die Anregungen und Bedenken sowie die Ergebnisse der zeitgleich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nur in Teilbereichen noch verwendbar und zur Konfliktbewältigung heranzuziehen. Im Einzelnen führte aber die Festlegung der unteren Wasserbehörde einer Gewässereigenschaft des Flutgrabens zur Aufgabe der Pläne zu dessen

Verrohrung und Überbauung. Stattdessen wird er als Gewässerfläche festgesetzt und die Wartung seiner technischen Funktion sowie des hier unterirdisch ebenfalls verlaufenden Abwasserhauptsammlers wird durch ein Fahrrecht entlang des Grabens gesichert. Aufgrund der Stellungnahme des Tiefbauamtes wurde eine Belastbarkeitsuntersuchung für die Brücke mit denkmalgeschütztem Gelände über den Flutgraben angestrengt und eine Belastbarkeit von bis zu 30 t festgestellt. Hier wird nach über 10 Jahren eine Aktualisierung notwendig sein, für deren Beauftragung aber die aktuelle Einschätzung des Tiefbauamtes im Beteiligungsverfahren zur 2. Offenlage abgewartet wird.

Bezüglich der vorhandenen Hoch- und Höchstspannungsleitung über dem Gebiet sowie deren Masten wurde 2021 eine gutachterliche Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder sowie des Schallpegels durch Koronaentladung unterhalb und im Umfeld der Leitungen durchgeführt und dabei die beiden nun geplanten Baufelder herangezogen. DIN EN 50341-1 und 26. BlmschV sprechen demnach nicht gegen die Bebauung auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes. Obwohl die Untersuchung von 12 m hohen Gebäuden ausging, werden durch das Baufeld des zweigeschossig geplanten Sanitätshauses mit Verwaltung im GE 1 die Leitungsschutzzonen der Hoch- und Höchstspannungsleitungen nicht berührt. Das Baufeld innerhalb der Leitungsschutzzonen wird nur eingeschossig festgesetzt, so dass die vertikalen Abstände zu den Leitungen auf jeden Fall eingehalten werden.

Stadtplanungsamt Gießen

07.06.2021