Anlage 3

Gießen

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. G 54
"Hessenhalle", 2. Änderung

(Teilgebiet Schlachthof)

Planstand:

Entwurf

17. September 2014

Stadtplanungsamt

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das unmittelbar an die Lahn und westlich an die Gießener Innenstadt angrenzende Plangebiet wird im Westen und Norden durch den August-Balzer-Weg bzw. die Rodheimer Straße sowie im Osten und Süden durch die Schlachthofstraße begrenzt. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss wurde das Gebiet um die Straßen August-Balzer-Weg und An der Hessenhalle sowie die südöstlich angrenzenden Flächen am Lahnufer reduziert, da sich kein Planerfordernis für diese Teilbereiche ergab.

Der Geltungsbereich hat somit eine Größe von ca. 4,9 ha.

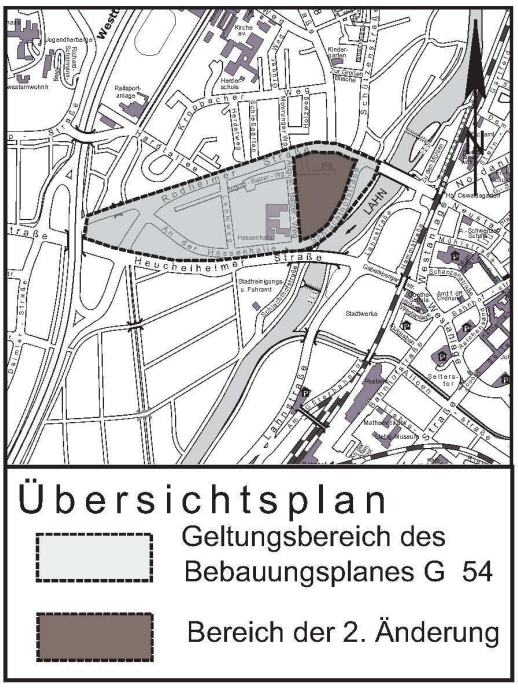


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981 entsprechen nicht der beabsichtigten Nachfolgenutzung im zur Änderung vorgesehenen Teilgebiet. Insbesondere die Aufgabe des Gießener Schlachthofes löst erheblichen Anpassungsbedarf aus. Statt der damals notwendigen bauleitplanerischen Steuerung der Entwicklung des Messegeländes soll jetzt die vorrangig wohnbauliche Nachfolgenutzung des Schlachthof- und Viehhallengeländes planungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin soll der Standort der Stadtwerke Gießen AG sowie deren mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten zur Optimierung der Fernwärmeversorgung der Weststadt planungsrechtlich abgesichert werden. Entlang der Rodheimer Straße soll eine Baulücke, die derzeit noch als öffentliche Stellplatzfläche genutzt wird, durch eine Neubebauung geschlossen und einer mischgebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll eine städtebaulich unbefriedigende Situation in unmittelbarer Nähe zur Gießener Innenstadt behoben werden. Der darüber hinaus vorhandene Bestand entlang der Rodheimer Straße soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens sollen auch die vorhandenen Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet (Schutzbedürfnis der zukünftigen

Wohnbebauung gegenüber den vorhandenen Emissionen der gewerblichen Nutzungen der Stadtwerke und der Messe Gießen sowie des straßen- und schienengebundenen Verkehrs) ausgeräumt werden.

Neben den angesprochenen Gründen für die Bebauungsplanänderung sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Änderung der Baugebietsart „Sondergebiet Schlachthof“ in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zur Revitalisierung der aufgegebenen Schlachthofnutzung,
- Sicherung des vorhandenen Bestands entlang der Rodheimer Straße durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie der Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zur Vermeidung einer weiteren Verdichtung in 2. Reihe und zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes in den Blockinnenbereichen entlang der Rodheimer Straße,
- Festsetzung einer Versorgungsfläche zugunsten der zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadtwerke Gießen AG,
- Festsetzung einer Fläche besonderen Nutzungszwecks zur Errichtung eines Parkhauses zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes der zukünftigen Wohnbevölkerung,
- Festsetzung eines Sondergebiets für Messeparken und als Ausstellungsfläche für Messezwecke zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt zur Umsetzung eines hohen Durchgrünungsanteils sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1. Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen (2010)

Das Plangebiet gehört im Regionalplan Mittelhessen (2010) zum Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Die Planung stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung überein.

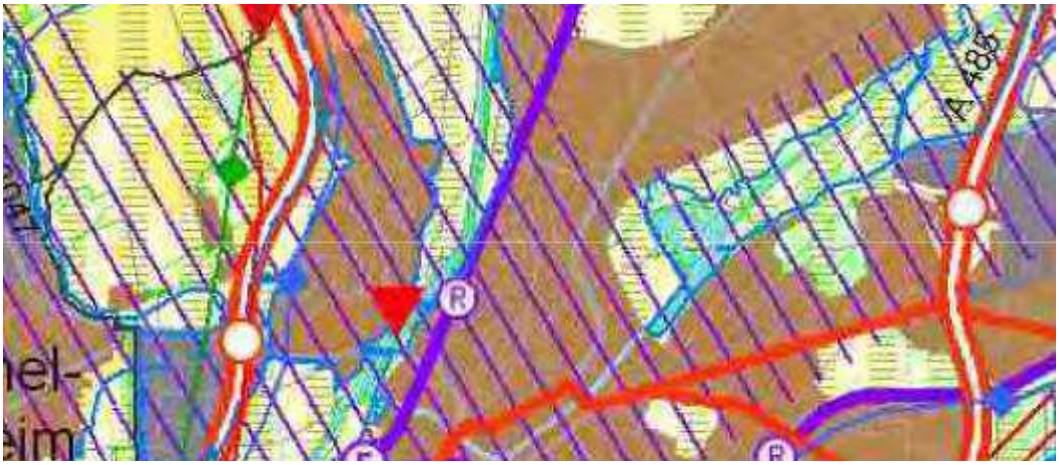


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010)

3.1.2 Flächennutzungsplan (2000)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) stellt für den Teilbereich des Plangebiets, der zukünftig wohnbaulich und gewerblich genutzt werden soll, „Sondergebietsfläche – Schlachthof“ dar. Die im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ kann damit nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Gießen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den planerischen Zielen des Bebauungsplanes.

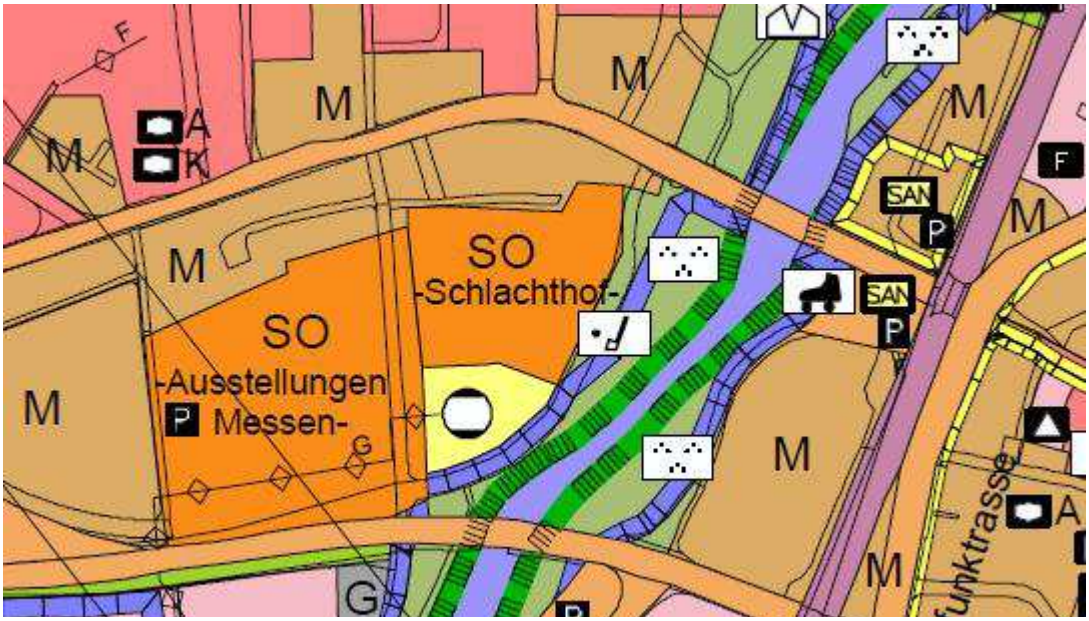


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000)

3.1.3 Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“

Für den Geltungsbereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981. Er setzt für die zur Änderung vorgesehenen Teilflächen „Sondergebiet Schlachthof“, „Sondergebiet Viehmarkthallen“ und „Sondergebiet Ausstellungsgelände“ fest. Im Bereich der Rodheimer Straße setzt er zudem eine öffentliche Parkfläche fest. Da diese Festsetzungen der geplanten zukünftigen wohnbaulichen und gewerblichen Nachfolgenutzung entgegenstehen, wird ein Planänderungsverfahren notwendig.

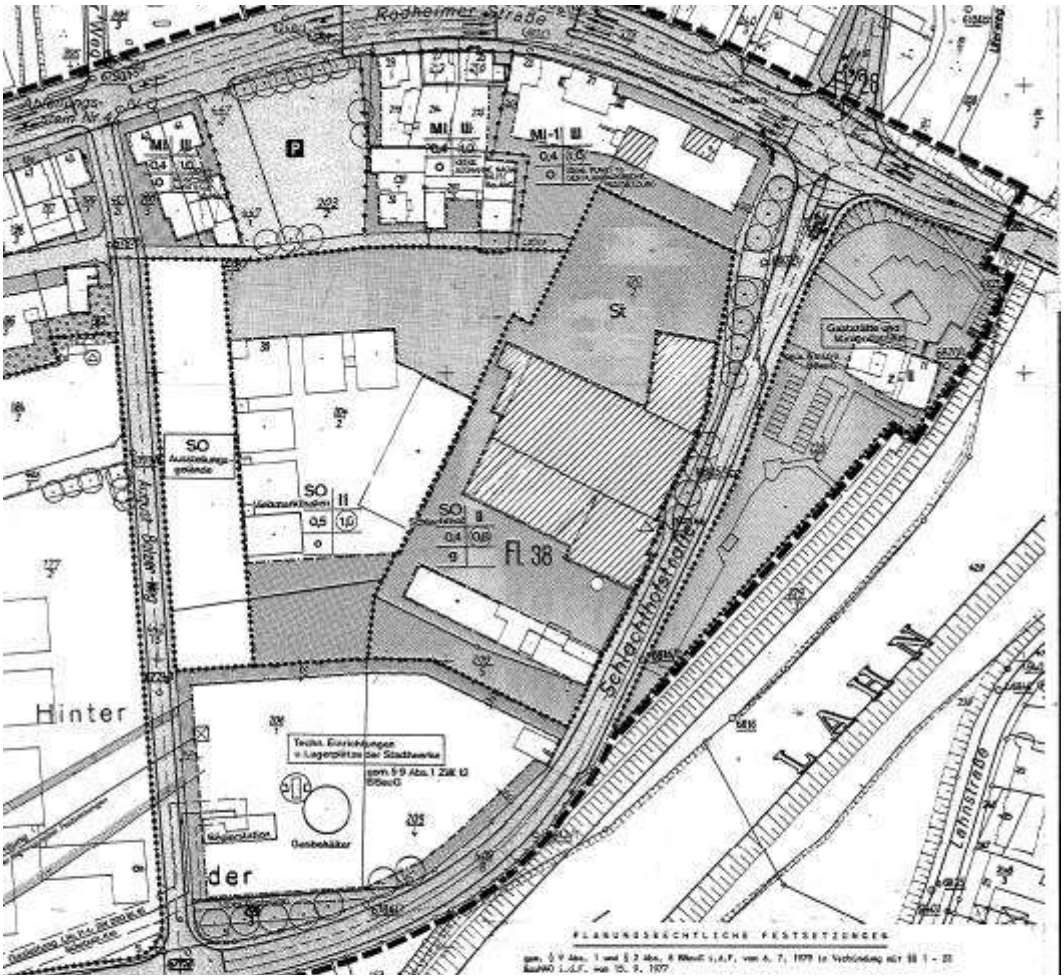


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle" (1981)

3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Das Vorhaben widerspricht dem Landschaftsplan damit nicht.

3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Der städtebauliche Bestand auf dem zentralen ehemaligen Schlachthofgelände besteht hauptsächlich aus dem Zentralbau des Schlachthofes, der als einzelnes Kulturdenkmal unter

Denkmalschutz steht. Er wurde in den Jahren 1908 bis 1913 im Jugendstil erbaut und überwiegend als Schlacht- und Durchfahrtshalle genutzt. Hauptmerkmal des verschachtelten, lachs- und cremefarben verklinkerten Bauwerks ist der massive Uhrenturm. Weitere bauliche Elemente sind die Maschinenhalle, das Kesselhaus und die verschiedenen Verbindungsbauten. Insbesondere in den Nachkriegsjahren sind zahlreiche Anbauten und Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung entstanden.

Nach der vollständigen Aufgabe der Schlachthofnutzung und dem Auszug der noch vorhandenen Nutzungen (u.a. Probebühne und Requisitenlager des Stadttheaters Gießen, Restaurant Hacienda) zum Jahresende 2014, soll der gesamte Bestand auf dem Grundstück mit Ausnahme des Einzeldenkmales zurückgebaut werden.

Nördlich des Schlachthofgeländes befindet sich entlang der Rodheimer Straße eine straßenbegleitende ein- bis zweireihige Bebauung, die überwiegend durch zweigeschossige Einzelgebäude mit Hausgärten aus dem Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt ist. Insgesamt unterliegen innerhalb des Plangeltungsbereiches fünf weitere Gebäude ebenfalls dem Denkmalschutz. Während die Rodheimer Straße 17 und 21 als Wohn- und Verwaltungsgebäude in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schlachthofnutzung stehen, stehen die Gebäude Rodheimer Straße 23, 41 und 43 in keinem direkten Nutzungsverhältnis zu dem ehemaligen Schlachthof. Heute werden die Gebäude für Wohnen, soziale (Kindertagesstätte) und gewerbliche Zwecke genutzt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes der Sitz des Veterinärwesens und Verbraucherschutzes des Landkreises Gießen (Rodheimer Straße 33) sowie ein Handwerksbetrieb mit zugehörigem Wohngebäude.

Entlang der Rodheimer Straße befindet sich ein großer städtischer Parkplatz, der nicht bewirtschaftet ist und somit der Öffentlichkeit zur freien Verfügung steht. Diese Baulücke soll nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zukünftig einer baulichen Nutzung zugeführt werden und die wegfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle am Lehmweg kompensiert.

Südlich grenzt das Gelände der Stadtwerke Gießen AG an. Hier finden sich im Bestand einige Energiewandlungsanlagen unterschiedlicher Größe, wie eine Gasentspannungsanlage für die Gasversorgung, eine Gasspeicherungsanlage, ein Blockheizkraftwerk, eine Spitzenkesselanlage sowie eine Trafostation für die Kundenversorgung. Mittel- bis langfristig beabsichtigen die Stadtwerke den Bestand weiter auszubauen, um die Energieversorgung zukünftig zu sichern.

Im Westen grenzt unmittelbar an den Schlachthof eine ebenerdige, geschotterte Stellplatzfläche der Messe Gießen GmbH an, die insbesondere zu Veranstaltungszeiten als genutzt wird.

Der naturräumliche Bestand ist überwiegend geprägt von menschlichen Eingriffen und Standortveränderungen. Demzufolge zeichnet sich der zentrale Schlachthofbereich durch überwiegend versiegelte oder überbaute Flächen und nur wenig Pflanzenbestand aus. Südlich davon grenzt das Gelände der Stadtwerke Gießen an, wo sich eine teilweise mit Bäumen

bestandene, intensiv gepflegte Rasenfläche befindet. Hier ist der Versiegelungsgrad deutlich geringer, der Bereich präsentiert sich als offen, aufgelockert, fast schon parkähnlich. Im Westen befindet sich ein großer Schotter-Parkplatz, im Norden ein asphaltierter Parkplatz. Die im Norden gelegene ein- bis zweireihige Wohnbebauung besteht aus zweistöckigen Einzelgebäuden mit teilweise großzügigen Hausgärten. Entlang der Schlachthofstraße befindet sich eine Allee aus alten Platanen, die auch Baumhöhlen aufweisen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Osten die in diesem Abschnitt begradigte Lahn, im Süden eine von einer Straßenbrücke überspannte Gehölzfläche und im Westen die stark versiegelten Flächen der Gießener Hessenhallen.

Im Plangebiet wurden neben den klassischen Siedlungsarten – durch die nahe Lahn bedingt – einige wassergebundene Arten (Teichhuhn, Wasserfledermaus) vorgefunden. Wertgebende Vogelarten im Plangebiet sind der Mauersegler und der Gartenrotschwanz, die im Bereich des Schlachthofes brüten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Mit dem Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung, Teilgebiet Schlachthof“ wird ein Großteil des Plangebietes zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt, die gemeinsam mit den denkmalgeschützten Teilen des ehemaligen Schlachthofes in ein durchgrüntes Wohnumfeld eingebettet sein wird. Das neue Wohnquartier besteht aus insgesamt 8 Stadtvillen mit vier bzw. fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie 16 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gartenanteil sowie darüber gelegenen Geschosswohnungen auf 3 Ebenen, die sich einerseits um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Schlachthofes gruppieren und andererseits zur Lahn hin öffnen. Insgesamt sollen dort ca. 120 - 160 Wohneinheiten errichtet werden, die verschiedene Interessengruppen (junge Familien, Generation 50+) mit unterschiedlichen Grundrisstypen (2-5-Zimmer-Wohnungen) ansprechen sollen. Die Grünflächen des Quartieres sollen möglichst naturnah gestaltet und mit dem Lahnufer vernetzt werden, womit eine hohe Wohnumfeld-Qualität erreicht wird.

Der ehemalige Schlachthof wird nach Rückbau auf die denkmalgeschützten historischen Baukörper einer mit der Wohnbebauung verträglichen Folgenutzung zugeführt. Eine konkrete Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Störende gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, Großraumgastronomie und kleinteiliges Wohnen sind ausgeschlossen. Angestrebt werden nicht zuletzt auch wegen der geringen Auswirkungen auf die historischen Fassadenelemente große offene Loftwohnungen sowie Büro-, Atelier- und Galerienutzungen als nicht störendes Gewerbe. Die erhaltenswerten Raum- und Fassadenstrukturen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und unter gutachterlicher Begleitung der Objektplanung erhalten bzw. wieder hergestellt. Ein bereits erstelltes denkmalfachliches Gutachten bescheinigt die Denkmalverträglichkeit der Planung, zumindest insoweit es der jetzige konzeptionelle Ausarbeitungsstand zulässt. Die im Laufe der vergangenen 50 Jahre hinzugefügten nicht erhaltenswerten Erweiterungsbauten sollen zurückgebaut werden.

Entlang der Rodheimer Straße wird mithilfe einer Baulückenschließung auf dem dort vorhandenen städtischen Parkplatz eine städtebaulich unbefriedigende Situation aufgelöst, die sich sowohl hinsichtlich ihrer mischgebietsverträglichen Art der Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die bestehende Umgebung einfügt. Die planerische Konzeption sieht eine insgesamt dreigeschossige Bebauung vor, die in einen gemeinsamen Sockelbereich und vier dreigeschossige Riegelanbauten unterschiedlicher Ausmaße gegliedert ist. Die Bebauung soll einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist ein Kindergarten mit angrenzender Freifläche und in den Obergeschossen ein Pflegeheim geplant. Der Sockelbereich soll für beide Einrichtungen gemeinsam als Empfangsbereich genutzt werden.

Die wegfallenden öffentlichen Stellplätze an der Rodheimer Straße werden auf einem städtischen Grundstück am Lehmweg kompensiert und insgesamt etwa 200 ebenerdige Stellplätze hergerichtet.

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zur Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes (Architekturbüro Rohrbach und Schmees, 2014)

Nördlich (Bebauung entlang der Rodheimer Straße) und südlich (Areal der Stadtwerke Gießen AG) der geplanten Wohnbebauung soll der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtwerke Gießen AG auf ihrem Grundstück zusätzliche Anlagen zur Wärmespeicherung zur Optimierung der Fernwärmeversorgung der Weststadt zu errichten. Gleichzeitig werden auf dem Grundstück der Stadtwerke Gießen AG straßenbegleitend Bäume gepflanzt, die zu einem attraktiveren Übergang zwischen den Anlagen der Stadtwerke und dem jeweiligen Straßenraum beitragen sollen. Diese Entwicklungsabsichten sollen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.

Um den Ansprüchen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dort bestehenden Messehallen, u.a. mit nächtlichen Konzerten, gerecht zu werden, wird auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ein fünfgeschossiges Parkhaus unmittelbar angrenzend an die Stellplatzfläche der Messe Gießen GmbH am August-Balzer-Weg als Lärmschutzbebauung errichtet. Die zur Wohnbebauung geschlossene Rückseite des Parkhauses soll durch eine Anschüttung und mit Bepflanzung ansprechend gestaltet werden. Neben der Wirkung als Lärmschutzriegel dient dieses Parkhaus der Befriedigung des durch die Wohnbebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs (ca. 160 Pkw-Stellplätze und 200 Fahrradabstellplätze).

Das Parkhaus wird über die Schlachthofstraße und den Ost-West-Teilabschnitt des August-Balzer-Wegs angefahren. Die Bewohner der Reihenhäuser sollen über sogenannte Kontakttreppenhäuser ihre Wohnungen erreichen.

Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des August-Balzer-Wegs aufgrund von Durchgangsverkehr zu verhindern, wird der August-Balzer-Weg in Höhe der Parkhauseinfahrt durch Poller abgetrennt. Weiterhin werden als gestalterische Elemente Bäume entlang des August-Balzer-Wegs vorgesehen, die insbesondere einen attraktiveren Übergang zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung schaffen und einen wichtigen Beitrag zur stadtklimatischen Entwicklung leisten sollen.

Zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes der angrenzenden Messe Giessen GmbH wird auf dem Flurstück 204/5 die Errichtung ebenerdiger Stellplätze - mit der Option dort ebenfalls Veranstaltungen zu Messezwecken durchführen zu können - planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus wird durch die vorlaufende Realisierung eines zusätzlichen Stellplatzes am Lehmweg sowie eine Stellplatzreihe entlang des August-Balzer-Wegs das Parkplatzangebot wesentlich erweitert.

Im Zuge der Nachfolgenutzung des Schlachthofes werden ebenfalls die Stellplätze der Liegenschaften Rodheimer Straße 17-23 neu geordnet.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Mischgebiete, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Messeparken/Ausstellungsfläche“ sowie eine Versorgungsfläche „Energieversorgung“

festgesetzt. Zusätzlich dazu wird eine Fläche besonderen Nutzungszwecks „Parkhaus“ und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen einerseits der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zur Stärkung des innenstadtnahen Wohnstandortes Rechnung tragen, andererseits der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert und an die heutigen Anforderungen (z.B. Immissionsschutz) angepasst werden.

Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beschränkt sich auf den zentralen Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, der ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt werden soll. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen, Nutzungsstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher zu stellen.

Entlang der Rodheimer Straße sowie entlang der Schlachthofstraße und der Grundstücksgrenze des südlich angrenzenden Stadtwerke-Grundstückes werden zwei Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt, die lediglich durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ voneinander getrennt werden. In beiden Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser zentralen Innenstadtlage und der angestrebten Baudichte widersprechen. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen erzeugen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen verbunden sind. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch regelmäßige Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration sowie durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in einer Folge der Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch die angestrebte soziale Durchmischung erschwert werden und die Verdrängung bestimmter Nutzungen erfolgen. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- und Imageverlust des näheren Umfeldes. Darüber hinaus ist hier auch hierbei die Planung eines stark familienorientierten Wohnquartiers zu berücksichtigen.

In engem sachlichem Zusammenhang steht die Festsetzungen einer Fläche besonderen Nutzungszweckes „Parkhaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Die geplante Wohnbebauung sieht die Errichtung von ca. 120 bis 160 Wohneinheiten vor und löst einen erheblichen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus, weshalb der Bau eines fünfgeschossigen Parkhauses planungsrechtlich ermöglicht wird. Neben der Befriedigung des Stellplatzbedarfes der zukünftigen Anwohner dient das Parkhaus durch seine Stellung auf dem Grundstück

gleichzeitig als aktive Lärmschutzmaßnahme vor den Lärmemissionen der Veranstaltungen der benachbarten Hessenhallen.

Das Sondergebiet „Messeparken/Ausstellungsfläche“ gemäß § 11 BauNVO soll den Stellplatzbedarf der benachbarten Messe Gießen GmbH insbesondere zu Veranstaltungs- und Ausstellungszeiten befriedigen und in Form ebenerdiger Stellplätze hergestellt werden. Weiterhin soll die Fläche optional auch zur Durchführung verschiedener Veranstaltungen dienen, wie bspw. für Ausstellungen ohne Verkauf (aller Art, jedoch ohne lebende Tiere) sowie für Börsen/Spezialmärkte (Mittelalterlicher Markt, Marktschreiertage, Antiquitäten- und Flohmarkt, Werkzeug- und Arbeitsmaschinenbörse). Im Zusammenhang mit dem parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren G 54 „Hessenhalle, 3. Änderung“ werden mehr als 300 zusätzliche Stellplätze sowie weitere Ausstellungsfläche für die Messe Gießen in der unmittelbaren Umgebung des Messegeländes geschaffen. Damit wird dem Bestreben der Stadt Gießen die Messe Gießen gemäß den Vorgaben des bestehenden Erbbaurechtsvertrages in ihrer Entwicklung zu unterstützen Rechnung getragen.

Die Versorgungsfläche „Energieversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dient einerseits der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes auf dem Grundstück der Stadtwerke, andererseits sollen die Erweiterungsabsichten für die Sicherstellung der zukünftigen Energieversorgung vorbereitet werden. Zukünftig sollen hier weitere Anlagen zur sicheren Energieversorgung der Weststadt wie ein Wärmespeicher, eine Hydrolyseanlage (Power to Gas), ein exergetischer Stromspeicher sowie eine Batteriespeicheranlage errichtet werden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert im Plangebiet insgesamt zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Insgesamt ergibt sich im Zentrum des Plangeltungsbereiches eine etwas höhere Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen, die sowohl zum Bestand nach Osten als auch zur Lahn hin nach Süden abnimmt.

Entlang der Rodheimer Straße werden bestandsbezogen drei Vollgeschosse festgesetzt. Allerdings wird in dem Eckbereich Rodheimer Straße/ Schlachthofstraße die Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht. Damit wird der besonderen städtebaulichen Lage unmittelbar an der Rodheimer Brücke Rechnung getragen und gemeinsam mit der Bebauung Rodheimer Straße Nr. 28 eine Torsituation als Auftakt in die Weststadt geschaffen.

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier bzw. fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die geplanten Wohnsolitäre, die unmittelbar angrenzend rund um das Kulturdenkmal Schlachthof positioniert sind, sind nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde auf vier Vollgeschosse begrenzt worden. In Richtung Norden wurde für die geplanten Wohngebäude die Zahl der

Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird einerseits der Höhe des für den Stellplatzbedarf der Anwohner notwendigen fünfgeschossigen Parkhauses entsprochen, andererseits eine aus denkmalpflegerischer Hinsicht verträgliche Umgebung für das Kulturdenkmal Schlachthof geschaffen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilbaugebiete des Plangebietes, überwiegend in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft. Darüber hinaus soll die Festsetzung der Grundflächenzahl nahe der Obergrenzen dem städtebaulichen Leitgedanken der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB Rechnung tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird dementsprechend eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl variiert in den Mischgebieten und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zwischen 0,5 und 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 trägt der Bestandssituation großzügiger begrünter Blockinnenbereiche Rechnung, während in den Bereichen der Neuplanung eine größtmögliche Verdichtung gemäß dem Leitgedanken der Innenentwicklung angestrebt werden soll. Trotz Ausnutzung der Obergrenzen gemäß der BauNVO für die Festsetzung der Grundflächenzahl wird insbesondere im Bereich des ehemaligen Schlachthofes eine positive Bilanz hinsichtlich der versiegelten Fläche erreicht werden. Während man heute im Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung vorfindet, werden durch die Neuplanung große Teile der Flächen entsiegelt und getreu der städtebaulichen Konzeptvorstellung eines stark durchgrünten Wohnparks entwickelt. Durch die Maßgabe, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mindestens 40 bzw. 25 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen sind, wird diesem planerischen Ziel zusätzlich entsprochen.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete die Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von GFZ = 1,0 bis 1,4 fest.

Das Mischgebiet MI 2 wird gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO von 1,2 auf 1,4 erhöht. Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl ist auf das angestrebte Planungsziel eines verdichteten, innenstadtnahen Wohnquartieres zur Revitalisierung einer brach gefallenen Gewerbeflächen zu begründen. Die geplante Überschreitung ist insbesondere als verträglich zu beurteilen, da zum einen der hohe Versiegelungsgrad im Bestand beseitigt und ein stark durchgrüntes Wohnquartier entwickelt wird. Andererseits sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor allem dadurch gewahrt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen von 3,00 m überschritten oder zumindest eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zuletzt auch aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) festgesetzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung nicht ausreichend gesteuert werden kann. Dies betrifft in diesem Bebauungsplanentwurf insbesondere das Kulturdenkmal Schlachthof, das zur geplanten Wohnbebauung notwendige Parkhaus und die Flächen der Stadtwerke Gießen.

Das Kulturdenkmal Schlachthof soll einer adäquaten Nutzung zugeführt werden und denkmalverträglich umgebaut werden. In dem Bereich, der sich zur Schlachthofstraße orientiert, sollen nach aktuellen Konzepten Loftwohnungen aufbauend auf dem Erdgeschoss integriert werden. Die modernen Aufbauten springen von der ursprünglichen Fassade entlang der Schlachthofstraße im 1. Obergeschoss um ca. 3,00 m und im 2. Obergeschoss um ca. 9,00 m zurück. Für das 1. Obergeschoss wird im Einklang mit den denkmalpflegerischen Belangen eine maximale Gebäudehöhe von 165,00 m ü.NN. und für das Staffelgeschoss im 2. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 168,00 m ü.NN. festgesetzt.

Das Parkhaus wird auf eine maximale Gebäudehöhe von 175,00 m ü.NN. festgesetzt. Diese höhenbezogene Festsetzung ergibt sich einerseits aus dem Bedarf der notwendigen Stellplätze, den Anforderungen des Immissionsschutzes vor der Lärmquelle Hessenhalle für die südlich liegende Wohnbebauung und einer verträglichen Nachbarschaft mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des August-Balzer-Weges.

Die Höhenfestsetzungen für die Versorgungsfläche der Stadtwerke sieht eine Konzentration der Anlagen entlang des August-Balzer-Wegs und in Verlängerung des geplanten Parkhauses eine gleiche Höhenentwicklung bis zu 175,00 m ü.NN. möglich ist. In Richtung Osten des Grundstückes findet eine Staffelung statt und die maximale Gebäudehöhe auf maximal 165,00 m ü.NN. begrenzt, um der Nachbarschaft mit der geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden.

Als unterer Bezugspunkt gilt Normalnull (NN). Technische Aufbauten können die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis 2,50 m überschreiten.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der städtebauliche Bestand entlang der Rodheimer Straße zeichnet sich durchgehend dadurch aus, dass hier im Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude als freistehende Einzelhäuser errichtet wurden. Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes sieht mit Ausnahme des Kulturdenkmals Schlachthof ebenfalls freistehende Gebäue in Solitärbauweise vor. Um sowohl dem vorhandenen Bestand als auch der zukünftigen Neubebauung gerecht zu werden, wird in dem Bebauungsplanentwurf eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baulinien und Baugrenzen, differenziert als flächenhafte Ausweisungen, Baufensterausweisung und als erweiterte Baukörperfestsetzung, um zu gewährleisten, dass einerseits der städtebauliche Bestand gesichert und das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt wird.

Im Bereich entlang der Rodheimer Straße wird für den Block August-Balzer-Weg/Rodheimer Straße eine flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen vorgenommen. Damit soll die über die komplette Grundstückstiefe vorhandene Bebauung Rodheimer Straße 41 und 43 gesichert

werden. Im Zuge der Schließung der aktuell vorhandenen Baulücke ist eine Neubebauung mit einer städtebaulichen Sonderform für soziale Zwecke geplant, die sich ebenfalls über die komplette Grundstückstiefe erstreckt.

Im weiteren Verlauf der Rodheimer Straße in Richtung Schlachthofstraße wird dagegen ein straßenbegleitendes Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt, dass den großzügigen Grünbestand im Blockinnenbereich vor Bebauung freihalten soll. Damit soll auf die verkehrlich stark ausgelastete Rodheimer Straße reagiert und die Wohnqualität durch innenorientierte Grün- und Ruhezonen für die Bewohner gesteigert werden.

Im Bereich des ehemaligen Schlachthofes werden erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept für die Revitalisierung des Schlachthofgeländes umgesetzt werden kann. Gleichfalls wird durch den geringen Spielraum bei der Positionierung der Solitäre dem Planungsziel eines stark durchgrünten Wohnquartiers Rechnung getragen. Für den nördlichen Bereich des ehemaligen Schlachthofes wird dagegen eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gewählt, da hier neben dem erforderlichen Wohnparkhaus auch die geplanten Reihen- und darüber liegenden Geschosswohnungen realisiert werden sollen. Sollte sich in der Vermarktung herausstellen, dass das Konzept des übereinander gestapelten Wohnens nicht angenommen wird, können auch andere Bauformen und –Typen entwickelt werden. Entlang des Nachbargrundstückes Flurstück 204/5, das der Messe Gießen GmbH als ebenerdige Stellplatzfläche dient werden für die Bebauung mit dem Wohnparkhaus Baulinien festgesetzt. Somit wird ein direkter Anbau ohne Grenzabstand an das Nachbargrundstück ermöglicht. In Anbetracht der vorhandenen im Vergleich zu Wohn- oder Arbeitszwecken unsensiblen Nutzung auf dem Nachbargrundstück als Stellplatzfläche ist diese Festsetzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auch keine sensiblen Nutzungen auf dem Grundstück planungsrechtlich vorbereitet.

Das Kulturdenkmal Schlachthof wird mittels Baulinien gesichert. Für den Fassadenabschnitt W1 wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baulinien für den Anbau eines Balkons ermöglicht. Die Ausmaße und das Erscheinungsbild dieses Balkons sind in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes und vorbehaltlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung näher zu bestimmen. In dem Teil des Kulturdenkmals, der unmittelbar an die Schlachthofstraße angrenzt, werden für den denkmalverträglichen Umbau geschossweise differenzierte Baugrenzen festgesetzt. Die vorderen Baugrenzen springen im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss um 3,00 m bzw. 9,00 m von der straßenseitigen Baulinie zurück. Die hinteren Baugrenzen orientieren sich am Bestand der Kaltlufthalle und werden für das Staffelgeschoss im 2. Obergeschoss um 1,50 m zur Straße eingerückt. Damit sollen moderne Loftwohnungen mit Staffelgeschoss ermöglicht werden, die mit den denkmalpflegerischen Belangen im Einklang stehen.

Die Überbaubarkeit der Versorgungsfläche „Energieversorgung“ der Stadtwerke Gießen AG wird mittels Baugrenzen gesteuert. Eine Einschränkung für die Bebaubarkeit des Grundstückes ergibt sich lediglich durch die vorhandene Gaskugel, die einen Sicherheitsabstand mit einem Radius von 15,00 m zur nächstgelegen Bebauung einzuhalten hat.

Generell dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront

bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung richtet sich weiterhin nach der Einhaltung der durch die Hessischen Bauordnung (HBO) vorgegebenen Tiefe der Abstandsfläche von mind. 3,00 m zur Nachbargrenze.

4.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der innerhalb des Plangebietes angestrebte Grünflächenanteil nicht durch die Errichtung weiterer Nebenanlagen gestört wird.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Stellplätzen in den dafür vorgesehenen Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde einer zu starken Präsenz des ruhenden Verkehrs zugunsten eines höheren Begrünungsanteils in den Vorgartenzonen bzw. in den Innenbereichen vorzubeugen. Weiterhin ist diese Festsetzung insbesondere damit zu begründen, dass ausschließlich für den Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner ein fünfgeschossiges Parkhaus errichtet wird und zudem dem Begrünungsanteil innerhalb des Wohngebietes eine große konzeptionelle Bedeutung zukommt.

4.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Flächen dient der Schonung des Bodenwasserhaushalts sowie der Entlastung des Entwässerungssystems.

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern das Stadtklima. Anfallendes Regenwasser wird zeitverzögert zurückgehalten und führt somit auch zu einer Entlastung der Kanalisation.

Zudem wird festgesetzt, dass zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden sind. Die Lampen üben eine deutlich geringere Lockwirkung auf Insekten aus und sind damit weniger schädlich für die Tierwelt der Umgebung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden für die Vogelarten Gartenrotschwanz, Mauersegler und Turmfalke Nisthilfen festgesetzt.

4.6. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen zur Erhaltung wertgebender Bäume und zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt. Die Flächen sind als zu begrünende Grundstückfreifläche anzurechnen. Der Mindestbegrünungsanteil von 40 % der Grundstückfläche in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie von mindestens 25 % für die Mischgebiete gewährleistet eine attraktive Wohnumfeldgestaltung. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstückflächen prägen maßgeblich den angrenzenden Straßenraum, dienen der randlichen Eingrünung des Grundstückes und sind aus städteklimatischer Sicht bedeutsam. Die festgesetzten Pflanzqualitäten zu den Baumpflanzungen sowie die Festlegung von 6 m² großen Baumscheiben schaffen optimale Anwuchs- und Entwicklungsbedingungen.

4.7. Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zwischen der Schlachthofstraße und dem August-Balzer-Weg fest. Diese soll gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung als Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 6,50 m ausgestaltet werden.

Die interne Gebietserschließung des ehemaligen Schlachthofes erfolgt durch auf ein Minimum reduzierte Zufahrten und Wege, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Damit wird dem städtebaulichen Konzept eines stark begrünten und fußgängerorientierten Wohnquartiers Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit die innere Erschließung des Quartiers zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsfahrzeuge gesichert.

4.8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Fernwärme und Strom kann aufgrund der Bestandssituation durch die entsprechend vorhandenen Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) sicher gestellt werden. Die Entsorgung des Abwassers findet ebenfalls über das bestehende Kanalnetz der MWB statt.

Eine Anbindung an das örtliche Telekommunikationsnetz ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls gewährleistet.

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt über das bestehende Verkehrsnetz statt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes MI 2 muss ein von der zukünftigen Eigentümergemeinschaft eingesetzter Verwalter die Abfall- und Wertstoffbehälter an einem zentralen, für die Entsorgungsträger zugänglichen Sammelplatz

4.9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.9.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die Dachgestaltung und Dachformen sollen sowohl dem (teilweise denkmalgeschützten) Bestand entlang der Rodheimer Straße als

auch den Neuplanungen im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofes entsprechen. Insbesondere im Umfeld des Kulturdenkmales Schlachthof soll durch die Festsetzung flachgeneigter Dachformen eine übermäßige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung entgegenwirken.

Im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) zulässig. Die in der Planzeichnung als Staffelgeschosse gekennzeichneten obersten Geschosse sind entsprechend der hierfür festgesetzten Baugrenzen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.

Im Mischgebiet MI 1 sind Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° (alte Teilung) zulässig. Wird die Dachneigung von untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° (alte Teilung) betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flächdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 5° (alter Teilung) sind zulässig, wenn diese Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
Darüber hinaus ist die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung unzulässig.
Damit treten die Anlagen zum Straßenraum hin nicht in Erscheinung.

4.9.2 Einfriedungen

Stadtbild und quartierswirksam sind Grundstückseinfriedungen. Daher sind innerhalb des Mischgebietes MI 1 Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen sind, um einen parkartigen Gesamteindruck des Wohngebietes zu unterstützen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes MI 2 sind Einfriedungen unzulässig. Damit soll dem angestrebten offenen Charakter und der zusammenhängenden, miteinander vernetzten Grünflächen in dem zukünftigen Wohnquartier entsprochen werden.

4.9.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen von Abfallbehältnissen vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4.9.4 Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus, Festsetzungen zur Größe, Form und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

5. 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 Zuordnung und Abschichtung der Gebietstypen zueinander (Versorgungsfläche gegenüber Mischgebiet gegenüber Allgemeinem Wohngebiet) kann dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen grundsätzlich entsprochen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von bestehenden Schallimmissionen auf die geplante Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen AG und der Veranstaltungsflächen der Messe Gießen GmbH wurde in 2014 eine Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanentwicklung Schlachthofstraße „Immissionsgutachten Nr. 2554“ durch das Schalltechnische Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer erstellt. Untersucht wurden die verkehrlichen und gewerblichen Vorbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken. Verkehrliche Lärmquellen sind die Heuchelheimer Straße und die Rodheimer Straße, die östlich der Lahn gelegene Bahnstrecke der Deutschen Bahn und das zukünftige Parkhaus für Wohnzwecke. Gewerbliche Lärmemittenten sind das Messegelände mit dem bis in die Nachtzeit andauernden Konzertbetrieb sowie das auf dem Grundstück der Stadtwerke vorhandene Blockheizkraftwerk.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl der gewerbliche Lärm - eine Lärmminderung des Gemischkühler und der Traforaumstation des BHKW sowie die Errichtung des Parkhauses als Lärmschutzbebauung gegenüber der Messe vorausgesetzt – als auch der parkhausinduzierte Lärm die vorgegebenen Immissionsrichtwerte einhält. Die bereits vorhandenen verkehrlichen Lärmbelastungen führen dagegen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl zur Tag- als auch Nachtzeit. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausschließlich durch den vorhandenen Verkehr verursacht werden, muss dem Umstand, dass durch eine Änderung der Planung bzw. unverhältnismäßige Aufwendungen in Bezug auf die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen keine wesentlichen Verbesserungen realisiert werden könnten, in der zum Satzungsbeschluss notwendigen Abwägung eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Daher wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Für die Bestandsbebauung im Norden unmittelbar angrenzend an die Rodheimer Straße sind Schallschutzfenster in Verbindung mit Belüftungssystemen für Schlafräume vorzusehen.

An dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen AG müssen die derzeit vorhandenen Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung lärmgemindert werden.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1. Klima

6.1.1 Bestehende Klimafunktion

Da es sich um einen überwiegend versiegelten Bereich handelt, wird die Schlachthoffläche in der aktuellen stadtweiten Klimafunktionskarte als bioklimatisch „wenig günstig“ bewertet. Das Kaltluftlieferungsvermögen der vorhandenen Grünflächen Richtung Lahn wird als gering bewertet. Die vorhandenen Grünbereiche der Stadtwerke und der Schotterparkplatz werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft.

Die Weststadt wird von Süden wie von Norden von überregionalen Kaltluftströmungen erreicht, wobei die Lahn direkt an dieser Stelle als Engstelle in Erscheinung tritt. Der Einwirkbereich der Kaltluftströmung geht teilweise weit in den bebauten Bereich hinein, wird aber an der Engstelle ausgebremst.

Die Rodheimer Straße wirkt als Hauptverkehrsstraße durch hohes Verkehraufkommen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung belastend. Die bestehende Bebauung verhindert aber ein tieferes Eindringen in den Plangeltungsbereich bei lufthygienisch belastender austauscharmer und windstiller Wetterlage (Inversionswetterlage). Daher ist die geplante Bebauung an der Rodheimer Straße aus Sicht der geplanten Hinterlieger zu begrüßen.

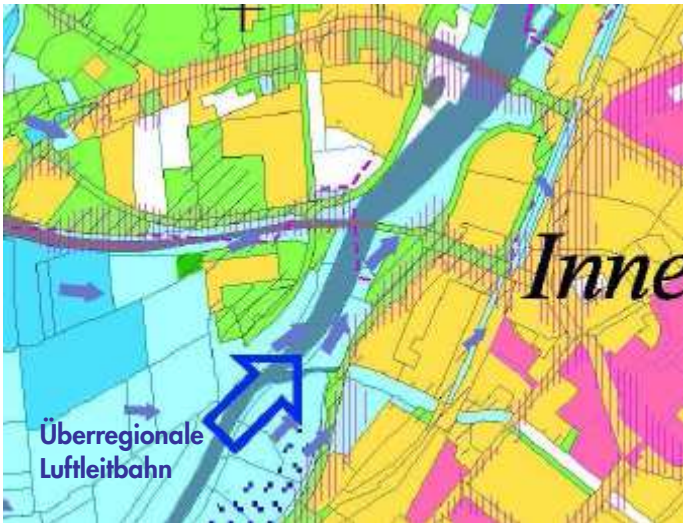
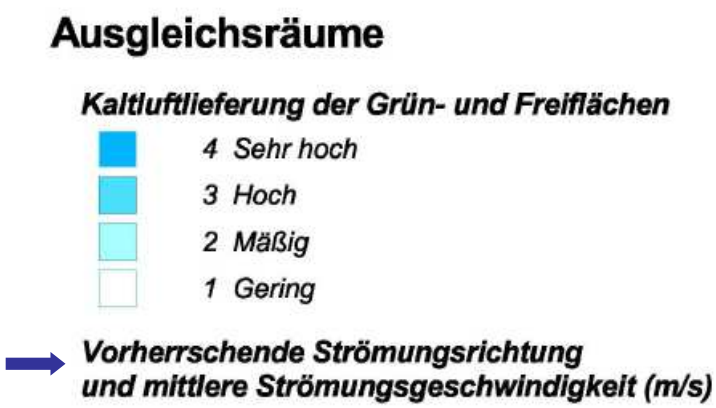


Abbildung 6: Klimafunktionskarte



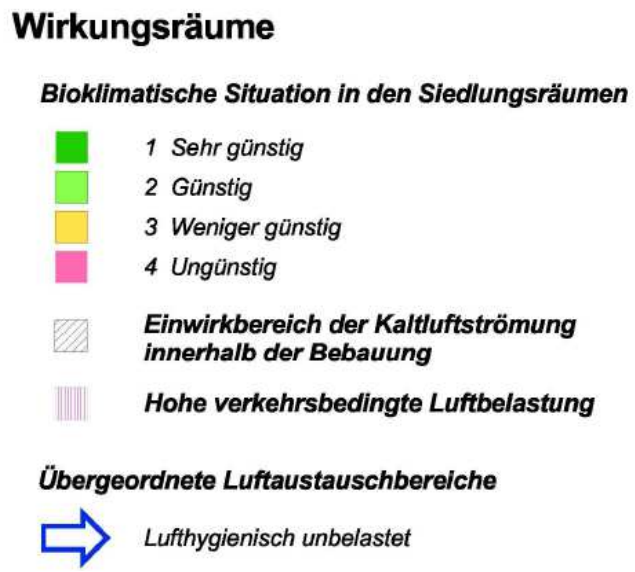


Abbildung 7: Legende zur Klimafunktionskarte

6.1.2 Bioklimatische Planungshinweise

Der Bebauungsplanbereich umfasst nach der Planungshinweiskarte des Gießener Klimagutachtens einen als bioklimatisch belasteten eingestuften Siedlungsbereich (mäßig bis hoch). Die vorhandenen Grünbereiche werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Die Planungshinweiskarte gibt die Empfehlung der Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenhöfen und empfiehlt eine Erhöhung des Grünanteils.

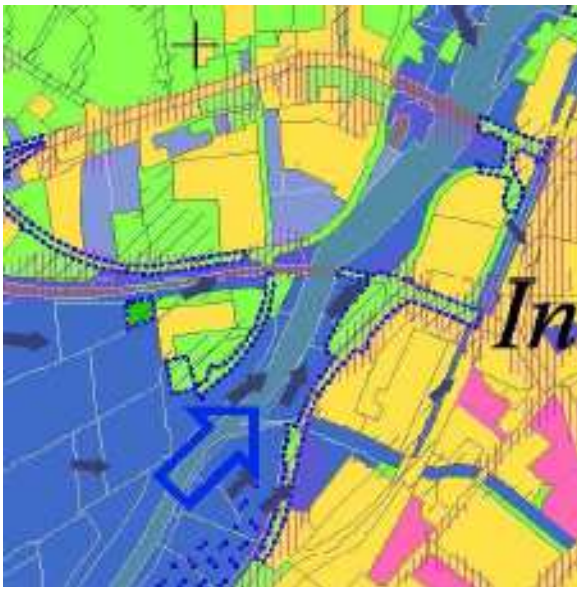


Abbildung 8: Planungshinweiskarte

Abbildung 9: Legende zur Planungshinweiskarte

6.1.3 Strömungsfeld

Die Strömungsfeldkarte zeigt deutlich die hohe Kaltluftproduktivität über den vorgelagerten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Kleingartenanlagen. Man sieht die Kaltluftströmung mit Durchtrittsbereich in Richtung Innenstadt. Das Gebiet steht in Kontakt mit ausgedehnten, westlich vorgelagerten Quellgebieten. Dieses Potential kann genutzt werden, daher die hohe Einstufung der z.Zt. vorhandenen Restgrünflächen in der Planungshinweiskarte. Da die Hessenhallen als Bremsblock für die Kaltluftströmung wirken, kann durch betont offene Gestaltung (grün hinterlegte Pfeile) die Situation vor Ort verbessert und der Kaltluftausbreitung mehr Raum gegeben werden. Mit Verbesserung der Kaltluftsituation geht auch unter Ausnutzung der vorhandenen Strömungen eine Verbesserung der lufthygienischen Situation einher. Eine in diesem Sinne bioklimatisch angepasste Bebauung ohne abriegelnde Gebäudefront führt zu einer wesentlichen Verbesserung der bioklimatischen Situation vor Ort.

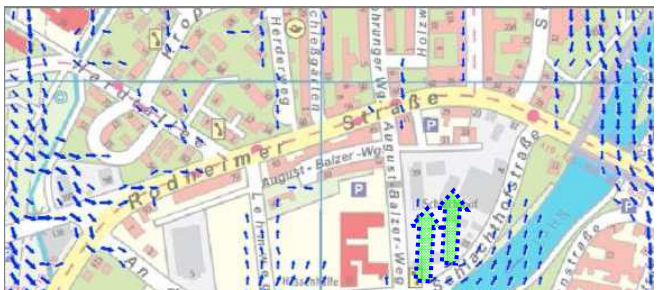


Abb. 10: Strömungsfeldkarte

6.2. Altlasten

Im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen einige Flächen erfasst. Ebenfalls dargestellt ist eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen in der Rodheimer Straße 35 (Abb. 11).

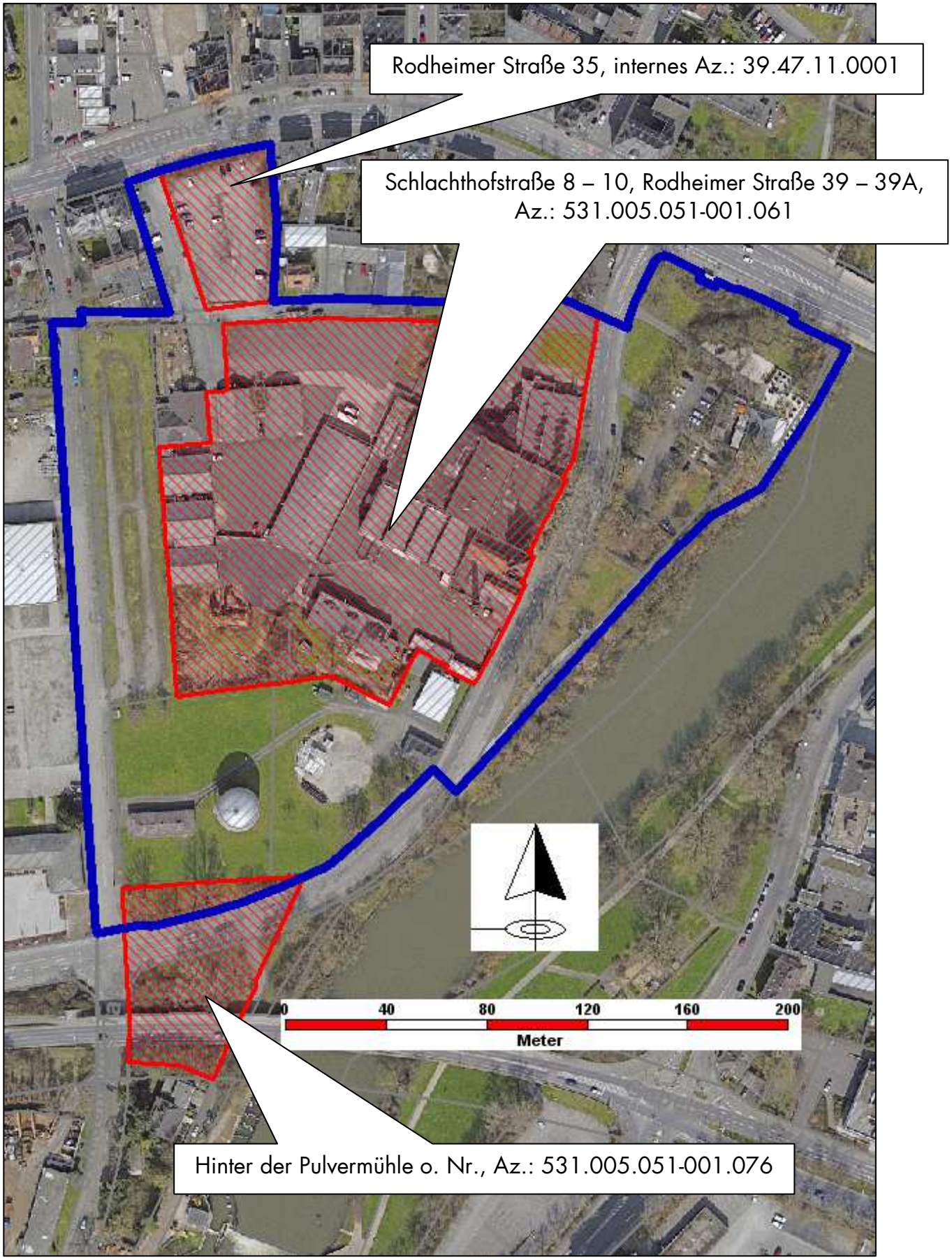


Abb.11: Betroffene Altflächen (rot schraffiert)

Schlachthofstraße 8 – 10, Rodheimer Straße 39 und 39A: Der Schlachthof Gießen ist als Altstandort unter dem Az. 531.005.051-001.061 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer - aus den bisherigen Nutzungen resultierenden – Umweltbeeinträchtigung beschreibt, uneinheitlich als „unbedenklich“ bis „sehr hoch“ eingeschätzt.

Gutachten zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung dieses Altstandortes, die uns derzeit nicht bekannt ist, sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen können ggf. zusammen mit der baugrundtechnischen Erkundung durchgeführt werden. Entsprechende Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Hinter der Pulvermühle (Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstück 206/3), Az.: 531.005.051-001.076: Das Flurstück ist Teil des ehemaligen Schrottplatzes Lahnstraße. Im Rahmen einer 2008 durchgeführten Einzelfallrecherche wurde aufgezeigt, dass dieser hier von 1953-1975 betrieben wurde. Der Gutachter kommt zu folgender abschließenden Bewertung:

Infolge der durchgeführten Baumaßnahmen der Verkehrsanlagen, wie Brücken- und Straßenbau, aber auch der Anlage der ca. 2,5 m tief liegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle, sind offensichtlich intensive Bodenbewegungen durchgeführt worden. Wegen der bestehenden umfangreichen Versiegelung (Brücke mit darunterliegendem Parkplatz, Straße, Wege) sowie der Vegetationsüberdeckung der übrigen Fläche, ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht beeinträchtigt. Da keine sensibleren Nutzungen auf der Fläche geplant sind, besteht für den ehemaligen Schrottplatz Schlachthofstraße derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wird daraufhin mit Verfügung vom 17.09.2008 (Az.: IV-41.4-fw-100i-06.03-AS Schrottplatz Schlachthofstraße) der Altlastenverdacht aufgehoben. Es wird weiterhin festgestellt, dass dieser Altstandort weder eine Altlast im Sinne des § 2 (5) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) noch eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 (6) BBodSchG darstellt. Weitere Schritte nach dem BBodSchG sind erst bei sensiblen Nutzungsabsichten dieser Fläche wie z.B. Wohngebiet/Kinderspielfläche/ Nutzgärten notwendig.

Rodheimer Straße 35, Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstück 203/2, internes Az.: 39.47.11.0001: Wegen fehlender Hinweise auf entsprechende Nutzungen wurde diese Fläche nicht im Altlastenkataster der Stadt Gießen oder des Landes Hessen erfasst. Untersucht wurde sie jedoch 1992 im Rahmen der systematischen Erkundung unbefestigter Parkplatzflächen in der Stadt Gießen. Dabei wurden die innenstadttypischen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis zu 3,2 m erbohrt. Punktuell wurden hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen im Feststoff (bis zu 3.509 mg/kg) analysiert. Im Eluat lagen alle untersuchten Proben dieser Fläche unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,05 mg/l.

Dem Amt für Umwelt und Natur liegt die bodenschutzfachliche Untersuchung der GKW-Ingenieure „Universitätsstadt Gießen, Untersuchung unbefestigter Parkplatzflächen“ vom 21.01.1992 vor.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ 2. Änderung „Schlachthof“, die auf Grund der beschriebenen vorherigen und/oder gegenwärtigen Nutzung als altlastenrelevant einzustufen sind, sind in folgender Tabelle zusammengestellt.

Adresse/Lage	Aktenzeichen Land Hessen	Aktenzeichen Umweltamt	altlastenrelevante Nutzung	Gemarkung	Flur	Flurstück
Schlachthofstraße 8 – 10 Rodheimer Straße 39 – 39A	531.005.051-001.061	39.47.08.0197	Schlachthof Gießen	Gießen	38	220/5 220/6 (tlw.)
Hinter der Pulvermühle o. Nr.	531.005.051-001.076	39.47.08.0306	Schrottplatz	Gießen	38	206/3
Rodheimer Straße 35		39.47.11.0001	Unbefestigter Parkplatz	Gießen	38	203/2

Auf diesen Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Wegen der unklaren Folgenutzung wird das Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstücks-Nr. 206/3 entgegen der Feststellung des Regierungspräsidiums Gießen hier ausdrücklich mit aufgeführt.

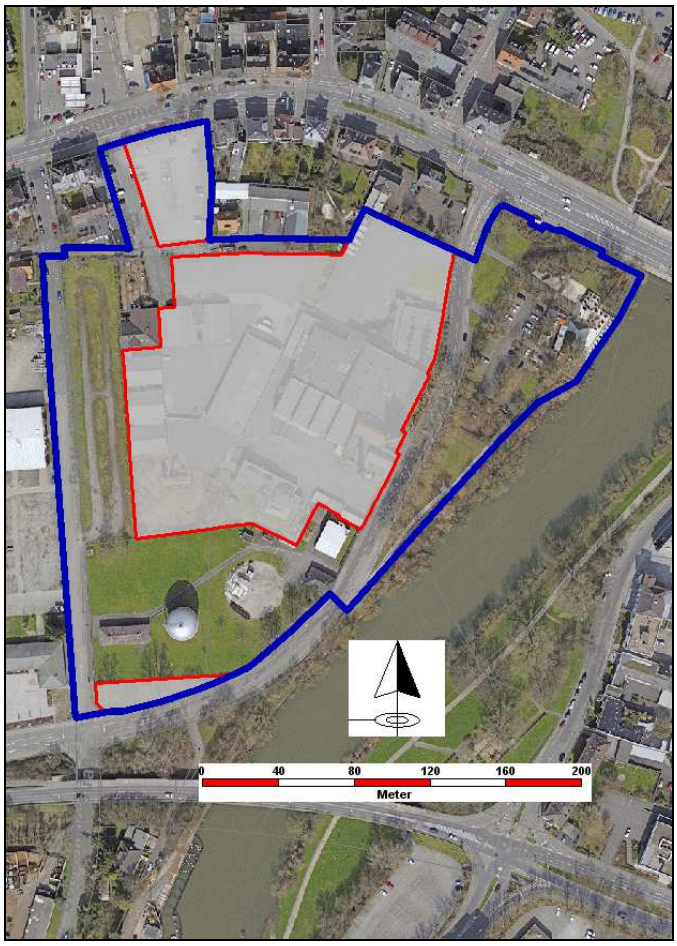


Abb: 12. Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ 2. Änderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen sind

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und - soweit bekannt - geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Sämtliche Aushubarbeiten auf diesen Flächen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten. Daher sind die im beigefügten Plan dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (Abb. 12).

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies gilt gemäß § 9 Abs. 6a BauGB auch für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 3 WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 Abs. 1 S.1 WHG.

7.1. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Mittels Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Darmstadt wurde auf dem Flurstück 95 (Flur 54) innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die Eigentümer der Flächen sind zur Überprüfung des Verdachtspunktes vor bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

7.2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal (§ 20 HDSchG) geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

Die Anwesen Gießen Schlachthofstraße 10 und Rodheimer Straße 17, 21, 23, 41 und 43 sind als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 HDSchG auf den Seiten 458, 459 und 460 in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Insofern gelten die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, wobei § 16 Abs. 1 von besonderer Bedeutung ist. Demnach bedürfen alle Maßnahmen die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz des Kulturdenkmals einwirken der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Von ebenso großer Wichtigkeit ist die in § 11 geregelte Erhaltungspflicht. Diese verlangt vom Eigentümer bzw. Besitzer eines Kulturdenkmals, dieses im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land sowie die Gemeinde tragen hierzu durch Zuschüsse in indirekter Form (Steuererleichterung) und direkter Form (Zuwendungsmittel des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen, Investitionszuschuss der Universitätsstadt Gießen) nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel bei (siehe Informationsblatt „Welche finanziellen Hilfen zur Restaurierung von Kulturdenkmälern gibt es?“).

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetztes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis

zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

7.3. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

7.4. Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² 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, oder 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 Abs. 2 WHG).

7.5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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

7.6. Artenschutz

Artenschutzrechtlich begründete Bau- und Fällzeitenregelungen, die nicht festsetzbar sind, aber im Baugenehmigungsverfahren auf die Bauherren zukommen können, werden als Hinweise im Bebauungsplan geführt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, muss die Rodung der Gehölze auf dem südlichen Schlachthofgelände außerhalb der Brutzeit erfolgen. Außerdem müssen die Sanierung des Altbaus und die Abrisse der Nebengebäude ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. muss zumindest in dieser Zeit so störungsintensiv begonnen werden, dass sich kein Brutvogel ansiedelt.

8. Verfahren, Konfliktbewältigung

8.1. Verfahrensart

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes G54 „Hessenhalle“ soll wie die bereits eingeleitete 3. Planänderung („Hessenhalle 3. Änderung, Teilgebiet Lehmweg) gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a

BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Aufgrund der Summenwirkung und des zeitlich wie auch funktionalen Zusammenhanges wurde jedoch zum 2. Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, bei der unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, nachgewiesen wurde, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Nach dem Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur Verfahrensbeschleunigung tragen die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bei. Zur Beschleunigung der Baurecht-Schaffung soll jetzt entgegen der durch die Stadtverordnetenversammlung erteilten Ermächtigung zum Verzicht auf den Offenlegungsbeschluss ein solcher erfolgen, damit bereits nach den Beteiligungsverfahren zum Planentwurf frühzeitige Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden können.

8.2. Verfahrensstand

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 2. Planänderung im April 2014 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, hat parallel die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalles zwischen dem 24. Juli 2014 und 08. August 2014 stattgefunden. Am 24. Juli 2014 hat zudem eine Informationsveranstaltung für die interessierten Anwohner des August-Balzer-Wegs stattgefunden, bei der die Planungen von Seiten der Stadt, der Stadtwerke und den Investoren vorgestellt wurden.

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Aufstellungsbeschluss:	10.04.2014
Bekanntmachung:	19.07.2014
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	24.07. – 08.08.2014
Vorprüfung des Einzelfalles:	24.07. – 08.08.2014
Entwurfsbeschluss:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Bekanntmachung und Offenlegung:	
Satzungsbeschluss:	

Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

8.3. Konfliktbewältigung

Aus der bisher durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der verwaltungsinternen Vorabstimmung der Planfestsetzungen sind bereits erste Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind insbesondere Bedenken gegen die Planung des Parkhauses im Zusammenhang mit zu geringen Abständen zur angrenzenden Wohnbebauung im August-Balzer-Weg und zusätzlichen Lärm- und Feinstaubbelastungen geäußert worden. In diesem Zusammenhang wurde auch der Verzicht auf den geplanten Anbau eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück 204/5 gefordert. Weiterhin wurde eine Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs zur Abschottung des Parkhauses gegenüber der Wohnbebauung und zur Verbesserung der klimatischen Situation im Quartier angeregt.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes konnten alle Anregungen berücksichtigt werden und schlagen sich dementsprechend in den planungsrechtlichen Festsetzungen nieder.

Die Rechtsanwaltskanzlei Fahr-Becker & Kollegen hat als Vertreter der Messe Gießen GmbH eine Stellungnahme abgegeben, die Anregungen zu der beabsichtigten Gebietsausweisung, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Situation sowie der beabsichtigten Grenzbebauung beinhaltet. Insgesamt werden Ansprüche aus dem Erbbaurechtsvertrag zwischen der Messe Gießen GmbH und der Stadt Gießen geltend gemacht.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurden mehrere Abstimmungsgespräche mit der Messe Gießen GmbH geführt, in denen eine gemeinschaftliche Parkhauslösung zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und für Messezwecke angestrebt wurde. Leider konnte keine Einigung über die Errichtung eines gemeinsamen Parkhauses erzielt werden, so dass nun eine alternative Lösung ohne Einbezug des Grundstückes 204/5 gefunden werden musste. Der Hinweis, dass die Beibehaltung eines Sondergebietes Schlachthof für die Belange der Messe Gießen GmbH von Vorteil gewesen wäre, steht natürlich der Tatsache völlig entgegen, dass die Schlachthofnutzung mittlerweile komplett aufgegeben wurde. Es kann mitunter auch kein Nachteil für die Messe Gießen GmbH in der angestrebten wohnbaulichen bzw. mischgebietstypischen Entwicklung erkannt werden. Die Befürchtungen immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurden durch die planerische Konzeption des Parkhauses als Lärmschutzriegel aus dem Weg geräumt. Den darüber hinaus befürchteten verkehrlichen Problemen – insbesondere des ruhenden Verkehrs - zulasten der Messe Gießen GmbH wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Parken/Ausstellungsflächen“ zur Errichtung ebenerdiger Stellplätze auf dem in Erbaupacht befindlichen Grundstück der Messe begegnet. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G54 „Hessenhalle“ wird zudem eine Stellplatzfläche planungsrechtlich gesichert, die im unmittelbaren Umfeld der Messe Gießen GmbH mehr als 200 zusätzliche ebenerdige Stellplätze ermöglicht. Darüber hinaus besteht auf dieser Fläche auch die Option auf die Errichtung eines Parkhauses für 400 Stellplätze. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den vertraglichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages aus Sicht des Magistrats der Stadt Gießen demzufolge nicht entgegen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles wurden ausschließlich vom Regierungspräsidium Gießen Bedenken gegen die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und eine Aktualisierung des Schalltechnischen Untersuchung sowie die Formulierung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeit eines Störfalles im Zusammenhang mit der auf dem Stadtwerke-Grundstück vorhandenen Gaskugel verwiesen.

Das Ingenieurbüro A. Pfeifer hat am 11.08.2014 eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung erstellt, die mit Ausnahme des bestehenden verkehrlichen Lärms die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachweist. Darüber hinaus wurden passive Lärmschutzmaßnahmen formuliert die als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf Eingang gefunden haben. Darüber hinaus wurden lärmmindernde Maßnahmen an dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke als notwendige Voraussetzung für eine Neubebauung formuliert.

In einem Radius von 15,00 m wurde um die bestehende Gaskugel eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingeräumt. Die Schutzfläche liegt komplett auf dem eigenen Grundstück der Stadtwerke Gießen AG und beschränkt ausschließlich dort die bauliche Entwicklung in geringem Ausmaß.

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte des Änderungsverfahrens werden nun die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Beteiligung erfolgen. Die dort eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden zum Satzungsbeschluss geprüft, eingearbeitet und gegebenenfalls in der Abwägung behandelt. Dieses Kapitel wird zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

9. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458),

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

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

Gießen

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle"

Planstand:

Entwurf

17.09.2014

Stadtplanungsamt

1. Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 bis 70.000 m² beträgt und nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei dieser überschlägigen Prüfung sind die Kriterien der Anlage 2 des BauGB anzuwenden. Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

2. Planvorhaben

Für das unmittelbar an die Lahn und westlich an die Gießener Innenstadt angrenzende Schlachthof- und Viehhallen-Gelände soll eine vorrangig wohnbauliche Nachfolgenutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist ein Wohnquartier mit insgesamt 8 vier- und fünfgeschossigen Stadtvillen und 16 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gartenanteil sowie darüber gelegenen Geschosswohnungen auf 3 Ebenen. Die Gebäude gruppieren sich um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Schlachthofes und öffnen sich zur Lahn hin. Dabei sollen insgesamt ca. 140-160 Wohneinheiten für verschiedene Interessengruppen (junge Familien, Generation 50+) mit unterschiedlichen Grundrissansprüchen (2-5-Zimmer-Wohnungen) entstehen. Die Grünflächen sollen naturnah gestaltet und mit dem Lahnufer vernetzt werden.
Die denkmalgeschützten historischen Baukörper des Schlachthofes sollen in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege durch eine mit der Wohnbebauung verträglichen Nachfolgenutzung (große offene Loftwohnungen sowie Büro-, Atelier- und Galerienutzungen) revitalisiert werden. Störende gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, Großgastronomie und kleinteiliges Wohnen sind ausgeschlossen.
Auf dem städtischen Parkplatz an der Rodheimer Straße ist ein Baulückenschluss vorgesehen, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung mischgebietsverträglich einfügt. Die planerische Konzeption sieht eine insgesamt dreigeschossige Bebauung vor, die in einen gemeinsamen Sockelbereich und vier dreigeschossige Riegelanbauten unterschiedlicher Ausmaße gegliedert ist. Die Bebauung soll einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist ein Kindergarten mit angrenzender Freifläche und in den Obergeschossen ein Pflegeheim geplant. Der Sockelbereich soll für beide Einrichtungen als Empfangsbereich genutzt werden.

Im Westen zur Hessenhalle hin ist ein sechsgeschossiges Parkhaus als Lärmschutzbebauung zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Ansprüche (Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Messehallen) geplant. Dieses Parkhaus dient dem Nachweis des durch die zukünftige Wohnbebauung ausgelösten bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfes.

Die Erschließung erfolgt über die Schlachthofstraße sowie den Ost-West-Teilabschnitt des August-Balzer-Wegs. Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des August-Balzer-Wegs aufgrund von Durchgangsverkehr zu verhindern, wird der August-Balzer-Weg in Höhe der Parkhauseinfahrt durch Poller abgetrennt.

Zur Optimierung der zukünftigen Energieversorgung der Weststadt mit Fernwärme beabsichtigt die Stadtwerke Gießen AG auf ihrem Grundstück zusätzliche Anlagen zur Wärmespeicherung zu errichten.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der zentrale Schlachthofbereich zeichnet sich durch überwiegend versiegelte oder überbaute Flächen aus. Südlich davon grenzt das Gelände der Stadtwerke Gießen an, wo sich eine teilweise mit Bäumen bestandene Rasenfläche befindet. Hier ist der Versiegelungsgrad deutlich geringer, der Bereich präsentiert sich als offen, aufgelockert, fast schon parkähnlich. Im Westen befindet sich ein großer Schotter-Parkplatz, im Norden ein asphaltierter Parkplatz. Östlich der Schlachthofstraße befinden sich Grünanlagen mit Gehölzen und Rasenflächen sowie ein Restaurant.

Im Norden grenzt eine ein- bis zweireihige Wohnbebauung aus zweistöckigen Einzelgebäuden mit Hausgärten an das Plangebiet an, im Osten die in diesem Abschnitt begradigte Lahn, im Süden eine von einer Straßenbrücke überspannte Gehölzfläche und im Westen die stark versiegelten Flächen der Gießener Hessenhallen.

Biotope und Vegetation

Die Biotope des Untersuchungsgebietes sind durchgängig geprägt von menschlichen Eingriffen und Standortveränderungen. Auf den versiegelten Flächen des Schlachthofes sind Pflanzenstandorte nur in geringem Umfang vorhanden; ebenso auf den beiden Großparkplätzen. Anders die Situation östlich der Schlachthofstraße: Die Böschung zur Rodheimer Straße ist von Gehölzen und Bäumen bewachsen, während die ebenen Flächen im Bereich des Restaurants als Rasen gepflegt werden. Es finden sich einzelne Bäume wie Spitzahorn (*Acer platanoides),* Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petrea*), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Sommer und Winterlinde (*Tilia playphyllos, T. cordata*) sowie die Ahornblättrige Platane (*Platanus* × *hispanica*). Zufahrt und Parkplatz des Restaurants sind versiegelt, der Parkplatz wird von Bäumen überragt. Die Böschung bzw. Ufermauer zur Lahn wird von einem naturnahen, artenreichen Ufergehölzsaum überragt. An der Schlachthofstraße selbst befindet sich eine Allee aus alten Platanen, die auch Baumhöhlen aufweisen. Das Stadtwerke-Grundstück im südlichen Plangebiet umfasst neben überbauten und versiegelten Flächen auch größere, intensiv gepflegte Rasenflächen.

Tiere

Im Plangebiet wurden Vögel und Fledermäuse untersucht (vgl. „Ökologische Voruntersuchung“ 2013). Über die klassischen Siedlungsarten hinaus wurden – durch die nahe Lahn bedingt - einige wassergebundene Arten (Teichhuhn, Wasserfledermaus) vorgefunden. Wertgebende Vogelarten im Plangebiet sind der Mauersegler und der Gartenrotschwanz, die im Bereich des Schlachthofes brüten.

Boden

Als Bodentyp ist von Natur aus in Lahnnähe eine Vega auf lehmigem Flussauensediment zu erwarten. Dies ist ein fruchtbarer, feuchter bis nasser, in Flussauen typischer und nicht seltener Boden, der natürlicherweise Auenwälder trägt und landwirtschaftlich meist als Wiese genutzt wird. Die Böden im Plangebiet sind allerdings durch Baumaßnahmen, Versiegelung und Flussbegradigung anthropogen überprägt bzw. vorbelastet.

Im Gebiet sind drei Altstandorte vorhanden (vgl. „Altlastenfachliche Stellungnahme“ Juli 2014). Zur zentralen Verdachtsfläche Schlachthof liegen keinerlei Daten vor. Auf der Parkplatzfläche im Norden wurden punktuell Mineralölkohlenwasserstoffe gefunden. Bei beiden Standorten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Auflagen zu rechnen. Der dritte Altstandort im Süden des Plangebiets wird von der Umstrukturierung nicht betroffen.

Wasser

Oberflächengewässer im Plangebiet gibt es nicht. Das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der benachbarten Lahn reicht bis an die Schlachthofstraße heran und umfasst daher einige Flächen im Restaurantbereich.

Der 8 m tiefe Brauchwasserbrunnen des Schlachthofes befindet sich seit 1990 im Grundwasserüberwachungsnetz der Stadt Gießen, und wird regelmäßig im Auftrag des Amtes für Umwelt und Natur beprobt. Auffälligkeiten im Chemismus des Wassers konnten bisher nicht festgestellt werden. Der Grundwasserstand bewegt sich zwischen 3,12 und 5,32 m unter Geländeoberkante, das entspricht einer Höhe von 153,23 bis 155,43 m über Normalnull. Stark beeinflusst wird der Grundwasserstand durch den Wasserstand der Lahn. Aber auch der ehemals neben der Schlachthofstraße verlaufende und heute verfüllte Lahnmühls-Bach oder Lohbach dürfte noch Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben.

Klima/Lufthygiene

Da es sich um einen überwiegend versiegelten Bereich handelt, wird die Schlachthoffläche im derzeit noch in Aufstellung begriffenen stadtweiten Klimagutachten als bioklimatisch „wenig günstig“ bewertet. Das Kaltluftlieferungsvermögen der vorhandenen Grünflächen Richtung Lahn wird als gering bewertet. Die vorhandenen Grünbereiche der Stadtwerke und der Schotterparkplatz werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft.

Die Weststadt wird von Süden wie von Norden von überregionalen Kaltluftströmungen erreicht. wobei die Lahn direkt an dieser Stelle als Engstelle in Erscheinung tritt. Der Einwirkbereich der Kaltluftströmung geht teilweise weit in den bebauten Bereich hinein, wird aber an der Engstelle ausgebremst. Das Plangebiet profitiert daher derzeit von diesen Strömungen leider nur in geringem Maße. Durch die Richtung Lahn geplante offene Bebauung mit entsprechender Durchgrünung kann unter Ausnutzung der vorhandenen Kaltluftströmung eine Verbesserung der bioklimatischen Situation erreicht werden.

Die Rodheimer Straße wirkt als Hauptverkehrsstraße durch hohes Verkehraufkommen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung belastend. Die bestehende Bebauung verhindert aber ein tieferes Eindringen in den Plangeltungsbereich bei lufthygienisch belastender austauscharmer und windstiller Wetterlage (Inversionswetterlage).

Landschafts-/Stadtbild

Das Plangebiet ist gewerblich geprägt und daher größtenteils unattraktiv. Positive Ausnahmen sind der denkmalgeschützte Zentralbau des Schlachthofes und die Platanenallee an der Schlachthofstraße. Die Lahn ist an dieser Stelle durch den geschlossenen Gehölzsaum nicht erlebbar – mit Ausnahme der bewirtschafteten Terrasse der Pulvermühle.

Kultur- und Sachgüter

Der Zentralbau des Schlachthofs steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Er wurde 1908 bis 1913 im Jugendstil erbaut. Hauptmerkmal des verschachtelten, lachs- und cremefarben verklinkerten Bauwerks ist der massive Uhrenturm.

Das Restaurant „Knossos“ steht an einem alten Mühlenstandort (Pulvermühle). Der heute dort vorhandene Schlichtbau hat allerdings mit dem alten Mühlengebäude nichts mehr zu tun.

Weitere bemerkenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erholung/Gesundheit/Lärm

Das Plangebiet ist durch verschiedene Lärmquellen belastet – verkehrliche (Rodheimer Straße, Heuchelheimer Straße, Bahnlinie jenseits der Lahn) und gewerbliche (Veranstaltungen in den Messenhallen (Zufahrtsverkehr, Musik), Blockheizkraftwerk der Stadtwerke, Restaurant „Knossos“). Um gesunde Wohnbedingungen zu erhalten, sind entsprechenden Maßnahmen nötig.

Auf der Schlachthofstraße liegt der Lahntal-Fernradwanderweg, der Gießen von Nord nach Süd durchquert. Auch für die lokale Bevölkerung ist die Schlachthofstraße eine wichtige Spazier- und Radfahrroute Richtung Süden (Lahnaue, Kleinlinden). Das Restaurant ist durch seine Lage am Wasser als sommerliches Ausflugslokal beliebt.

4. Prüfung nach den Kriterien des Anhangs 2 BauGB

Prüfkriterien	**Ergebnis**
Merkmale des Bebauungsplans	
Ausmaß der Zulässigkeit von Vorhaben	8 vier- und fünfgeschossige Stadtvillen, 16 zweigeschossige Reihenhäuser mit Gartenanteil sowie darüber gelegenen Geschosswohnungen auf 3 Ebenen, ein Parkhaus, ein Baukörper für soziale Nutzungen mit Freiflächenanteil für einen Kindergarten an der Rodheimer Straße und ein Wärmespeicher für die Fernwärmeversorgung
Ausmaß, indem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Die vorhergesehene Nutzung widerspricht dem Flächennutzungsplan, der dort „Sondergebiet Schlachthof“ vorsieht. Eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist daher nötig. Das Vorhaben widerspricht dem Landschaftsplan nicht.
Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere auf die nachhaltige Entwicklung	Durch die Planung soll eine vorhandene, brachgefallene Gewerbefläche in attraktiver Lage revitalisiert werden. Dieses ist gegenüber einer Beanspruchung des Außenbereichs mit entsprechender Zerstörung von Natur und Landschaft und höheren Aufwendungen für Verkehr und Infrastruktur vorzuziehen und entspricht einer nachhaltigen Entwicklung.
Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Probleme	Immissionen durch Lärm von den Hessenhallen sind vorherzusehen. Die planerische Lösung besteht in dem geplanten Parkhaus, das als Lärmschutzbebauung dient und die Lärmbelastung der neuen Anwohner deutlich reduziert. Zusätzlich werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen gemäß Lärmschutzgutachten vorgenommen.
Bedeutung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die vorgesehene Reaktivierung ehemaliger Gewerbeflächen entspricht der Bodenschutzklausel nach 1a Abs.2 BauGB und der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Planung berührt einige Vogelarten der europäischen Vogelschutzrichtlinie. Die Betroffenheit von Zwergfledermäusen, einer Art der FFH-Richtlinie, kann nicht ganz ausgeschlossen werden. .

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	• Verlust von 800 m² Gartenfläche mit Gehölzen, 140 m² weitere Gehölzfläche, ansonsten Beanspruchung von versiegelten und geschotterten Flächen • Neuanlage von 9.200 m² Grünflächen. • Verlust einiger Vogelbrutplätze durch Gehölzrodung und Schlachthof-Sanierung, u.a. eines Gartenrotschwanz-Brutplatzes und mindestens einem Mauersegler-Brutplatz (wertgebende Arten). Schaffung von Ersatzbrutplätzen ist artenschutzrechtlich notwendig und daher vorgesehen (vgl. Artenschutzfachbeitrag). • Dauerhafte Neuversiegelung und Überbauung von ca. 14.900 m², davon ein Großteil auf versiegelten oder geschotterten Flächen • zusätzlicher Verkehr durch Parkhaus mit ca. 160 Pkw-Stellplätzen (sowie ca. 200 Fahrradabstellplätzen)
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Alle Auswirkungen sind dauerhaft und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit ein.
Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen im Zusammenhang mit der Messe (Verkehr und Lärm). Der zusätzliche Verkehr in das Parkhaus soll über das Schlachthofgrundstück und die Schlachthofstraße abgewickelt werden und beeinträchtigt die vorhandenen und die geplanten Wohngebäude nicht erheblich. Die neu entstehenden Wohngebäude werden durch das Parkhaus vom bestehenden Lärm aus den Messehallen abgeschirmt.
Risiken der Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfallrisiken)	Um etwaige Unfallrisiken beim Gastank auszuschalten, wird ein von Bebauung freizuhaltender Schutzabstand von 15 m eingehalten.

Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	• Biotope/Pflanzen: Wertvolle Biotope und seltene/geschützte Pflanzenarten werden nicht zerstört. Die nach § 30 BNatSchG geschützte Ufervegetation bleibt erhalten, ebenso die Platanenallee an der Schlachthofstraße. • Tiere: Ersatzbrutplätze für die wertgebenden und artenschutzrechtlich relevanten Arten (Mauersegler, Turmfalke, Gartenrotschwanz) werden vorgesehen. Weitere Lebensräume für häufige und unempfindliche Arten werden in den neuen Grünflächen entstehen. • Boden: Die Neuversiegelung/Überbauung von 14.900 m² betrifft größtenteils vorbelastete Flächen (schon versiegelt, bebaut oder geschottert). Dafür Entsiegelung im Bereich der Grünflächen. • Wasser: Keine Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser durch Nutzung schon versiegelter/überbauter/ geschotterter Flächen. • Klima: Da keine Riegelbebauung Richtung Südosten erfolgt und die Stadtwerke-Grünflächen weitestgehend erhalten bleiben, besteht die Chance, die Kaltluftströmung von Süden für das Plangebiet zu nutzen. Ansonsten keine Auswirkungen. • Lufthygiene: Der geplante Lückenschluss an der Rodheimer Straße wirkt positiv auf die lufthygienische Situation im Plangebiet. • Stadtbild: Wertvolle Elemente bleiben erhalten. Aufwertung durch städtebauliche Neuordnung einer Gewerbebrache. • Sach- und Kulturgüter: Positive Auswirkung durch Revitalisierung des Schlachthofes. • Erholung/Gesundheit/Lärm: Lärmschutz der Neubebauung durch Parkhaus. Parkhausverkehr wird verträglich durch das Schlachthofgrundstück geleitet. Ein Lärmgutachten liegt vor. Für die neuen Wohngebäude sind aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Bahnlärm passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen; dies gilt insbesondere für das geplante Gebäude an der Rodheimer Straße, die eine besonders starke Emissionsquelle ist. Das Blockheizkraftwerk muss lärmtechnisch saniert werden. Bei der Durchführung aller Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Betroffene Gebiete	
FFH - Gebiete und Vogelschutzgebiete (auch §1 Abs.6 Nr. 7b BauGB)	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Nationalparke	Nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete	Die Lahnparzelle (außerhalb des Plangebiets gelegen) gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Eine Beeinträchtigung durch die Planung erfolgt nicht.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Das naturnahe Ufergehölz an der Lahn fällt unter den Schutz des § 30 BNatSchG. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauungs-Planung erfolgt nicht.
Wasserschutzgebiete Heilquellengebiete Überschwemmungsgebiete	Das Überschwemmungsgebiet der Lahn ragt im Bereich der Pulvermühle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans herein und umfasst die südlich angrenzende Grünanlage bis an die Schlachthofstraße. Bauliche Änderungen sind dort nicht geplant, daher erfolgt auch keine Beeinträchtigung.
Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des §2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG	Die (Wieder-) Nutzbarmachung brachgefallener Gewerbeflächen in zentraler Citylage mit bester verkehrlicher Anbindung folgt in optimaler Weise den Zielen der räumlichen Verdichtung und der Stärkung zentraler Orte.
Denkmäler Denkmalensemble Bodendenkmäler Archäologisch bedeutsames Gebiet	Der Schlachthof ist als Baudenkmal ausgewiesen. Die Planung strebt die denkmalgerechte Neunutzung und damit Revitalisierung des Baudenkmals an. Daher ist die Planung aus Denkmalschutzsicht positiv zu werten. Ein entsprechendes denkmalfachliches Gutachten bestätigt die Denkmalverträglichkeit zu diesem Zeitpunkt der Vorplanung.

5. Fazit

Mit der Umstrukturierung des Schlachthofgeländes wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.