



Bebauungsplan Nr. GI 01/36
„Reichensand/Bahnhofstraße“

Begründung

Entwurf

Planstand: 12.09.2014

Planbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke
Dipl.-Geogr. E. Krüger



Planungsbüro**Koch**

info@pbkoch.de

Dipl.- Geogr. Christian Koch, StadtplanerTel. (0 64 43) 6 90 04 - 0
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90

www.pbkoch.de

e-Mail:

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	5
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	5
3.1.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.3 Gesamtstädtischer Landschaftsplan	6
3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung.....	6
3.1.5 Informelle Planungen.....	7
3.1.5.1 Masterplan.....	7
3.1.5.2 Stadtsanierung: Rahmenplanung	7
3.1.5.3 Stadtsanierung: Bebauungsstudie „Samen Hahn“	9
3.1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	15
3.1.5.5 Vergnügungsstättenkonzept	15
3.1.6 Landschaftsplan.....	15
3.1.7 Schutzgebiete	16
3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	16
3.2 Städtebaulicher Bestand	18
3.3 Naturräumlicher Bestand	19
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	19
4.1 Städtebauliche Konzeption	19
4.2 Art der baulichen Nutzung, besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	20
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3.1 MI1, einschließlich MI1a	22
4.3.2 MI2	23
4.3.3 Parkhaus.....	24
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	25
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)	27
4.6 Verkehr.....	27
4.6.1 Straßenführung	27
4.6.2 Fahrrad- und Fußwege	28
4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	28
4.6.4 Ruhender Verkehr.....	28
4.7 Ver- und Entsorgung	29
4.7.1 Wasserversorgung.....	29
4.7.2 Abwasserentsorgung	29
4.7.3 Niederschlagswasser.....	29
4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung	30
4.7.5 Telekommunikationslinien	30
5. Immissionsschutz.....	30
6. Flora, Fauna, Biotope und Artenschutz	34
7. Grünordnung.....	37
8. Klimaschutz.....	38
9. Flächenbilanz und Bodenordnung	40
10. Verfahrensablauf	40

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen und wird im Norden von der Bahnhofstraße, im Westen von der Westanlage und im Süden und Osten durch die Straße „Reichensand“ begrenzt. Er umfasst im Wesentlichen die vorhandene Blockrandbebauung an der Bahnhofstraße, das Karstadt-Parkhaus und die Brachflächen im Bereich der ehemaligen Samenhandlung Hahn.

Er umschließt in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 765/16 teilweise, 798/2, 798/4, 798/9, 798/10, 798/15, 798/16, 798/17, 799, 800/1, 801, 803/1, 803/4, 807/13, 807/14, 819/8, 1519/3 teilweise und 1525/21 (Stand August 2013). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Der Bebauungsplan ist daher ein wichtiges Element zur Konkretisierung und Umsetzung der Sanierungsziele. Nach umfangreichen Bestandserfassungen und Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Defizite des Quartiers benannt und Maßnahmen und Ziele der Stadtsanierung in einem Rahmenplan aufgezeigt (s. Kap. 3.1.5.2). Die Umgestaltung der Bahnhofstraße von der Neustadt bis zur Westanlage, die Neugestaltung der Fußgängerzone und die Erweiterung des Spielplatzes in der Katharinengasse konnten bislang angestoßen und realisiert werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Samenhandlung „Hahn“ (Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2) wurde aufgrund seines schlechten Bauzustandes abgebrochen. Für dieses Gelände „Samen Hahn“ wurde nunmehr eine umfassende Bebauungsstudie erarbeitet (s. Kap. 3.1.5.3), die als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen wird. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird separat eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Für das Plangebiet wird eine standortgerechte Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl das innerstädtische Wohnen stärkt als auch eine angemessene gewerbliche Nutzung beinhaltet. Als hervorstechender städtebaulicher Mangel stört die bestehende Brachfläche „Samen Hahn“ das Erscheinungsbild dieses zentralen Innenstadtblockes. Die Bebauung dieser Brachfläche ist wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens. Folgende städtebauliche Ziele sollen sich im Einzelnen im Bebauungsplan niederschlagen:

- Sicherung der Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitativ sehr hochwertige Ersatzbebauung für das abgebrochene Kulturdenkmal „Samen Hahn“,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Baulückenschließung zur Wiedernutzbarmachung der Brachflächen am Reichensand,
- Herstellung von baulichen Anschlüssen zur Einbindung des Karstadt-Parkhauses in den städtebaulichen Kontext,
- Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild,
- Sicherung und Wiederherstellung von Freiflächen im Blockinnenbereich mit Aufenthaltsqualität, insbesondere zur Hebung der Wohnqualität.

Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße ist stadtbildprägend und funktional intakt. Die Hauptgebäude sollen in ihrer bestehenden Ausbildung ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die historisch und baukulturell für Gießen bedeutende Bahnhofstraße erfordert nach Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes „Samen Hahn“ eine sensible Ergänzung des Straßenzuges. An die Ersatzbebauung sind hohe Anforderungen hinsichtlich der Ausmaße und Gestaltung zu formulieren. Die umfangreich angefertigten Untersuchungen im Vorfeld hinsichtlich der historischen Ent-

wicklung der Baustruktur des Quartiers schlagen sich im Ergebnis in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nieder.

Die Neubebauung der brachliegenden Flächen an der Straße Reichensand ist im Sinne einer Aufwertung des Stadtbildes zur Fassung des Straßenraumes zwingend erforderlich. Dabei sollen die vorhandenen Potentiale wirtschaftlich genutzt, die Wohnqualität gestärkt und zugleich eine allseits verträgliche Nachverdichtung erreicht werden. Die Übergänge zum bestehenden Karstadt-Parkhaus sowie zur historischen Bebauung an der Bahnhofstraße benötigen dabei besondere Aufmerksamkeit. Die Neubebauung ist so zu gestalten, dass Freiflächen mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vorhandenes Planungsrecht überarbeitet, damit die o. g. Ziele einer nachhaltigen, geordneten Innenstadtentwicklung erreicht werden können. Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sich in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht wiederfinden, müssen ebenfalls neu erarbeitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. die Belange des Verkehrs bzw. Schallschutzes, die Belange des Artenschutzes sowie des Klimaschutzes zu beachten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die o.g. Entwicklung im Quartier bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Planung zur Förderung der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten gemeinschaftlichen Schutzgebiete. Eine Vorprüfung des Einzelfalls oder ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist im gesamten Plangebiet „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Zugleich ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden gemischten Baufläche und eines Sanierungsgebietes dar. Am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Westanlage streift eine Richtfunktrasse das Plangebiet. Symbolhaft wird das bestehende Karstadt-Parkhaus an seinem Standort

dargestellt. Die Straßenverkehrsflächen sind innerörtlich und in ihrer Flächengröße untergeordnet; sie werden generell nicht im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen dargestellt.

Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet, flächenmäßig untergeordnet im Westen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie den besonderen Nutzungszweck des Parkhauses als solches fest. Damit ist die Art der Bodennutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht verändert. Ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan oder eine Anpassung ist nicht notwendig.

3.1.3 Gesamtstädtischer Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet mit einer überwiegend dichten, geschlossenen Bebauung mit sehr hohem Versiegelungsgrad beschrieben und als landschaftsplanerisch stark verarmter Bereich bewertet. Empfohlen werden für dieses Gebiet Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine stärkere Durchgrünung der Freiflächen.

3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“ ist bereits vollständig mit zwei Bebauungsplänen bauleitplanerisch abgedeckt.

Der nordöstliche Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. G 1/09 „Reichensand“ (seit 1991 rechtskräftig) überplant, der für die Bebauung entlang der Kurve der Straße „Reichensand“ insbesondere die bauliche Nutzung der vorhandenen Baulücke auf dem „Samen Hahn“-Areal regelt, die als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil festgesetzt ist. Dieser Bebauungsplan hat seinerzeit mit seiner Rechtskraft den Bebauungsplan Nr. 57 a „Stadtmitte Ia“ von 1975 teilweise, nämlich hauptsächlich für den Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes, sowie den Bebauungsplan B-Plan Nr. 56 „Stadtmitte II“ (seit 1969 rechtskräftig) teilweise, aufgehoben.

Für das westliche Plangebiet an der Bahnhofstraße und Westanlage gilt der Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ fort. Der Bebauungsplan „Stadtmitte II“ setzt als Grundlage für die Einrichtung der Fußgängerzone eine Entlastungsstraße für den Seltersweg fest, die ähnlich verläuft wie die heutige Straße Reichensand. Die Bebauung an der Bahnhofstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im Bereich Reichensand/Westanlage ist im Bereich des Parkhauses kleinflächig ein Kerngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 57a „Stadtmitte Ia“ wiederum hat den Bebauungsplan Nr. 57 Giessen „Stadtmitte I“ (Rechtskraft seit 1968) in seinem nordwestlichen Teil überplant. Im Ergebnis sind für die jetzt noch geltende Planungssituation der Bebauungsplan G 1/09 „Reichensand“ und der Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ anzuwenden.

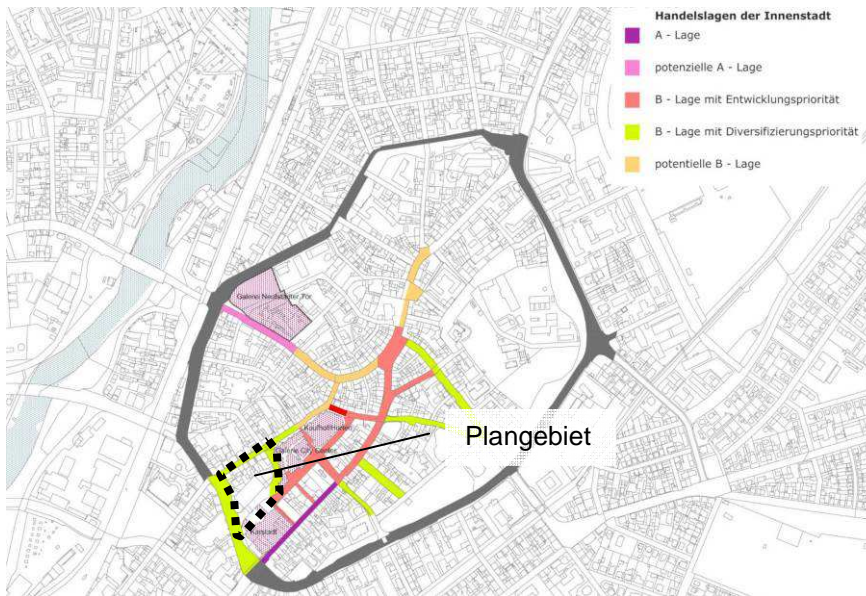
Aus diesem Grund werden mit dem Bebauungsplan GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" zwei rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben oder geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 1/09 „Reichensand“ wird durch die vorliegende Planung vollständig überdeckt. Dieser Plan und die darin enthaltene und für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geltende Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 i.V.m. § 172 Abs. 3 BauGB werden deshalb im Zuge des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. G 1/09 „Reichensand“ wird der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ von dieser Planaufstellung im Bereich zwischen Reichensand und Bahnhofstraße geändert.

Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Änderung des einen und zur Aufhebung des anderen jetzt noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die in diesen Rechtsplänen getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Innenstadtentwicklung entsprechen. Die Ziele der Sanierungsplanung können nicht adäquat umgesetzt werden. Beispielsweise sind im Geltungsbereich des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte II“ Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen, Tankstellen wären hier zulässig. Die Festsetzungen des seit 1991 rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. G 1/09 „Reichensand“ bilden in der Bahnhofstraße lediglich das denkmalgeschützte, inzwischen jedoch abgegangene Gebäude „Samen Hahn“ ab. Für die privaten Grundstücke ist ein Kerngebiet festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dient. Zudem konnte bis heute die in dem seit nunmehr zwei Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung am Reichensand nicht verwirklicht werden.

3.1.5 Informelle Planungen

3.1.5.1 Masterplan



Der im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der Projektgruppe Stadt + Entwicklung (Ferber, Graumann und Partner, Leipzig) 2005 erarbeitete Masterplan Stufe 3 beschäftigt sich intensiv mit dem Thema Einzelhandel. Der Abschnitt der Bahnhofstraße im Plangebiet wird im Masterplan als „B-Lage mit Diversifizierungspriorität“ gekennzeichnet.

Karte 1: Plankarte Handelslagen mit Eintragung Plangebiet
(Quelle: Gießen 2020, Masterplan Stufe 3, S. 59).

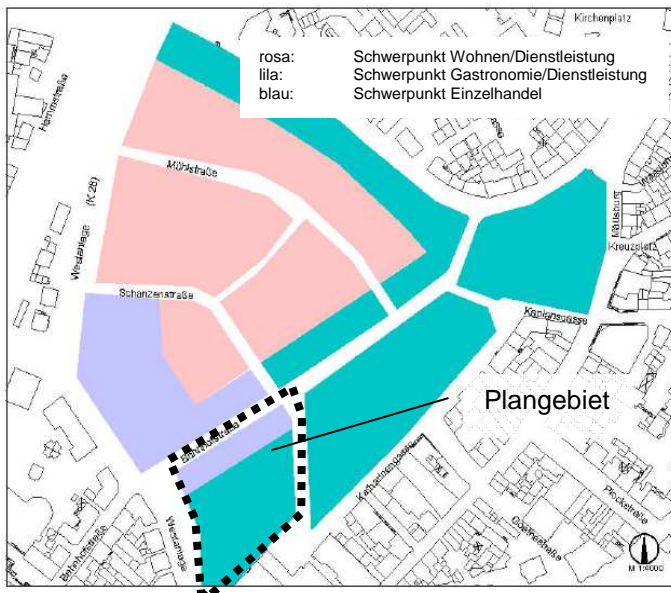
Als Entwicklungsziele werden Nutzungswandel und Diversifizierung genannt. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ (s. u.) wird als Maßnahme unter anderem „u. U. die planungsrechtliche Rücknahme des Kerngebietes mittels einfachen Bebauungsplänen - Vermeidung entschädigungspflichtiger Planungsschäden“ angeführt.

3.1.5.2 Stadtsanierung: Rahmenplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat am 06.10.2005 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.10.2005 bekannt gemacht. Im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen „Schanzenstraße/Mühlstraße“ (Nassauische Heimstätte, Juni 2005), im Folgenden Rahmenplanung genannt, sind umfangreiche Bestandserfassungen und -bewertungen enthalten. Das Plangebiet liegt in Block 9, welcher der Hauptgeschäftszone zugeordnet wird, der auch der Seltersweg oder die Galeria Neustädter Tor angehören.

Neben der Verknüpfung des Einzelhandels zwischen der Galerie Neustädter Tor und der Hauptgeschäftszone sowie der Ergänzung des innerstädtischen Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes, werden der Erhalt und die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Verbindung mit Dienstleistungen als allgemeine Ziele für das Sanierungsgebiet angeführt.

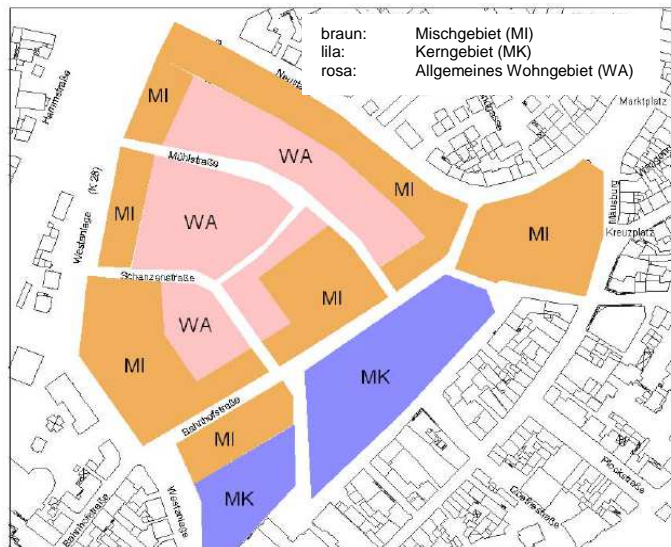
In der Rahmenplanung ist die Nutzungsstruktur der Erdgeschossesebene wie folgt dargestellt:



Karte 2: Plankarte Handelslagen mit Eintragung Plangebiet
(Quelle: Rahmenplanung, S. 8).

Demzufolge wird in der Bahnhofstraße der Schwerpunkt im Bereich Gastronomie und Dienstleistung, im übrigen Plangebiet im Bereich Einzelhandel gesehen.

Die Rahmenplanung sieht zunächst folgende Einteilung in Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung vor:



Karte 3: Nutzungsstruktur Erdgeschossesebene
(Quelle: Rahmenplanung, S. 10).

Entlang der Bahnhofstraße entspricht die vorhandene Nutzung einem Mischgebiet, im südöstlichen Quartiersbereich einem Kerngebiet.

Aufgrund der vorhandenen Parkhäuser, u. a. des Karstadt-Parkhauses, stehen nach Aussage der Rahmenplanung ausreichend Kundenparkplätze im Sanierungsgebiet zur Verfügung. Bei Neubebauung sind die notwendigen Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen vorzusehen.

Für Block 9 wurde im Zuge der Rahmenplanung kein eigenes Entwicklungskonzept erarbeitet. Die Aussage, dass „mit der Bebauung des Eckgrundstücks Bahnhofstraße/Reichensand im Block 9 (...) ein wichtiger Baustein zur Stabilisierung der Bahnhofstraße gelegt [wird]“ (Rahmenplanung, S. 36), stellt die herausragende Bedeutung dieses Projektes dar.



Karte 4: Rahmenplanung Maßnahmen
(Quelle: Rahmenplanung, S. 43).

In der „Rahmenplanung Maßnahmen“ (S. 43) werden die Gebäude an der Bahnhofstraße als „städtebaulich erhaltenswerte Gebäude“ dargestellt (braune Farbtöne). Ein Gebäude im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße 39 wird als Abbruchmaßnahme deklariert (gelb).

In der Rahmenplanung wurde davon ausgegangen, dass das Gebäude „Samen Hahn“ erhalten werden kann. Aufgrund des langjährigen Leerstands verschlechterte sich der bauliche Zustand zusehends. Im Auftrag Stadt Gießen wurde ein Gutachten zur Bewertung des Sanierungsbedarfs erstellt, aber ein Erhalt des Gebäudes war aus statischen Gründen nicht möglich. Die Genehmigung zum Abriss wurde erteilt, der Abriss selbst wurde 2012 durchgeführt.

3.1.5.3 Stadtsanierung: Bebauungsstudie „Samen Hahn“

Im Auftrag der Universitätsstadt Gießen und des Sanierungsträgers wurde durch das Büro Meurer Architekten Stadtplaner, Frankfurt, eine Bebauungsstudie (März 2013) für die brachliegende Fläche des Geländes „Samen Hahn“ erarbeitet. Für diesen Teilbereich ist die Studie die maßgebende Grundlage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und wird hier zusammenfassend zitiert:

Teil 1: Planungsstudie zur angemessenen Bebaubarkeit Reichensand

In dieser ersten Betrachtung des Gesamtgrundstückes an der Bahnhofstraße und dem Reichensand wurde unter wirtschaftlichen Aspekten eine verträgliche städtebauliche Raumbildung untersucht. In aufeinanderfolgenden Schritten wurden zunächst planerische Grundlagen gesichtet und gewertet. Hierbei wurden u.a. historische Pläne (Lagepläne, Detailpläne von Gebäuden) aus den letzten beiden Jahrhunderten ausgewertet und zur Beurteilung relevanter Bezüge, schematisch in Form von sog. „Schwarzplänen“ dargestellt.



Städtebauliche Analyse

(Zusammenfassung)

Dort wo heute der Straßenzug „Reichensand“ in die Bahnhofstraße mündet, befand sich bis Mitte des 20. Jahrhunderts die „Wolken-gasse“. Während die Bahnhofstraße über repräsentative Gebäude verfügte, bestand die Wolken-gasse überwiegend aus einfachen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

Mit dem Neubau des „City-Centers“ im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts entstand der „Reichensand“ infolge von Bestrebungen, den Stadtblock zwischen Bahnhofstraße und Seltersweg neu zu strukturieren. Die heutige Katharinengasse datiert ebenfalls aus dieser

repräsentative Gebäude („Bahnhofstraße“)



1 bis 2 geschos-
sige Gebäude
(Wolkengasse)

Volkssbad

vor 1947



Katharinen-
gasse (Pla-
nung)

Umlegung 1950



Freihaltung für
zukünftige
Katharinen-gasse

1967



Parkhaus

Karstadt

1974



Citycenter

Bebauungsplan 1991

Zeit. Der Straßenzug „Reichensand“ ist somit nicht „historisch“ zu nennen.

Das City-Center verändert das bauliche Gepräge der Stadt an dieser Stelle, sowohl in Bezug auf die Höhenentwicklung als auch in Bezug auf die Uniformität der baulichen Anlage als „ein Stück Stadt“. Das Eckgebäude, ehem. „Samen Hahn“, war hingegen noch Bestandteil des historischen Straßenzugs der Bahnhofstraße. Es handelt sich hierbei auch nicht um ein Gebäude, sondern um ein Doppelhaus mit getrennten Eingängen. Die Geschosse, wie auch die Ausbildung der Dächer, wiesen jedoch die gleiche Höhe auf.

Die aktuelle Bebauungsstruktur entlang der Bahnhofstraße weist in diesem Teilgebiet überwiegend eine offene Bauweise mit charakteristisch schmalen Bauwischen aus.

Teil 2: Fassadenstudie für die Gebäude ehemals „Samen Hahn“

Das Eckgebäude, ehemals „Samen Hahn“ bildet den Auftakt zu einem historisch geprägten Straßenzug. Der Baukörper, seine Geschossigkeit und die Fassadengestaltung mit Materialität wurden in diesem Teil der Studie näher untersucht. Innerhalb der Gesamtbetrachtung haben sich in der weiteren Verfolgung der Planung vier Fassadenvarianten gezeigt, die weiter ausgearbeitet wurden.

1. Rekonstruktion

Auf Grund der vorhandenen Dokumentenlage wurde der Versuch unternommen, die Gestaltung und Materialität des historischen Gebäudes nachzuempfinden. Es zeigte sich, dass zu einer wahrheitsgetreuen Rekonstruktion verlässliche Angaben etwa über die Beschaffenheit von Stützen in der Schaufensterebene, die Ausbildung der Gauben, etc. fehlen. Somit sind in den dargestellten Zeichnungen „Näherungen“ an den vermutlich historischen Bestand wiedergegeben. Weiterhin ist anzumerken, dass die Rückseite des historischen Gebäudes als qualitativ nicht rekonstruktionswürdig angesehen wurde, da es sich um eine profane Hofsituation mit schlichter Putzfassade handelte.

Die Hauptfassaden an der Bahnhofstrasse / Reichensand wiesen in ihrer Materialität eine Mischung aus rotem Sandstein, rotem und gelbem Klinker auf. Das Mansarddach wie auch die Gauben waren schiefergedeckt. Die Ausbildung der Fassadenornamentik variierte je nach Orientierung. So war die Gestaltung der Fassaden an der ehem. Wolkengasse „ärmer“ als jene an der repräsentativen Bahnhofstrasse. Vermutlich waren die Ladenfassaden des Erdgeschosses mit Stahlstützen und Holzausfachungen versehen. Jedoch weder eine materielle noch farbliche Identifikationsquelle war bislang zur genauen Recherche vorfindlich. Die Gebäude wiesen jeweils Ladennutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen auf.

Die Herstellung einer originalgetreuen Rekonstruktion ist im Vergleich zu allen weiteren Lösungen die aufwendigste und teuerste. Die Einbindung in die bauliche Umgebung in Gestalt und Form entspricht den historischen Vorgaben und fügt sich in das historische Gesamtbild ein.



2. Inverstechnik (Leistenputz)



Als Alternative zur Rekonstruktion wurde eine Variante untersucht, bei der zwar alle Hauptmaße des historischen Gebäudes wie Geschosshöhen, Dachausbildung, Traufe, First, Fensteraufteilung getreu nachkonstruiert werden, jedoch die Fassade nicht im Wortsinn „rekonstruiert“ wird, sondern durch ein spezielles Verfahren invers – also „umgekehrt“ – in den Putz eingelassen wird. Sprich: dort, wo im Original ein Sims oder ein Vorsprung war, ist nun ein Abdruck im Putz in gleicher Größe.

Durch diese Technik, die bereits bei mehreren Gebäuden in Deutschland angewendet wurde – und im Grunde eine Weiterentwicklung der traditionsreichen Leistenputztechnik (Bossenputz) ist, lässt sich ein interessanter optischer Sinnzusammenhang zwischen dem historischen Original und dem neuen Gebäude herstellen ohne „rekonstruieren“ zu müssen.

Die Nutzungen, Geschossausbildungen, etc. blieben im Vergleich zur Rekonstruktion unverändert. Die Einbindung in die bauliche Umgebung in Gestalt und Form entspricht den historischen Vorgaben und fügt sich ebenfalls in das historische Gesamtbild ein. Die Baukosten für diese Art der Fassadengestaltung und die vom denkmalgeschützten Vorgängerbau zu übernehmenden hohen Geschosshöhen bedingen zwar noch erhöhte Herstellungskosten, liegen aber deutlich unterhalb der Kosten für eine originalgetreue Rekonstruktion.

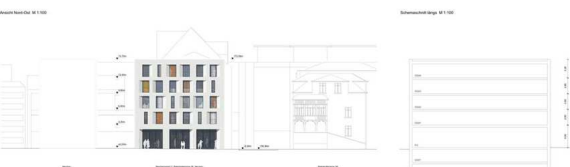
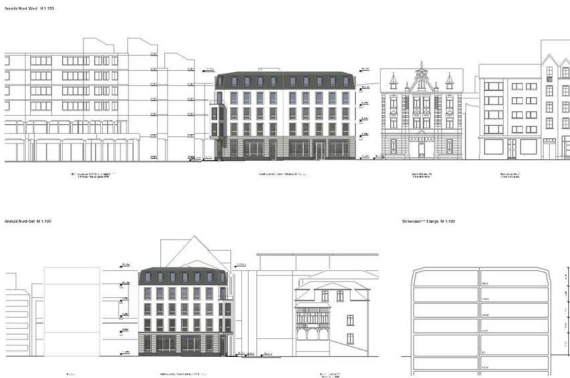
3. Neubau (Klassische Ausbildung)



Untersucht wurde ebenfalls die Errichtung eines Neubaus unter Beibehaltung verschiedener gestalterischer und funktionaler Prämissen des historischen Gebäudes. Dieses sind:

- vertikale Dreiteilung der Fassaden: Sockel – Mittelzone – Dach
- Teilung in zwei Gebäudeteile
- Beibehaltung des Erkers
- Ausbildung eines Mansarddachs
- Verwendung von Naturstein als Gestaltungselement in der Fassade

Bei einem Neubau, ohne Bezug auf die historische Geschossigkeit, lässt sich bei annähernd gleicher Gebäudehöhe und Reduzierung der Wohngeschosshöhen auf 2,80m (brutto) ein weiteres Geschoss nachweisen. Unter Berücksichtigung der variierenden Höhen der umlie-



genden Bebauung ist dies stadträumlich vertretbar. Der besondere Aspekt des historischen Bezugs ist bei dieser Variante verhaltener ausgebildet. Die Einbindung in die bauliche Umgebung in Gestalt und Form entspricht nicht mehr den historischen Vorgaben.

4. Neubau (Moderne Ausbildung)

Die letzte Variante stellt die Frage, ob es denn unter Zugrundelegung des status quo: des unbebauten Grundstücks und der Frage der späteren Parzellierung (eine Parzelle) grundsätzlich richtig sei, von einer Parzellierung alten Zuschnitts (zwei Gebäude) und einer historisierenden Ausbildung / Gestaltung auszugehen. Oder ob nicht im Umkehrschluss ein Neubau ohne formale Anleihen an die Historie hier im Sinne der Fortentwicklung von Stadt als Kontinuum mit den jeweiligen Instrumenten der Jetztzeit die richtigere, weil ehrlichere Antwort wäre.

Hierzu wurde eine Lösung entwickelt, welche die Thematik der „profilierten“ Fassade als Mittel der Gestaltung in moderner Weise verwendet. Dabei werden die plastischen Rücksprünge im Bereich der Fenster entsprechend modelliert, sodass ein bewegtes Fassadenbild entsteht. Auf die Ausbildung eines sichtbaren Daches wurde zugunsten einer Flachdachlösung verzichtet. Das Gebäude weist, wie auch schon die vorherige Variante maximal fünf Vollgeschosse auf.

Auf weitere Bezüge zur Historie wurde bewusst verzichtet. Als Material der Fassade kämen z.B. geschlämmte Klinker oder aber auch Putz in Frage.

Der besondere Aspekt des historischen Bezugs ist bei dieser Variante nicht vorhanden. Die Einbindung in die bauliche Umgebung in Gestalt und Form entspricht nicht mehr den historischen Vorgaben.

Nach dem Verlust des Gebäudes „Samen Hahn“ soll ein hinsichtlich der Qualität möglichst gleichwertiges Gebäude an derselben Stelle errichtet werden. Die genaueren Untersuchungen ergaben, dass die vorhandenen Unterlagen für eine historisch korrekte Rekonstruktion nicht ausreichen. Daher wird nunmehr die oben dargelegte Variante 2 „Inverstechnik (Leistenputz)“, die der Rekonstruktion am nächsten kommt, favorisiert und den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie einer separaten Gestaltungssatzung zugrunde gelegt.

3.1.5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (GMA) für die Universitätsstadt Gießen und dessen Berücksichtigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen.

Das Gutachten belegt für die Universitätsstadt Gießen einen über alle Warengruppen hinweg deutlichen Kaufkraftzufluss. Auch im interkommunalen Vergleich ist für Gießen eine insgesamt überdurchschnittliche Flächenausstattung festzustellen (S. 122). Entwicklungspotentiale bestehen z.B. in Form von Spezialanbietern.

Zur Zentrenstruktur in der Stadt Gießen gehört der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt („Einkaufsinnenstadt“) und die „Erweiterte Innenstadt“. Das Plangebiet liegt in der Einkaufsinnenstadt und damit im Zentralen Versorgungsbereich mit dem Oberziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion. Es liegt außerhalb der vorhandenen Business Improvement Districts (BIDs). In dem Konzept wird die Brachfläche im Reichensand als geeignet für eine arrondierende Entwicklung aufgeführt (S. 87). Bei den Handlungsansätzen werden u. a. die qualitative Verbesserung der Nebenanlagen (Bahnhofstraße), der Abbau von Leerständen und die wichtige Wohnfunktion der Einkaufsstadt genannt. Grundsätzlich ist auf die Einkaufsinnenstadt die Neuansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Stärkung des gesamtstädtischen Standortgefüges, der Bedeutung und Attraktivität des Zentrums bzw. der Gesamtstadt Gießen als Oberzentrum zu lenken.

Im Plangebiet sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe zulässig bis zur Großflächigkeit, die nach Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche beginnt. Im Plangebiet sind bereits einzelne Läden vorhanden (Buchladen, Kosmetik- und Frisörbedarf etc.), die bauleitplanerisch erfasst und gesichert werden. Auch für den Bereich des Parkhauses sind im Erdgeschoss Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer bestimmten Gesamtlächengröße, die sich aus dem Bestand ergibt, zulässig. Auf der Brachfläche am Reichensand sollen entsprechend der o. g. Bebauungsstudie erdgeschossig weitere kleine Ladengeschäfte entstehen und deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Insgesamt übernehmen die Läden eine wichtige Funktion zur Versorgung und Belebung des Quartiers. In Randlage der Einkaufsinnenstadt können sich Fachgeschäfte ansiedeln, die von den Kunden der Frequenzbringer profitieren. Insgesamt sind die Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen aus den o. g. Gründen dem Wohnen untergeordnet.

3.1.5.5 Vergnügungstättenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 auch ein Vergnügungstättenkonzept (GMA) für die Universitätsstadt Gießen und dessen Berücksichtigung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen.

Im flächendeckenden Vergnügungstättenkonzept werden Ausschlussgebiete, Eignungsgebiete und Eignungsgebiete mit Einschränkung definiert. Das Plangebiet liegt im Ausschlussgebiet. Demzufolge werden die Vergnügungstätten durch Festsetzungen des Bebauungsplanes reglementiert.

Den Vorgaben des Vergnügungstättenkonzepts folgend wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungstätten nicht zulässig sind. Dies betrifft sowohl die in § 6 (2) Nr. 8 als auch die in (3) genannten Arten von Vergnügungstätten. Im Bereich des Parkhauses sind die zulässigen Nutzungen explizit festgesetzt und andere Nutzungen, z. B. Vergnügungstätten, damit ohnehin ausgeschlossen.

3.1.6 Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet entlang der Bahnhofstraße als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten/stark versiegelt, die brachliegende Fläche als Verkehrsfläche sowie den Bereich des Karstadt-Parkhauses als „Zeilenbebauung, Hochhäuser, Militärische Anlage“. In der Landschaftsbewertungskarte ist das Plangebiet mit der Wertstufe „stark

überformt“ kategorisiert. Die Entwicklungskonzeption 1 verweist auf die nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützten Kulturdenkmäler bzw. die denkmalgeschützte Gesamtanlage, die ehemals auch das Gebäude Bahnhofstraße 39 und die abgerissenen Gebäude der Samenhandlung ‚Hahn‘ umfasste (s. Kap. 3.1.8). Die Entwicklungskonzeption 2 sieht hier symbolhaft einen „Bereich zur landschaftstypischen Eingrünung und Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten“ sowie entlang der Westanlage die Neuanlage von Einzelbäumen und linearen Gehölzstrukturen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken „die Förderung der Entsiegelung von Asphaltflächen sowie die Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie die Fassadenbegrünung“ empfohlen.

3.1.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogel-schutzgebiete). Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc., sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

3.1.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet lag ursprünglich teilweise in der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße – Westanlage“. Zur Gesamtanlage gehörten bis zu deren Abriss das Gebäude Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 „Samen Hahn“ (zugleich Einzeldenkmal, Kulturdenkmäler aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen) und das intakte Gebäude Bahnhofstraße 39.

Das letztgenannte Gebäude ist als Einzeldenkmal (Kulturdenkmäler aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen) geschützt. Es handelt sich hierbei um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit reich und aufwendig gestalteter Fassade des erstarrten spätgründerzeitlichen Historismus in handwerklich vorzüglicher Ausführung.

Alle baulichen Maßnahmen an Denkmälern und in deren Umgebung (Umgebungsschutz) bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Des Weiteren ist im Plangebiet eine archäologische Fundstelle (ehemalige Festungsanlage) bekannt. Werden darüber hinaus bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). 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.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, weshalb alle Bodeneingriffe/Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten sind. Die Kosten einer solchen Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

3.1.9 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Hinweise auf Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf. Folgende Altstandorte liegen im Plangebiet:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	Rechts- und Hochwert	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	1	800/1	Bahnhofstraße 43	531.005.012-001.013	u. a. Handel mit Motorrädern, Elektrofachgeschäft, Foto-Atelier
Gießen	1	807/14	Reichensand 10	531.005.012-001.053	Tankstelle, Kfz-Werkstatt

Die Altstandorte sind in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, nachrichtlich eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen sind (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweiligen neuestens Fassung zu beachten.

Folgende Einzelheiten zu den Grundstücken wurden von Seiten des Amtes für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen recherchiert:

- Beim Grundstück „Reichensand 10“ handelt es sich um das Karstadt-Parkhaus. Ausweislich des Gewerberegisters wurde hier von 1971 – 1978 eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt betrieben. Auch im Jahr 1984 war unter dieser Adresse eine Kfz-Werkstatt gemeldet. Diesen Branchen „Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen“ und „Tankstellen mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstellen)“ wird durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ein hohes bis sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.
- Auf dem Grundstück „Bahnhofstraße 43“ wurden unterschiedliche altlastenfachlich relevante Gewerbe betrieben. Seit 1919 u.a. ein „elektrochemisches Geschäft“, ein Foto-Atelier sowie ein Handel mit Motorrädern und Zubehör. Diesem Gewerbemix wird durch das HLUG ein geringes bis mäßiges Gefährdungspotential zugewiesen.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den Altstandorten besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den o. g. Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

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

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Nähere Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, ob überhaupt konkrete Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind. Daher sind Aushubarbeiten auf diesen Grundstücken generell fachgutachterlich zu überwachen. Eventuell vorgefundene lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten können höhere Kosten für den Bauherren verursachen.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Bahnhofstraße und im nördlichen Abschnitt der Westanlage mit einer geschlossenen Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters bebaut. Es handelt sich dabei überwiegend um Ersatzbauten aus der Nachkriegszeit. Eine Ausnahme stellt das Kulturdenkmal in der Bahnhofstraße 39 dar, welches aus der späten Gründerzeit stammt. Der öffentliche Raum ist aufgrund der grenzständigen, einheitlichen Bauweise klar definiert. Auch die Höhenentwicklung gestaltet sich mit drei Vollgeschossen im historischen Bestand und vier oder fünf Geschossen bei der neuzeitlichen Bebauung nahezu homogen, da es weder eindeutig zu niedrige oder zu hohe Gebäude gibt, die den Maßstab sprengen würden. Lediglich die Dachformen zeigen aufgrund vorhandener Flachdächer und sehr unterschiedlichen Dachneigungen ein wenig einheitliches Bild. Die Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke geht teilweise über eine Bebauung mit Nebengebäuden hinaus. Zudem werden Flächen für Parkplätze und Zufahrten benötigt. Flächen mit Aufenthaltsqualität im Nahbereich der Wohnnutzung sind daher nur untergeordnet vorhanden.

Dagegen sind die Straße „Reichensand“ und der südliche Abschnitt der Westanlage geprägt durch das Parkhaus, das aufgrund seiner Stellung im Raum und seiner Kubatur das Stadtbild dominiert. Die Fassadenbegrünung des Parkhauses trägt wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes bei. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch die übergangslos an das Parkhaus anschließende Baulücke, die sich bis zur Bahnhofstraße hinzieht, geprägt. Das brachliegende Ge-

lände unterbricht die vorhandenen Nutzungsstrukturen zwischen Citycenter, Parkhaus und Blockrandbebauung an der Bahnhofstraße und wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus. Das hohe Entwicklungspotential des Geländes zur Ergänzung des Stadtgefüges ist offensichtlich. Die Zwischennutzung einer Teilfläche als Parkplatz stellt aus stadtplanerischer Sicht keine nachhaltige Nutzung dar.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Neben den Gebäuden tragen hierzu die vollständig versiegelten rückwärtigen Grundstücksbereiche im Blockinnenraum bei. Unterbrochen wird diese Versiegelung durch eine sich über mehrere Grundstücke erstreckende Gartenzone im westlichen Teil des Plangebietes im Blockinnenbereich. Auf dem brachliegenden Gelände im Osten finden sich in Randbereichen der zwischenzeitlich teilweise als Parkplatz genutzten Fläche Ruderalgesellschaften. Die Fassadenbegrünung des Parkhauses wertet das Stadtbild entscheidend auf.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten finden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Der Mauersegler, für den ein besonderer Schutzstatus veranschlagt wird, konnte als Brutvogel am Gebäude Bahnhofstraße 39 erfasst werden. Sein Vorkommen wird jedoch durch die anstehende Planung zunächst nicht beeinträchtigt. Das Bodengefüge ist durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt; natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ökologischen Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht mehr vorhanden. Der ehemalige Stadtgraben (von der Westanlage zum historischen Volksbad im Reichensand, Abriss im Jahr 1968) ist nicht mehr nachvollziehbar. Das Plangebiet ist durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche).

Die genauere Bestandsbeschreibung zu Flora und Fauna ist Kap. 6 zu entnehmen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der im Plangebiet befindliche Teil des Sanierungsgebiets „Schanzenstraße/Mühlstraße“ soll entsprechend der Sanierungsziele aufgewertet werden. Der Bebauungsplan dient als Mittel zur Sicherung dieser Ziele in der Umsetzung. Durch seine Festsetzungen können bestimmte Nutzungsarten im Plangebiet nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt, der Erhalt und die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an der Bahnhofstraße gesichert werden. Im Vordergrund steht die Schließung der Baulücke am Reichensand durch hochwertige ergänzende Bebauung und die Wiederherstellung des Stadtbildes an der Ecke Bahnhofstraße/Reichensand.

Die vorhandene Blockrandbebauung in der Bahnhofstraße und der Westanlage soll gesichert und im Reichensand ergänzt werden, wobei bestehende Baufluchten aufgegriffen und fehlende Raumkanten neu definiert werden. Die Neubebauung wird zur Aufwertung des Stadtbildes nahtlos an das vorhandene Parkhaus angeschlossen. Besonderes Augenmerk liegt auf der Nachbildung des abgängigen Gebäudes Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 („Samen Hahn“), das aufgrund seiner Lage und als Solitär eine besonders prägende Wirkung auf den Straßenraum ausübt. Die Realisierung eines Ersatzbaus soll in der ursprünglichen Kubatur und mit einer Fassade erfolgen, die mittels der Inverstechnik im Putz die Fassade des verlorenen Kulturdenkmals wiedergibt (siehe Kap. 3.1.5.3). Es ist davon auszugehen, dass die gegenüber der Erstellung eines beliebigen Neubaus höheren Kosten, durch die aufwändigere Fassadengestaltung und höheren Geschosshöhen, innerhalb des Gesamtprojektes wirtschaftlich abbildbar und damit gegenüber der Bauherrschaft vertretbar sind.

Die durch die Freiflächen, die im Umfeld der Neubebauung entstehen, dienen nicht nur der Erschließung, sondern bieten den Bewohnern eine hohe Wohnumfeldqualität. Darüber hinaus übernehmen sie Funktionen zur Durchgrünung und Vernetzung der Biotopstrukturen in der Innenstadt.

Im baulichen Bestand an der Bahnhofstraße ist dem Denkmalschutz besonders, darüber hinaus aber auch dem Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstrukturen, den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie weiteren nachbarrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung, besonderer Nutzungszweck von Flächen

Zurzeit sind in der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße erdgeschossig überwiegend Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gastronomische Betriebe angesiedelt. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung, untergeordnet sind Dienstleistungsbetriebe oder freie Berufe angesiedelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der Sanierungsrahmenplanung und der städtebaulichen Zielsetzung folgend wird das Plangebiet an der Bahnhofstraße als Mischgebiet festgesetzt.

Das derzeit brachliegende Gelände im Osten des Plangebietes soll mit Wohngebäuden, die im Erdgeschoss straßenseitig eine Ladennutzung aufweisen, neu bebaut werden. Damit soll das Wohnen in der Innenstadt gestärkt und die Erdgeschosszone in der Bahnhofstraße und in der Straße Reichensand attraktiv gestaltet werden. Auch in den Obergeschossen könnten bei einzelnen Gebäuden, z. B. im Ersatzbau Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen untergebracht werden. Für diesen Teil des Plangebietes wird deshalb ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 BauNVO, wobei die Nummern 6 – 8 hier ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden. Zudem liegt das Baugebiet abseits der überörtlichen Verkehrswege in einem relativ ruhigen Bereich der Innenstadt, der nicht durch übermäßigen Ziel- und Quellverkehr belastet werden soll.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, also auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Die Herausnahme der Vergnügungsstätten aus dem Katalog der zulässigen Nutzung im Mischgebiet wird ergänzt durch das Verbot von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der benachbarten Bebauung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden. Das Plangebiet ist durch einige bestehende Vergnügungsstätten im näheren Umfeld (Bahnhofstraße, Schanzenstraße) vorbelastet, eine weitere Ansiedlung derartiger Nutzungen soll unbedingt vermieden werden, um die Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität im Freien nicht weiter negativ zu belasten. In der Bahnhofstraße wurde zudem ein „Trading down“ - Prozess nachgewiesen, dem es durch die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen entgegenzuwirken gilt. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Das Parkhaus am Reichensand (Karstadt) wird in mehreren Ebenen von den Kunden des Warenhauses und weiterer Geschäfte zum Parken genutzt. Im Erdgeschoss ist ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt (zur Zeit Karstadt Sport). Das Parkhaus stellt einen besonderen Nutzungszweck für

eine bestimmte Fläche dar und wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als solcher festgesetzt. Bei dem Parkhaus handelt es sich um ein Garagengebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Bei der Fläche handelt es sich um ein Baugrundstück, das durch ein großes und zentrales Vorhaben bereits bebaut ist. Eine bestimmte Nutzungsmischung ist abhängig von diesem bestimmten Standort, da das Parkhaus über eine erschließungstechnisch und immissionschutzrechtlich machbare Zu- und Abfahrt verfügen muss. Andere Standorte kommen dafür nicht in Frage. Das Parkhaus dient der Versorgung des gegenüberliegenden Warenhauses mit (Kunden-) Stellplätzen. Vor allem von Einkaufenden, die von Westen, z. B. über die Frankfurter Straße die Einkaufsinnenstadt anfahren, kann das Parkhaus gut erreicht werden. Damit übernimmt das Parkhaus unabhängig von dem Warenhaus eine wichtige Funktion innerhalb des Stadtgefüges. Der Fortbestand des Parkhauses ist daher unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung des Karstadt-Konzerns für die Gießener Einkaufsinnenstadt von besonderem Interesse. Dementsprechend wird per Festsetzung vorgegeben, dass mindestens 400 und maximal 700 Einstellplätze dort zulässig sind. Die im Erdgeschoss vorhandenen Flächen für den Einzelhandel stellen eine dem Parkhaus untergeordnete Nutzung dar. Die Erdgeschosszone ist besonders geeignet für eine kundenorientierte Nutzung dieser Art, die zugleich der Lage angemessen ist. Sie wird deshalb entsprechend des Bestandes in die Textfestsetzungen integriert. Die Verkaufsfläche darf insgesamt höchstens 25 % der Gebäudegrundfläche betragen. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist, einschließlich der Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, des/der Ein- und Ausgangsbereichs mit Windfang und der Treppen oder Aufzüge, der Schaufenster, der Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenzone und dem Kassenvorraum, der Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, der Lagerflächen, die gleichzeitig dem Verkauf dienen, und Aufstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes oder unter dem Vordach im Eingangsbereich.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Rahmenplanung, die für das Quartier entlang der Straße Reichensand (südlicher Teil der Brachfläche und Parkhaus) die Ausweisung eines Kerngebietes vorsieht, ab (s. Kap. 3.1.5.2). Auch der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan sieht eine Festsetzung des Geländes „Samen Hahn“ als Kerngebiet vor. Die für ein Kerngebiet typische Nutzungsmischung ist weder beim Karstadt-Parkhaus vorhanden noch für die Neubebauung der Brache vorgesehen. Die Neubebauung sieht Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoss vor. Damit ist der Anteil der wohnunabhängigen Nutzungen zu gering. Dem Grundsatz, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, wird nicht Genüge getan. Selbst bei einer Anwendung der Möglichkeit, die Wohnnutzung für eine bestimmte Flächengröße vorzugeben und damit von dem genannten Grundsatz abzuweichen, kann aufgrund der Lage an der Straße „Reichensand“ nicht die Qualität eines Kerngebietes, vergleichbar der Lage am Seltersweg, erreicht werden. Da die Einkaufsinnenstadt ohnehin über ausreichende Flächen im Bereich Einzelhandel verfügt, ist das Plangebiet in Randlage der Einkaufsinnenstadt prädestiniert für die o. g. Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes. Gesamtstädtisch betrachtet soll die Kerngebietsausweisung zudem beschränkt werden auf die Handelslagen am Seltersweg und in den angrenzenden Gebieten, um durch die Konzentration eine höhere Auslastung und Attraktivität erzielen zu können. Da die Bahnhofstraße im Masterplan als B-Lage mit Diversifizierungspriorität eingestuft ist, ist die Ausweisung eines Mischgebietes treffender als die Ausweisung eines Kerngebietes, das grundsätzlich eher großflächigere Nutzungen, die auch ein größeres Verkehrsaufkommen bedingen, vorsieht. Das bestehende Parkhaus ist hinsichtlich seiner Nutzung und seiner Dimensionierung dominant und an diesen Standort gebunden, so dass der Nutzungszweck dieser Fläche unmittelbar festgesetzt wird. Eine Zuordnung zum Kerngebiet als „Nebennutzung“ des Warenhauses wäre zwar auch denkbar, jedoch ist der Fortbestand des Parkhauses unabhängig von dem Warenhaus für das Stadtgefüge wichtig und rechtfertigt nicht die Ausweitung des Kerngebietes beiderseits des Seltersweges über die Straße „Reichensand“ hinaus.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 MI1, einschließlich MI1a

Die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße (MI1, einschließlich MI1a) soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weitestgehend entsprechend der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der stark verdichteten Bebauung festgesetzt werden. Demzufolge wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, was zugleich dem Bestand und der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze entspricht. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind im Bestand weitgehend oder vollständig als Erschließungs- oder Hof- bzw. Stellplatzflächen ausgebildet. Daher darf im MI1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden. Die Begrünung von Tiefgaragen kann vollständig, die Begrünung von Dachflächen zu 50 % darauf angerechnet werden. Auf diese Erschließungsflächen der Grundstücke soll auch in Zukunft nicht verzichtet werden. Gerade im Hinblick auf die Bedeutung der Bahnhofstraße als Geschäftszone und der dementsprechenden Nutzung der Erdgeschosebene soll eine nahezu vollständige bauliche Ausnutzung der begrenzten Freiflächen ermöglicht werden, um diese Einzelhandelslage auch künftig zu stärken. 10 % des Grundstücks sollen bei künftigen baulichen Veränderungen jedoch von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche freigehalten werden, um einen Mindestanteil an Grünstrukturen auch in diesem verdichteten Quartier zu gewährleisten. Durch die Festsetzung einer großen zusammenhängenden Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern kann die zulässige Überschreitung der GRZ im Bereich von zwei Anwesen nicht vollständig ausgeschöpft werden (s. Kap. 7).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MI1 mit höchstens 2,3 ebenfalls orientiert am Bestand festgesetzt. Dabei bleiben einzelne Baugrundstücke hinter der festgesetzten GFZ zurück. Teilweise ist eine Nachverdichtung in geringem Umfang möglich. Der Bestand ist darüber hinaus jedoch auch durch die Festsetzung von Baufenstern und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gefasst, so dass größere bauliche Veränderungen nicht möglich sind. Die GFZ von 2,3 als Höchstmaß reicht allerdings für das Gebäude Bahnhofstraße 45 aufgrund des einmalig kleinen Grundstücks nicht aus. Das Gebäude an der Bahnhofstraße selbst reiht sich hinsichtlich der Kubatur mühelos in die benachbarte Bebauung ein, weshalb eine Forderung nach einer Reduzierung der Ausnutzung aus stadtgestalterischer Sicht nicht erforderlich ist. Deshalb wird für dieses Grundstück eine GFZ mit 3,2 festgesetzt. Daraus resultiert eine Herausgliederung aus dem MI1 in das Baugebiet MI1a, wobei sich die Unterscheidung der Baugebiete auf die höhere GFZ beschränkt. Die GFZ liegt damit über der nach § 17 BauNVO geregelten Obergrenze für Mischgebiete mit 1,2.

Die Gründe für die Überschreitungen der GFZ liegen in dem hier vorliegenden besonderen Umstand, eine stadtbildgerechte Bebauung in Anpassung an die Umgebungsstrukturen im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung in flächensparender Bauweise zu bewahren bzw. bei etwaigen Neubaumaßnahmen wieder zu erzielen. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Zunächst müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern. Der innerstädtische Quartierscharakter im Umfeld des Plangebietes und zum Teil im Plangebiet selbst wird bestimmt von einer hohen baulichen Dichte mehrgeschossiger Bauten, die in der historischen Bebauung ihren Ursprung hat und in den vergangenen Jahren im Zuge der Quartiersentwicklung fortgesetzt wurde. Diese gewachsenen Strukturen sollen in ihrer baulichen Prägung und ihrer Maßstäblichkeit, die das Stadtbild bestimmen, erhalten werden und entwicklungsfähig bleiben. So ist es zur Wahrung des Bestandes, der zudem teilweise den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt, unerlässlich, die Obergrenzen der BauNVO zu überschreiten. Andernfalls würde bei gebotener bauli-

chen Handeln eine Rückbauverpflichtung eintreten, die in dieser städtebaulichen Situation keinesfalls angebracht wäre. Es handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Geschäftszone, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Gerade die Mischung aus Geschäftsnutzung in den unteren Etagen und Wohnnutzung in den Obergeschossen bestimmt den urbanen Charakter des Gebietes und die Qualität und Funktionalität der Bebauung.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Bereich des MI1 sind Beeinträchtigungen oder Missstände nach den o. g. Maßgaben bisher augenscheinlich nicht erkennbar. Durch die Planung in diesem Bereich werden keine neuen Beeinträchtigungspotentiale geschaffen. Vielmehr werden durch die Festlegung der Baugrenzen die überbaubaren Flächen klar definiert und durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenzen ausreichend Freiflächen im MI1 Bestand gesichert. Der Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird gesichert; bei baulichen Veränderungen wird ein Mindestgrünanteil gefordert. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind neu gestaltete öffentliche Plätze, z. B. an der Westanlage und in der Katharinengasse, vorhanden, die Aufenthaltsqualität aufweisen und für die Bewohner einen Ausgleich darstellen.

Eine weitere Gliederung innerhalb der Baugebiete findet in Abhängigkeit von der Struktur des baulichen Bestandes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse statt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse baufensterbezogen festgesetzt. Da die Gebäude als Raumkanten im Straßenraum eine hohe stadtbildwirksame Bedeutung haben, ist die Festsetzung eines Mindestmaßes in jedem Fall sinnvoll. So ist gewährleistet, dass bei einer eventuellen Neubebauung eine angemessene Raumkante wiederhergestellt wird und kein Bruch in der Höhenabfolge der Gebäude entsteht. Für den überwiegenden Teil der Bebauung an der Bahnhofstraße und der Westanlage wird eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude weisen vier oder fünf Vollgeschosse auf und definieren damit den festgesetzten Rahmen, welcher der innerstädtischen Lage angemessen ist. Lediglich für das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße 39 wird eine Bebauung mit III bis IV Vollgeschossen festgesetzt, um die Belange des Denkmalschutzes zum Erhalt des Gebäudes oder bei Verlust zur Reglementierung des Ersatzbaus zu berücksichtigen. Damit stellt das Gebäude gleichzeitig den Übergang her zur geplanten Ersatzbebauung „Samen Hahn“ und zur gegenüberliegenden Bebauung Bahnhofstraße 38, die weniger Geschosse aufweist. Für das Baufenster, das die hinter liegende Bebauung der Anwesen Bahnhofstraße 43, 41 und 39 umfasst, werden II bis III Vollgeschosse, orientiert am Bestand, festgesetzt.

Entlang der Bahnhofstraße spielt neben der Geschossigkeit die Traufhöhe im Straßenbild eine maßgebende Rolle. Eine einheitliche Traufhöhe ist dabei allerdings nicht gegeben. Deshalb orientiert sich die Festsetzung einer Traufhöhe von mindestens 12,0 m und höchstens 14,0 m an der größten vorhandenen Traufhöhe, die beim Eckgebäude Westanlage/Bahnhofstraße und beim Flachdachgebäude in der Bahnhofstraße 45 als Oberkante Attika zu finden ist. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe von Gebäuden ist die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (bei Staffelgeschossen des unteren Hauptmauerwerks) und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der Außenwand maßgebend. Damit ist die höchstzulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt, ohne zu stark auf das Einzelgebäude abgestimmte Vorgaben zu treffen. Die vorgegebene Höhe soll nicht überschritten werden, um den städtebaulichen Rahmen der historisch geprägten Bebauung nicht zu sprengen.

4.3.2 MI2

Im MI2 (Brachfläche) sind alle Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von der im Kapitel 3.1.5.3 erläuterten Bebauungsstudie abgeleitet. Insgesamt ist auch darauf zu achten, dass die Übergänge zur vorhandenen Bebauung moderat gestaltet werden. Die für die

Maßstäblichkeit wichtige Kubatur des verlorenen Gebäudes „Samen Hahn“ soll wieder hergestellt werden.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Damit können die geplanten Gebäude auf dem Baugrundstück realisiert werden. Eine möglichst hohe Ausnutzung des Baugrundstücks ist der Lage angemessen. Eine Überschreitung der GRZ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Die verbleibenden 20 % des Grundstücks sollen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen freigehalten werden und einen grünen Charakter bekommen. Darüber hinaus darf ausnahmsweise die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden, wenn die unbebauten Grundstücksflächen in einem Umfang von mindestens 20 % als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 % angerechnet werden.

Die GFZ wird mit 3,0 festgesetzt. Sie liegt damit ebenso wie im MI1 über den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Sie entspricht der im derzeit wirksamen Bebauungsplan festgesetzten GFZ. Die GFZ ist in dieser Höhe notwendig, um die projektierten Geschossflächen, die sich aus der Fünfgeschossigkeit der drei südlichen Baukörper und der Viergeschossigkeit des Ersatzgebäudes „Samen Hahn“ ergeben, realisieren zu können. Für eine Überschreitung der Obergrenzen sind ebenfalls städtebauliche Gründe erforderlich.

Die potentiellen Neubauvorhaben im Reichensand sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das bedeutet auch, dass sie ihrer baulichen Umgebung entsprechend eine hohe Dichte aufweisen müssen, um der historisch gewachsenen Struktur und dem Standort in der Stadtmitte gerecht zu werden und die vorhandene Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung wirkungsvoll schließen zu können. Zudem hat die Neubebauung der Brachfläche die Aufgabe, den Übergang von der kleinteiligen Mischbebauung zum vorhandenen Parkhaus herzustellen. Weiterhin soll ebenfalls ein moderater Übergang zum Kerngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Reichensand hergestellt werden, welches in geschlossener Bauweise mit bis zu 6 Vollgeschossen vom „City-Center“ eingenommen wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das MI2 ebenfalls gegliedert nach den Baufenstern festgesetzt. Für das Ersatzgebäude „Samen Hahn“ wird die Zahl der Vollgeschosse mit III bis IV angegeben. Das Bestandsgebäude umfasste drei Geschosse und ein Dachgeschoss. Aufgrund der historischen Ausbildung eines Mansarddaches wird davon ausgegangen, dass auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 HBO darstellt. In den übrigen Baufenstern können Gebäude mit IV oder V Vollgeschossen errichtet werden. Die Studie sieht eine fünfgeschossige Bebauung vor. Aus stadtgestalterischen Gründen und im Sinne einer angemessenen Verdichtung ist jedoch auch eine viergeschossige Bebauung zielführend.

Die Traufhöhe wird für die Fassaden an der Bahnhofstraße mit mindestens 12 m und höchstens 14 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück begrenzt (Definition Traufhöhe s.o.). Für die projektierten Gebäude wurde dabei von einer Geschosshöhe im Erdgeschoss von 4,0 m, in den Obergeschossen von 2,8 m ausgegangen. Die Attika und der Sockel wurden mit insgesamt 0,8 m veranschlagt. Im Übergang zum Parkhaus ist in der Straße Reichensand eine Traufhöhe von 12,0 m bis zu 16,0 m zulässig.

4.3.3 Parkhaus

Für die Fläche des Parkhauses orientieren sich die Maßzahlen der baulichen Nutzung ebenso wie für das MI1 am Bestand. Dabei sind für eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzte Fläche keine Obergrenzen vorgeben. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist allein vom Nutzungszweck und den Wechselwirkungen mit der Umgebung abhängig. Das Baugrundstück ist weitestgehend bebaut, so dass eine GRZ von 1,0 festgesetzt wird. Von der Festsetzung einer GFZ wird abgesehen, da es sich bei den Ebenen des Garagengebäudes nicht um Vollgeschosse handelt. Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird festgesetzt, dass der oberste Abschluss der geschlossenen Brüstung des obersten Parkdecks jeweils straßenbezogen eine Höhe von 12,0 m nicht unter-

schreiten und von 17,0 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück nicht überschreiten darf. Damit ist auch die Höhenentwicklung des Sonderbaus ausreichend fixiert.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Altbebauung (MI1) einschließlich der festgesetzten Parkhausfläche wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Unabweisbare Gründe für die Abweichung liegen vor bei den Grundstücken Bahnhofstraße 39, Westanlage 20 und für den Ersatzbau Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage 2002, zu § 22, RN 9.1). Der ursprünglich einseitig vorhandene, seitliche Grenzabstand durch Erweiterungsbauten wurde in der Vergangenheit geschlossen. Dies trifft auf die Gebäude Bahnhofstraße 45 bis 41 zu, die das Erscheinungsbild des Blockrandes in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße wesentlich bestimmen. Der Abstand zwischen Bahnhofstraße 45 und dem Eckgebäude Bahnhofstraße/Westanlage ist zwar noch vorhanden, jedoch durch zurückgesetzte Anbauten und das geschlossen ausgebildete Hoftor bereits überformt. Ein städtebauliches Interesse zur Sicherung dieses Abstandes ist nicht erkennbar. Zum Hauptgebäude Bahnhofstraße 39 ist der seitliche Grenzabstand noch vorhanden und aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Demzufolge werden seitliche Baugrenzen festgesetzt. Die Abstand haltende Baugrenze ist trotz geschlossener Bauweise einzuhalten. Damit bleiben die Interessen der Denkmalpflege gewahrt. Außerdem sollen die aktuelle Kubatur und Fluchtlinie des Denkmals an der Bahnhofsstraße 39 durch Baulinien an drei Seiten festgeschrieben werden, um sie als baugeschichtliche Zeugnisse für die Zukunft zu erhalten. Es handelt sich bei diesem Gebäude beiderseits um eine grenznahe Bebauung, da kein ausreichender Gebäudeabstand vorhanden ist. Die grenznahe Bebauung stellt eine geschlossene Bauweise dar (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Teil E, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Stand April 2013, zu § 22, RN 38ff). Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt ca. 3,5 bis 3,8 m. Damit können die Anforderungen des Brandschutzes eingehalten werden, wenn eine Gebäudeabschlusswand als Brandwand ausgebildet ist oder im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes weitere bauliche und organisatorische Maßnahmen festgelegt werden. Zudem erfordert der Bestand eine Abweichung an der südlichen Nachbargrenze des Grundstücks Westanlage 20. An der Südfassade des Gebäudes Westanlage 20 ist eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegenüber dem bestehenden Parkhaus sicher zu stellen. Aus brandschutztechnischen Gründen ist ebenfalls eine Zufahrt zur Südfassade erforderlich. Daher muss an dieser Stelle der bestehende Abstand auch in einer geschlossenen Bauweise erhalten bleiben. Die Baugrenze wird an dieser Stelle entsprechend zurückgenommen.

Der Bereich der projektierten Neubebauung (MI2) wird als ein Baugrundstück angesehen. Ein Baugrundstück kann sich aus mehreren Flurstücken zusammensetzen. Die in der Karte ersichtlichen Flurstücksgrenzen stammen aus der Zeit vor 1947 (s. Schwarzpläne Kap. 3.1.5.3) und wurden lediglich entlang der Straße Reichensand im Zuge von deren Errichtung angepasst. Da nunmehr eine Bebauungsstudie für das gesamte Areal vorliegt und sich alle Flurstücke im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft befinden, wird von einer Vereinigung der Parzellen ausgegangen. Für eine Bebauung dieses Gebietes gilt zunächst das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht (vgl. § 6 HBO). Gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 HBO können jedoch abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Auch haben gemäß § 6 (11) HBO Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen (z.B. durch Baulinien), Vorrang. Von diesen Möglichkeiten zur Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen-tiefen wird im MI2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB Gebrauch gemacht, um die städtebauliche Zielsetzung baulich umsetzen zu können.

Die Bebauung und Nachnutzung der Brachfläche im MI2 soll in einer Art und Weise erfolgen, die der innerstädtischen Lage und der in der Umgebung vorhandenen baulichen Nutzung und Dichte entspricht. Die Eigenart des Gebietscharakters soll dabei bewahrt werden. Die Planung folgt dabei der Bebauungsstudie des Büros Prof. Meurer, die in Kapitel 3.1.5.3 eingehend dargestellt wurde.

Zunächst soll das Ersatzgebäude für das abgegangene Denkmal „Samen Hahn“ an gleicher Stelle wie das ehemalige Denkmal errichtet werden, d.h. die ehemalige Kubatur, die Baufluchten und Blickachsen als baugeschichtliche Zeugnisse sollen wieder hergestellt werden. Hierzu werden an drei Seiten Baulinien festgesetzt, wobei die westliche Baulinie die Tiefe der Abstandsfläche auf die Linie der ehemaligen westlichen Gebäudekante bindend festlegt. Auch für das projektierte Gebäude, welches an die östliche Brandwand des Parkhauses im Reichensand anschließen soll, wird an dieser Stelle eine Baulinie festgesetzt.

Die projektierten Gebäude stellen keine geschlossene Blockrandbebauung im klassischen Sinne dar. Die drei Gebäude, die den Straßenraum definieren, sind um einen inneren Hof gruppiert. Dabei wird keine von der einen zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze durchgehende Bebauung hergestellt. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind innere Abstände geplant. Diese werden durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer zwingenden Abstandsflächentiefe von 3,50 m näher bestimmt: Letztere ist zwingend einzuhalten, soweit nicht Baulinien abweichende Abstandsflächentiefen erfordern. Mit dieser Festsetzung ist auch gewährleistet, dass der Ersatzbau für „Samen Hahn“ nicht hinter der festgesetzten Baugrenze zurückbleibt.

Durch die Festsetzung ist in Verbindung mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von 5,0 m zwischen den Gebäuden vorhanden. Damit werden die brandschutzrechtlichen Anforderungen (§ 27 HBO) ausreichend berücksichtigt. Genauere Bestimmungen zum Brandschutz sind gebäudebezogen im Zuge der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden und Sachverständigen festzulegen.

Das Parkhaus ist unmittelbar an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet worden und der Baukörper ist länger als 50 m. Demnach trifft hier die geschlossene Bauweise zu und wird entsprechend festgesetzt.

Die Südfassade des Gebäudes Westanlage 20 steht in einem Abstand von mehr als 7,4 m zu dem Garagengebäude, so dass die Anforderungen des § 27 HBO erfüllt sind. Das im Blockinnenbereich liegende Baufenster, das die Gebäude Bahnhofstraße 41a und b sowie das Hinterhaus Bahnhofstraße 43 umfasst, schließt über den Bestand hinausgehend unmittelbar an das Parkhaus an. Hier wäre ein Anbau möglich, ohne die vorhandenen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu stören. Sowohl die Südfassaden der Gebäude im Blockinnenbereich als auch die Nordfassade des Parkhauses sind in diesem Abschnitt geschlossen ausgebildet.

Für die raumwirksamen Flächen in Orientierung zur Bahnhofstraße, zum Reichensand und zur Westanlage einschließlich des Quartiersplatzes setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Damit sollen bestehende und städtebaulich wichtige Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen gesichert und im Reichensand neue Raumkanten geschaffen werden. Die straßenseitigen Baulinien folgen hierbei im Wesentlichen den die Straßenzüge prägenden Gebäuderaumkanten. Zur Flexibilisierung der Bauausführung und unter Berücksichtigung der Vor- und Rücksprünge im Bestand wird eine Festsetzung getroffen, die ein Zurücktreten von der Baulinie in einem gewissen Rahmen zur Fassadengliederung zulässt. Auch wird im MI1 und MI1a für untergeordnete Gebäudeteile ein Überschreiten der Baulinie für Dachüberstände, feststehende Schaufenster-Vordächer und andere obergeschossige Gebäudeteile zugelassen. Auskragende Bauteile können in den Obergeschossen in den Straßenverkehrsraum hineinragen. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,0 m muss gewahrt bleiben. Die straßenseitige Fassade des Gebäudes Bahnhofstraße 45 ragt in den Obergeschossen vollständig ca. 30 cm über die Grundstücksgrenze hinaus (mit Ausnahme des Anbaus, der den ursprünglich vorhandenen Bauwuch geschlossen hat). Diese Auskragung wird im Bebauungsplan nicht zusätzlich erfasst, da es sich um eine Ausnahme handelt, die nicht auf benachbarte Gebäude ausgedehnt werden soll. Sie genießt jedoch Bestandsschutz und ist von daher auch in angemessener Weise abgesichert.

Zur Begrenzung der Bebauung in den rückwärtigen und, sofern erforderlich, seitlichen Grundstücksbereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauungstiefe an der Bahnhofstraße umfasst dabei weitgehend 13,0 m. Die Gebäude an der Westanlage werden in ihrer Bebauungstiefe abgegriffen und festgesetzt. Auch die rückwärtige Bebauung der Anwesen Bahnhofstraße 39 – 43 wird mit Baugrenzen gesichert. Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt und deshalb weitgehend im Bestand nachvollzogen. Zum Parkhaus wird durch eine Erweiterung des Baufensters der direkte Anbau ermöglicht. Für das Ersatzgebäude „Samen Hahn“ wird die rückwärtige,

südorientierte Fassade ebenfalls mit einem Baufenster eng gefasst. Die überbaubaren Grundstücksflächen am Reichensand entsprechen den projektierten Gebäuden der Bebauungsstudie. Um im Bestand nicht auszuschließende Härten abzufangen wird festgesetzt, dass die Baugrenze um untergeordnete Gebäudeteile bis zu einem definierten Höchstmaß überschritten werden kann.

Insgesamt wird zugelassen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig sind, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 50 m² einnimmt und deren Höhe 3,0 m nicht überschreitet. Nebenanlagen sind für das räumliche Erscheinungsbild, wenn überhaupt, nur untergeordnet wirksam.

Gerade im MI2 sollen die Grundstücksfreiflächen zwar tatsächlich als „grüne“ Freiflächen zur Verfügung stehen. Zugleich kann aber derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass Stellflächen für die Müllbehälter, eine Trafostation oder ähnliches errichtet werden müssen. Förderlich für einen „grünen“ Blockinnenbereich ist die Festsetzung, dass im MI2 oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen verpflichtend nachzuweisende Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig sind. Tiefgaragen sind zudem vollständig unterirdisch anzulegen. Damit werden Tiefgaragen, die nur halb versenkt sind, ausgeschlossen, da diese sowohl immissionsschutzmäßig als auch gestalterisch nicht verträglich sind. Ausnahmsweise dürfen im MI2 hiervon abweichend, mit Ausschluss eines 16 m tiefen Bereiches ab der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück in der Bahnhofstraße (welcher der ehemaligen denkmalgeschützten Gesamtanlage im Bereich der ursprünglichen Kulturdenkmale entspricht), Tiefgaragensockel bis 1,0 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück hinausragen, wenn aufgrund der Anlage von Doppelparker-Systemen die Notwendigkeit höherer Tiefgaragengeschosshöhen und in der Erdgeschosszone über der Tiefgarage Wohnnutzungen nachgewiesen werden.

Für das MI2 ist die Errichtung einer großen, zusammenhängenden Tiefgarage geplant, um die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze ausweisen zu können. Diese Tiefgarage wird voraussichtlich über die festgesetzten Baufenster hinausgehen. Die genaue Abgrenzung ist jedoch noch nicht bekannt. Eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan ist auch nicht erforderlich, da die Tiefgarage vollständig unterirdisch zu errichten ist und deshalb nicht in Erscheinung tritt. Wenn auch Baulinien und Baugrenzen in die Tiefe wirken, so ist eine über die Baugrenzen und Baulinien hinausgehende unterirdische Tiefgarage dennoch umsetzungsfähig, da § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO es ermöglicht, im Genehmigungsverfahren unterirdische Anlagen außerhalb von Baugrenze und Baulinien zuzulassen.

Die Tiefgaragendächer müssen zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung der Freiflächen weitgehend begrünt werden (s. Kap. 7).

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

In einer separaten Gestaltungssatzung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/36 "Reichensand/Bahnhofstraße" Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen als örtliche Bauvorschriften getroffen, die diesen Bebauungsplan inhaltlich ergänzen. Die Gestaltungssatzung überlagert und ersetzt damit die in den bisher wirksamen Bebauungsplänen integrierten Festsetzungen auf der Grundlage der HBO, die damit nicht mehr anzuwenden sind.

Die Gestaltungssatzung soll parallel zum Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt und abschließend als separate Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

4.6 Verkehr

4.6.1 Straßenführung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Westen an die Westanlage und im Süden und Osten an die Straße Reichensand, welche die äußere Erschließung sicherstellen. Von der Straße Reichensand wurde eine Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen, um eine vollständige Abdeckung des Bebauungsplans Nr. G 1/09 „Reichensand“ zu erzielen, der im Zuge des

Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben wird. Maßnahmen im Bereich der einbezogenen Verkehrsfläche sind aktuell nicht vorgesehen.

Über die Westanlage ist zudem die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege sichergestellt. Die Bahnhofstraße wurde auf der Höhe des Plangebietes zur Einbahnstraße umgestaltet und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und der Belange der Fußgänger aufgewertet. In der Bahnhofstraße findet Busverkehr in Richtung der Einbahnstraße statt.

Ebenfalls neu gestaltet wurde der Quartiersplatz an der Westanlage, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Die Aufnahme in den Bebauungsplan hat rein bestandssichernden Charakter; Maßnahmen sind in diesem Bereich aktuell nicht vorgesehen. Die Neugestaltung berücksichtigt die Anforderungen an die Erreichbarkeit des östlich an den Platz grenzenden Flurstücks mit Pkws und zur Anlieferung sowie der rückwärtigen Parkplätze des Parkhauses. Der Quartiersplatz umfasst zudem eine Bushaltestelle und großzügig angelegte Aufenthaltsbereiche für Fußgänger. Er wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Zu den Fußgängerbereichen gehören die in der städtebaulichen Praxis verbreiteten sogenannten Fußgängerzonen und andere Verkehrsbereiche zumeist in zentralen Innenstadtlagen mit Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen, auf Fußgänger ausgerichteten städtebaulichen Nutzungsstrukturen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Teil C, Kommentar zum Baugesetzbuch, Stand Juni 2012, zu § 9 Rn Nr. 105).

Durch die Straße am Reichensand ist das Parkhaus an die Westanlage angebunden. Darüber hinaus wird die Straße zur Anlieferung der Geschäfte im näheren Umfeld genutzt.

4.6.2 Fahrrad- und Fußwege

Angrenzend an das Plangebiet sind u. a. durch den teilweise verkehrsberuhigten Ausbau der Bahnhofstraße im Umfeld der Gießener Fußgängerzone sehr gute Fahrrad- und Fußwegeverbindungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen wurden in der Vergangenheit keine separaten Radwege ausgewiesen.

4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen liegen mehrere Bushaltestellen. Der zentrale Bushalteplatz am Marktplatz befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit, ebenso wie der Hauptbahnhof. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen.

4.6.4 Ruhender Verkehr

In der Bahnhofstraße und im Reichensand befinden sich im Straßenraum angeordnete öffentliche Haltebuchten für Kurzzeitparken und Ladezonen zur Andienung der umliegenden Geschäfte.

Im Plangebiet selbst dominant ist das vorhandene Parkhaus, das entsprechend seiner Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der überwiegende Teil der Parkplätze befindet sich im Plangebiet, der geringere Teil auf dem Dach bzw. obersten Geschoss des Warenhauses. Insgesamt umfasst das Parkhaus etwas mehr als 800 Parkplätze. Das Parkhaus übernimmt eine bedeutende Funktion zur Versorgung der Innenstadt mit Parkplätzen. Zugleich ist die vorhandene Baumasse sehr dominant. Eine Einbindung in den baulichen Bestand bzw. in das Stadtbild gestaltet sich als schwierig. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses nimmt wesentlichen Einfluss auf den Verkehrsfluss im Reichensand. Der Bereich wird deshalb im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine Ausschlusswirkung für andere Zufahrten, wie sie z. B. an der Nordseite des Parkhauses vorhanden ist, ist damit nicht verbunden.

Die für die Neubebauung auf der Brache am Reichensand erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt vom Reichensand aus und liegt in etwa auf der Höhe der ehemaligen Zufahrt zu dem Parkplatz, der als Zwischennutzung eingerichtet war. Die Zufahrt soll in ein Gebäude integriert werden. Im Bebauungsplan wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt entsprechend gekennzeichnet (s. Kap. 5). Die Darstellung entfaltet keine Ausschlusswirkungen, da weitere Ein- und Ausfahrten zur Versorgung des Gebietes, für Behindertenstellplätze,

für Rettungsfahrzeuge etc. erforderlich sind. Die genaue Lage dieser Ein- und Ausfahrten ist derzeit noch nicht bekannt.

Der Bebauungsplan trifft damit keine weiteren Aussagen zu den oberirdischen Grundstückszufahrten, die im Bestand (MI1) von den Anwohnern zum Parken auf den Grundstücksfreiflächen genutzt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Für die nicht bebauten Bereiche ist die Wasserversorgung ebenfalls vorhanden oder kann gegebenenfalls durch eine Erweiterung des Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

Für die geplanten Liegenschaften ist eine Löschwasserversorgung als Grundschutz von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und vorzusehen. Entsprechende Leitungen sind in der Bahnhofstraße, in der Westanlage und im Reichensand vorhanden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit (keine Bestuhlung, Buden) und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Anbindungen an die Bahnhofstraße und den Reichensand zu beachten.

4.7.2 Abwasserentsorgung

Die bebauten Bereiche sind über ein Mischsystem an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die projektierten Gebäude am Reichensand können nach dem aktuellen Stand der Informationen an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden.

Gemäß § 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 sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwendung vorgesehen ist, soll ortsnahe 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).

4.7.3 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlichen noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Hof- und Lagerflächen, Wegen und Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Terrassen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Zudem ist aus ökologischen Gründen eine Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll. Beispielsweise kann das Wasser gesammelt und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

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.

4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung

Der Altbestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Die projektierten Gebäude am Reichensand können an das vorhandene Leitungsnetz nach dem aktuellen Stand der Informationen angeschlossen werden.

In der Bahnhofstraße ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss. Eine Fernwärmenutzung ist aus allgemeinen energieökologischen Gründen und im Sinne des Klimaschutzes sinnvoll. Die Fernwärme bietet sich zur Umsetzung der Vorgaben des Erneuerbaren-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG) an.

4.7.5 Telekommunikationslinien

In der Bahnhofstraße, an der Westanlage und im Reichensand sind unterirdische Telekommunikationslinien vorhanden. In den bebauten Gebieten sind Hausanschlussleitungen vorhanden, die jedoch üblicherweise im Bebauungsplan nicht gesichert werden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die projektierte Neuplanung geht über die im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen nicht hinaus. Die Richtfunktrassen gehen von dem deutlich höher gelegenen Gebäude des Fernmeldeamtes (Liebigstraße 14-16) aus, so dass mit Beschränkungen der Bauhöhen nicht zu rechnen ist.

5. Immissionsschutz

Die Lärmbelastung im Gebiet ist ausschließlich durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen und des Parkhauses bestimmt. Dabei stellt das im Plangebiet vorhandene Karstadt-Parkhaus eine gewerbliche Anlage dar. Der Verkehr vermischt sich in der Straße Reichensand ausreichend, so dass der Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht der gewerblichen Nutzung zuzuordnen ist.

Von Spiekermann beratenden Ingenieuren (Düsseldorf) wurde im Auftrag der Universitätsstadt Gießen 2009 eine Aktualisierung des Verkehrsmodells der Universitätsstadt Gießen vorgenommen. Anlass hierfür waren die Veränderungen im Bahnhofsumfeld (vgl. Untersuchung über die verkehrlichen Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bahnhofsumfeld, Durth Roos Consulting GmbH, 2004). Die Analyse 2007 ergab dabei auf der Höhe des Plangebietes für die Westanlage 24.100 Kfz/Tag, für die Straße Reichensand bis zur Einfahrt des Parkhauses 2.600 Kfz/Tag, an-

schließlich im Reichensand und auch in der Bahnhofstraße 800 Kfz/Tag. Abweichungen gegenüber vergangenen Analysen sind nicht dokumentiert. Der Prognose-Nullfall geht von einer Erhöhung der Verkehrszahlen an der Westanlage auf 25.000 Kfz/Tag aus. Die übrigen Zahlen im Reichensand und in der Bahnhofstraße reduzieren sich um jeweils 100 Kfz/Tag auf 2.500 Kfz/Tag vor der Parkhaus-Einfahrt und auf 700 Kfz/Tag im weiteren Verlauf. Das Verkehrsmodell billigt Abweichungen bis zu 20%. Die Westanlage ist damit mit mehr als 17.000 Kfz-Fahrten/Tag stark belastet.

In 2008 wurde im Auftrag der Universitätsstadt Gießen eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung "Alte Post" - Neuordnung des östlichen Bahnhofsumfeldes – von Durth Roos Consulting GmbH (Darmstadt) vorgenommen. U. a. beinhaltet die Untersuchung auch eine Überlagerung des Analyse-Verkehrs, des Neu-Verkehrs durch die geplanten Nutzungen und der Belastungsänderungen durch das Parkhaus am Bahnhof, das zu einem Prognose-Gesamtverkehr an den Knotenpunkten führt. Der Prognose-Gesamtverkehr bildet die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsüberprüfungen an den zu betrachtenden Knotenpunkten. Die prognostizierten Knotenstrombelastungen dieser Aktualisierung haben sich gegenüber der Untersuchung aus dem Jahre 2004 z.T. deutlich geändert (s. Anlage 9 VU). Im Hauptstraßennetz (Frankfurter Straße, Westanlage und Südanlage) kommt es zu einer deutlichen Abnahme. Dies resultiert aus der heutigen (gezählten) Belastung, die deutlich unter den Werten von 1994 liegt. Dem gegenüber nehmen die prognostizierten Belastungen (der Liebigstraße und) der Bahnhofstraße zu.

Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße und das Parkhaus werden durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich im Bestand erfasst und gesichert. Geringfügige Erweiterungs- und Änderungsspielräume, die der Bebauungsplan zulässt, schlagen sich nicht in einer signifikanten Änderung des Verkehrsaufkommens nieder. Dagegen ist mit der projektierten Neubebauung am Reichensand mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen im Plangebiet werden sich dabei für die Wohnnutzung in den Obergeschossen auf den Anliegerverkehr (Ziel- und Quellverkehr) beschränken. Für die erdgeschossig vorgesehenen Ladennutzungen ist von Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und Beschäftigte sowie von Anlieferungsverkehr auszugehen.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens werden die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) herangezogen und weitere plausible Annahmen getroffen.

Im Plangebiet entstehen voraussichtlich 44 Wohneinheiten, die von 1 – 2 Personen bewohnt werden. Die vom Büro Prof. Meurer im Rahmen seiner Bebauungsstudie (s. Kap. 3.1.5.3) ausgearbeiteten Grundrisse führen zu der Annahme, dass ca. 78 Personen im Gebiet wohnen. Für größere Wohneinheiten wurde dabei eine Belegung mit zwei Personen, für kleinere Wohnungen eine Belegung mit einer Person angenommen. In den Wohnhäusern sollen im Erdgeschoss 4 Ladeneinheiten angesiedelt werden mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 440 m². Daraus resultiert eine Beschäftigtenzahl von gemittelt 16 Personen (2,5 – 5,0 Beschäftigte je 100 m² GF bei kleinflächigem Einzelhandel). Im projektierten Ersatzbau Bahnhofstraße 35/Reichensand 2 ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.600 m² vorgesehen, die überwiegend für Büros, untergeordnet für maximal zwei Läden (je ca. 400 m² BGF) genutzt wird. Überschlüssig ergeben sich damit für die Büros 30 – 40, im Mittel also 35 Beschäftigte (2,5 – 3,3 Beschäftigte je 100 m² GF bei Dienstleistung: normalem Büro) und für die Läden von gemittelt 15 Personen (Annahme wie oben). Bei kleinflächigem Einzelhandel treten zwischen 1 und 2,5 Kunden je m² Verkaufsfläche auf. Insgesamt sind ca. 840 m² Ladenfläche vorhanden, so dass mit 840 bis 2.100 Kunden zu rechnen ist. Da die Neubebauung außerhalb der Haupteinkaufslagen angesiedelt ist (B-Lage), wird dieser Wert für den weiteren Verlauf der Schätzung gemittelt (1.470 Kunden). Der Wirtschaftsverkehr ergibt sich für die Büro- und Ladennutzung aus der Zahl der Beschäftigten (0,5 – 1,0 Fahrten pro Beschäftigten und Tag) und liegt damit im Mittel bei 50 Fahrten pro Tag. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,10 Kfz-Fahrten/Einwohner, also 8 Fahrten, anzusetzen.

Hinsichtlich der Verteilung der Fahrten auf den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr (MIV/NMIV) und den öffentlichen Personennahverkehr gibt es keine konkreten Vorgaben. Folgende Ansätze dienen dazu, eine Verteilung zu finden, die der Realität möglichst nahe kommt:

Für die Wohnnutzung:

- Bei dichter Bebauung und günstiger Lage zum Stadtzentrum ist der NMIV besonders hoch.
- Der ÖPNV-Anteil an allen Wegen liegt in Großstädten im Mittel bei 20%.
- Bei hoher Bebauungsdichte und 10-Minuten-Taktverkehr zum Stadtzentrum kann der ÖPNV-Anteil auch doppelt so hoch liegen.
- Der Prozentsatz für den Wegeanteil mit Pkw ergibt sich aus den Bedingungen für die Benutzung anderer Verkehrsmittel; er wird insbesondere vom Motorisierungsgrad der Bewohner bestimmt.

Daraus abgeleitet wird der Anteil des MIV für die Wohnnutzung (Einwohner) mit 30% geschätzt.

Für die Laden- und Büronutzung:

- Der Anteil nicht motorisierter Wege kann bei günstiger Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sowie günstigen Voraussetzungen für die Fahrradbenutzung im Berufsverkehr 20% übersteigen.
- In zentralen Innenstadtlagen mit gutem ÖPNV-Angebot und bei Stellplatzbeschränkungen kann der ÖPNV-Anteil deutlich höher liegen.

Daraus abgeleitet wird der Anteil des MIV für die übrigen Nutzungen mit 50% für die Beschäftigten, und 30% für die Kunden geschätzt.

Der Lkw-Anteil wird in diesem Gebiet vernachlässigt. Aufgrund der zentralen Lage und der kleinteiligen Laden-Struktur wird davon ausgegangen, dass die Anlieferung mit Klein-Lkw geschieht.

	Anzahl	Wegehäufigkeit [Wege/Tag]	Wege	Verteilung		MIV-Wege/Tag	Besetzungsgrad (Pers./PKW)	Fahrten / Tag
				MIV	NMIV / ÖPNV			
Einwohner	78	3,5	273	30%	70%	82	1,3	63
Zuschlag für Besucher (5% der Fahrten der EW)			14	30%	70%	4	1,3	3
Zuschlag für Wirtschaftsverkehr (0,1% der Fahrten der EW)			1	100%	0%	1	1,0	1
Beschäftigte	66	2	132	50%	50%	66	1,0	66
Zuschlag Wirtschaftsverkehr			50	100%	0%	50	1,0	1
Kunden	1.470	2	2940	30%	70%	882	1,3	678
Summe								812

Bei der Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs müssen die vorhandenen Einbahnstraßenregelungen und die Ausgestaltung der Knotenpunkte hinsichtlich der Abbiegemöglichkeiten berücksichtigt werden. Der Zielverkehr wird ausschließlich vom Knotenpunkt Westanlage/Reichensand zum Gebiet herangeführt (406 Fahrten/Tag). Der Quellverkehr wird zu 70% über den Reichensand (284 Fahrten/Tag), zu 30% über die Bahnhofstraße abgeleitet (122 Fahrten/Tag).

Die höchste Zunahme der Verkehrsbelastung wird sich auf der Höhe der projektierten Tiefgaragein- und -ausfahrt ergeben, die in der Planzeichnung als solche eingetragen ist. Hier liegt die Verkehrsbelastung zukünftig bei 1.512 Kfz/Tag (Bestand + Planung).

Anhand der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Anhang 1, können die vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden. Bei der o. g. DTV, einem Abstand von 5 m und einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (, die einen Abschlag von 2,5 DB zugesteht, ist für die Tagzeit

ein Beurteilungspegel von 61 dB, für die Nachtzeit von 50 dB anzusetzen. Ein Zuschlag für Immissionsorte in Straßenschluchten wird aufgrund der Örtlichkeit nicht angesetzt. Der Abstand von der projektierten Tiefgarageneinfahrt zur nächsten Lichtsignalanlage beträgt mehr als 100 m.

Folgende Orientierungswerte sind lt. Beiblatt 1 der DIN anzusetzen:

	Tags (22 – 6 Uhr)	Nachts (6 – 22 Uhr)	
MI	60 dB	50 dB	(Plangebiet)
MK	65 dB	55 dB	(gegenüberliegende Straßenseite (Citycenter bis Karstadt-Warenhaus))

Mit Ausnahme des Orientierungswertes für die Tagzeit im Mischgebiet, der um lediglich 1 dB(A) überschritten wird, können diese eingehalten werden. Da es sich lediglich um Orientierungswerte handelt, die auch der Abwägung unterliegen, wird eine Überschreitung um 1 dB(A) als vertretbar angesehen. Eine Differenz von weniger als 3 dB(A) ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Durch die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) ist zwischenzeitlich ein Baustandard für Neubauvorhaben verbindlich, der indirekt auch ein hohes Schalldämmmaß vorschreibt.

Die Anforderungen der EnEV 2009 führen bereits zu Fenstern der Schallschutzklasse 2. Selbst bei einer Außenwand mit einem Fensterflächenanteil von 60% ergibt sich damit bei Wohngebäuden überschlägig ermittelt ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB. Damit können in den Gebäuden ausreichende Lärmpegel erzielt werden.

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastung in der Straße Reichensand nicht erforderlich.

Die geplante Wohnbebauung im MI2 rückt an das bestehende Karstadt-Parkhaus heran, das eine gewerbliche Nutzung darstellt. Der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wird die TA Lärm zugrunde gelegt.

Derzeit ist das Parkhaus von Montag bis einschließlich Samstag von 7:00 Uhr bis 20:30 Uhr durchgehend geöffnet. Am Sonntag hat das Parkhaus im Regelfall geschlossen. Die Öffnungszeiten liegen damit in der Tagzeit. Das Parkhaus ist an der Ostfassade geschlossen ausgebildet, so dass Emissionen vor dieser Fassade ausgeschlossen werden können. Die Lärmemissionen häufen sich dagegen an der Ein- und Ausfahrt im Reichensand. Bei einer ungehinderten Schallausbreitung treffen die Schallwellen auf das vorstehende geplante Gebäude, das unmittelbar nordöstlich neben dem Parkhaus errichtet werden soll. Betroffen ist hierbei die vorstehende Südostfassade, die durch Baulinien in dieser Ausformung zwingend festgesetzt ist. Die Südwestfassade liegt dagegen im Ausbreitungsschatten und damit von direkten Einwirkungen nicht betroffen. Der Vorsprung beträgt ca. 4,5 m und ist nach den Bestimmungen der HBO als Brandwand auszubilden. Für die Belichtung des Gebäudes sind Fenster an dieser Fassade oder über Eck allerdings wünschenswert. Dabei müssen diese Fenster aus brandschutzrechtlichen Gründen festverglast ohne Öffnungsflügel ausgebildet werden. Dies ist unter Hinzuziehung der von Prof. Meurer (s. Kap. 3.1.5.3) beispielhaft entwickelten Grundrisse vertretbar, da die Räume über Eck ausgebildet werden und an der der Schallquelle abgewandten Südostfassade Öffnungsflügel vorgesehen werden können. Damit kann auch der Wunsch der Bewohner nach Fenstern, die geöffnet werden können, berücksichtigt werden.



Karte 5: Grundrissausbildung (Quelle: Planungsstudie Prof. Meurer, 03.04.2013)

Vor einem Fenster, das nicht geöffnet werden kann, befindet sich nach Anhang A.1.3a der TA Lärm kein Immissionsort. Daher ist es unerheblich, ob die nach der TA Lärm maßgeblichen Außenrichtwerte vor dem festverglasten Fenster eingehalten werden.

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Neubauten ist daher aufgrund des Gewerbelärms Parkhaus nicht erforderlich.

Die Planungsstudie von Prof. Meurer sieht aus Gründen der Stadtbildverbesserung und der baulichen Ausnutzung der Brachfläche vor, dass an die Nordostfassade des Parkhauses unmittelbar angebaut wird. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Körperschall über bzw. zwischen den Gebäuden nicht übertragen wird (z. B. durch die Berührung von Bauteilen, Gesteinsuntergrund etc.). Es wird auf Nr. 6.2 der TA-Lärm hingewiesen, die für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden sehr niedrige und gebietsunabhängige Innenraumwerte vorsieht.

6. Flora, Fauna, Biotope und Artenschutz

Das Büro für faunistische Fachfragen, Herr M. Korn, Linden wurde Ende April 2013 mit einer faunistischen Artenerfassung beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet für die Tierwelt beschränkt sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die Straße Reichensand, im Norden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Westanlage begrenzt.

Der gesamte Bereich ist zu ca. 90% versiegelt. Es finden sich nur wenige kleine Einzelbäume, ein strukturreicher kleiner Garten, die großflächigen Wandbegrünungen am Parkhaus sowie eine mit Ruderalflur begrünte Schotter- und Asphaltfläche zwischen dem Parkhaus und dem ehemaligen Samen-Hahn-Haus, das nicht mehr vorhanden ist. Vor dem Parkhaus am Reichensand steht eine große Robinie, deren Kronenbereich über den oberen Rand des Parkhauses reicht. Die Begrünung des Parkhauses erfolgt an der Süd-West und Nordwestseite mit insgesamt 21 Stämmen des Blauregens. Am westlichen Rand des Plangebietes zwischen Westanlage und den Gebäuden Westanlage 20 befindet sich eine kleine Grünanlage mit Zierbeeten und neu gepflanzten Hainbuchen.

Eine Fläche mit natürlichen Strukturen befindet sich im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße 43 und Westanlage 20. Hier finden sich mehrere Fichten, Holunder, Salweide, Flieder und Essigbaum in einem strukturreichen Garten. Zudem sind wenige Gehölze wie Holunder und Brombeere zwischen Parkhaus und Bahnhofstraße 41B (städtisches Flurstück Nr. 798/10) vorhanden. Die Ruderalbereiche im Nordosten des Gebietes sind durch die typischen Pflanzengesellschaften gekennzeichnet. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten finden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Da das gesamte Untersuchungsgebiet im Innenstadtbereich von Gießen liegt, fehlen auch im weiteren Umkreis natürliche Strukturen. Die Mehrzahl der Gebäude ist zudem neueren Datums, so dass nur wenige Häuser an der Bahnhofstraße mögliche Spalten und Brutnischen für gebäudebewohnende Tierarten aufweisen.

• Methoden

Die Untersuchungen zur Tierwelt (Vögel und Fledermäuse) wurden in der Zeit von Mai bis Juli 2013 durchgeführt.

Eine Erfassung der Fledermausvorkommen erfolgte nur durch eine örtliche Besichtigung der möglichen Quartierstandorte. Auf eine Detektorbegehung wurde verzichtet. Im direkt nördlich angrenzenden Gebiet Tiefenweg wurde im Jahr 2012 eine genauere Kontrolle mit vier Detektorbegehungen durchgeführt.

Die Brutvogelerhebungen erfolgten bei der geringen Größe des Gebietes durch eine Totalerfassung an drei Terminen mit guten Wetterbedingungen: 23.05., 11.06 und 01.07.2013.

• Ergebnisse Fledermäuse

Aus der Gruppe der Säugerarten wurden 2012 im nördlich angrenzenden Untersuchungsraum die Fledermäuse durch 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden erfasst. Es konnten wie zu erwarten lediglich 3 verschiedene Arten nachgewiesen werden. In der folgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Fledermausarten sowie ihr Gefährdungsgrad in Hessen und Deutschland zusammengefasst:

Art	Rote Liste		FFH-Arten
	RLD	RLH	
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i> (§§)	3	3	IV
Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i> (§§)	G	2	IV
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> (§§)	-	3	IV

Art: (§§) = nach § 10 BNatSchG streng geschützte Tierart

RLH = Rote Liste Hessen (3. Fassung, 1995, Kock & Kugelschafter 1996)

RLD = Rote Liste Deutschland (Fassung von 1997, BOYE et al. 1998): 3 = gefährdet; 2 = stark gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

FFH-Arten: IV = Anhang IV-Art

Bei der Ausflugskontrolle zur Dämmerung sowie bei den anschließenden Detektorbegehungen konnten - bei guten Wetterbedingungen - keine Fledermausquartiere entdeckt werden. Die Detektorbegehungen ergaben lediglich Nachweise vorüberfliegender Fledermäuse. Hierbei handelt es sich um Einzelnachweise, es wurden keine Dauersuchflüge und ebenfalls keine Jagdsequenzen beobachtet bzw. verhört. Hinweise auf Vorkommen von Wochenstuben oder Quartieren in oder an Gebäuden liegen nicht vor.

Dasselbe wird auf das ebenfalls stark versiegelte Untersuchungsgebiet von 2013 zutreffen. Lediglich an einem Gebäude (Bahnhofstraße 39) finden sich überhaupt Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Das Parkhaus ist für Fledermausquartiere ungeeignet.

• Bewertung der Fledermausvorkommen im Untersuchungsraum

Das mögliche Vorkommen der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet (aus direkt nördlich angrenzenden Untersuchungen aus 2012 abgeleitet) muss als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Aufgrund der Strukturarmut und fehlender Grünanlagen werden sich keine jagenden Fledermäuse im Gebiet finden. Zwei der drei nachgewiesenen Arten sind typische Fledermausarten der Siedlung, es konnten jedoch keine Hinweise auf mögliche Quartiere oder Wochenstuben entdeckt werden. Lediglich die zwei häufigsten Arten in Hessen konnten mit einigen Nachweisen registriert werden, von der Breitflügelfledermaus gelang nur ein Nachweis. Das Untersuchungsgebiet dient nur als Transfergebiet. Bauliche Veränderungen im Gebiet haben keine Auswirkungen auf die Fledermäuse. Mögliche Quartierstandorte sind identisch mit den möglichen Vorkommensgebieten der Mauersegler (s. Vögel).

• Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Gesamterfassung sämtlicher Brutvogelarten durchgeführt. Im Zuge von insgesamt drei Exkursionen konnten die in der folgenden Tabelle aufgeführten Vogelarten nachgewiesen werden:

Deutscher Name	Wissenschaft. Name	RLH	RLD	Bemerkung
Ringeltauben	<i>Columba palumbus</i>			Evtl. Brutvogel in der großen Robinie am Parkhaus
Straßentaube(ST)	<i>Columba livia f. domestica</i>			Gastvogel, keine Bruten im Gebiet
Mauersegler (Ms)	<i>Apus apus</i>	V	V	Mind. 2-3 Brutpaare (BP) an dem Gebäude Bahnhofstraße 39
Bachstelze (Bs)	<i>Motacilla alba</i>			Gastvogel bei Nahrungssuche auf den Ruderalflächen im Nordosten
Hausrotschwanz (Hs)	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Nur Gastvogel, Brutvogel weiter im Osten und Süden
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>			Evtl. 1 BP in der privaten Gartenzone im westlichen Blockinnenbereich
Haussperling (H)	<i>Passer domesticus</i>	V	V	Kein sicherer Bruthinweis, nur bei einer Kontrolle ein Individuum in der Bahnhofstraße
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>			Evtl. Brutvogel im Blauregen am Parkhaus. Ein Brutpaar auf dem Dach des Parkhauses. Zudem ein zweites Paar in der privaten Gartenzone.
Girlitz (Gi)	<i>Serinus serinus</i>	V	-	Ein Brutpaar im Garten in der Bahnhofstraße. Das Männchen singend auf dem Dach des Parkhauses. Nahrungssuche auf den Ruderalflächen im Nordosten.
Rabenkrähe (Rk)	<i>Corvus corone</i>			Ein Brutpaar in der Robinie am Parkhaus.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen typischen Innenstadtbereich mit einer außerordentlich reduzierten Anzahl von Vogelarten. Wegen der fehlenden Gehölze fehlen tatsächlich auch sonst häufige Arten wie Buchfink oder Meisen.

Der Blauregen an der Wand des Parkhauses könnte evtl. auch noch weiteren Arten als dem Grünfinken als Brutplatz dienen, so z.B. Ringeltaube, Amsel, anderen Finkenarten. Zudem wird er zwischenzeitlich zu bestimmten Jahreszeiten von Staren und Haussperling als Sammel- und Schlafplatz genutzt. Erstaunlich ist die Anziehungskraft der Gartenzone im Blockinnenbereich. Er wird von der Amsel und verschiedenen Finkenarten, darunter sogar dem Girlitz als rückläufiger Art, aufgesucht. Evtl. sind hier auch noch weitere Arten zu vermuten.

Von den typischen Brutvogelarten, die an Gebäuden auftreten, wurde Hausrotschwanz und Hausperling nur als Gastvögel festgestellt. Lediglich der Mauersegler ist die einzige sichere Brutvogelart an Gebäuden im Gebiet. Von der Art werden die wenigen älteren Gebäude als Brutplätze genutzt. Nur an den Gebäuden, die zumindest Spalten unter den Dächern aufweisen, sind Brutmöglichkeiten gegeben. An sicher zwei Stellen in der Bahnhofstraße 39 wurden Einflüge beobachtet. Es ist bekannt, dass auch noch weitere Gebäude der Bahnhofstraße, außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes, vom Mauersegler zur Brutzeit aufgesucht werden.

Der Mauersegler ist in Hessen auf der sog. Vorwarnliste der gefährdeten Vogelarten, d.h. sie weisen landesweit stärkere Abnahmen auf und könnten zukünftig gefährdet sein. Da der Mauersegler als besonders geschützte Arten in Hessen in einem sog. ungünstigen Erhaltungszustand ist, muss die Art bei Planungen bzw. Umbauten von Gebäuden besonders beachtet werden.

• Bewertung der Vogelartenvorkommen

Der Untersuchungsraum hat keine besondere avifaunistische Bedeutung. Lokal wertvoll ist jedoch das Vorkommen des Mauerseglers.

Bezogen auf den Gefährdungsgrad, die Schutzbedeutung, die Bedeutung für die Stadt Gießen und die Empfindlichkeitseinstufung hinsichtlich möglicher Veränderungen an den Gebäuden wird für den Mauersegler ein höherer Schutzstatus veranschlagt. Die Art muss bei möglichen Gebäudesanierungen oder gar -abrissen beachtet und geschützt werden.

Das Gebäude Bahnhofstraße 39 ist auch denkmalschutzrechtlich geschützt. Veränderungen an dem Gebäude werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht veranlasst. Derzeit sind keine Planungen seitens des Eigentümers bekannt. Daher kann von einem Fortbestand der Brutstätten ausgegangen werden.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis auf den Artenschutz aufgenommen:

„Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden dürfen. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.“

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan umfasst mehrere Festsetzungen zur Grünordnung mit dem Ziel, im Bestand die wenigen vorhandenen natürlichen Strukturen zu sichern und für die Neubebauung im MI2 eine adäquate Begrünung für den städtischen Innenbereich herbeizuführen.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen enthalten:

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung: Hof- und Lagerflächen, Wege und Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.
- Sicherung der vorhandenen privaten Grünzone im westlichen Blockinnenbereich durch Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, bei Bauarbeiten zu schützen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Eine Ersatzpflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen, bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, anzulegen.
- Im MI2 ist entlang der Straße Reichensand zwischen den projektierten Gebäuden jeweils ein schmalkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste (s. B.11) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf bis zu 1,5 m abgewichen werden.

- Im MI1 und MI1a sind mindestens 10 von Hundert, im MI2 mindestens 20 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 5 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. B.11), zu bepflanzen. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 von Hundert angerechnet werden.
- Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Tiefgaragendächer, soweit sie der Erschließung dienen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm bis 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
- In den Mischgebieten sind fensterlose Wände mit mehr als 50 m² Fläche dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassaden des Parkhauses sind entlang der öffentlichen Straßen und Plätze in Abständen von höchstens 10,0 m dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, einheimische Laubgehölze nach folgender Pflanzliste und das Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

Schmalkronige Bäume:

Ulmus hollandica dobel	(schmalkronige Stadulme)
Prunus hilleri „Spire“	(Zierkirsche)
Sorbus aucuparia Fastijata	(Säulen-Eberesche)
Malus van Eseltine	(Zierapfel)
Carpinus betulus Frans Fontaine	(Säulen- Hainbuche)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis spec.)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Kletter-Knöterich	(Polygonum aubertii)
Wilder Wein	(Parthenocissus spec.)
Weinrebe	(Vitis vinifera)

8. Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes in § 1a Abs. 5 BauGB 2011 ist dieser Belang im Rahmen der Bauleitplanung explizit zu berücksichtigen: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Das strategische Ziel der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden im Sinne des § 13a BauGB aus Gründen des Ressourcenschutzes steht dabei in Einklang mit den Klimaschutzziele. Des Weiteren wurden durch die Gesetzesnovellierung die rechtlichen Grundlagen für bestimmte Darstellungen und Festsetzungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie für Regelungen in städtebaulichen Verträgen geschaffen.

Der Praxisleitfaden „Klimaschutz in Kommunen“ (Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg., 2011) benennt für die Stadtplanung vier Handlungsfelder (S. 33ff). Die vorliegende Planung tangiert das Handlungsfeld der Bebauungspläne für neue Baugebiete mit der Planung kompakter städtebauli-

cher Strukturen mit reduziertem Wärmebedarf (Baukörperstellung, Voraussetzung für die Nutzung erneuerbarer Energien, effiziente Wärmeversorgung) und entspricht in erster Linie dem Handlungsfeld der Stadterneuerung mit der energetischen Sanierung des Siedlungsbestandes (Verbesserung des Wärmeschutzstandards, Nutzung erneuerbarer Energien).

Nach der aktuellen Klimaanalyse der Stadt Gießen (Geonet, 2014) ist die bioklimatische Situation im Plangebiet aufgrund der dicht bebauten Innenstadtlage weniger günstig bis ungünstig. Zusätzlich ist das Gebiet einer hohen verkehrlichen Belastung ausgesetzt. Bei austauscharmen Strahlungswetternächten mit windschwachen Wettersituationen treten Temperaturen bis 22° C auf. Das Klimagutachten empfiehlt keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung sowie Erhöhung des Vegetationsanteils,

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der einerseits ein bereits bebautes Gebiet (MI1, Parkhaus) und andererseits eine größere innerstädtische Brachfläche (MI2) umfasst. Die Konzentration auf die Innenentwicklung und die damit verbundene Nachverdichtung sind an sich bereits klimaschutzrelevante Aspekte. Beim städtebaulichen Entwurf für die Brachfläche wurde auf eine kompakte Geometrie der Baukörper geachtet.

Folgende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert:

- hohe städtebauliche Dichte bei angemessenen, gegenüber den gesetzlichen Vorgaben teilweise sogar reduzierten Abständen (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsflächen),
- Nutzungsdurchmischung mit einhergehender Verkehrsreduktion (Konzept der „Stadt der kurzen Wege“),
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Grünstrukturen. Durchgrünungsmaßnahmen zur Innenhofgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung.

In der Bauleitplanung können Maßnahmen berücksichtigt werden, die einen konkreten Bezug zur Bodennutzung aufweisen. Weitergehende Maßnahmen, z. B. zum Einsatz bestimmter technischer Anlagen, der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz, zur Nutzungspflicht oder bestimmte energetische Standards können auf der Grundlage des BauGB oder der HBO nicht vorgeschrieben werden.

Bei allen Maßnahmen müssen auch die Wechselwirkungen bedacht werden, um negative Effekte zu vermeiden und Synergieeffekte zu nutzen:

- Innerstädtische Freiflächen und Durchgrünungsmaßnahmen dienen dem Abbau von Hitzebelastungen und damit der Klimaanpassung. Dagegen dienen kompakte und stark verdichtete Baugebiete der Energieeinsparung.
- Eine kompakte Bauweise (Verhältnis abstrahlende Außenhülle [A] zu beheiztes Volumen [Ve]) reduziert den Wärmebedarf des Einzelgebäudes erheblich. Zugleich können bei größeren Abständen zwischen den Gebäuden die solaren Strahlungsgewinne besser genutzt werden.

In Einzelfällen sind Kompromisse zu schließen und die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung wurde der passive Gewinn von Strahlungsenergie durch Besonnung zurückgestellt hinter den Vorteilen, die eine kompakte Bebauung mit sich bringt. Die aktive Solarenergienutzung wurde aufgrund der Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz nicht weiter verfolgt. Auf der Brachfläche erfolgte die Anordnung der Baukörper vordergründig stadtgestalterischen und weniger klimaschutzrelevanten Aspekten.

Mit diesen Regelungen beteiligt sich die Universitätsstadt Gießen aktiv am Klimaschutz. Sie ist bestrebt, durch die o. g. Regelungen energieeffizientes Bauen zu erwirken. Darüber hinaus stehen den Bauherren weitere Möglichkeiten der klimabewussten Optimierung ihrer Hochbauplanung offen. Weitere Regelungen in den Fachgesetzen und in der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind dabei zu beachten.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 0,93 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Mischgebiete		0,53
davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,03	
Parkhaus		0,29
Straßenverkehrsfläche		0,06
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		0,04
Gesamtfläche		0,93

Rundungsdifferenzen sind möglich

Im Bestand (MI1, Parkhaus) sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich. Im Teilbereich MI2 stammen die in der Karte ersichtlichen Flurstücksgrenzen aus der Zeit vor 1947 (s. Schwarzpläne Kap. 3.1.5.3) und wurden lediglich entlang der Straße Reichensand im Zuge deren Errichtung angepasst. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich, da sich alle Flurstücke im Eigentum nur einer Eigentümergemeinschaft befinden. Im Vorfeld der Bebauung der Brachfläche ist eine Vereinigung der Flurstücke ratsam. Eine weitere Möglichkeit wäre die Neuaufteilung der Fläche orientiert an den Gebäuden, deren Abstandsflächen und den Zufahrten nach der Errichtung der Gebäude.

10. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1. vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	27.06.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	05.07.2013
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	05.07.2013
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	12.08. bis 23.08.2013
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Gießen/Aßlar, 12.09.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner