



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Nr. GI 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz"**

für den Plangeltungsbereich zwischen der Bahnhofstraße, der Straße "An der Alten Post" sowie Gleisanlagen und der Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg

Planstand:

**- Entwurf -**

**17.02.2017**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>7</b>
5.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	7
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	7
5.1.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
5.1.4	Stadtumbau .....	8
5.1.5	Vergnügungsstättenkonzept .....	9
5.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	9
5.1.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	10
5.1.8	Werbeanlagensatzung .....	12
5.1.9	Landschaftsplan .....	12
5.1.10	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte .....	12
5.1.11	Schutzgebiete .....	14
5.1.12	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	14
5.2	Städtebaulicher Bestand .....	14
5.3	Naturräumlicher Bestand .....	16
5.4	Verkehrliche Erschließung .....	16
5.5	Ver- und Entsorgung .....	17
5.6	Immissionsschutz .....	18
5.6.1	Auswirkungen des vorhandenen Schienenverkehrs auf das Plangebiet .....	19
5.6.2	Auswirkungen des benachbarten Parkhauses auf das Plangebiet .....	22
5.6.3	Auswirkungen des Busverkehrs auf das Plangebiet .....	23
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen .....</b>	<b>26</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	29
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	31
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
7.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ...	33
7.6	Anpflanzungen .....	34
7.7	Verkehrsflächen .....	34
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>34</b>
8.1	Dachgestaltung .....	34

8.2	Einfriedungen .....	35
8.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	35
<b>9</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>35</b>
9.1	Denkmalschutz.....	35
9.2	Werbeanlagensatzung .....	36
9.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	36
9.4	Entwässerungsanlagen .....	36
9.5	Kampfmittelbelastung.....	36
9.6	Brandschutz .....	37
9.7	Schutzabstände Bahn .....	37
9.8	Leitungen und Baumstandorte .....	37
9.9	Artenschutz .....	37
<b>10</b>	<b>Grünordnungskonzept, Umweltinformationen .....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>38</b>
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....	38
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	39
<b>12</b>	<b>Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung .....</b>	<b>40</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>41</b>
<b>14</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>41</b>
14.1	Umsetzungsperspektive.....	41
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	42
14.3	Kosten .....	42

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Gießen ist seit Jahren intensiv bemüht, den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld als Entree der Stadt aufzuwerten. Nach dem Erwerb der notwendigen Flächen zur Attraktivierung des Bahnhofsvorplatzes durch die Stadt konnte der Umbau des gesamten Verkehrsknotenpunktes bis zur Eröffnung der Landesgartenschau in 2014 abgeschlossen werden.

2012 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Stadtumbaugebiet "Bahnhofsvorplatz" beschlossen mit dem Ziel, das gesamte räumliche Gefüge „Bahnhofsumfeld“ aufzuwerten und den Bestand im Hinblick auf technische, soziale und kulturelle Aspekte zu stärken.

Für den Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße wurden und werden mit den abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren 1. Änderung GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, GI01/29+30 „An der Alten Post“ 1+2 und den laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. GI 01/28 „Obere Bahnhofstraße“ sowie der 3. Änderung GI 01/04 „Neue Post“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier nachhaltig eine positive städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die unmittelbar auf der Südostseite an den Bahnhofsvorplatz anschließende Bauzeile wurde bisher als einziger Teil des Bahnhofsumfeldes noch nicht planungsrechtlich abgesichert. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, nun auch für dieses unmittelbar an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die in der direkten Umgebung angestoßene Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu ermöglichen bzw. sicherzustellen.

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gebäude Bahnhofstraße 93,95,97,99 und An der Alten Post 1,3,5,7. Er wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Straße An der Alten Post im Nord- und Südosten sowie Gleisanlagen und die Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg im Südwesten. Das Plangebiet schließt die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 88/5, 89/7, 89/8 und 90/1 ein und hat eine Größe von 0,24 ha.



Luftbild 2014 mit Abgrenzung des Plangebietes

### 3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem „Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept für die Universitätsstadt Gießen (Masterplan)“ besitzt die Stadt ein gesamtstädtisches integriertes Handlungskonzept, das am 19.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Der Bereich des Bahnhofumfeldes wird in dem Gesamtstädtischen Rahmenkonzept als Fläche für bauliche Intervention mit städtebaulicher Neuordnung gekennzeichnet. Beschrieben wird, dass der Bereich Funktions- und Substanzschwächen aufweist, die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Zudem wird eine raumfunktionale Aufwertung für den Bahnhofsvorplatz als wichtiges Entree und Visitenkarte der Stadt sowie eine Hervorhebung der Funktionalität und Gestaltung empfohlen. Dies trifft auch auf die weiterführenden Verbindungen bzw. Verknüpfungen vom Bahnhof zur Innenstadt zu, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig sind.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, dem Masterplan entsprechend die eingeleitete Aufwertung des Bahnhofumfeldes auch im Plangeltungsbereich planungsrechtlich nachzuvollziehen. Das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Bereits positive Initiale für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind, neben dem Umbau des Bahnhofsvorplatzes, der erfolgte Parkhausneubau hinter der „Alten Post“ sowie die neu geschaffene Wohnbebauung rückwärtig zum Bebauungsplangebiet.

Diese Entwicklung soll mit diesem Bebauungsplan „Am Bahnhofsvorplatz“ auch für die im Plangebiet vorhandene Bauzeile gesichert werden. Mit der Festsetzung eines modifizierten Mischgebietes soll die gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben, wobei auf die Erhaltung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist.

In dem Gebiet um den Bahnhof gibt es zunehmende Wünsche nach Errichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros. Zudem wird die Aufteilung bestehender Gaststätten in kleinere Einheiten beantragt, um dann in den neu entstandenen kleinen Einheiten innerhalb eines Hauses jeweils 3 Geldspielgeräte unterbringen zu können, ohne dass eine Spielhalle genehmigt werden müsste. Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um den damit verbundenen, bereits schon jetzt sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet zu begegnen und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen.

Die Wohnnutzung beeinträchtigende Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sollen zur Vermeidung eines „trading-down-Effektes“ ausgeschlossen werden.

Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sollen dem denkmalgeschützten Bestand angepasst werden, denn im Bereich der Denkmale Bahnhofstraße 97-99 werden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (gem. § 17 Baunutzungsverordnung) bereits im Bestand überschritten. Zur nachhaltigen Sicherung des Erhalts der Baudenkmale werden hier auch künftig Überschreitungen, zumindest der Geschossflächenzahl, notwendig sein.

#### **4 VERFAHREN**

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschloss in ihrer Sitzung am 07.10.2010 die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,24 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 16. Juni 2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen fand vom 18. Juni 2012 bis einschließlich 2. Juli 2012 statt. Es gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Verfahren ein.

Obwohl gemäß Einleitungsbeschluss auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss verzichtet werden sollte, weil zum Aufstellungsbeschluss mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorlagen, wird aufgrund der seitdem vergangenen langen Zeitspanne der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

## **5 BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH**

### **5.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **5.1.1 REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2001**

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) weist im gesamten Plangebiet „Siedlungsbereich – Bestand“ aus. Auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen (Stand: 02.02.2006, Offenlegung gem. § 10 (3) HLPG) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### **5.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

#### **5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

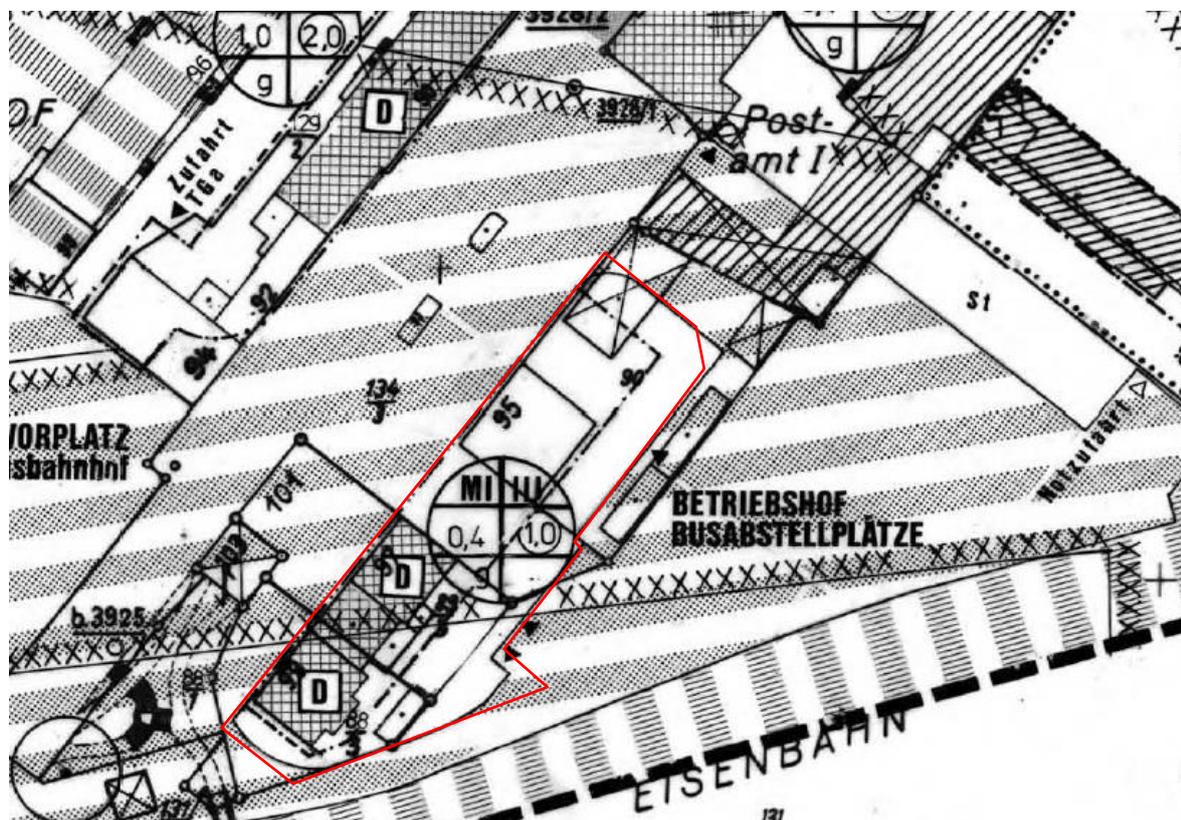
Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in Teilen aufgehoben und damit geändert.

Der seit 1989 rechtsgültige Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Nach der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung von 1977 sind hier nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Zudem überlagert das Plangebiet teilweise das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung Nr. G 01/04 Bezeichnung „Bahnhofsvorplatz“, Bereich „Alte Post“; für die ausschließlich die Aufstellung am 17.07.2003 beschlossen wurde. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich nicht weitergeführt und in weiten Teilen durch neue Bebauungsplanverfahren überlagert.

Der noch rechtswirksame Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“ setzte für das unmittelbar im Südosten an das Plangebiet anschließende ehemalige Kohlenhofgelände, zwischen der Gebäudezeile am Bahnhofsvorplatz und den Bahngleisen der Strecke Gießen-Gelnhausen, eine

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Betriebshof Busabstellfläche fest. Mit den rechts-wirksamen Bebauungsplänen GI 01/29 „An der Alten Post 1“ und GI 01/30 „An der Alten Post 2“ wurde die unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet planungsrechtlich neu bestimmt. Für den nördlichen Teilbereich an der Straße „An der Alten Post“ wurde ein Parkhaus, für den südli-chen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan G 01/04 „Bahnhofsvorplatz“

Auch der nordwestlich an das Plangebiet anschließende Bereich des Bahnhofsvorplatzes und Bahnhofstraße wurde durch die rechtskräftige 1.Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ planungsrechtlich neu geregelt und die vorhandene bauliche Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

#### 5.1.4 STADTUMBAU

Aufgrund seiner innerstädtischen und sehr zentralen Lage kommt dem Bahnhofsvorplatz eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung zu. Daher wurde auch für diesen Bereich von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 ein Stadtumbaugebiet "Bahnhofsvorplatz" nach § 171 b BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das dazugehörige "Teilräumliche Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld" wurde erstellt und Anfang 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, in dem die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen für den Bereich aufgezeigt wurden. Hauptziel ist eine städtebauliche Neuordnung, die durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen erreicht werden soll. Die Schaffung einer Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie eine verbesserte Anbindung des Bahnhofes nach Westen und

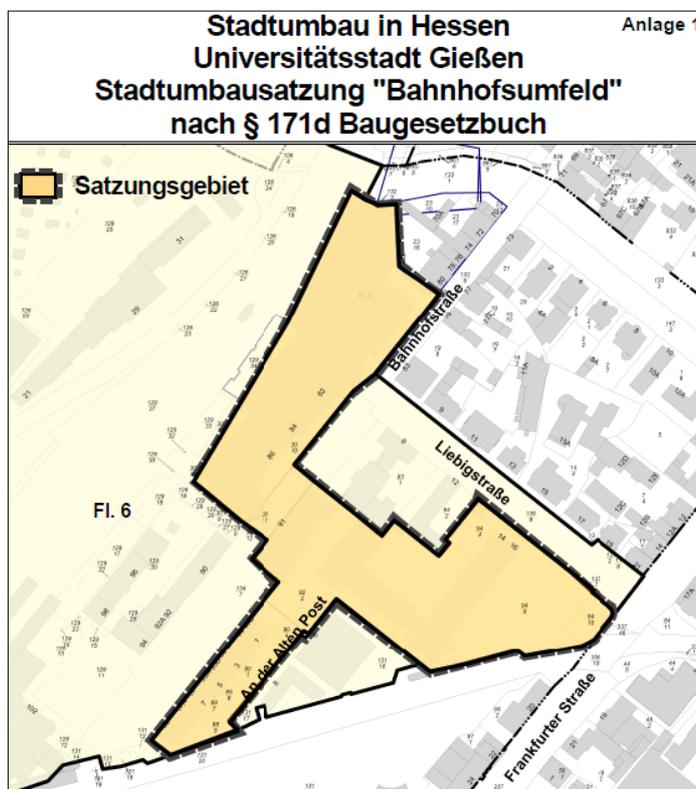
eine verkehrliche Entlastung des Bahnhofsvorplatzes sind hierbei wesentliche Zielsetzungen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen stehen Funktionalität und Gestaltung sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund.

Am 15.10.2014 wurde unter anderem auch für das Plangebiet von der Stadtverordnetenversammlung eine Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus nach § 171 d BauGB beschlossen.

Der Stadtumbau soll im Einvernehmen mit den Eigentümern durchgeführt werden. Für den Fall, dass sich einzelne Grundeigentümer im Stadtumbauegebiet nicht an das städtebauliche Entwicklungskonzept halten, kann aber über diese Satzung dafür gesorgt werden, dass kontraproduktive Maßnahmen untersagt werden können.

Durch die Satzung besteht eine Genehmigungspflicht für alle Vorhaben und Vorgänge im Sinne des § 14 (1) BauGB.

Vergleichbar einer Veränderungssperre sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen oder erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen genehmigungsbedürftig.



### 5.1.5 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und zeigt auf, dass von Vergnügungstätten im Bereich des Bahnhofsvorplatzes Belästigungen und Störungen ausgehen könnten, die i.S. des § 15 BauNVO der Zweckbestimmung der Eigenart des gemischten Baugebietes widersprechen.

### 5.1.6 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Auch das ebenfalls am 15.12.2011 beschlossene Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (GMA Oktober 2011) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei

der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

Nach diesem Konzept befindet sich das Plangebiet innerhalb der „Erweiterten Innenstadt“, die zwar nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich der „Einkaufsinnenstadt“ zuzuordnen ist, aber diese durch Ergänzungen und Komplementärnutzungen abrundet.

Laut dem Gutachten ist als wesentliches Ziel für den erweiterten Innenstadtbereich

*„die Ansiedlung von Angeboten zu formulieren, welche die Handelsangebote in der Einkaufsinnenstadt sinnvoll ergänzen bzw. Nischen besetzen. Im Einzelnen ergeben sich folgende Ansatzpunkte:*

- *Keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, lediglich kleinteilige Angebote als Ergänzung zu den Angeboten der Einkaufsinnenstadt (keine Konkurrenz)*
- *Abbau von Leerständen durch gezielte städtebauliche Initiativen und Standortmarketing (z.B. Alte Post, südliche Bahnhofstraße)*
- *Erhalt und Sicherung der Innenstadtergänzungsfunktion (v.a. Gastronomie, Dienstleistung).“*

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 95)

### **5.1.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines zentralen innerstädtischen Gebietes von stadtprägender Bedeutung, welches innerhalb der Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“ als Bestandteil der Gießener Stadterweiterung unter Denkmalschutz steht und mehrere Einzelkulturdenkmale umfasst.

Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sowie im Umfeld einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).

Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.



Bahnhofstraße 97/99

Gebäudeensemble bestehend aus zwei schlichten, dreigeschossigen Häusern und einem eingeschossigen Verbindungsteil. Beide Häuser zeigen einfachste, spätklassizistische Formen. Das linke, 1862 erbaut, ist horizontal durch umlaufende Gesimse gegliedert. Seine symmetrische Fassade wird durch die gleichmäßig gereihten Fenster (architraviert) und durch den Zwerchgiebel bestimmt. Das rechte, 1867 als Wohnhaus des Materialverwalters Jakob Schellhaas erbaut, hat einen flachen Mittelrisalit mit Giebelabschluss. Beide Häuser wurden als Hotel Lenz durch einen repräsentativen Zwischenbau miteinander verbunden, dessen aufwendige, renaissancehafte Fassadengliederung (Rundbogenfenster zwischen korinthisierenden Pilastern, Zahnschnittfries unterhalb des Traufgesimses) in gewissem Gegensatz zur Schlichtheit der Hauptbauten steht. Der Gebäudekomplex, der hart an die von Sträuchern bestandene Rampe der Treppenanlage grenzt, war früher mit einem malerischen Vorgarten (heute Parkplatz mit Würstchenbude) versehen, der als Biergarten genutzt wurde. Bei einer Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes sollte dieser Bereich wieder ähnlichen Zwecken zugeführt werden. Beide Häuser haben für die Gießener Bevölkerung hohen Erinnerungswert (Vater Lenz) und sind aus städtebaulichen, bzw. künstlerischen (Verbindungsbau) Gründen Kulturdenkmal.

(Quelle: Website des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)

### 5.1.8 WERBEANLAGENSATZUNG

Im Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen (WAS) vom 30.08.2001.

Diese Satzung schreibt u.a. vor:

- Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße und der Eisenbahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Zudem sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5m über der Straßenebene zulässig.
- Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

### 5.1.9 LANDSCHAFTSPLAN

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark verarmte, überformte Landschaft bzw. als historisch gewachsene Siedlung in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und als Mischbaufläche.

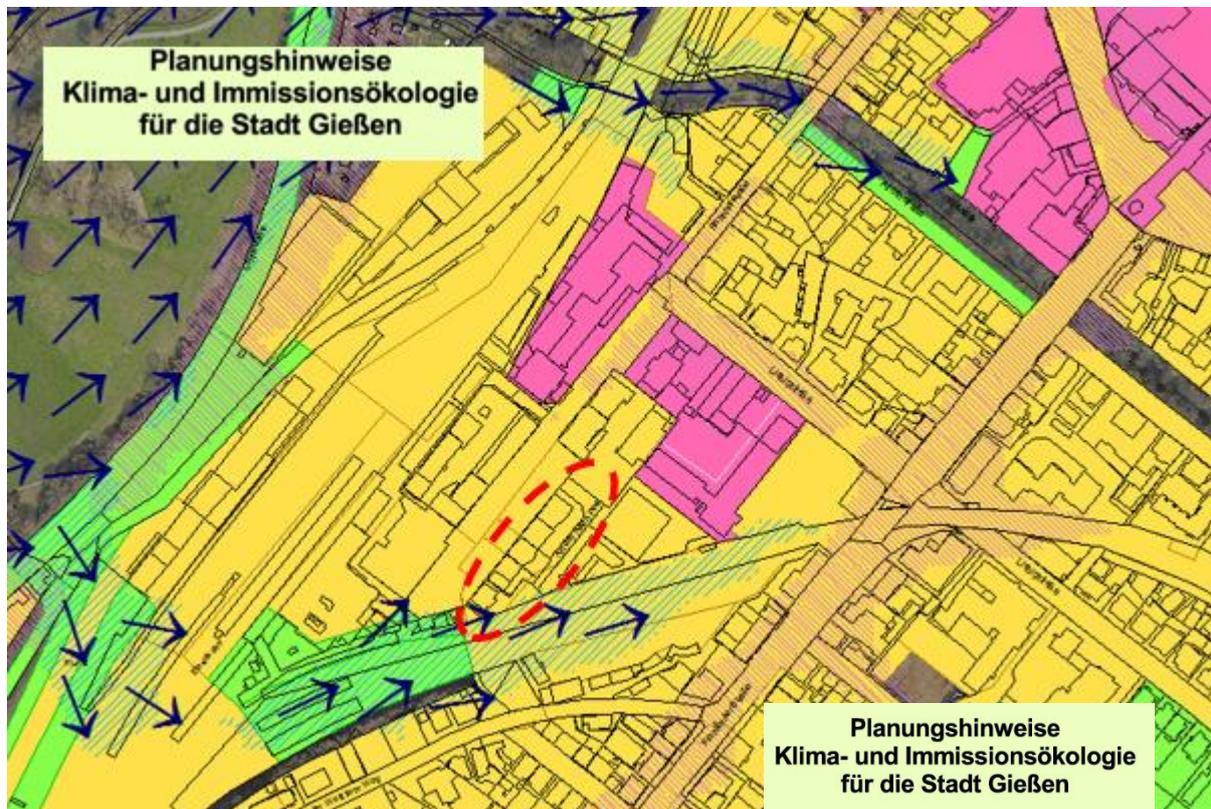
Der Landschaftsplan sieht im Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

### 5.1.10 KLIMAFUNKTIONSKARTE UND PLANUNGSHINWEISKARTE

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der klimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen zu berücksichtigen.

In der Klimafunktionskarte wird die bioklimatische Situation im Plangebiet als mäßig bis hoch belastet bewertet. Über die südlich an das Plangebiet anschließenden Gleisanlagen, welche frei von

Hochbauten sind, kann Kaltluft in den Siedlungsbereich einwirken, allerdings ist die Luftbewegung (blaue Pfeile) und damit auch die Einwirkung in die umgebende Bebauung minimal und richtet sich nach dem Gefälle des Geländes. Das Plangebiet kann nicht grundsätzlich davon profitieren.



## Siedlungsräume

- Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**  
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung  
 Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller  
 Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
  - Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**  
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere  
 Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,  
 Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
  - Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
  - Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**
- ↗
**Kaltluftdynamik**  
*Dominierende Strömungsrichtung und mittlere Geschwindigkeit (m/s)*

Als mögliche Maßnahmen gegen die bioklimatische Belastung werden genannt:

- Grünflächen sichern, optimieren, erweitern und vernetzen
- Blockinnenhofbegrünung
- Entsiegelung
- Stadtbaubestand sichern und erweitern

- Dach- und Fassadenbegrünung

### **5.1.11 SCHUTZGEBIETE**

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

### **5.1.12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG**

Ein Vorkommen von Altlasten ist im Plangebiet nicht bekannt.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 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.

## **5.2 STÄDTEBAULICHER BESTAND**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz mit dem zentralen Busbahnhof und dem Gießener Hauptbahnhof, welchem überörtliche Bedeutung zukommt. Das Plangebiet ist damit bestens an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Durch die vorhandenen Verkehrsanlagen, Bahnhofstraße und die Straße an der Alten Post, wird das Plangebiet von drei Seiten verkehrlich erschlossen.

Mit dem benachbarten Parkhaus wurde die Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebietes deutlich verbessert. Ebenerdige Stellplätze stehen auch in der Straße „An der Alten Post“ zur Verfügung.

Das Gebiet ist mit einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen Gebäudezeile bebaut, die direkt an den vorderen Grundstücksgrenzen steht. Die teilweise vorhandene spätklassizistische und denkmalgeschützte Bebauung wurde in den vergangenen Jahren durch angepasste Neubauten ergänzt. Im Norden schließt sich die leerstehende und denkmalgeschützte dreigeschossige „Alte Post“ mit dem ebenfalls denkmalgeschützten viergeschossigen ehemaligen „Telegraphenamt“ an. Entlang der Straße An der Alten Post stehen das großformatige sechsgeschossige Appartementhaus und ein ebenso hoher Parkhausneubau der dagegen eher kleinmaßstäblichen Gebäudezeile

gegenüber. Im Südosten schließen der denkmalgeschützte Fußgängersteg mit Treppenhügel und die Bahnanlagen an das Plangebiet an.



*Vorderansicht von der Bahnhofstraße*



*Rückansicht An der Alten Post*

Die Gebäudezeile beherbergt gemischte Nutzungen, welche sich aus Dienstleistungen sowie Wohnen in den Obergeschossen und gastronomischen sowie Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen zusammensetzt. Dabei überwiegen minderwertige gewerbliche Nutzungen, die der zentralen Standortgunst und dem Ziel einer Attraktivierung des Bahnhofumfeldes nicht entsprechen, wie Billiganbieter von Telefonangeboten, Internetcafe, Sportsbar und Wettannahmestelle oder Imbisse.

Auf der vom Bahnhofsvorplatz gesehen rückwärtigen Seite der Bauzeile finden sich zur Straße An der Alten Post vorwiegend den Häusern zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

### 5.3 NATURRÄUMLICHER BESTAND

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Unterbrochen wird diese Versiegelung nur durch kleine Garten- und Stellplatzbegrünungsflächen.

Bei der Begrünung überwiegen immergrüne Pflanzen (Felsenmispel, Feuerdorn, Scheinzypresse, Lebensbaum, Efeu). Größere Gehölze befinden sich auf dem Grundstück 97A (drei Scheinzypressen bzw. Lebensbäume) und auf dem Parkplatz des Hotels Adler (Hainbuche). Der seitlich gelegene Garten am Hotel Adler ist mit Rasenstück und Staudenbeet gepflegt hergerichtet. Ansonsten sind die Außenanlagen ungepflegt, auch die Mülltonnenstellplätze machen teilweise einen vernachlässigten bis verwahrlosten Eindruck.

Am Anwesen Nr. 99 (Hotel „Adler“) ist eine größere Kolonie Mauersegler bekannt. Auch die anderen Häuser sind von Höhe und Struktur her für gebäudebrütende Vögel (Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling) sowie für Zwergfledermäuse geeignet.

Im gesamten Plangebiet wird die oberste Bodenschicht aus anthropogenen Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung aufgebaut. Unter den Flächenversiegelungen folgen grob- bis mittelkörnige Materialien mit Bauschuttanteilen. Die Auffüllungen sind zwischen 1,5 und 3 Meter mächtig. Natürlich anstehende Böden und somit ökologische Bodenfunktionen sind im Plangebiet somit nicht vorhanden.

Unter der künstlichen Auffüllung wurde in allen Aufschlüssen eine Lehm-Sand-Wechselfolge erbohrt, deren Entstehung möglicherweise auf ein ehemaliges Fließgerinne zurückgeführt werden kann. Die Wechselfolge hat keine hohe Bodenfestigkeit und lagert in 6 bis 8 Meter Tiefe auf tertiären Kiesen. Die Basis der geologischen Abfolge bildet im Plangebiet devonische Grauwacke, die in den oberen Bereichen stark verwittert ist.

Grundwasser wurde in 5 bis 8 Metern Tiefe in den Kiesen oder den Sandlagen der Wechselfolge angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß Grundwassergleichenplan des Amtes für Umwelt und Natur (Januar 2015) nach Nordwesten zur Wieseckmündung in die Lahn gerichtet. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Stadtklimatisch ist die Bestandssituation wegen der geringen Grün- und hohen Versiegelungsanteile typisch für ein ausgeprägtes Stadtklima (mäßige bis hohe bioklimatische Belastung, vgl. Kap. 5.1.10).

### 5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Es befindet sich am südlichen Ende der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsvorplatz, welcher auf der Nordwestseite mit Fahrradabstellanlagen und Kurzzeitstellplätzen bis an das Plangebiet heranreicht. Auf der Auf der Nordost- und Südostseite grenzt die Straße „An der Alten Post“ an, die im nördlichen Teil das benachbarte Parkhaus und die Anlagen der „Alten Post, im südlichen Teil als verkehrsberuhigte Anliegerstraße nur noch das Appartementhaus An der Alten Post 6 und die Rückseite der Bauzeile des Plangebietes erschließt.

Trotz der zentralen Innenstadtlage des Plangebietes ist die verkehrliche Aufnahmefähigkeit der erschließenden Straßen beschränkt, da die südliche Bahnhofstraße als Sackgasse einziger Zubringer zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und daher bereits stark verkehrlich belastet ist. Daher soll möglichst kein weiterer motorisierter Verkehr in das Plangebiet hineingevozen werden, der die Zufahrt des ÖPNVs zum Bahnhof oder die Zufahrten zum Parkhaus an der Alten Post behindern könnte.

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet durch die direkte Lage am Bahnhof und ZOB bestens erschlossen und in das bestehende innerstädtische Rad- und Fußwegenetz eingebunden.

Für den ruhenden Verkehr des Plangebietes werden Stellplätze auf der Rückseite der Bauzeile zur Straße An der Alten Post hin vorgehalten. Einige gemäß Gießener Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze wurden auch abgelöst. Zudem besteht die Möglichkeit, auf Stellplätze im benachbarten Parkhaus An der Alten Post zurückzugreifen. Beim Bau dieses Parkhauses wurde planungsrechtlich gesichert, dass innerhalb des Parkhauses 80 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätzen (Dauernutzungsrecht) für Bauvorhaben im Bereich zwischen Main-Weser-Bahn, Vogelsbergbahn und der Liebigstraße zur Verfügung zu stellen sind.

## **5.5 VER- UND ENTSORGUNG**

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt bereits durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

### **Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen

Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet bereits in einem hohen Maß versiegelt.

### **Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Gießen angebunden.

### **Telekommunikationslinien**

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen von dem benachbarten, deutlich höheren Gebäude des Fernmeldeamtes aus, so dass mit Beschränkungen der Bauhöhen für das geplante Vorhaben nicht zu rechnen ist.

## **5.6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Belange des Immissionsschutzes sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vorhandene Bauzeile, die - entsprechend den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans - gemischte Nutzungen aufweist. Dem Bestand und den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen entsprechend soll auch in diesem Bebauungsplan wieder ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Aufgrund der zentralen Lage und der direkten Nachbarschaft zentraler verkehrlicher Infrastrukturen von überörtlicher Bedeutung, wie Bahnanlagen, Parkhaus und Zentralem Omnibusbahnhof, ist das Plangebiet durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen stark vorbelastet, sodass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist. Diese Verkehrslärmimmissionen können weder vermieden noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen vermindert werden, weil solche – wie z.B. Lärmschutzwände - angesichts der exponierten Lage und des Denkmalschutzes hier stadtgestalterisch und aufgrund ihrer Trennwirkung auch funktional nicht vertretbar wären. Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden.

### 5.6.1 AUSWIRKUNGEN DES VORHANDENEN SCHIENENVERKEHRS AUF DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet grenzt im Südosten direkt an die Gleisanlagen der DB-Strecke Gießen-Gelnhausen und Gießen-Fulda. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/ 30 „An der Alten Post 2“ wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr auf das Appartementhaus Hinter der Alten Post 8 untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Schienenverkehr auf dieser Bahnstrecke seit 2009 nicht wesentlich verändert hat. Zudem entspricht die Lage der Gebäude Bahnhofstraße 95 A-D, 97, 97A und 99 hinsichtlich der Auswirkungen des Schienenverkehrslärms in etwa dem des Plangebietes „An der Alten Post 2“. Daher wird bezüglich des Schienenverkehrslärms auf eine aktuelle schallgutachterliche Untersuchung verzichtet, und die Ausführungen aus der Begründung des Bebauungsplanes GI 01/ 30 „An der Alten Post 2“ (Planungsbüro Koch, Aßlar) werden im Folgenden für den südlichen Teil des Plangebietes, der offen zu den Bahngleisen hin ausgerichtet ist, übernommen:

*„Die direkte Lage des Plangebietes an den Gleisanlagen der DB-Strecke Gießen-Gelnhausen und Gießen-Fulda erfordert eine Betrachtung der Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr im Plangebiet. Hierzu wurden die aktuellen Verkehrsdaten (2009) der Deutschen Bahn AG sowie die Verkehrsprognose (2015) nach Bundesverkehrswegeplan (BVWP) gemäß den Angaben der Bahn herangezogen. Darauf basierend wurde eine Immissionsberechnung für den Schienenverkehr mit der Software LimA 5 auf der Berechnungsgrundlage Schall 03 durchgeführt.*

*Als Emissionsorte wurden die beiden für das Plangebiet maßgeblichen Gleise 3700 und 3701 mit den von der Deutschen Bahn AG angegebenen mittleren Schallemissionspegeln (siehe nachstehende Tabellen) zuzüglich 2 dB(A) Fahrbahnzuschlag für „Schotterbett mit Betonschwellen“ in die Berechnung eingestellt.*

*Strecke 3700 Abschnitt Gießen bis Anschluss Flughafen*

<i>Jahr</i>	<i>Emissionspegel (Lm,E) tags dB(A)</i>	<i>Emissionspegel nachts dB(A)</i>
2009	56,28	52,89
2015	56,83	53,61

*Strecke 3701 Abschnitt Gießen bis Erdkauterweg*

<i>Jahr</i>	<i>Emissionspegel (Lm,E) tags dB(A)</i>	<i>Emissionspegel nachts dB(A)</i>
2009	55,64	42,32
2015	55,94	48,34

*Betrachtet wurde eine der Bahnstrecke zugewandte Fassade in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze des Plangebietes (dies entspricht der Lage der im Plan festgesetzten, der Bahnanlage am nächsten gelegenen Baugrenze). Es wurden Einzelpunktberechnungen, differenziert nach verschiedenen Stockwerken, 50 cm vor dieser Fassade vorgenommen. Ein Schienenbonus von 5 dB(A) wurde dabei vom Programm automatisch vergeben.*

*Die höchsten Immissionspegel wurden im 1. OG ermittelt mit folgendem Ergebnis:*

*Berechnungsergebnisse für 2009:*

<i>Geschoss</i>	<i>Immissionspegel tags dB(A)</i>	<i>Immissionspegel nachts dB(A)</i>
1.OG	58,92	53,62

*Berechnungsergebnisse für 2015:*

<i>Geschoss</i>	<i>Immissionspegel tags dB(A)</i>	<i>Immissionspegel nachts dB(A)</i>
1.OG	59,37	54,95

*Als Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Für Mischgebiete sieht die Anlage zur DIN 18005 hinsichtlich Verkehrslärm Orientierungswerte von 60 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) vor. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung an angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“*

Seit 2015 darf der im Gutachten angeführte Schienenbonus von 5 dB(A) nicht mehr angewendet werden. Daher sind zu den ebenda angegebenen Immissionspegeln 5 dB(A) hinzuzurechnen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber für das

Prognosejahr 2015 um fast 5 dB(A) überschritten werden. Der Nachtwert von 50 dB(A) wird im Prognosejahr 2015 hingegen um ca. 10 dB(A) überschritten.

Wie in Kapitel 7.1 ausgeführt, soll im Plangebiet aus gewichtigen städtebaulichen Gründen die gemischte Nutzungsstruktur trotz der starken Lärmvorbelastung erhalten bleiben. Eine Vermeidung von Lärmimmissionen, z.B. durch Trennung der Nutzungen, ist an dieser Stelle nicht möglich. Auch kann der Schienenverkehr nicht eingeschränkt werden. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind aber schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den vom Schienenverkehr ausgehenden Lärm.

Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor passiven Maßnahmen. Lärmschutzwände oder -wälle sind an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar, auch hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange. Aufgrund der bestehenden Verkehrswege sowie der geringen Fläche des Plangebietes und des Gebäudebestands ist für derartige aktive Maßnahmen im Plangebiet zu wenig Platz vorhanden. Daher sind passive Maßnahmen baulicher Art zu ergreifen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989). Von dem berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von rund 55 dB(A) nachts, zuzüglich 5 dB(A) (höherer Wert im Prognosejahr 2015) ist das bewertete resultierende Luftschalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile (in dB) aus der Tabelle 8 der DIN 4109 abzuleiten. Für die Festsetzungen ist die Kategorie „Aufenthaltsräume in Wohnungen“ maßgebend, wonach sich ein erforderliches Schalldämmmaß von 30 dB(A) für die Außenbauteile ableitet. *„Korrekturwerte, die z.B. das Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zu der Grundfläche eines Aufenthaltsraumes berücksichtigen, können das erforderliche Schalldämmmaß verändern. Eine solche Korrektur kann auf der Baugenehmigungsebene berücksichtigt werden.“*

In der Begründung des Bebauungsplanes GI 01/30 „An der Alten Post 2“ (Planungsbüro Koch, Aßlar) wird weiter ausgeführt, dass für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudefassaden laut DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf. Daraus leitet sich für die Lärm abgewandten Fassaden ein maßgeblicher Außenlärmpegel von rund 55 dB(A) nachts ab, der nach Tabelle 8 der DIN 4109 ebenfalls ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) für die Außenbauteile erfordert.

*„Bei den in die o. g. Immissionsberechnung eingestellten Emissionspegeln der Deutschen Bahn AG handelt es sich um Werte, denen die maximale Zuggeschwindigkeit zugrunde gelegt wurde. Tatsächlich fahren die Züge in dem hier untersuchten Streckenabschnitt in einer wesentlich geringeren Geschwindigkeit (Bahnhofsnähe), so dass man davon ausgehen kann, dass Lärmeinwirkungen im Gleisgelände u.a. durch Rangieren, Stöße oder Türeenschlagen mit abgedeckt sind.“*

Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Planvorhaben in Nähe der Bahnanlagen wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Belästigungen infolge einwirkender schienenverkehrsinduzierter Erschütterungen zu erwarten sind.

## 5.6.2 AUSWIRKUNGEN DES BENACHBARTEN PARKHAUSES AUF DAS PLANGEBIET

Immissionschutzrechtlich stellt der Betrieb des Parkhauses eine Anlage dar, die nach § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass von ihr keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Geräuschimmissionen, die aus dem Parkverkehr im Parkhaus hervorgehen, sind auf der Grundlage der Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm zu beurteilen. Die Geräusche, die aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Parkhauses im öffentlichen Verkehrsraum erzeugt werden, werden nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau ist die DIN 18005 maßgebend. Diese sieht bezüglich des Verkehrslärms in einem Mischgebiet folgende Orientierungswerte vor:

tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)  
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 50 dB(A), bei Gewerbelärm 45 dB(A).

Um die Auswirkung des vorhabenbedingten Verkehrslärms durch den Parkhausbetrieb auf die benachbarte Mischgebietsbebauung zu ermitteln, wurde ein im Rahmen der Baurechtschaffung für das Parkhaus durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI GI 01/29 „An der Alten Post 1“ ein Schallimmissionsgutachten erstellt (Schallimmissionsgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, Planungsbüro Koch, 02.02.2009).

Untersucht wurden u.a. die Lärmeinwirkungen auf das nächstgelegene Nachbargebäude Bahnhofstraß 93-93D bzw. An der Alten Post 1. Es wurden dazu jeweils Einzelpunkte an der dem Parkhaus zugewandten Nordsüd- und Nordostseite des Gebäudes betrachtet, wo sich schützenswerte Wohnräume wie z.B. Schlafzimmer in den Obergeschossen befinden. Die Einzelpunktberechnungen wurden - nach verschiedenen Stockwerken differenziert - 50 cm vor der Fassade vorgenommen. Die Berechnung wurde mit der Software LimA\_5 auf der Grundlage der ISO 9613 durchgeführt.

Die höchsten Immissionspegel wurden für ein ringsum offenes Parkhaus jeweils im Erdgeschoss ermittelt (59,67 dB(A) tags). Alle Tageswerte an diesem Gebäude überschritten die ebenda angeführten Orientierungswerte für ein Mischgebiet nicht.

Für nachts wurden auf der Nordostseite marginale Überschreitungen mit 45,43 dB(A) im Erdgeschoss, wo sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen befinden, und 45,14 dB(A) im ersten Stock prognostiziert, die aber nicht wahrnehmbar sind. Für das menschliche Ohr sind Lautstärkeunterschiede erst ab 2-3 dB im direkten Vergleich wahrnehmbar.

Daher sind bezüglich der Lärmimmissionen durch das Parkhaus keine schallschützenden Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Berechnungsergebnisse Parkhaus ringsum offen:

Adresse	Lage am Haus	Ge-schoss	Immisions-pegel tagsüber dB(A)	Immisions-pegel nachts dB(A)
An der Alten Post 1	SO	EG	59,26	44,35
An der Alten Post 1	SO	1.OG	59,03	44,23
An der Alten Post 1	SO	2.OG	58,79	43,89
An der Alten Post 1	SO	3.OG	58,36	43,35
An der Alten Post 1	NO	EG	59,67	45,43
An der Alten Post 1	NO	1.OG	59,36	45,14
An der Alten Post 1	NO	2.OG	58,93	44,58
An der Alten Post 1	NO	3.OG	58,57	44,02

*(Quelle: Schallimmissionsgutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, Planungsbüro Koch, 02.02.2009, S. 6)*

### 5.6.3 AUSWIRKUNGEN DES BUSVERKEHRS AUF DAS PLANGEBIET

Da auf dem Bahnhofsvorplatz Busverkehr in erheblichem Umfang abgewickelt wird, besteht auch zur Bahnhofstraße hin eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Aus der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ (Fritz, Beratende Ingenieure, Einhausen), der im Zuge des Umbaus und der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes 2010 aufgestellt wurde, geht hervor, dass der durch den Busverkehr in der Bahnhofstraße entstehende Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für ein Mischgebiet sowohl tagsüber als auch während des kritischen Nachtzeitraums deutlich überschreitet. Die Fassaden der Häuser Bahnhofstraße 90,92,92A und 94 werden dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zugeordnet.

Da diese Häuser jedoch bis ca. 10,4 m an die mittlere Straßenachse heranreichen, die Bebauung im Plangebiet jedoch 26 m von der Straßenachse zurücktritt, ist davon auszugehen, dass die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet deutlich niedriger als für die gegenüberliegende Bebauung der Bahnhofstraße ist. Schon bei einer verlustlosen Ausbreitung der Schallpegel von linienförmigen Schallquellen, wie Straßen, nimmt der Schallpegel um 3 dB je Abstandsverdoppelung ab, so dass im Plangebiet an den Außenfassaden zur Bahnhofstraße hin tags Beurteilungspegel von höchstens 61 dB(A) und nachts von höchstens 58 dB(A) zu erwarten sind, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen.



**Zeichenerklärung**

- Gebäude
- Emission Straße (Fahrweg Busse)
- Emissionslinie Schiene
- Fassadenpunkt
- Konflikt-Fassadenpunkt



**FRITZ** Technik  
BERATENDE INGENIEURE VBI

Fehlheimer Straße 24  
64683 Einhausen  
Telefon (06251) 96 46-0  
Fax (06251) 96 46-46

Projekt 10208

Stadt Gießen  
**Bebauungsplan**  
**"Bahnhofsvorplatz"**

**- Gebäudelärmkarte -**  
Verkehrslärm

Immissionshöhe: 3,5 m über Gelände (EG)

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Babauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ (Fritz, Beratende Ingenieure, Einhausen)

## 6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Der baulichen Fassung des Bahnhofsvorplatzes auf dessen Südostseite durch die Bauzeile des Plangebietes kommt städtebaulich und stadtgestalterisch eine große Bedeutung zu. Daher sind hier die Sicherung einer stadtbildwirksamen Raumkante und der Erhalt der drei Einzelkulturdenkmale vorderste Ziele der Stadtbildpflege.

Dementsprechend soll auch zukünftig die hohe bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke an dieser zentralfunktionalen Lage ermöglicht werden. Durch Beibehaltung der bereits im vorhergehenden Bebauungsplan festgesetzten Baulinie, die die bestehende Straßenrandbebauung an der Grundstücksvordergrenze zum Bahnhofsvorplatz nachzeichnet, und der Baugrenzen sowie durch Festsetzungen zur Dachgestaltung soll erreicht werden, dass sich auch künftig eine Bebauung in die Umgebung einfügen wird und denkmalpflegerischen Belangen entsprochen werden kann.

Eine Vollversiegelung ohne jegliche Grünfläche, wie es beim Grundstück 89/9 vorliegt, ist für ein Mischgebiet nicht adäquat. Die letzten Grünflächen sollen im Gebiet gehalten werden und bei Umbaumaßnahmen eine Entsiegelung angestrebt werden, um trotz der das Plangebiet allseitig umgebenden Verkehrsflächen eine gestalterische Aufwertung der Außenanlagen und Verbesserung des direkten Wohnumfeldes zu erreichen. Durch Erhaltung und Pflanzung von Bäumen bekommen diese Grünflächen einen zusätzlichen Wert für Gestaltung und Stadtklima.

Sowohl im Masterplan für die Stadt Gießen als auch im Stadtumbau wird für die Bereiche des Bahnhofsvorplatzes und der weiterführenden Verbindungen zur Innenstadt neben deren Gestaltung und Aufenthaltsqualität die Nutzungsstruktur dieser Bereiche für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt als besonders wichtig erachtet. Zur Standortsicherung soll mit diesem Bebauungsplan die Mischgebietsstruktur gestärkt werden. Neben der Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistungen sollen die bestehende Wohnfunktion in den Obergeschossen sowie die Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Innenstadt gesichert werden, wobei sowohl Ansprüche der Bewohner als auch der Passanten an die Attraktivität zu berücksichtigen sind.

## **7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN**

### **7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

In den letzten Jahren ist es gelungen, mit dem Bau eines Appartementhauses in der Straße An der Alten Post, im unmittelbaren Bahnhofsumfeld neuen Wohnraum zu schaffen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen entsteht auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofes an der Lahnstraße ein neues Wohngebiet. Damit wird dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel entsprochen, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzubringen. Zudem soll hier das innerstädtische Wohnen gestärkt werden, um insbesondere im sensiblen und stadtstrukturell bedeutsamen Bahnhofsumfeld soziale Strukturen zu stärken und eine Kontrolle des angrenzenden öffentlichen Raumes durch die Wohnbevölkerung auch in den Abend- und Nachtstunden zu unterstützen.

#### **Mischgebiet**

Bereits in dem fast 30 Jahre alten Bebauungsplan G 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ wurde für das Plangebiet ein Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO von 1977 festgesetzt. Durch die erneute Festsetzung eines modifizierten Mischgebietes soll weiterhin eine gemischte Nutzungsstruktur gesichert und der Quartierscharakter gestärkt werden, wobei besonderes Augenmerk auf die Erhaltung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Umfeldes zu richten ist.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sollen u.a. sein: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Freiberufliche Tätigkeiten, wie beispielsweise Anwaltskanzleien und Arztpraxen, sind nach § 13 BauNVO ebenfalls zulässig.

#### **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**

Ausgeschlossen werden sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist das Plangebiet nach seiner Lage nicht geeignet. Das Plangebiet liegt zwar zentral, aber an keiner Durchgangsstraße. Die Bahnhofstraße ist als Zufahrtsstraße zum Bahnhof bereits stark verkehrlich belastet. Dem Plangebiet ist zur Bahnhofstraße hin ein öffentlicher Parkplatz vorgelagert. Rückwärtig grenzt es an eine ruhige und schmale Anliegerstraße, die keine Fremdverkehre aufnehmen soll. Zudem soll die Zu- und Abfahrt für das benachbarte Parkhaus An der Alten Post nicht behindert werden, um Rückstaus und damit Belästigungen für das benachbarte Wohnen durch zusätzliche Lärm- und Luftimmissionen zu vermeiden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden obendrein dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer baulichen Raumkante zum Bahnhofsvorplatz und dem Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung als auch dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen.

## Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe

Ausgeschlossen werden sollen zudem Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

Wie in den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit denen der ursprüngliche Bebauungsplan G 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ bereits in Teilen überplant wurde, soll auch hier nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss betrifft die im Mischgebiet ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO in nicht überwiegend gewerblich geprägten Gebieten zulässigen, nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische, d.h. wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässige Vergnügungsstätten sind in einem Mischgebiet generell nicht zulässig.

Da im Plangebiet in den Obergeschossen Wohnnutzungen deutlich überwiegen, ist das Gebiet aufgrund seiner kleinen Fläche auch nicht in Teile abgrenzbar, die als überwiegend gewerblich geprägt zu beurteilen wären. Daher sind im Plangebiet auch nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO keine nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten zulässig.

„Vergnügungsstätten sind besondere Gewerbebetriebe, die in unterschiedlicher Weise unter Ansprache des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder Sexualtriebs der kommerziellen Freizeitgestaltung und der Zerstreuung dienen (vgl. Roeser in König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 7 Rn. 16).“<sup>1</sup>Vergnügungsstätten (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit Wohnnutzungen, insbesondere unter Immissionsgesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden, Verweilen größerer Menschengruppen im Außenbereich). Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Auch in gestalterischer Hinsicht gehen von Vergnügungsstätten oft Beeinträchtigungen des Straßenbildes aus, die auch auf die benachbarten Bebauungen ausstrahlen. Bereits im Stadtumbau formuliertes Ziel ist es, das Erscheinungsbild des Bahnhofumfeldes als Entree zur Gießener Innenstadt zu attraktivieren. Dementsprechend wurden der Umbau und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße als öffentliche Maßnahme, bis unmittelbar an das Plangebiet reichend, umgesetzt. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäudezeile Bahnhofstraße 90/92/92 sind bereits in Nachbarschaft zum Plangebiet sichtbare private Investitionen zur Instandsetzung und Modernisierung der Fassaden erfolgreich ausgelöst worden.

Vergnügungsstätten dienen oftmals nicht der Deckung des im Gebiet auftretenden Unterhaltungsbedarfs, sondern haben einen größeren Einzugsbereich. Daher ist zu erwarten, dass trotz der optimalen Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln Besucher weiteren Ziel- und damit Parksuchverkehr verursachen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ende der verkehrlich stark belasteten Bahnhofstraße, unmittelbar am zentralen Busbahnhof auf dem Bahnhofsvorplatz und am einzigen direkt am Bahnhofsvorplatz befindlichen öffentlichen Parkhaus, sollen zusätzliche KFZ-Verkehre vermieden werden.

---

<sup>1</sup>VG Ansbach, Urteil vom 30. April 2015 – AN 9 K13.02100 –, juris

Durch Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind gerade im traditionell anfälligen Bahnhofsumfeld, neben negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Verdrängungen anderer gewerblicher Nutzungen zu befürchten, da für ihre Unterbringung oft höhere Mieten gezahlt werden als beispielsweise für Gaststätten, Einzelhandelsnutzungen, Büro- und Praxisräume. Einer Verstärkung des damit verbundenen, bereits schon jetzt im Plangebiet sichtbaren strukturellen Abwertungsprozess soll entgegen gewirkt werden. Daher sind Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe im Plangebiet generell nicht gewünscht, auch keine Wettbüros oder Spielhallen, denen am ehesten eine Wohnverträglichkeit zugesprochen werden könnte. Das Stadtgebiet verfügt über andere Standorte, an denen Vergnügungsstätten laut Vergnügungsstättenkonzept grundsätzlich möglich und umsetzbar sind. Dass an diesem Standort die Ansiedlung anderer, verträglicher und dem Ziel der Stärkung des Bahnhofumfeldes zuträglicherer Nutzungen auch wirtschaftlich möglich ist, zeigt die aktuelle Entwicklung der sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße (Nr. 90 und 92) befindlichen Ladengeschäfte.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Haus Nr. 97a eine bauordnungsrechtlich genehmigte Spielhalle. Diese hat Bestandsschutz und darf erhalten bleiben und unterhalten werden, auch wenn die künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Erweiterungen oder bei Aufgabe dieser Spielhalle keine neue Spielhalle zulassen würden. Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist somit nicht nur deren Begrenzung, sondern sukzessiv auch deren gänzliche Verdrängung aus dem Plangebiet.

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange ist dieses insbesondere hinsichtlich der seit 2012 durch das Inkrafttreten des Hessischen Spielhallengesetzes (HSpielhallenG) geänderten Rechtslage vertretbar. Danach ist u.a. zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 300 Metern Luftlinie einzuhalten (§ 2 Abs. 2 HSpielhallenG). Innerhalb des 300 m-Abstands zur Spielhalle im Plangebiet liegt eine Spielhalle in der Frankfurter Straße 36. Spielhallen sind zu konzessionieren und müssen bis zum 30.6.2017 neue Konzessionen erhalten (§ 15 Abs. 1 HSpielhallenG), die sich nach den Vorgaben des HSpielhallenG richten müssen. Auch wenn eine Konzession nicht mit städtebaulichen Gründen abgelehnt werden kann, bedeutet dies, dass ab dem 1. Juli 2017 nur noch eine der beiden Spielhallen zulässig sein wird. Ausnahmen sind zwar möglich und stehen im Ermessen der Stadt, aber bei der Beurteilung der Ausnahme können auch besondere städtebauliche Konstellationen berücksichtigt werden und eine Ablehnung begründen, so auch für die bestehende Spielhalle im Plangebiet, deren Fortführung das Erreichen der angestrebten städtebaulichen Ziele für dieses Gebiet erschweren würde.

Zudem führt der Ausschluss von Vergnügungsstätten auch hinsichtlich der bestehenden Spielhalle zu keiner nicht zumutbaren Härte, da planungsrechtlich der genehmigte Betrieb aufrechterhalten werden darf und sich für Nachnutzungen an diesem zentralen Standort Nachfolgenutzungen anbieten, die auch wirtschaftlich vertretbar sein würden.

Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen und der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden, im Vorhergehenden beschriebenen städtebaulichen Funktion des Plangebietes, insbesondere durch eine Häufung von Vergnügungsstätten, zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten im

Plangebiet gem. gemäß § 9 Abs. 2b BauGB ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ist aufgrund der ebenda angeführten Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die hier im Stadtumbaugebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## 7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dem genehmigten baulichen Bestand angepasst. Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird verzichtet, weil durch die Festsetzung der Vollgeschosse eine ausreichende Sicherung des Erhalts dieser raumbildenden Bauzeile gewährleistet ist und eine Feinsteuerung bei baulichen Veränderungen durch denkmalpflegerische Vorgaben innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einzelkulturdenkmalen erfolgt.

### Anzahl der Vollgeschosse

In der Hessische Bauordnung (HBO) werden Vollgeschosse wie folgt definiert:

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“*

Der alte Bebauungsplan hatte für das Plangebiet höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Um aber bei den Neubauten zur Vervollständigung dieser Bauzeile, trotz heute deutlich niedrigerer Raumhöhen als im denkmalgeschützten Bestand, die Traufhöhe der historischen Bebauung aufnehmen zu können, wurden bei den Neubauten im Wege der Befreiung vom alten Bebauungsplan vier Vollgeschosse und Dachgeschoss genehmigt.

Diesem Bestand entsprechend wird eine Geschosshöhe von höchstens vier festgesetzt. Mit Ausnahme des eingeschossigen Einzelkulturdenkmals Bahnhofstraße 97A wird im Bereich der Bauzeile überdies die Zahl der Mindestvollgeschosse mit drei festgesetzt, um auch für künftige Nachfolgebauten eine standortgerechte und stadtbildwirksame Gebäudehöhe zu sichern.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war für das Plangebiet eine GRZ 0,4 festgesetzt, die aber weder dem Standort noch einem innerstädtischen Mischgebiet angemessen ist und auch dem genehmigten Bestand nicht entspricht, dem bereits Befreiungen von der GRZ bis 0,6 zugesprochen wurden. Für das Plangebiet soll eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden, die dem Höchstmaß für Mischgebiete nach § 17 BauNVO entspricht. Mit diesem Maß können unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,8 sowohl die Hauptanlagen als auch oberirdische Nebenanlagen und Stellplätze ausgeführt werden. Um trotz der dichten Bebauung noch Freiflächen zu sichern bzw. bei künftigen Bauvorhaben größere Grundstücksanteile für Außenanlagen bzw. zur gärtnerischen Gestaltung freizuhalten, wird auf weitere Überschreitungen der GRZ über 0,8 hinaus verzichtet.

### **Geschossflächenzahl**

Neben der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird außerdem eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ 2,3 festgesetzt, mit welcher die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für ein Mischgebiet von GFZ 1,2 deutlich überschritten wird, die aber dem genehmigten Bestand entspricht.

Gemäß § 17 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Erforderlich ist diese Überschreitung hier aufgrund des besonderen Umstandes, dass eine stadtbildgerechte Bebauung in Anpassung an die Einzelkulturdenkmale erhalten und die bestehende Bauzeile als prägende Raumkante gesichert werden soll. Zudem fügt sich diese dichte vorhandene Bebauung innerhalb eines urbanen Quartiers in die direkte bauliche Umgebung An der Alten Post ein, welche durch das sechsgeschossige Appartementhaus und das gleich hohe Parkhaus geprägt wird.

Die intensive bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke trägt auch der zentralen Lage und den Standortvorteilen der direkten Nähe zum Hauptbahnhof und dessen infrastrukturellem Angeboten Rechnung. Durch die verdichtete innerstädtische Bebauung werden Flächenressourcen im Außenbereich geschont.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (2) BauNVO muss, neben ihrem Erfordernis aus städtebaulichen Gründen, auch durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Da die Baugrundstücke im Plangebiet zwar klein und dicht bebaut sind, aber beidseitig durch unbebaute öffentliche Flächen umgeben sind, tritt keine räumliche Enge auf, die den Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder bauordnungsrechtlicher Abstände entgegenstehen könnte. Die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung sind ebenfalls gewahrt. Mit der zulässigen Überschreitung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die ohnehin nicht vorhandenen natürlichen Funktionen des Bodens verbunden.

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt unverändert erhalten. Mit dem Ausschluss verkehrsensiver Nutzungen im Plangebiet, wie beispielsweise Tankstellen, werden die durch das Baugebiet verursachten Verkehrsbewegungen weitestgehend auf den Anliegerverkehr beschränkt, so dass größere Störwirkungen nicht zu erwarten sind. Zudem ist aufgrund der sehr guten Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und aufgrund der sehr zentralen innerstädtischen Lage zu erwarten, dass wenig motorisierter Individualverkehr verursacht wird. In dem benachbarten Parkhaus An der Alten Post wurde zudem planungsrechtlich gesichert, dass 80 Stellplätze im Parkhaus für den Stellplatznachweis der umgebenden Bebauung zur Verfügung zu stellen sind, so dass bei künftigen Baumaßnahmen im Plangebiet erforderliche Stellplätze nicht unbedingt innerhalb der Außenanlagen hergestellt werden müssen.

Es sind keine öffentlichen Belange bekannt, die der Überschreitung der Obergrenze der GFZ entgegenstehen könnten.

### **7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

#### **Bauweise**

Für das Plangebiet wird, dem Gebäudebestand entsprechend, eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung, beispielsweise aufgrund genehmigter Fenster in der Grenzwand, eine Abweichung erfordert.

#### **Baulinie und Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und -grenzen, die aus dem vorhergehenden Bebauungsplan unverändert übernommen wurden.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Zum Bahnhofsvorplatz hin wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Grundstücksgrenzen eine Baulinie festgesetzt, um die Gebäudestellung entlang der Raumkante der bestehenden Bauzeile, die den Straßenraum räumlich fasst und dem denkmalgeschützten Kulturdenkmalen entspricht, zu sichern.

Um eine maßstäbliche Gliederung der Bauzeile und Variationsmöglichkeiten für die architektonische Gestaltung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 5,00 m zulässig ist.

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Übertreten der Baugrenze kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Zu der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden Baugrenzen festgesetzt. Diese wahren zur Erschließungsstraße An der Alten Post einen Mindestabstand von 4,5 m im Norden gegenüber der „Alten Post“ und 8 m im Osten gegenüber dem Appartementhaus Nr. 8. Zu dem im Süden anschließenden denkmalgeschützten Treppenhügel am Bahnhofsvorplatz wird ein Grenzabstand von 5 m festgesetzt.

Zu den Bahngleisen hin wird im Südosten ein Abstand von mindestens 4,5 m eingehalten. Damit tritt die Bebauung des Plangebietes wesentlich weiter von den Bahnanlagen zurück als das an den Gleisen liegende Appartementhaus Nr. 8, welches bis auf 3 m an die Bahnanlagen heranrückt und trotzdem noch die erforderlichen Grenzabstände zu den Bahnanlagen einhält.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE und der DB AG eingehalten werden müssen. Ein eventueller Aufwuchs im Nahbereich des Bahngeländes muss mindestens 2,50 m von der Oberleitungsanlage entfernt sein.

#### **7.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Um trotz der hohen Bebauungsdichte der vorhandenen bioklimatischen Belastung im Plangebiet entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen.

Angesichts des extrem hohen Versiegelungsgrades im Gebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Durch eine offenporige Oberflächengestaltung kann auch bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens eine hohe Verdunstungskapazität und damit verbunden die Möglichkeit einer Temperaturerniedrigung erreicht werden.

Zudem sind von privaten Grundstücksflächen mindestens 10 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7.5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN

### Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.6 ist es aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen erforderlich Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Menschen, die sich in den Gebäuden des Plangebietes aufhalten, vorzusehen. Wegen der prominenten Lage des Plangebietes und dem städtebaulichen Ziel, hier das Stadtbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, können keine Aktiven Lärmschutzmaßnahmen angewandt werden; es sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden verträglich.

Im Bebauungsplan wird somit folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz hinsichtlich des Schienenverkehrslärms getroffen:

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

Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 95, 97, 97A-D und 99 auf der Südost- und Südseite (Bahnseite) müssen an der Fassade die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 30 dB aufweisen. Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Fenster von Schlafräumen in den o. g. Fassaden sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das festgesetzte Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Fassade darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.“

Aufgrund des Verkehrslärms durch den Busverkehr und der Einordnung in den Lärmpegelbereich III werden gesonderte Festsetzungen für die der Bahnhofstraße zugewandte Seite des Plangebietes getroffen:

„Auf der Nordwestseite aller Gebäude (Bahnhofsvorplatz und Busumfahrt) müssen an der Fassade die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 30 dB aufweisen. Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.“

## 7.6 ANPFLANZUNGEN

Da die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen die leistungsfähigste Maßnahme hinsichtlich Stadtgestaltung und Verbesserung des Stadtklima ist, soll je Grundstück mindestens ein mittelkroniger Baum angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Der Baum kann Bestandteil des festgesetzten Grünflächenanteils (vgl. Kap. 7.4) sein.

Außerdem sind nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Zaunanlagen mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## 7.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Da das kleine Plangebiet an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und damit mehr als ausreichend erschlossen ist, müssen innerhalb des Plangebietes keine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Stellplätze sind innerhalb der unbebauten Flächen im Plangebiet zulässig, sofern die Vorgaben der festgesetzten GRZ eingehalten und mindestens 10% unversiegelte Grünflächen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

## 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage in exponierter, stadtbildprägender Innenstadtlage. Daher sind hier besondere stadtgestalterische Anforderungen an eine Bebauung zu stellen. Um das gestalterische Einfügen der Bebauung in das Stadtbild zu sichern, sind über die bereits erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen notwendig. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 8.1 DACHGESTALTUNG

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass Dächer aus geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15 ° alter Teilung auszuführen sind. Davon ausgenommen sind nur Dächer erdgeschossiger Gebäude, die als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° alter Teilung zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen im Verbund mit der denkmalgeschützten Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung, welche auf die Dachlandschaft störend wirken würden, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind, aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Damit wird eine potentielle Störung durch glänzende Materialien auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, sonstige haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und auf höchstens 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.

Durch die Einschränkung und die zurückversetzte Anordnung der Dachaufbauten sowie durch die Vorgaben für die Errichtung von Solaranlagen soll verhindert werden, dass diese im Straßenbild prägend in Erscheinung treten. Die äußere obere Gebäudekante bleibt als dominante Raumbegrenzung durchgängig erkennbar.

## **8.2 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen dienen der Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse. Sie können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Ortsbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum öffentlichen Straßenraum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## **8.3 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse so angeordnet oder abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

# **9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **9.1 DENKMALSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“. Grundsätzlich bedürfen alle baulichen Maßnahmen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

## 9.2 WERBEANLAGENSATZUNG

Es gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

## 9.3 VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

## 9.4 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

## 9.5 KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In den Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu 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.

## 9.6 BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen im Mischgebiet ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

## 9.7 SCHUTZABSTÄNDE BAHN

Eventueller Aufwuchs im Nahbereich des Bahngeländes muss mindestens 2,50 m von der Oberleitungsanlage entfernt sein.

Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten sind die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE 0105 – Teil 103: 1999: Betrieb von elektrischen Anlagen, Zusatzfestlegungen für Bahnen (VDE-Verlag) und nachstehender Konzernrichtlinien der DB AG (KoRil 132.0123, Arbeiten an oder in der Nähe von elektrischen Anlagen und an Betriebsmitteln, 1.1.2005 und KoRil 997.0101, Oberleitungsanlagen, Allgemeine Grundsätze, 1.1.2001) einzuhalten.

## 9.8 LEITUNGEN UND BAUMSTANDORTE

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

## 9.9 ARTENSCHUTZ

Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Dies gilt besonders für die bekannte Mauersegler-Kolonie.

## 10 GRÜNORDNUNGSKONZEPT, UMWELTINFORMATIONEN

### Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist alles gegeben.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1.10 ist die lokalklimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.3 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.6 wurden die Immissionen ausführlich behandelt. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen stark belasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es aber zu keiner zusätzlichen Verschlechterung der Umweltsituation. Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben verbessert:

- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- das Anpflanzgebot von Bäumen,
- die Festlegung offener, begrünbarer Befestigungssysteme für Stellplätze,
- Begrünung von Zäunen und
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden.

Insofern ist der Verzicht auf einen förmlichen Umweltbericht auch fachlich gerechtfertigt.

### **Eingriffsregelung**

Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

## **11 ALTERNATIVEN UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **11.1 PRÜFUNG DER ALTERNATIVEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan ändert bzw. hebt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ im Bereich seines Geltungsbereiches auf. Bei der Aufhebung und Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Vertrauens- bzw. Bestandsschutz bezüglich der Nutzungsrechte haben, die ihnen der alte Bebauungsplan eingeräumt hat. Das gilt auch für wesentliche Wertminderungen, die durch eine Änderung der bisher zulässigen Nutzung eines Grundstückes bedingt werden. Daher ist bei der Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Vermeidung von Planungsschäden zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich zu erhaltene Einzelkulturdenkmäler, und das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage; der Erhalt dieser raumbildenden Häuserzeile ist aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gründen Ziel dieser Bauleitplanung.

Aus diesen beiden Gründen gibt es keine Alternative zur Festschreibung des baulichen genehmigten Bestands hinsichtlich des Maßes der Bebauung. Eine Reduzierung würde Planungsschäden bedingen und denkmalpflegerischen und städtebaulichen Zielen widersprechen, wie auch eine Erhöhung des Maßes der Bebauung.

Städtebauliches, schon im Stadtumbau formuliertes Ziel ist der Erhalt der gemischten Nutzungen im Plangebiet und eine Stärkung der Wohnnutzung. Um dieses zu sichern und eine Beeinträchtigung der sich aus den vorhandenen Nutzung und der zentralen Lage ergebenden Funktion des Gebietes durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und Erotik bezogene Angebote zu verhindern, ist der Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet alternativlos erforderlich.

## **11.2 BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation. Durch einige Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben sogar verbessert.

### **Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild**

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten, der genehmigte und denkmalgeschützte bauliche Bestand wird im Bebauungsplan übernommen.

### **Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche**

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Innenstadt Gießens und großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind im festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig. Daher ist eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder der benachbarter Gemeinden ausgeschlossen. Es werden keine städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche durch die Planfestsetzungen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

### **Auswirkung Verkehr**

Durch die Planfestsetzungen wird kein weiterer Verkehr im Plangebiet verursacht. Die vorhandene Erschließungssituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurde gutachterlich geprüft und ist mit den ermittelten Qualitätsstufen auch künftig ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

**Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, da die bisherige Mischgebietsfestsetzung beibehalten wird. Der starken Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz Rechnung getragen.

**Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand ausreichend vorhanden und werden durch die Planung nicht betroffen.

**Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

**Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits Bestand und entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

**Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

**Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

**Altlasten und Bodenschutz**

Im Plangebiet liegen keine im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfassten Flächen.

**Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete.

**12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	07.10.2010
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	16.06.2012
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	16.06.2012

Unterrichtung der Öffentlichkeit:	18.06.2012 bis 02.07.2012
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Weitere Angaben zur Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren werden, sofern dies als Ergebnis der im Rahmen der Entwurfs offenlegung eingehenden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen erforderlich wird, zum Satzungsbeschluss an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

## 13 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

## 14 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 14.1 UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Bestandsschutzes betrifft der Bebauungsplan keine genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, sondern ausschließlich künftige Umbauten, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten an Stelle bestehender Gebäude.

## **14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG**

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 2.400 m<sup>2</sup>.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **14.3 KOSTEN**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Gießen in der Umsetzung keine Kosten.