



**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:

**- Satzung -**

**04.10.2017**

**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>8</b>
5.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	8
5.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	8
5.1.2	Flächennutzungsplan .....	8
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.1.4	Stadtumbau .....	10
5.1.5	Vergnügungsstättenkonzept .....	10
5.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	11
5.1.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	11
5.1.8	Werbeanlagensatzung .....	13
5.1.9	Landschaftsplan .....	13
5.1.10	Eisenbahnflächen .....	13
5.1.11	Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte .....	14
5.1.12	Schutzgebiete .....	16
5.1.13	Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	16
5.2	Städtebaulicher Bestand .....	16
5.3	Naturräumlicher Bestand .....	18
5.4	Verkehrliche Erschließung .....	18
5.5	Ver- und Entsorgung .....	19
5.6	Immissionsschutz .....	20
5.6.1	Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung 2017 .....	21
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen .....</b>	<b>33</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	33
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	36
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	38
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	39
7.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ...	40
7.6	Anpflanzungen .....	41
7.7	Verkehrsflächen .....	41
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>42</b>
8.1	Dachgestaltung .....	42

8.2	Einfriedungen .....	43
8.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	43
<b>9</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>43</b>
9.1	Denkmalschutz.....	43
9.2	Werbeanlagensatzung .....	43
9.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	43
9.4	Entwässerungsanlagen.....	44
9.5	Abfallentsorgung .....	44
9.6	Kampfmittelbelastung.....	44
9.7	Brandschutz .....	44
9.8	Bahnanlagen .....	45
9.9	Leitungen und Baumstandorte.....	46
9.10	Empfehlungen für Baumarten .....	46
9.11	Artenschutz .....	47
<b>10</b>	<b>Grünordnungskonzept, Umweltinformationen .....</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>48</b>
11.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....	48
11.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	48
<b>12</b>	<b>Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung .....</b>	<b>50</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>51</b>
<b>14</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>52</b>
14.1	Umsetzungsperspektive.....	52
14.2	Flächenbilanz und Bodenordnung .....	52
14.3	Kosten .....	52
<b>15</b>	<b>Anlage Hinweise der deutschen Bahn AG – DB Immobilien.....</b>	<b>53</b>

## 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 Plangelungsbereich 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 Vergnügungstätten, 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, 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. Eine Veränderungssperre wurde nicht beschlossen.

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.

Auch unter der Berücksichtigung der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen, bereits durchgeführten oder eingeleiteten Bebauungsplanverfahren würde durch diese Verfahren insgesamt nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m ermöglicht werden, so dass der Bebau-

ungsplan auch hinsichtlich einer möglichen Kumulation mit diesen umgebenden Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Mit allen im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Liebigstraße und Bahnanlagen liegenden Bebauungsplanverfahren (Einleitung Bebauungsplanverfahren GI 01/04 Bahnhofsvorplatz 2.Änderung „Alte Post“, Rechtskraft der Bebauungspläne GI 01/29 An der Alten Post 1 und GI 01/29 An der Alten Post 2) wird insgesamt eine Mischgebietsfläche von weniger als 23.000 m<sup>2</sup> überplant, innerhalb derer selbst bei einer erhöhten Grundflächenzahl von 0,8 nur insgesamt eine Grundfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> ermöglicht würde.

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, wurde aufgrund der seit dem Einleitungsbeschluss vergangenen langen Zeitspanne auch der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt und von dieser am 30.03.2017 beschlossen.

Der Entwurfsbeschluss und dessen Offenlage wurden am 22.04.2017 bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fand vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 statt. Es gingen hierzu wieder keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Zeitgleich zur Offenlegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Von den angeschriebenen 37 Behörden, Verbänden und Stellen gaben 20 eine Stellungnahme ab. 17 der angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geäußert. 14 Stellungnahmen enthielten keinerlei abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Lediglich 5 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im weiteren Verfahren durch Ergänzung oder Korrekturen in der Planung berücksichtigt werden konnten, welche weitgehend redaktioneller Art waren. Nur der Forderung in der Stellungnahme der Deutschen BahnAG/DB Immobilien, die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene rückwärtige Baugrenze am bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 99 enger zu fassen, konnte nicht gefolgt werden, weil sonst ein Planungsschaden begründet worden wäre. Daher ist diese Stellungnahme abzuwägen.

Die in der eingegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen enthaltene Empfehlung, die schallgutachterlichen Berechnungen zu aktualisieren, führte zu der Beauftragung einer neuen schalltechnischen Untersuchung im Juni 2017 und in Folge zu neuen Erkenntnissen, die Änderung der textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Erläuterungen in der Begründung zum Immissionsschutz bedingten. Zu diesen Änderungen musste gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) eine weitere beschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung erfolgen, die vom 18. September bis 29. September 2017 durchgeführt wurde. Parallel wurden die von den Änderungen betroffenen vier Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zu dieser erneuten Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Das Bauordnungsamt der Stadt Gießen gab eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise ab. Nur vom Regierungspräsidium Gießen ging erneut eine Stellungnahme ein mit der Empfehlung, zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzpegel die DIN 4109 in der aktuellen Fassung vom Juli 2016 anzuwenden. Da diese neue Fassung der DIN 4109 aber noch nicht baurechtlich bindend ist, kann dieser Empfehlung nicht gefolgt werden, denn es muss die baurechtlich noch bindende Fassung der Norm von 1989 angewendet werden.

## **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**

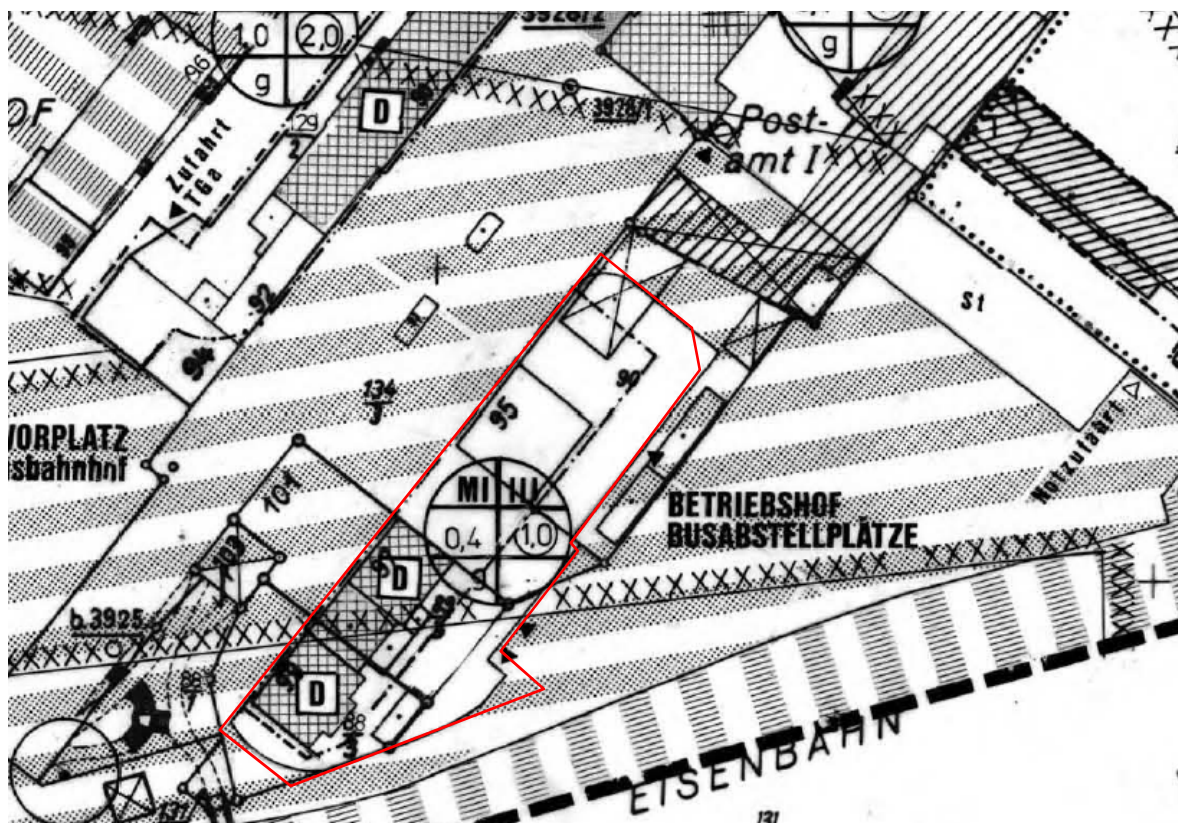
Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in Teilen aufgehoben und damit geändert.

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 rechtswirksamen 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 südlichen 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.

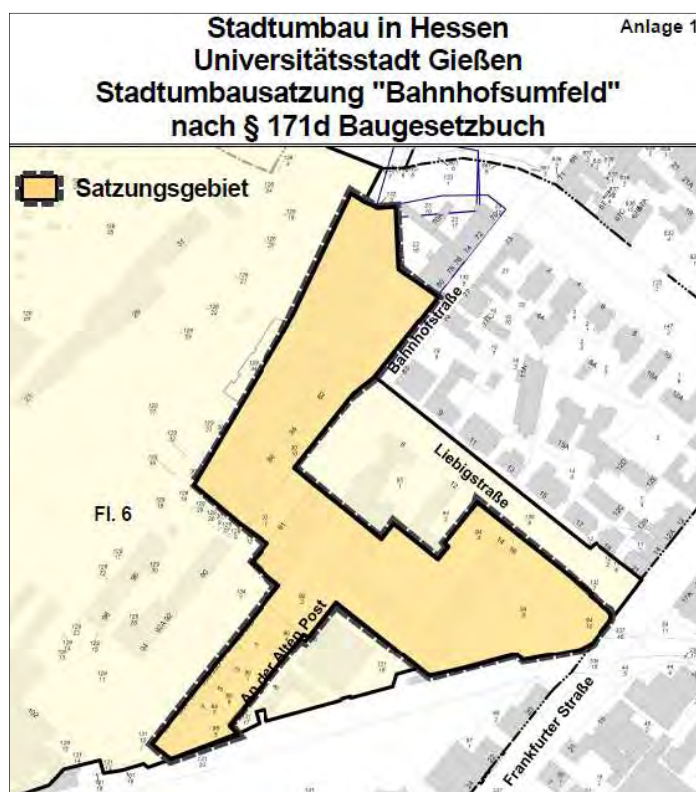
Der Stadtumbau soll im Einvernehmen mit den Eigentümern durchgeführt werden. Für den Fall, dass sich einzelne Grundeigentümer im Stadtumbaugebiet nicht an das städtebauliche Entwicklungskonzept halten, kann aber über diese Satzung dafür gesorgt werden, dass kontraproduktive Maßnahmen untersagt werden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

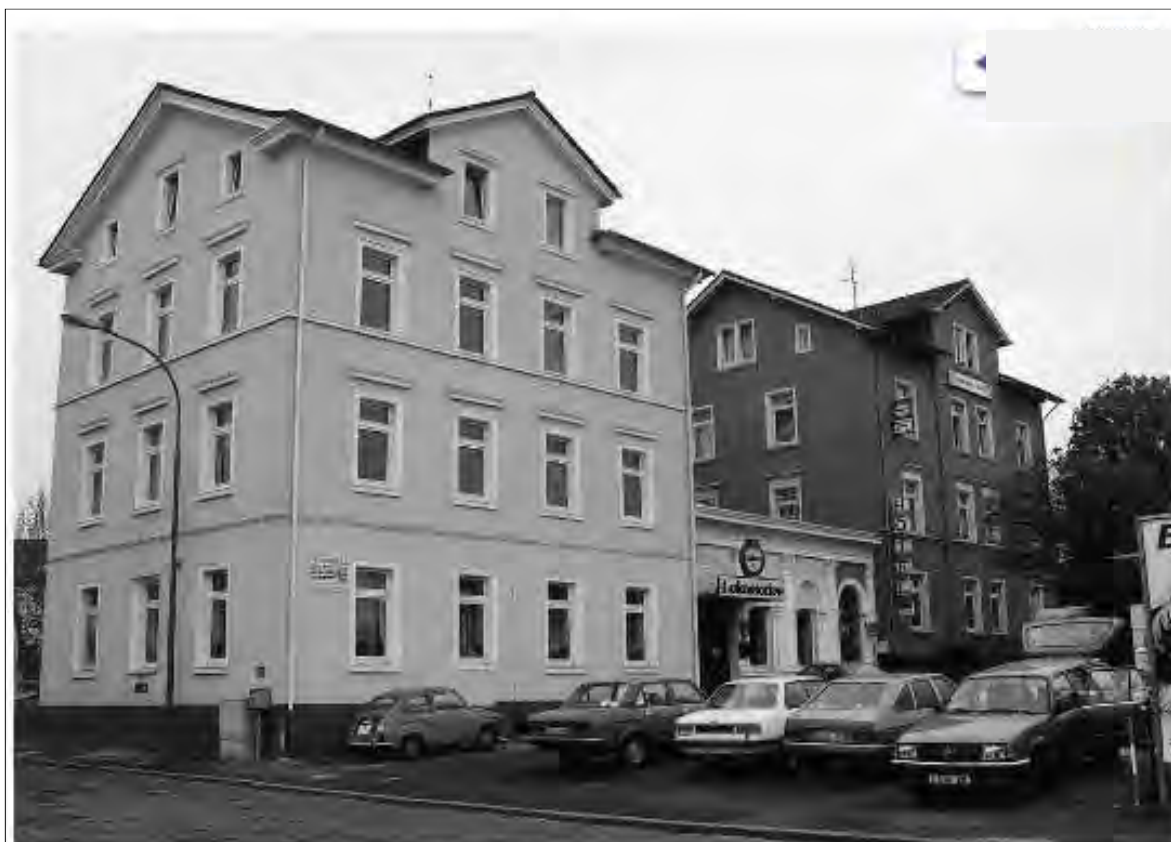
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 95)

### 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 angestrahlten 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 EISENBAHNFLÄCHEN**

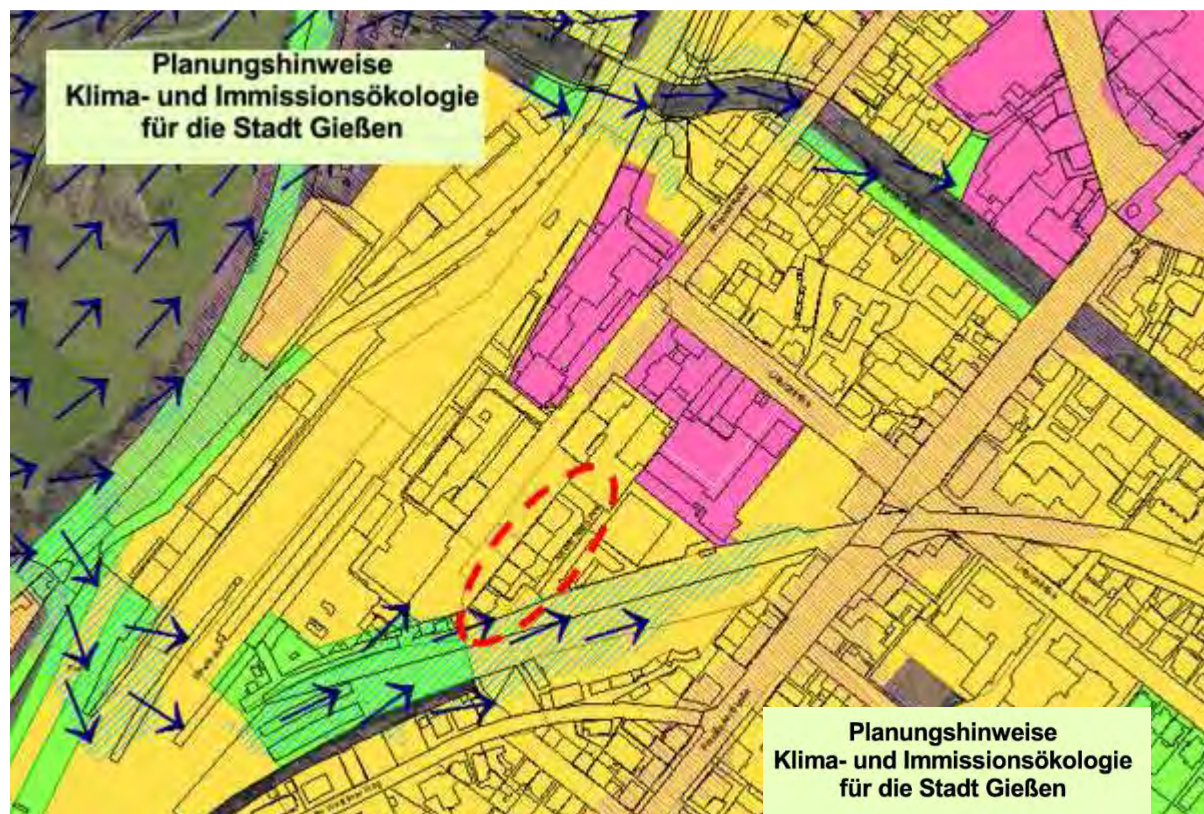
Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmete Bahnflächen. Zu diesem sind u.a. bei Baumaßnahmen oder bei Baumpflanzungen Schutzabstände einzuhalten und Bauarbeiten bedürfen der Abstimmung und Genehmigung der DB Netz AG (siehe Hinweise Kap.9.8 und Anlage zur Begründung). Zudem können auch unter an die Bahnanlagen angrenzenden Flächen Kabel und Leitungen verlaufen. Im Grenzbereich des Plangebietes verläuft beispielsweise ein Streckenfernmeldekanal der DB Netz AG und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Oberleitungsanlage der Bahn.

Auf dem Flurstück Nr. 88/5 lastet dementsprechend eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Bahnanlagenbelassungsrecht/Bahnanlagenbetriebsrecht (Fahrleitungsanlage)“ zu Gunsten der DB Netz AG.

### **5.1.11 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
- Stadtbaumbestand sichern und erweitern
- Dach- und Fassadenbegrünung

### **5.1.12 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.

### **5.1.13 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

P:\PROJEKTE\BEBAUUNGSPÄNE\GI- Am Bahnhofsvorplatz\6. Abwägung und Satzung\StVV-Vorlage mit Anlagen\2017-10-04 kr Begründung Satzung AmBf.docx

belastet ist. Daher soll möglichst kein weiterer motorisierter Verkehr in das Plangebiet hineingezogen 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.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom für die Versorgung der Gebäude. Sollen an diesen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so ist dies mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten der Telekom anzuzeigen.

## **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.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen darauf hingewiesen, dass der im offengelegten Bebauungsplanentwurf enthaltene Verweis auf vorliegende Schallgutachten im Plangebiet und die Ableitung der Lärmbelastungen und entsprechender schallschützender Festsetzungen aus diesen, unter anderem aufgrund teils geänderter Prognoseverfahren und veralteter Prognosedaten, nicht ausreichend sei. Es wurde empfohlen, die Berechnungen zu aktualisieren. Dementsprechend wurde im Juni 2017 eine schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/27 "Am

Bahnhofsvorplatz" vom Stadtplanungsamt beauftragt. Die Ergebnisse dieses Immissionsgutachtens des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert sind Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen können innerhalb des Plangebietes weder vermieden werden, z.B. durch Trennung der Nutzungen oder Einschränkungen des Schienenverkehrs, 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. Aufgrund der bestehenden Verkehrswege sowie der geringen Fläche des Plangebietes und des Gebäudebestands ist für derartige aktive Maßnahmen im Plangebiet auch zu wenig Platz vorhanden. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen sind aber schutzwürdig und erfordern geeignete Maßnahmen gegen negative Beeinträchtigungen durch den umgebenden Lärm.

Deswegen 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. Diese passiven Maßnahmen baulicher Art werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

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 ERGEBNISSE DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG 2017**

Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens zur Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz" vom 30.08.2017 des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert werden im Folgenden auszugsweise dargelegt und zitiert:

#### **Vorgehensweise**

„Für die Durchführung der Schallausbreitungsrechnung werden die Geländetopographie und die baulichen Gegebenheiten auf der Grundlage der Pläne und der Ortsbesichtigung digitalisiert.

Die Ermittlung der Emissionspegel der Bahnstrecken, der Straße inkl. der Zufahrten zum Parkhaus erfolgen ebenso wie die Schallausbreitungsrechnung gemäß den Richtlinien RLS 90 und Schall 03.

Grundlage sind die Prognosedaten der Deutsche Bahn AG zur Streckenbelegung der Bahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofes in Gießen für das Jahr 2025, die aus den Bus-Fahrpläne resultierenden Busfahrten auf der Bahnhofstraße sowie dem Bahnhofsvorplatz und dessen Zufahrt, die Nutzungsdaten des Parkhauses sowie Ansätze für die Taxi- und Pkw-Fahrten im Bahnhofsbereich.

Die berechneten Beurteilungspegel werden mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.“

„Entsprechend der Ergebnisse werden ggf. Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung der Beurteilungspegel erarbeitet. Die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Lärmpegelbereiche erfolgt gemäß DIN 4109 auf der Grundlage aller einwirkenden Geräusche.“

### Emissionsdaten

Bezüglich der Emissionen des Schienenverkehrs werden längenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die an dem den Plangebiet nächstgelegenen Punkt südlich des benachbarten Fußgängerstegs bis zu 78,4 dB(A) tags und bis zu 66,5 dB(A) nachts erreichen.

Zur Ermittlung der Emissionen des Straßenverkehrslärms muss der Verkehr in der Bahnhofstraße, mit dem Bus- und Taxenverkehr auf den Bahnhofsvorplatz, die Parkplatzverkehre vor der Bauzeile und der Verkehr auf der Straße An der Alten Post, einschließlich der PKW- und Buszu- und -abfahrten betrachtet werden. „Aus den Bus-Fahrerplänen des Bahnhofsvorplatzes... ergeben sich insgesamt 680 Bus-Fahrten zur Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr sowie 51 Bus-Fahrten zur Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr. Aus den Nutzungsdaten zum Warteplatz unter dem Parkhaus ergeben sich 40 Bus-Fahrten ausschließlich zur Tagzeit. Für das Parkhaus mit 247 Stellplätzen ergeben sich aus den Nutzungsdaten 1.976 Pkw-Fahrten zur Tagzeit und 79 Pkw-Fahrten zur Nachtzeit. ...Für den über den Bahnhofsvorplatz fahrenden Taxi-Verkehr, den Pkw-Parkplatz nordöstlich des Bahnhofsvorplatzes und den Pkw-Parkplatz an der Bahnhofstraße werden jeweils zur Tagzeit 20 Fahrten und zur Nachtzeit 10 Fahrten pro Stunde angesetzt.“ Es ergeben sich folgende „Emissionspegel:

Tab. 6 : Emissionspegel der Straßen im Bereich des Plangebietes.

	Straße	Emissionspegel L <sub>m,E</sub> [dB(A)]	
		tags	nachts
1.	Bahnhofsvorplatz Busse	60,6	52,4
2.	Bahnhofsvorplatz Busse Warteplatz	48,3	-
3.	Bahnhofsvorplatz Taxi	43,7	40,7
4.	Bahnhofsvorplatz Pkw-Parkplatz nordöstlich	43,7	40,7
5.	An der alten Post Parkhaus	51,6	40,7
6.	Bahnhofstraße Pkw-Parkplatz	43,7	40,7

Die Beurteilungspegel des Parkhauses werden gemäß TA Lärm berechnet. „Für die Pkw-Parkbewegungen werden Schalleistungspegel für die einzelnen Parkdecks verwendet. Diese Werte berechnen sich nach dem in der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz angegebenen zusammengefassten Berechnungsverfahren aus den im Folgenden genannten Parametern:

Parameter der Parkplatzberechnung:

- je Stellplatz und Stunde 0,5 Bewegungen in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr
- je Stellplatz und Stunde 0,04 Bewegungen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr
- 247 Stellplätze“

Es ergeben sich die höchsten Beurteilungsschalleistungspegel der Parkdecks im Bereich der Park-ebene 1 mit 71,6 dB(A) tags und 60,6 dB(A) nachts.

## Beurteilungspegel

### „Öffentlicher Verkehr

Ausgehend von den ermittelten Emissionspegeln der Bahnstrecken und der Straßen...wurde eine flächenhafte Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Abbildungen 1 bis 4 zeigen die Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit für das Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 3. Obergeschoß. Für einzelne Punkte wurden die Beurteilungspegel berechnet. In der Tabelle 8 sind die Beurteilungspegel angegeben.

Anmerkung: Bei Lärmkarten handelt es sich um Rasterberechnungen. Zwischenwerte werden interpoliert. Naturgemäß ist es hierin nicht möglich, der Forderung Rechnung zu tragen, nach der die Reflexionen der betroffenen Fassade (Immissionsort) nicht zu berücksichtigen sind. Die Lärmkarten enthalten aus diesem Grund grundsätzlich die Reflexionen der betroffenen Fassade und sind daher ausschließlich als Visualisierung der Schallpegelverteilung zu sehen. Keinesfalls können die Werte in der Nähe der Fassade mit den Immissionsrichtwerten verglichen werden. Deswegen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Tab. 8 : Beurteilungspegel des Bahn- und Straßenverkehrs im Plangebiet.

	Immissionsort	Beurteilungspegel $L_r$ [dB(A)]										Orientierungs- wert L [dB(A)]		Immissionsgrenz- wert L [dB(A)]	
		EG		1. OG		2. OG		3. OG		4. OG		tags	nachts	tags	nachts
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts				
1.	Im 1	62	54	62	54	63	56	63	58	63	59	60	50	64	54
2.	Im 2	59	50	59	51	59	51	58	52	59	54	60	50	64	54
3.	Im 3	55	49	56	50	56	51	57	52	57	53	60	50	64	54
4.	Im 4	57	52	58	53	59	54	59	55	60	55	60	50	64	54
5.	Im 5	59	55	61	56	62	57	62	57	62	57	60	50	64	54
6.	Im 6	61	56	62	57	63	58	62	58	62	58	60	50	64	54
7.	Im 7	62	57	-	-	-	-	-	-	-	-	60	50	64	54
8.	Im 8	66	61	66	61	66	61	65	61	65	60	60	50	64	54
9.	Im 9	64	59	65	61	65	61	65	61	64	61	60	50	64	54
10.	Im 10	52	47	60	59	63	61	64	62	64	62	60	50	64	54
11.	Im 11	61	59	-	-	-	-	-	-	-	-	60	50	64	54
12.	Im 12	62	59	64	60	64	61	65	62	65	63	60	50	64	54
13.	Im 13	62	57	64	59	64	60	65	62	65	62	60	50	64	54
14.	Im 14	63	57	64	58	65	60	65	61	65	62	60	50	64	54
15.	Im 15	63	57	64	58	65	59	65	61	65	62	60	50	64	54

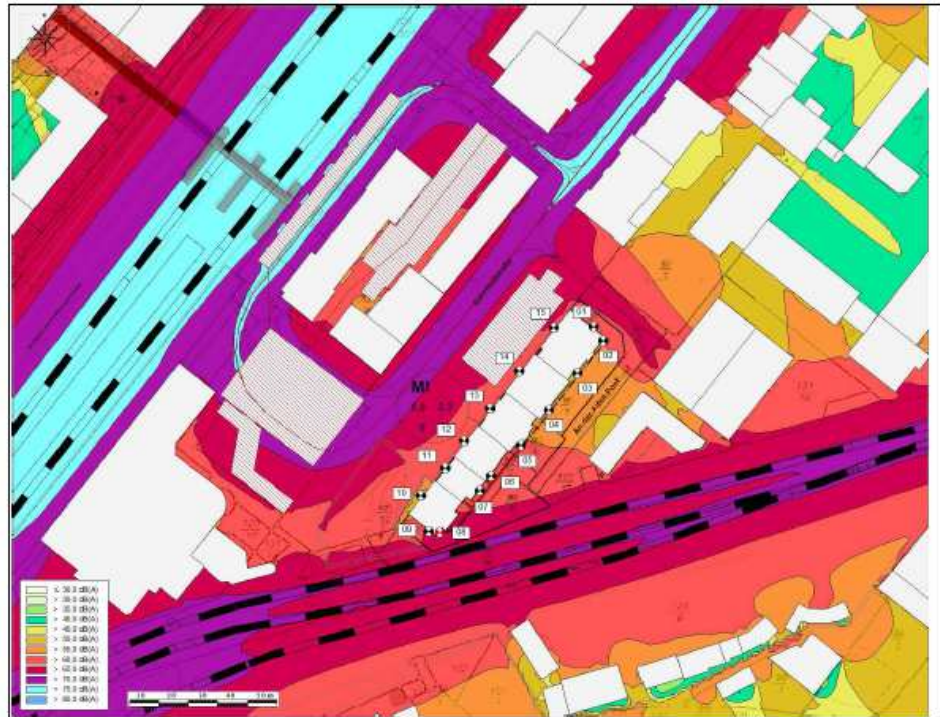


Abb. 1 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Höhe Erdgeschoß
- Verkehr.

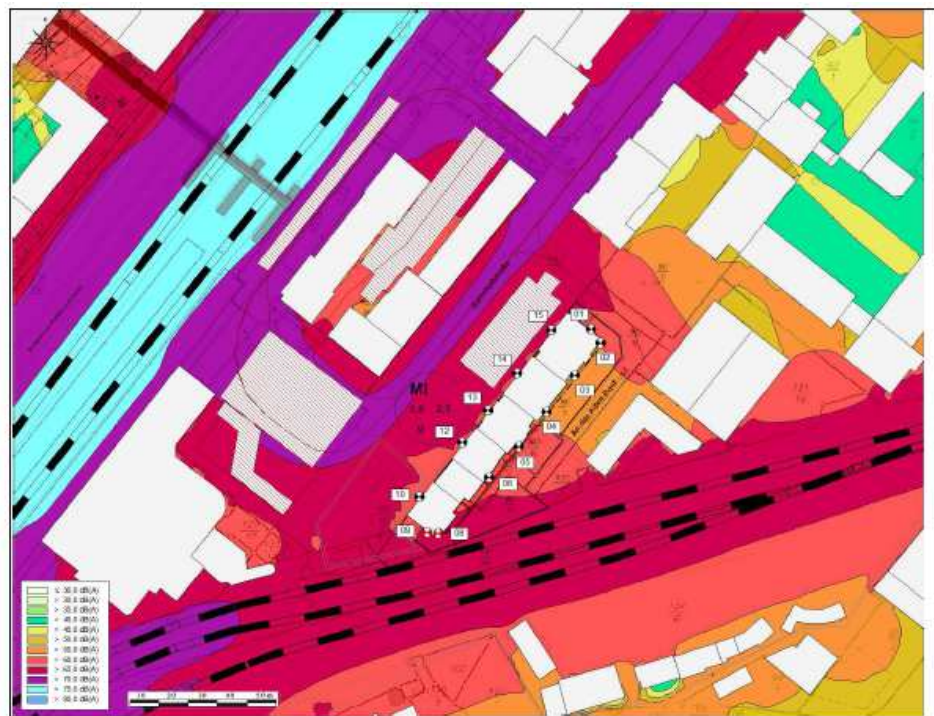
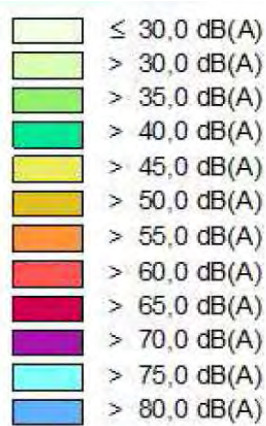


Abb. 2 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Verkehr.





Abb. 3 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Höhe 3. Obergeschoß
- Verkehr.



Abb. 4 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Nachtzeit
- Höhe Erdgeschoß
- Verkehr.

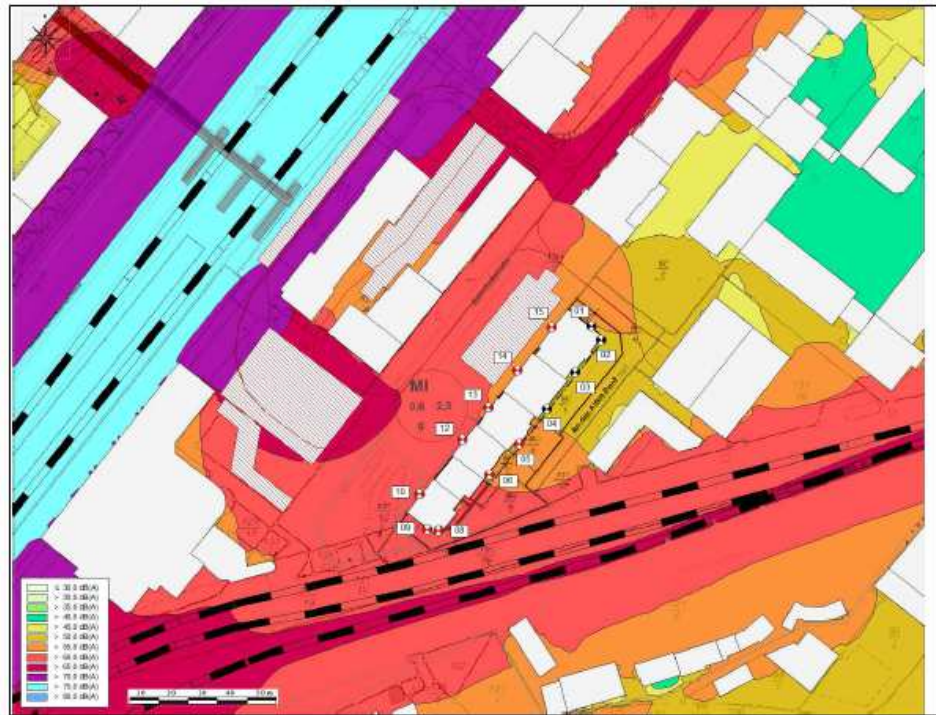


Abb. 5: Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Nachtzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Verkehr.

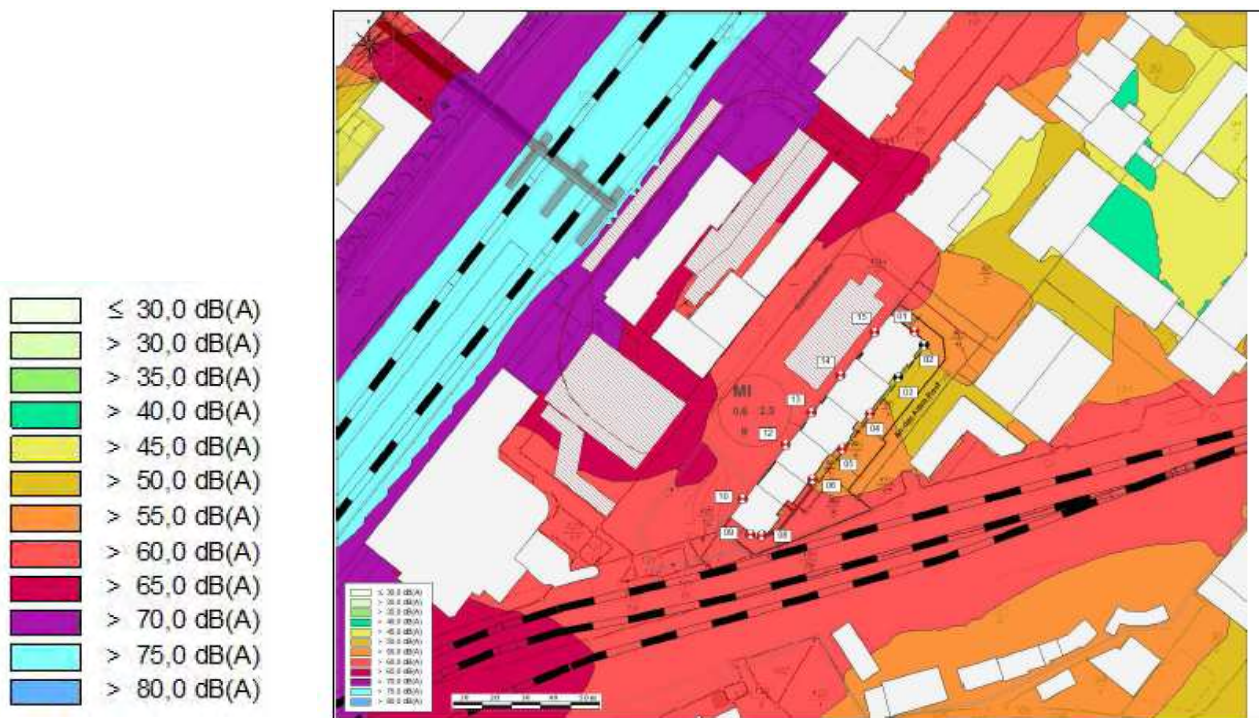


Abb. 6: Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Nachtzeit
- Höhe 3. Obergeschoß
- Verkehr.

## Parkhaus

Es wurde für das Parkhaus eine flächenhafte Berechnung der zu erwartenden Geräuschemissionen gemäß TA Lärm durchgeführt, dabei wurden die ermittelten Emissionsdaten (s. Pkt. 5.2) aufgeführten Daten in der Berechnung berücksichtigt.

Die Abbildungen 5 bis 6 zeigen die Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit für das 1. Obergeschoß. Für einzelne Punkte wurden die Beurteilungspegel berechnet. In der Tabelle 9 sind die Beurteilungspegel angegeben. Der Zuschlag von KR = 6 dB für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit entfällt gemäß TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung der Immissionsorte als Mischgebiet.

Anmerkung: Bei Lärmkarten handelt es sich um Rasterberechnungen. Zwischenwerte werden interpoliert. Naturgemäß ist es hierin nicht möglich, der Forderung Rechnung zu tragen, nach der die Reflexionen der betroffenen Fassade (Immissionsort) nicht zu berücksichtigen sind. Die Lärmkarten enthalten aus diesem Grund grundsätzlich die Reflexionen der betroffenen Fassade und sind daher ausschließlich als Visualisierung der Schallpegelverteilung zu sehen. Keinesfalls können die Werte in der Nähe der Fassade mit den Immissionsrichtwerten verglichen werden. Deswegen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Tab. 9: Beurteilungspegel Parkhaus.

	Immissionsort	Beurteilungspegel										Orientierungswert L		Immissionsrichtwert	
		L <sub>r</sub> [dB(A)]										[dB(A)]		L [dB(A)]	
		EG		1. OG		2. OG		3. OG		3. OG		tags	nachts	tags	nachts
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1.	Im 1	52	41	53	41	53	41	52	41	52	41	60	45	60	45
2.	Im 2	54	42	54	43	54	43	54	43	54	42	60	45	60	45
3.	Im 3	52	40	52	41	52	41	52	41	52	41	60	45	60	45

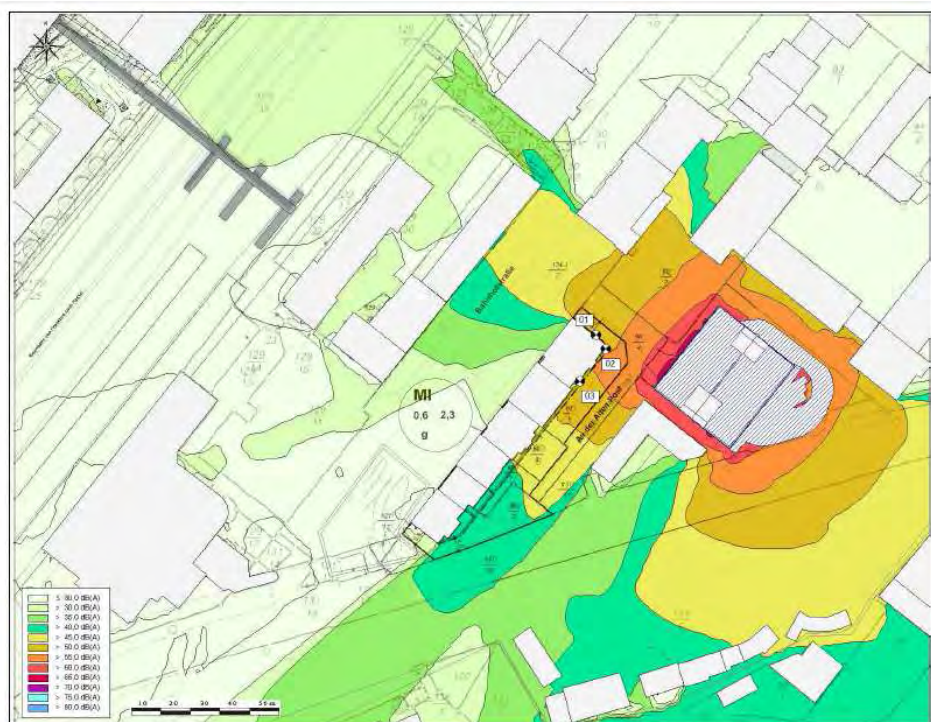


Abb. 7 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Parkhaus.



Abb. 8 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Nachtzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Parkhaus.

## Bewertung Öffentlicher Verkehr

„Die Berechnungen zum Verkehrsaufkommen führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiet von tags  $L = 60$  dB(A) und von nachts  $L = 50$  dB(A).

Die Überschreitungen betragen tags bis zu  $\Delta L = 6$  dB und nachts bis zu  $\Delta L = 13$  dB.

Überschritten werden auch die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet von tags  $L = 64$  dB(A) und nachts  $L = 54$  dB(A).

Die Überschreitungen betragen tags bis zu  $\square L = 2$  dB und nachts bis zu  $\square L = 9$  dB.

Neben den Bahngeräuschen haben der Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße sowie auch der Busbahnhof zumindest zur Tagzeit einen wesentlichen Anteil an den Beurteilungspegeln auf der Nordwestseite der Gebäude im Plangebiet.

Unmittelbare Maßnahmen, wie Lärmschutzwände sind unrealistisch. Eine Maßnahme zur Minderung der Geräuschimmissionen kann die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im gesamten Bereich des Bahnhofsvorplatzes inkl. der Bahnhofstraße sein.

Die Abbildungen 7 und 8 zeigen die Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit für 1. Obergeschoß mit Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. In der Tabelle 10 sind die Beurteilungspegel angegeben.

Tab. 10 : Beurteilungspegel des Bahn- und Straßenverkehrs im Plangebiet mit reduzierte Höchstgeschwindigkeit.

	Immissionsort	Beurteilungspegel $L_r$ [dB(A)]										Orientierungs- wert L [dB(A)]		Immissionsgrenz- wert L [dB(A)]	
		EG		1. OG		2. OG		3. OG		4. OG		tags	nachts	tags	nachts
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts				
1.	Im 1	60	53	60	53	60	55	61	57	61	59	60	50	64	54
2.	Im 2	57	50	57	50	57	50	57	52	57	53	60	50	64	54
3.	Im 3	54	49	55	50	56	51	56	52	57	53	60	50	64	54
4.	Im 4	56	52	58	53	59	54	59	55	59	55	60	50	64	54
5.	Im 5	59	55	61	56	61	57	62	57	62	57	60	50	64	54
6.	Im 6	61	56	62	57	62	58	62	58	62	58	60	50	64	54
7.	Im 7	62	57	-	-	-	-	-	-	-	-	60	50	64	54
8.	Im 8	66	61	66	61	66	61	65	61	65	60	60	50	64	54
9.	Im 9	64	59	65	61	65	61	65	61	64	61	60	50	64	54
10.	Im 10	50	47	59	59	61	61	63	62	63	62	60	50	64	54
11.	Im 11	60	59	-	-	-	-	-	-	-	-	60	50	64	54
12.	Im 12	61	59	62	60	63	60	63	62	64	62	60	50	64	54
13.	Im 13	60	56	62	58	63	60	63	61	64	62	60	50	64	54
14.	Im 14	61	56	62	57	63	59	63	61	64	62	60	50	64	54
15.	Im 15	61	56	62	57	63	58	63	61	64	62	60	50	64	54

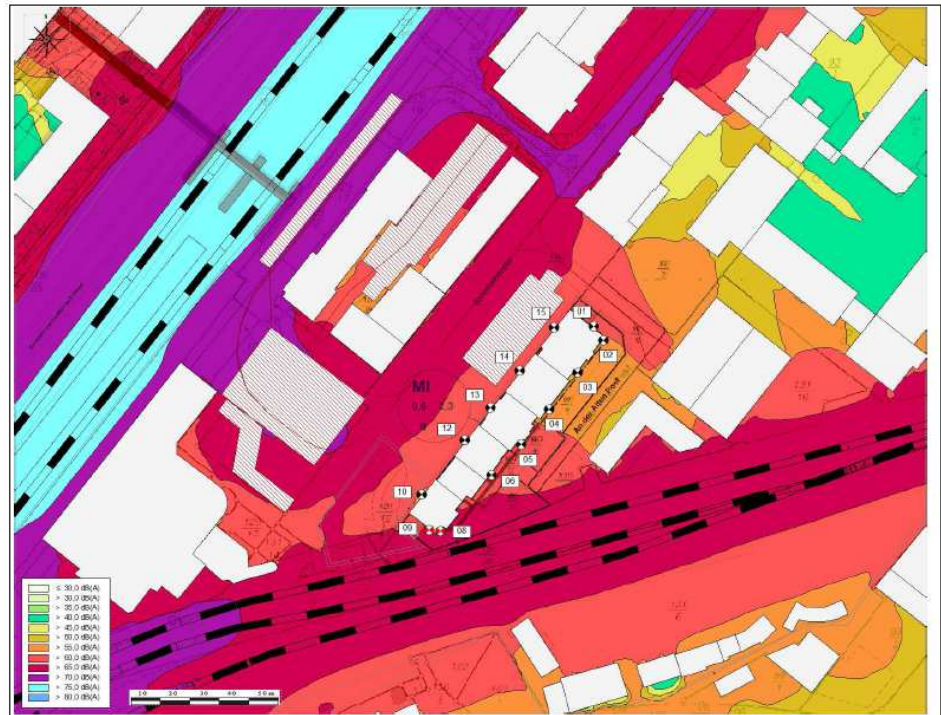


Abb. 9 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Tagzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Verkehr
- 30 km/h.



Abb. 10 : Lärmkarte der Beurteilungspegel

- Nachtzeit
- Höhe 1. Obergeschoß
- Verkehr
- 30 km/h.

Mit der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h ergibt sich zur Tagzeit weitgehend die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV an den Gebäuden im Plangebiet. Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes verbleibt an der südlichen Ecke der Gebäude in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke. Zur Nachtzeit ergeben sich weiterhin Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um bis zu  $\Delta L = 8$  dB. Ich schlage daher vor den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.“

### **Bewertung Parkhaus**

„Die ermittelten Beurteilungspegel für den Betrieb des Parkhauses unterschreiten die zur Tag- und Nachtzeit für Mischgebiet geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die gleichhohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von  $L = 60/45$  dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten.“

### **Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)**

„Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Diese Forderung ist unabhängig von der Anforderung an den Immissionsschutz außerhalb der Gebäude.

Gemäß DIN 4109 sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen.

Die Berechnung nach DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaß stellt nach der derzeit baurechtlich bindend eingeführten Norm von 1989 allein auf den Tagesbeurteilungspegel ab. Hiernach ergibt sich höchstens der Lärmpegelbereich IV.

Die seit Juli 2016 gültige Fassung der Norm DIN 4109-2 ist derzeit noch nicht baurechtlich bindend eingeführt. Wann dies der Fall sein wird steht derzeit noch nicht fest. Nach dieser Norm ist der maßgebliche Außenlärmpegel wie folgt zu ermitteln:

*"Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A)."*

Bei Anwendung der aktuellen Fassung der DIN 4109 ergibt somit für Teile der Gebäude der Lärmpegelbereich VI und überwiegend der Lärmpegelbereich V. In Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich II erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Lärmpegelbereich III erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Lärmpegelbereich IV erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

Lärmpegelbereich V erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Lärmpegelbereich VI erf.  $R'_{w,res} = 50$  dB

Bei üblichen Raummaßen, Fensterflächenanteilen und ausreichend hohem Schalldämmmaß des Mauerwerkes ergibt sich für den Lärmpegelbereich IV für Fenster die Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719. Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von  $R_{w,P} \approx 37$  dB.

Fenster der Schallschutzklasse 3 erfordern i. d. R. keine verbesserte Rahmenkonstruktion; die gegenüber der Schallschutzklasse 2 um  $\Delta L = 5$  dB verbesserte Schalldämmung wird allein durch eine Verbesserung der Verglasung erreicht.

Für die Schlafräume der Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereiches IV empfehle ich die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion oder ggf. eine zentrale Lüftungseinrichtung, da eine ausreichende Schlafruhe in den Räumen nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann. Die zur Verwendung kommenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (empfohlen mit Ventilatorunterstützung) sind dabei auf die Schallschutzanforderungen der Fenster hin abzustimmen.“

Die in dem Schallgutachten empfohlenen Festsetzungen für notwendige passive Schallschutzmaßnahmen werden weiter im Kap. 7.5 erläutert.

## 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.

---

<sup>1</sup>VG Ansbach, Urteil vom 30. April 2015 – AN 9 K13.02100 –, juris  
P:\PROJEKTE\BEBAUUNGSPÄNE\GI- Am Bahnhofsvorplatz\6. Abwägung und Satzung\StVV-Vorlage mit Anlagen\2017-10-04 kr Begründung Satzung AmBf.docx

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.

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 Auf-*

*bauten 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 verkehrintensiver 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

#### **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, Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, sind offenporig und insbesondere die Stellplatzbereiche durch begrünbare Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenwaben) herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind. Durch eine offenporige Oberflächengestaltung kann auch in diesem hoch versiegelten Bereich bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Unterbodens eine hohe Verdunstungskapazität und damit verbunden die Möglichkeit einer Temperaturerniedrigung erreicht werden. Neben diesem Kühleffekt durch Verdunstung, soll zudem der Abfluss von Regenwasser, insbesondere bei Starkniederschlägen, verzögert 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 müssen in den gemäß folgender Abbildung als Lärmpegelbereiche III und IV festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung:	Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
	Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büronutzung:	Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
	Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. 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.



Abb.

Lärmpegelbereiche“

## 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 mittelgroßer heimischer Baum fachgerecht angepflanzt, dauerhaft erhalten, d.h. gepflegt, entwickelt und bei Abgang ersetzt werden. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden unter Punkt C 10 hierfür geeignete Baumarten empfohlen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Der Baum ist Bestandteil der festgesetzten Grünfläche nach Punkt A 4.2. und kann entsprechend auf den Grünflächenanteil angerechnet werden (vgl. Kap. 7.4).

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. Diese sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### 8.1 DACHGESTALTUNG

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass Dächer aus geneigten 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 mit einem Reflexionsgrad von > 50% für die Dacheindeckung, welche auf die Dachlandschaft störend wirken würden, ist bei Dächern ab 15 ° Neigung (alte Teilung) 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. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

## **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 Wertstoffbehälter 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 ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

## 9.6 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.

## 9.7 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.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden

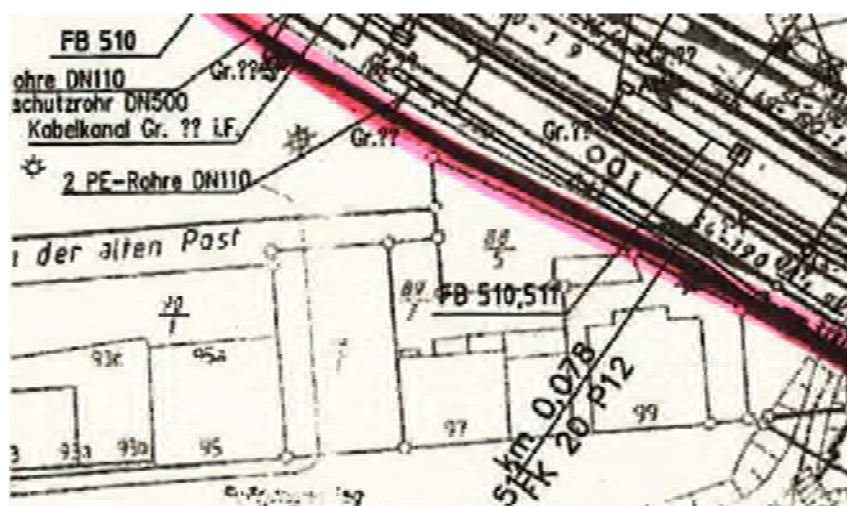
## 9.8 BAHNANLAGEN

### Baudurchführung entlang der Bahnstrecke:

Alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

### Schutzabstände:

In der Nähe des Plangebietes verläuft innerhalb der Bahnanlagen eine Oberleitungsanlage mit 15.000 V Spannung. Zu dieser und an 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.



Im Grenzbereich zum Plangebiet verlaufen Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG (siehe nebenstehenden Lageplan). Bei Bauvorhaben ist daher auf jeden Fall eine örtliche Einweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Verdrängung des Bodenbelags über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen.

Lageplan Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG (rosa)

Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Verdrängung des Bodenbelags über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen.

### Bepflanzungen:

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin sind die Belange der Sicherheit des Bahnbetriebes zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

### Einfriedung und Schutzvorkehrungen:

Grundstücke sind im Interesse der Sicherheit zu den Bahnanlagen hin derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelagen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

### **Immissionen durch den Bahnbetrieb:**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

### **Weitere Hinweise:**

Weitere Hinweise zu Bahnanlagen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

## **9.9 LEITUNGEN UND BAUMSTANDORTE**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

## **9.10 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN**

Für Baumpflanzungen im Plangebiet werden folgende mittelgroße Bäume und Kleinbäume als geeignet empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

## 9.11 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.

Bekannt ist ein Vorkommen einer Mauerseglerkolonie am Haus Bahnhofstraße 99. Daher sind bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten an diesem Gebäude in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen, geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

## 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 (einschließlich umgebender und im räumlichen Zusammenhang stehender beschleunigter Bebauungsplanverfahren) 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 offenerporiger, 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, auch unter Einberechnung umgebender und im räumlichen Zusammenhang stehender beschleunigter Bebauungsplanverfahren im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Liebigstraße und Bahnanlagen, deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von

P:\PROJEKTE\BEBAUUNGSPÄNE\GI- Am Bahnhofsvorplatz\6. Abwägung und Satzung\StVV-Vorlage mit Anlagen\2017-10-04 kr Begründung Satzung AmBf.docx

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 Vogelschutzgebiets, 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:	30.03.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	22.04.2017
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	03.05.2017 bis 02.06.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	03.05.2017 bis 02.06.2017
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und auch im Rahmen der Entwurfs offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ging keine Stellungnahmen mit grundsätzlichen Bedenken ein. Die in 5 Stellungnahmen enthaltenen Hinweise und Anregungen konnten in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die aufgrund dieser Hinweise und Anregungen nach P:\PROJEKTE\BEBAUUNGSPÄNE\GI- Am Bahnhofsvorplatz\6. Abwägung und Satzung\StVV-Vorlage mit Anlagen\2017-10-04 kr Begründung Satzung AmBf.docx

der Entwurfsoffenlage vorgenommenen Änderungen in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sind redaktioneller Art und dienen der Vervollständigung von Grundlagen oder der besseren Verständlichkeit der Planungsinhalte.

Nur der Forderung in der Stellungnahme der Deutschen BahnAG/DB Immobilien, die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandene rückwärtige Baugrenze am bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 99 enger zu fassen und statt des vorhandenen 4,5 m breiten Gebäudeabstandes zu den Bahnanlagen hin nun einen 5 m breiten Abstand festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden, weil sonst ein Planungsschaden begründet worden wäre. Daher ist diese Stellungnahme abzuwägen.

Die vom Regierungspräsidium Gießen empfohlene Aktualisierung des Schallimmissionsgutachtens führte zu neuen Erkenntnissen, die eine Änderung der Begründung und der Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 5.6 und 7.5) bedingten und zu einer beschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung und Träger-/Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) führten. Zu dieser erneuten Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Vom Regierungspräsidium Gießen ging erneut eine Stellungnahme ein mit der Empfehlung, zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzpegel die DIN 4109 in der aktuellen Fassung vom Juli 2016 anzuwenden. Da diese neue Fassung der DIN 4109 aber noch per Einführungserlass in das Baurecht der Länder übernommen wurde und deswegen noch nicht baurechtlich bindend ist, kann dieser Empfehlung nicht gefolgt werden, denn es muss die baurechtlich noch bindende Fassung der Norm von 1989 als Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz angewendet werden.

### 13 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211ff)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167).
- Städtische Abwassersatzung 2013
- Städtische Werbeanlagensatzung 2001
- Städtische Stellplatzsatzung 2016
- Städtische Baumförderungssatzung 2016

## **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.

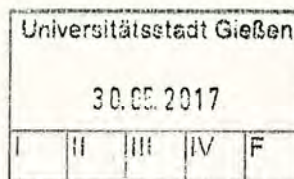
### **14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG**

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.

**15 ANLAGE HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG – DB IMMOBILIEN**

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt

Stadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str.10  
60327 Frankfurt  
www.deutschebahn.comMartina Fischer  
Tel.: 069 265-2567  
Fax: 069 265-41379  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: GS,R-M-L(A)

TÖB-FFM-17-12841/Fi

24.05.2017

**Bebauungsplan GI 01/27 „Am Bahnhofsvorplatz“ in Gießen**Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 24.04.17 - 61/Kr -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen das geplante Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Dienstbarkeit**

Auf dem Flurstück 88/5 lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Bahnanlagenbelastungsrecht/Bahnanlagenbetriebsrecht (Fahrleitungsanlage)“ zugunsten der DB Netz AG. Die Auflagen und Hinweise zu den Punkten Oberleitung und Kraneinsatz sind daher zwingend zu beachten.

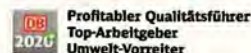
Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

**Angaben zu Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

**Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth FeichtVorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
VorsitzenderBerthold Huber  
Ronald Pofalla  
Ulrich Weber**Unser Anspruch:**





2/6

derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

#### **Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei uns zu beantragen. Die Lage der Anlagen und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik ist uns leider derzeit nicht bekannt.

Im Grenzbereich verlaufen Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG (s. Lageplan). Bei Bauvorhaben ist daher auf jeden Fall eine örtliche Einweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Veränderung des Bodenbelags über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen.

#### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei Grabungen (und Rammarbeiten) in der Nähe von Oberleitungsmasten muss (auch zukünftig) ein Abstand von min. 5,00 m zur Vorderkante des Mastfundaments eingehalten werden (Standicherheit). Muss dieser Bereich unterschritten werden ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen und die Oberleitungsmaste ggf. zu sichern.

Eingesetzte Kräne (wenn durch den Schwenkbereich, unabhängig von einer Schwenkbegrenzung, die Möglichkeit besteht mit der Oberleitung in Berührung zu kommen) müssen bahngeeignet werden. Hierzu ist dann eine Krananweisung mit DB Netz zu erstellen.



3/6

Wird gleisseitig „im Rissbereich der Oberleitung (4,00 m von Gleismitte)“ ein Gerüst aufgebaut, ist dies durch eine DB Netz zugelassene Fachfirma zu erden.

Zur Oberleitungsanlage ist bei Arbeiten ein Abstand von min. 3,50 m einzuhalten.

Bauwerke müssen einen Abstand von min. 5,00 m zur Oberleitungsanlage haben.

Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von einer Bebauung freizuhalten.

Der Oberleitungsrissbereich (4,00 m von Gleismitte) ist von einer Bebauung (auch Zaunanlagen) auszuschließen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V D32 und DV 462 zu beachten. Die Ansprechadresse für Rückfragen in Bezug auf die Oberleitung lautet:

DB Netz AG  
I.NP-MI-D-FFM (IO)  
Frankfurter Str. 20  
35392 Gießen  
Tel.: 0641 701-475 Herr Flaman  
pierre.flamann@deutschebahn.com

#### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG  
I.NP-MI-D-FFM (IO)  
Frankfurter Str. 20  
35392 Gießen  
Tel.: 0641 701-475 Herr Flaman  
pierre.flamann@deutschebahn.com

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.





4/6

**Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

**Funknetzbeeinflussung**

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Der Bauherr hat sich daher direkt an die folgende Adresse zu wenden:

DB Netz AG  
I.NPS 213  
Herr Rätz  
Kleyerstr. 25  
60326 Frankfurt  
send-in.fieldrequests@deutschebahn.com

**Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.



5/6

**Vorhandene Kabel und Leitungen****Kabelanlagen der DB Netz AG und der DB Kommunikationstechnik GmbH**

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich Streckenfernmeldekanäle und TK-Anlagen. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den von Ihnen geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (**mindestens 7 Arbeitstage vorher**) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. **2017011668** einen Termin mit der DB Kommunikationstechnik GmbH ab:

**DB Kommunikationstechnik GmbH****Netzadministration****Tel.: 069-265-26443****Fax: 069-265-57812****E-Mail: [db.kt.dokumentationsservice-essen@deutschebahn.com](mailto:db.kt.dokumentationsservice-essen@deutschebahn.com)**

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des beigefügten Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum vom **18.05.2017** bis zum **18.08.2017**. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

**Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Fa. DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Veränderung des Bodenbelages über der Trasse ist uns anzuzeigen.**

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Ungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zwei-



6/6

fehlen an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Mit freundlichen Grüßen

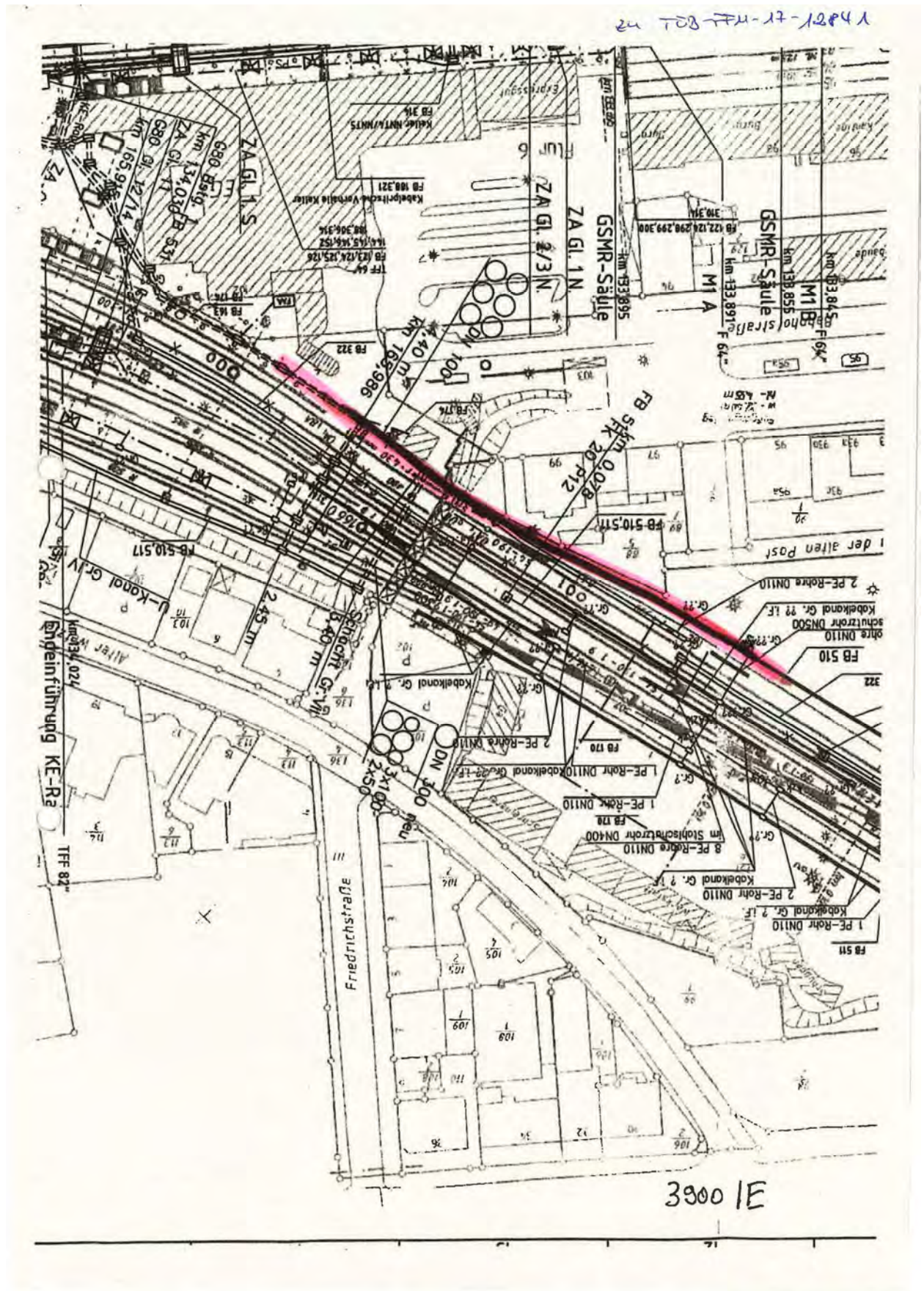
Deutsche Bahn AG

i. V.

Aydin

i. A.

Steier



**Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt**

An  
DB Kommunikationstechnik GmbH  
Region Mitte  
Abteilung I.CPR 2 Netzadministration  
z.Hd. Michael Florusse  
Alfred-Herrhausen-Allee 1  
65760 Eschborn

**Empfangsbestätigung zum Kabelmerkblatt**

DBKT-Bearbeitungs-Nr.: 2017011668.

Ausgehändigt wurde:

- Kabelmerkblatt Vodafone  
 Kabelmerkblatt DBAG  
 Merkblatt „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“

**Verpflichtungserklärung**

Wir bestätigen, die oben aufgeführten Merkblätter im Rahmen der DBKT-Betreiberauskunft erhalten zu haben und verpflichten uns gegenüber den durch DB Kommunikationstechnik GmbH vertretenen Eigentümern, die darin geforderten Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Für Schäden, die durch Nichtbeachtung der im Kabelmerkblatt enthaltenen Pflichten entstehen, kommen wir in vollem Umfang auf.

Wir sind uns bewusst, dass vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung von Kabeln Strafverfolgung nach § 315 ff. StGB nach sich ziehen kann.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Name)

.....  
(Firma - Stempel und Unterschrift -)



### Richtlinie

<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Bau von Signalkabelanlagen</b>	<b>892.9122A01</b>
<b>Kabelmerkblatt</b>	<b>Seite 1</b>

## 1 Allgemeines

- (1) Die Deutsche Bahn AG (DB Netz AG) betreibt zum Zweck ihrer Betriebsabwicklung Signal-, Fernmelde- und Starkstromkabelanlagen. Sie sind Bestandteil einer öffentlichen Zwecken dienenden Verkehrsanlage und liegen auf Bahngelände wie auch in öffentlichem oder privatem Gelände. Auch Kabel von Arcor, der Deutschen Telekom und anderer Dritter gehören zu solchen Anlagen, soweit sie sich auf bahneigenem Gelände befinden.
- (2) Bei allen Bauarbeiten am oder im Erdreich sind zur Vermeidung von Kabelschäden die nachstehenden Bestimmungen zu beachten. Bei Beschädigung von Kabeln wird die DB Netz AG den Schädiger oder sonstigen Verantwortlichen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zum Schadenersatz heranziehen und gegebenenfalls nach den § 315 ff. StGB strafrechtlich verfolgen lassen.

An dieser Stelle wird auf die besondere Sorgfaltspflicht des bauausführenden Unternehmens hingewiesen, sich mit der Kabellage **vor Beginn** der Bauarbeiten anhand der Kabellagepläne und der örtlichen Gegebenheiten vertraut zu machen.

## 2 Bauleitung

- (1) Der jeweils verantwortliche Leiter einer Baumaßnahme ist schriftlich zu benennen und hat vor Beginn der Bauarbeiten am oder im Erdreich - insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen - bei der örtlich zuständigen OE der DB Netz AG Auskunft darüber einzuholen, ob, wo und in welcher Tiefe an der beabsichtigten Arbeitsstelle Kabel liegen.

## 3 Kennzeichnung

- (1) Die Lage der Kabel im Erdreich kann durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Trassenwarnbänder liegen im Regelfall ca. 30 bis 40 cm über dem Scheitel der Kabelanlage.

## 4 Kabelmerkzeichen

- (1) Kabelmerkzeichen (Steine, Kugelmarder und dgl.) sind vor dem Ausheben einzumessen. Ausgehobene Kabelmerkzeichen und abgehobene Kabelhauben sind zur Wiederverwendung seitlich zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend der ursprünglichen Lage wieder einzubauen.

<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Bau von Signalkabelanlagen</b>	<b>892.9122A01</b>
<b>Kabelmerkblatt</b>	<b>Seite 2</b>

## 5 Arbeiten in der Nähe von Kabeln

- (1) Mit den Arbeiten in der Nähe von Kabeln darf das bauausführende Unternehmen erst beginnen, wenn die Kabellage zweifelsfrei feststeht. Kann die Kabellage nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ist die genaue Lage mittels Suchgerät bzw. Suchschachtung zu ermitteln.
- (2) Der beabsichtigte Bereich der Erdarbeiten ist von dem bauausführenden Unternehmen exakt einzugrenzen und nicht zu verändern. Bei Ausweitung des Arbeitsbereiches ist eine erweiterte Kabelauskunft notwendig.
- (3) In der Nähe der Kabel muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Pickel dürfen bereits ab 30 cm Abstand vom Kabel nicht mehr eingesetzt werden; ab 10 cm Abstand dürfen keine scharfen Werkzeuge verwendet werden. Arbeiten Baumaschinen (z.B. Bagger, Radlader usw.) in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Kabeln, so muss ständig ein Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens zur Einweisung des Maschinenbedieners anwesend sein.
- (4) Bei erdverlegten Kabeln ist ab 40 cm Näherung zur Kabelachse von dem bauausführenden Unternehmen mit äußerster Vorsicht und Sorgfalt vorzugehen und die örtliche Lage (horizontal, vertikal) per Suchschachtung in einem im Einzelfall gebotenen Umfang festzustellen.
- (5) Grundsätzlich ist beim Freilegen von Kabeln äußerste Vorsicht geboten, da bei Kabelbeschädigungen Lebensgefahr besteht.

## 6 Freigelegte Kabel

- (1) Freigelegte Kabel sind von dem bauausführenden Unternehmen zu sichern und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Ein Umliegen von freigelegten Kabeln ist nur unter Aufsicht eines Mitarbeiters der örtlich zuständigen OE der DB Netz AG oder mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der OE der DB Netz AG ohne Aufsicht zulässig.

## 7 Biegedurchmesser

- (1) Kabel dürfen nicht frei hängen. Sie sind in Abständen von höchstens 1 m zu unterfangen oder zu befestigen. Dabei muss, um unzulässige Zugbeanspruchungen auszuschließen, die Trassenlinie erhalten bleiben.
- (2) Durch starke Knicke oder Quetschungen werden Kabel unbrauchbar. Lässt sich das Biegen eines Kabels nicht vermeiden, gilt für den Biegedurchmesser der im Technischen Kennblatt genannte typenbezogene Wert. Fehlt ein solcher Wert oder ist ein Kabel nicht eindeutig zuzuordnen, darf ein Biegedurchmesser von mindestens dem zwanzigfachen Kabelaußendurchmesser nicht unterschritten werden.

Gültig ab: 01.06.2009

<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Kabelmerckblatt</b>	<b>892.9122A01</b> <b>Seite 3</b>

### 8 Temperaturbereich

- (1) Beim Legen, Umlegen und Verschwenken von vorhandenen Kabeln sind die zulässigen Temperaturbereiche nach Tabelle 1 zu beachten. Sie sind vom Kabelaufbau, insbesondere von den Werkstoffen abhängig, und beziehen sich auf die Kabeleigentemperatur  $t_{\text{Kabel}}$  und nicht auf die Umgebungstemperatur.
- (2) Müssen Kabel bewegt werden, ohne dass der detaillierte Kabelaufbau zweifelsfrei ermittelt werden kann, so dürfen anhand der äußeren, sichtbaren Merkmale der Kabel die Temperaturbereiche nach Tabelle 2 in Anspruch genommen werden.

**Tabelle 1: Temperaturbereiche für Kabel mit bekanntem Kabelaufbau**

Lfd. Nr.	Kabelaufbau				Temperaturbereich	
	Kabelmantel (Werkstoff)	Bewehrung	Innere Schutzhülle	äußere Schutzhülle		
1	2	3	4	5	6	
1	Blei Aluminium	vorhanden	Bänder mit Bitumen <sup>x</sup>	PE	$\pm 0 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40 \text{ °C}$	
2				PVC		
3				Jute <sup>x</sup>		
4			Bänder ohne Bitumen	PE		$-20 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$
5				PVC <sup>x</sup>		$-5 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$
6				Jute <sup>x</sup>		$\pm 0 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40 \text{ °C}$
7		-	-	PE	$-20 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$	
8		-	-	PVC <sup>x</sup>	$-5 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$	
9		-	-	-	$-20 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$	
10	PE	vorhanden	Bänder mit Bitumen <sup>x</sup>	PE	$\pm 0 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40 \text{ °C}$	
11				PVC		
12			Bänder ohne Bitumen	PE		$-20 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$
13		PVC <sup>x</sup>		$-5 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$		
14		-	-	PE	$-20 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$	
15		-	-	PVC <sup>x</sup>	$-5 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$	
16	PVC	vorhanden	Bänder mit Bitumen <sup>x</sup>	PE	$\pm 0 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40 \text{ °C}$	
17				PVC		
18			Bänder ohne Bitumen	PE		$-5 \text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50 \text{ °C}$
19		PVC <sup>x</sup>				
20		-	-	PE		
21		-	-	PVC <sup>x</sup>		

Gültig ab: 01.06.2009



<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Kabelmerkblatt</b>	<b>892.9122A01 Seite 4</b>

Fortsetzung Tabelle 1:		
	Kabeltyp	Temperaturbereich
22	LWL-Kabel	$-5\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50\text{ °C}$
23	Kabel mit Koaxial-Paaren	$-10\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50\text{ °C}$
24	Starkstromkabel	nicht unter $+3\text{ °C}$
x ausschlaggebender Werkstoff		

Tabelle 2: Temperaturbereiche für Kabel mit unbekanntem Kabelaufbau		
Lfd. Nr.	Kabelaufbau	Temperaturbereich
1	Kabel mit Bleimantel, ohne Schutzhülle(n) über dem Mantel (Kabel mit blankem Bleimantel)	$-20\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +50\text{ °C}$
2	Kabel mit äußerer Schutzhülle aus bitumengetränkter Jute	$\pm 0\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40\text{ °C}$
3	Kabel mit außenliegendem Kabelmantel bzw. mit äußerer Schutzhülle aus Kunststoff (zunächst nicht identifizierbarer Art)	$\pm 0\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40\text{ °C}$
4	alle übrigen Kabel	$\pm 0\text{ °C} \leq t_{\text{Kabel}} \leq +40\text{ °C}$

## 9 Kabelabdeckhauben

- (1) Die Kabel sind mit den abgehobenen Kabelabdeckhauben oder -platten erneut abzudecken, bzw. das aufgenommene Warnband ist wieder einzulegen. Beschädigte Kabelabdeckhauben, -platten oder Warnbänder sind durch neue zu ersetzen.
- (2) Die Platten sind auf ebenem und zuvor verdichtetem Boden aufzulegen, so dass sich darunter keine Hohlräume bilden. Ausgehobene Kabelmarkzeichen sind entsprechend der tatsächlichen Kabellage wieder einzusetzen und einzumessen.
- (3) Bei einer festgestellten Differenz zwischen der Kabellage und dem Kabellageplan oder bei einer Änderung des Trassenverlaufs ist die örtlich zuständige OE der DB Netz AG schriftlich zu informieren.

## 10 Fundamente, Mauern

- (1) Bei Führung durch Fundamente oder Mauern dürfen Kabel nicht eingemauert oder einbetoniert werden.
- (2) Sie sind mittels Schutzrohren, vorzugsweise aus Kunststoff, hindurchzuführen (ggf. auch Mauerdurchführungselemente).

Gültig ab: 01.06.2009

<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Kabelmerckblatt</b>	<b>892.9122A01 Seite 5</b>

- (3) Bei vorhandenen, zu überbauenden Kabeln (z. B. beim nachträglichen Setzen von Mastfundamenten) sind längsgeteilte Schutzrohre zu verwenden. Die Rohrenden sind entsprechend den örtlichen Anforderungen gas- und wasserdicht abzudichten.
- (4) Setzungen des Bauwerks müssen möglich sein, ohne dass eine Beschädigung des Kabels eintreten kann.

### **11 Verfüllen der Kabelgräben**

- (1) Beim Verfüllen des Kabelgrabens darf das Einfüllmaterial nicht auf freihängende Kabel geworfen werden.  
Der Boden unterhalb der Kabelanlage ist sorgfältig zu verdichten und die Sohle des Grabens ist eben herzustellen. Die Kabelanlage muss auf steinfreiem Boden glatt aufliegen
- (2) Ferner ist zu beachten, dass das Verfüllen der Leitungszone per Hand zu erfolgen hat (Leitungszone = Grabensohle bis 10 cm über Kabel- bzw. Rohrscheitel). Der Füllboden darf im Bereich der Leitungszone eine max. Korngröße von  $\leq 2$  mm aufweisen.
- (3) Oberhalb der Leitungszone können das lagenweise Verfüllen des Grabens und das Verdichten des Verfüllmaterials mit angemessener Sorgfalt maschinell erfolgen.

### **12 Abstände zu Kabeltrassen**

- (1) Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln ist ein so großer Abstand zu wahren und so zu arbeiten, dass Beschädigungen von vorhandenen Kabeln ausgeschlossen sind. Das Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen und anderen Gegenständen, durch die Kabel beschädigt werden könnten, ist 30 cm beiderseits der Kabel verboten, bis zu 1 m beiderseits der Kabel nur bis zu 50 cm Tiefe zulässig. Hier sind nur maximal 50 cm lange Pfähle, Bohrer und Dorne oder solche mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel zu verwenden, der von der Spitze höchstens 50 cm entfernt ist.
- (2) Ist die genaue Lage der Kabel nicht bekannt, so ist auch außerhalb der o. g. Trasse von 2,0 m Breite größte Vorsicht geboten.

### **13 Unbeabsichtigtes Freilegen von Kabeln**

- (1) Die unbeabsichtigte oder unvermutete Freilegung von Kabeln ist der örtlich zuständigen OE der DB Netz AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Bis zum Eintreffen einer Fachkraft der für die Kabel zuständigen Stelle darf in Kabelnähe nicht weitergearbeitet werden.

Gültig ab: 01.06.2009

<b>Bautechnik, Leit-, Signal- u. Telekommunikationstechnik</b>	<b>LST-Anlagen montieren und instand halten</b>
<b>Kabelmerkblatt</b>	<b>892.9122A01 Seite 6</b>

Übergeben durch

DB Netz AG / im Auftrag der DB Netz AG

.....  
auftraggebende OE

Sonstiges:



Gültig ab: 01.06.2009

## Merkblatt

### Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel

#### Vorwort

Bei Bauarbeiten im Erdreich stellen erdverlegte Kabel nicht nur Hindernisse dar, sondern werden oft zur Gefahr für die Beschäftigten.

Es liegt daher im gemeinsamen Interesse von Bauunternehmen, Garten- und Landschaftsgestaltern usw. (im Folgenden als „Unternehmer“ bezeichnet) sowie sämtlichen Versorgungsträgern (im Folgenden als „Betreiber“ bezeichnet) bei Bauarbeiten im Bereich von Kabeln mit größter Sorgfalt und Vorsicht vorzugehen.

Um Unfälle und Schäden zu vermeiden, sind die folgende Hinweise zu beachten.

#### 1. Anwendungsbereich

Dieses Merkblatt gilt für Arbeiten im Erdbereich, wie z.B. Aushub- Bohr- oder Rammarbeiten.

#### 2. Allgemeines

Versorgungsanlagen (Kabel, Leitungen, Rohre, etc.) sind nicht nur in öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern auch in privaten Grundstücken (z. B. Gärten, Wiesen, Felder, Wälder) verlegt.

Die Verlegetiefe von Versorgungsleitungen beträgt in der Regel 60 - 150 cm; abweichende, insbesondere geringere Tiefen (sogar 10 - 20 cm) sind aus den verschiedensten Gründen, z.B. Niveauänderung, möglich.

Vor Beginn von Erdarbeiten, hat sich der Unternehmer bei den Betreibern zu erkundigen, ob im Baustellenbereich Versorgungsleitungen vorhanden sind oder sein können. Gemeinsam mit den Betreibern sind ggf. die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen festzulegen.

Erdverlegte Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten, wenn nicht durch den Betreiber die Spannungsfreiheit ausdrücklich vor Ort bestätigt wird.

#### 3. Maßnahmen VOT Beginn der Bauarbeiten

Der Unternehmer hat zur Vermeidung von Unfällen und Sachschäden vor Beginn der Arbeiten zu ermitteln, ob im vorgesehenen Arbeitsbereich Anlagen vorhanden sind. (UVV „Bauarbeiten“, VBG 37, § 16 (1) und UVV „Bagger, Lader, Planiergeräte, Schürfgeräte und Spezialmaschinen des „Erdbaues“ V8G 40, § 38)

Solche Anlagen im Sinne dieses Merkblattes sind erdverlegte Kabel und Leitungen einschließlich der dazugehörigen Muffen, Schutzabdeckungen, Schutzrohre usw. Dabei ist zu beachten, dass Rohre, Abdeckungen, Folien usw. nicht primär als mechanischer Schutz bei Aufgrabearbeiten dienen; ihre wesentliche Aufgabe besteht vielmehr darin, auf das Vorhandensein von Kabeln bei Tiefbauarbeiten aufmerksam zu machen. Der Unternehmer muss sich beim Betreiber erkundigen und anhand von Planunterlagen einweisen lassen über:

- die Art
- die Lage und
- den Verlauf

## Merkblatt

### Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel

der Kabel. Dies kann durch die Aushändigung von Lageplänen und in besonderen Fällen durch eine zusätzliche Abstimmung vor Ort geschehen, wobei auch die erforderlichen Schutzmaßnahmen festzulegen sind.

Für die Informationen zuständige Stellen können sein: Elektrizitäts-, Gas- und Wasser-versorgungsunternehmen, Telekommunikationsunternehmen private Betreiber von Versorgungsanlagen, zuständige Behörden (z.B. Straßenbauamt).

Nach der Einweisung sind, durch den Teilnehmer der Verlauf und möglichst die Tiefenlage des Kabels im Baubereich kenntlich zu machen. (z.B. Oberflächenmarkierung, Einmessen und Setzen von Pflöcken). Dabei ist zu beachten, dass über Kabeln keine spitzen Gegenstände in den Boden getrieben werden dürfen.

Ist die genaue Lage eines Kabels nicht bekannt, so muss sie

- durch von Hand anzulegende Suchschlitze (Suchgräben) oder
- mit Hilfe von Kabelsuchgeräten

festgestellt werden. Es ist auch auf seitlich abgehende Kabel (z. B. Hausanschlüsse) zu achten.

Ergeben sich bei der Kabelsuche Unstimmigkeiten oder Abweichungen, ist mit dem Betreiber Rücksprache zu nehmen.

Der Unternehmer darf nach Ermittlung der Kabellage mit den Bauarbeiten erst beginnen, wenn

- der Betreiber im Arbeitsbereich die Kabel spannungsfrei geschaltet hat oder, soweit Gründe gegen eine Freischaltung vorliegen.
- bei unter Spannung stehenden Kabeln, die mit dem Betreiber vereinbarten Schutzmaßnahmen (einschließlich geeigneter Arbeits- und Schutzkleidung und Verwendung sicherer Schutz- und Hilfsmittel) veranlasst und die Mitarbeiter vor Beginn der Arbeiten entsprechend unterwiesen wurden.

Über eine Abschaltung von Kabeln im Arbeitsbereich entscheidet der Betreiber.

In bestimmten Fällen kann nach Entscheidung des Betreibers auch die Anwesenheit bzw. Mitarbeit einer Fachkraft des Betreibers erforderlich sein. Die Anwesenheit eines Mitarbeiters des Betreibers an der Baustelle entbindet den Unternehmer nicht von seiner Verantwortung.

#### **4. Maßnahmen zur Freilegung der Kabel**

Nur bei Kenntnis der genauen Lage des Kabels ist Maschinenaushub zulässig. Ein Abstand von 30 cm zum Kabel darf in der Regel nicht unterschritten werden. Abweichungen hiervon sind mit dem Betreiber zu vereinbaren.

## Merkblatt

### Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel

Eine Hilfe zur Orientierung über den Kabelverlauf sind z.B. Markierungs- oder Warnbänder, Betonplatten, Schutzabdeckungen oder Sandbettungen. In unmittelbarer Nähe von Kabeln dürfen nur Handarbeiten mit geeignetem (stumpfen) Werkzeugen zum vorsichtigen Freilegen der Kabel durchgeführt werden.

#### **5. Maßnahmen an freigelegten Kabeln**

Grundsätzlich dürfen freigelegte Kabel in ihrer Lage nicht verändert werden. Sollte es dennoch erforderlich sein, so dürfen Lageänderungen der Kabel nur nach Rücksprache mit dem Betreiber und nur in Zusammenarbeit mit diesem vorgenommen werden.

Kabel dürfen nicht als Standplatz oder Aufstiegshilfe benutzt oder anderweitig mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt werden.

Freigelegte Kabel sind nach Anweisung des Betreibers durch Abstützen, Unterbauen, Aufhängen, Umlegen auf Konsolen, provisorische Abdeckung mit Bohlen, etc. zu sichern.

Die Kabel sind so aufzuhängen, dass deren Mantel nicht beschädigt wird. Falls Kabel beschädigt wurden, ist - auch bei zunächst geringfügig erscheinender Beschädigung - sofort der Bereich abzusperren und der Betreiber zu informieren.

Arbeiten an Kabeln (z.B. Aufnehmen, Umlegen, Hochhängen), deren Spannungsfreiheit nicht ausdrücklich vom Betreiber bestätigt wurde, dürfen -außer- vom Betreiber selbst nur von Personen durchgeführt werden, die

- für solche Tätigkeiten unterwiesen und qualifiziert sind.
- die Weisung des Betreibers kennen und
- die festgelegte Schutzausrüstung benützen.

#### **6. Unvermutetes Antreffen von erdverlegten Kabeln**

Bei unvermutetem Antreffen erdverlegter Kabel sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen, die Stelle ist deutlich zu markieren und zu sichern. Der Betreiber ist unverzüglich von Aufsichtführenden zu verständigen. Die weiteren Erd- und Bauarbeiten dürfen nur nach Weisung des Betreibers und gemäß Abschnitt 5 durchgeführt werden.

#### **7. Maßnahmen für das Wiederverlegen der Kabel**

Wenn freigelegte Kabel wieder verlegt werden, sind die Anweisungen des Betreibers zu beachten. Schutz- und Warneinrichtungen, z.B. Warnbänder, Abdeckplatten, sind wieder einzubauen.

#### **Vorschriften und Normen:**

1. Unfallverhütungsvorschriften
  - Allgemeine Vorschriften (VUG 1)
  - Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4)
  - Bauarbeiten (VUG 37)
  - Bagger, Lader, Planiergeräte, Schürfgeräte und Spezialmaschinen des Erdbaus. (Erdbaumaschinen (VBG 4.0)

## **Merkblatt**

### **Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel**

2. Merkblätter und Kabelschutzanweisungen der Elektrizitäts- Versorgungsunternehmen