



**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich: „Alte Post“**

für den Plangeltungsbereich der Liegenschaft der ehemaligen Hauptpost und des ehemaligen Telegraphenamtes, Bahnhofstraße 91

Planstand:

**- Satzung -**

**28.02.2019**

**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 .....  | 9         |
| 5.1.4    | Stadtumbau .....   | 10        |
| 5.1.5    | Vergnügungsstättenkonzept .....  | 11        |
| 5.1.6    | Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....  | 11        |
| 5.1.7    | Denkmalschutz und Denkmalpflege .....  | 12        |
| 5.1.8    | Werbeanlagensatzung .....  | 14        |
| 5.1.9    | Landschaftsplan .....  | 14        |
| 5.1.10   | Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte .....                                     | 15        |
| 5.1.11   | Schutzgebiete .....  | 17        |
| 5.1.12   | Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....  | 17        |
| 5.2      | Städtebaulicher Bestand .....  | 17        |
| 5.3      | Naturräumlicher Bestand .....  | 20        |
| 5.4      | Verkehrliche Erschließung .....  | 22        |
| 5.5      | Ver- und Entsorgung .....  | 23        |
| 5.6      | Immissionsschutz .....   | 24        |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....</b>                             | <b>25</b> |
| <b>7</b> | <b>Erläuterung der Planfestsetzungen .....</b>   | <b>27</b> |
| 7.1      | Art der baulichen Nutzung .....  | 27        |
| 7.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 31        |
| 7.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                       | 34        |
| 7.4      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 35        |
| 7.5      | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ...  | 36        |
| 7.6      | Anpflanzungen .....  | 36        |
| 7.7      | Verkehrsflächen .....  | 37        |
| <b>8</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                             | <b>37</b> |
| 8.1      | Dachgestaltung .....   | 38        |
| 8.2      | Einfriedungen .....  | 38        |
| 8.3      | Abfall- und Wertstoffbehälter .....  | 39        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>9</b>  | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>            | <b>39</b> |
| 9.1       | Denkmalschutz.....   | 39        |
| 9.2       | Werbeanlagensatzung .....                                      | 39        |
| 9.3       | Verwertung von Niederschlagswasser.....                        | 39        |
| 9.4       | Entwässerungsanlagen.....                                      | 40        |
| 9.5       | Abfallentsorgung .....   | 40        |
| 9.6       | Kampfmittelbelastung.....                                      | 40        |
| 9.7       | Brandschutz .....  | 40        |
| 9.8       | Leitungen und Baumstandorte .....                              | 41        |
| 9.9       | Empfehlungen für Baumarten .....                               | 41        |
| 9.10      | Artenschutz .....  | 42        |
| 9.11      | Richtfunkverbindungen .....                                    | 42        |
| 9.12      | Stellplatzsatzung .....  | 42        |
| <b>10</b> | <b>Grünordnungskonzept, Umweltinformationen .....</b>          | <b>42</b> |
| <b>11</b> | <b>Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b> | <b>43</b> |
| 11.1      | Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes .....             | 43        |
| 11.2      | Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes .....        | 44        |
| <b>12</b> | <b>Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung .....</b>          | <b>46</b> |
| <b>13</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                  | <b>47</b> |
| <b>14</b> | <b>Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>                     | <b>48</b> |
| 14.1      | Umsetzungsperspektive.....                                     | 48        |
| 14.2      | Flächenbilanz und Bodenordnung .....                           | 48        |
| 14.3      | Aufhebung bestehender Pläne .....                              | 48        |
| 14.4      | Kosten .....   | 48        |

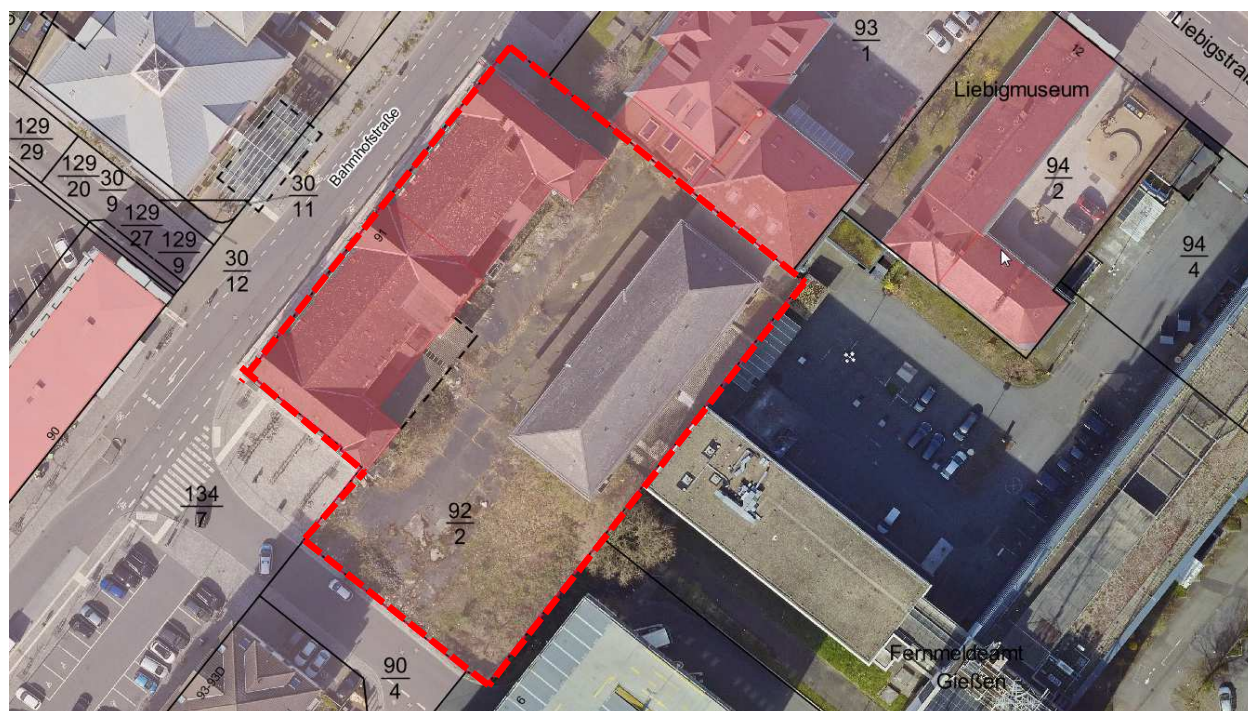
## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits am 17.07.2003 wurde wegen der unbefriedigenden städtebaulichen Situation am Bahnhofsvorplatz, welche schon damals besonders durch den Leerstand der Alten Post geprägt wurde, von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nordöstliche Bahnhofsumfeld beschlossen, um den städtebaulichen Mängeln planungs- und bauordnungsrechtlich entgegenwirken zu können. Um eine Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Alten Post zu erreichen, wurde der damalige Einleitungsbeschluss im Einvernehmen mit der Eigentümerfamilie der Alten Post gefasst, die dort einen Um- und Anbau für eine vorwiegend gastronomische Nutzung plante.

Das Planverfahren wurde aber über den Einleitungsbeschluss hinaus nicht weiter fortgeführt, weil keine genehmigungsfähige Konzeption seitens der Eigentümer vorgelegt wurde. Nach nunmehr 15 Jahren bietet sich aktuell die Chance, im Einvernehmen mit dem neuem Eigentümer der Alten Post eine sinnvolle bauliche Entwicklung und nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten, aber seit Jahrzehnten brachliegenden Gebäudeensembles zu erreichen. Damit könnte der bereits eingesetzte bauliche Zerfall der Kulturdenkmale aufgehalten und der denkmalschutzrechtlichen Verfügung vom 22.11.2017 zum Erhalt der Alten Post Folge geleistet werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und dem neuem Eigentümer der Liegenschaft werden über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinaus weitere Regelungen zur Durchführung der Revitalisierungs- und Baumaßnahmen getroffen werden.

## 2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Gießen, in direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz, dem Liebigmuseum und dem Mathematikum. Der Geltungsbereich umfasst nur das



Luftbild mit Kataster und Kennzeichnung Plangebiet (rot gestrichelte Umgrenzung)

Gebäudeensemble Bahnhofstraße 91 (Gießen, Flur 6, Nr. 92/2, Stand Januar 2018), bestehend aus dem alten Kaiserlichen Postamt („Alte Post“) und dem dahinter liegenden ehemaligen Telegraphenamt. Es hat eine Größe von 3.659 m<sup>2</sup>.

### **3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE 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.

Weitere positive Initialvorhaben für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers sind neben den mittlerweile etablierten beiden Museen, dem abgeschlossenen Umbau des Bahnhofsvorplatzes mit Treppenanierung durch die Stadt Gießen auch der vor 6 Jahren fertiggestellte Parkhaus- und Appartementneubau hinter der Alten Post sowie die Sanierung der gegenüberliegenden Gebäudezeile Bahnhofstraße 90/92/94 durch private Initiativen.

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 gesamte Bereich des Bahnhofsumfeldes 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, wie die Liegenschaft der Alten Post, deren Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Nutzungsstruktur für ein funktionierendes räumliches Gefüge in der Innenstadt besonders wichtig sind. Hierausfolgend wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 ein Stadtumbaugebiet "Bahnhofsvorplatz" beschlossen, welches u.a. die Revitalisierung der Alten Post zum Ziel hatte.

Ziel dieses Planverfahrens ist es, den Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Ensembles der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes planungsrechtlich zu sichern, indem eine städtebaulich verträgliche bauliche Erweiterung und eine sinnvolle Nutzung ermöglicht wird. Damit sollen das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, gestärkt und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Mit der Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll auch für die Alte Post und das Telegraphenamt diese positive Entwicklung mit einer der zentralen Lagegunst entsprechenden Nutzung fortgeführt werden, wobei neben der Erhaltung der beiden Kulturdenkmäler auch auf die Erhaltung eines mit der benachbarten Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist.

Von der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung einer gemischten Nutzung wurde abgerückt, weil sich in den Gesprächen mit dem aktuellen Eigentümer dieser Liegenschaft gezeigt hat, dass die Liegenschaft sich aufgrund der umgebenden dichten Verkehrsinfrastrukturen und der daraus resultierenden starken Immissionsbelastung, trotz der umgebenden gemischten Nutzungen, nur bedingt für Wohnnutzungen eignet. Angesichts der unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzenden Lage, im Gegenüber zur Zufahrt zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und dem rückwärtig direkt anschließenden Parkhaus, ist die Umsetzung einer attraktiven und langfristig gesicherten Wohnnutzung an diesem Standort schwierig. Die besondere Lagegunst hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs, durch die Nähe zum Bahnhof und den Bushalteknotenpunkt, macht diesen Standort aber insbesondere für personalintensive Büronutzungen attraktiv.

Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um einen damit verbundenen strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet vorzubeugen und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen. Zudem soll eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Auch Einzelhandelsbetriebe sollen eingeschränkt und diejenigen mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen zur Vermeidung eines „trading-down-Effektes“ ausgeschlossen werden.

Um eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen, ist es notwendig und auch städtebaulich vertretbar, zusätzlich zu den bestehenden beiden Kulturdenkmälern hinter der Alten Post ein weiteres Baufeld anzubieten, welches einen Neubau in gleicher Höhe des ehemaligen Telegraphenamts zulässt. Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung müssen entsprechend angepasst werden.

Die für die Entwicklung und Wiederbelebung der beiden Kulturdenkmale notwendigen Stellplätze, können größtenteils im benachbarten Parkhaus untergebracht werden, weil im Zusammenhang mit dem damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung des Parkhauses vertraglich zwischen Stadt und Investor geregelt wurde, dass mindestens 80 Stellplätze per Baulast bei Bedarf und Zahlung eines Ablösebetrags dauerhaft für benachbarte Vorhaben im Parkhaus angerechnet werden können. Der aktuelle Parkhausbetreiber hat seine Bereitschaft signalisiert, mindestens diese 80 Stellplätze über eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung auch tatsächlich und dauerhaft den Nutzungen auf dem Alte Post-Areal zur Verfügung zu stellen.

#### **4 VERFAHREN**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 2. Änderung GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘, Bereich ‚Alte Post‘ wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung erstmalig am 17.07.2003 beschlossen. Das damalige Plangebiet umfasste zusätzlich zu der Liegenschaft der Alten Post noch den gesamten Bereich zwischen Bahnhofstraße, Liebigstraße, Frankfurter Straße

und den Bahngleisen sowie auf der Nordostseite der Bahnhofstraße das Gebiet der „Neuen Post“ bis zu den Bahngleisen und der Wieseck. Mit dem Bebauungsplan sollten vordergründig die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Grundstücke des Fernmeldeamtes in der Liebigstraße und des neuen Postgebäudes in der Bahnhofstraße in Mischgebiete überführt werden. Außerdem sollte im Bereich des Mathematikums und des Liebigmuseums die Bildung eines Museumsviertels gestärkt sowie eine Revitalisierungsoption für die Alte Post planungsrechtlich gesichert werden.

Sowohl für das mittlerweile privatisierte ehemalige Fernmeldeamt in der Liebigstraße, als auch für die Museen liegen noch keine konkreten Entwicklungsabsichten vor. Für den Bereich der „Neuen Post“ wurde zwischenzeitlich ein eigenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Um den Erhalt der Alten Post zu sichern, ist es notwendig, hier kurzfristig Planungsrecht für eine zukunftsfähige Nutzung und bauliche Entwicklung zu schaffen. Daher wurde am 22.03.2018 erneut von der Stadtverordneten ein Beschluss zur Einleitung einer 2. Änderung GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘, Bereich ‚Alte Post‘ gefasst, welcher sich jedoch ausschließlich auf die Liegenschaft der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes bezieht.

Weil es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von knapp 0,4 ha sowie der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Auch unter der Berücksichtigung der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Liebigstraße und Bahnanlagen befindlichen, bereits durchgeführten oder eingeleiteten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne GI 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz", GI 01/29 An der Alten Post 1 und GI 01/29 An der Alten Post 2), würde durch diese Verfahren insgesamt nur eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Daher kann auch dieser Bebauungsplan hinsichtlich einer möglichen Kumulation mit diesen umgebenden Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Gleichwohl werden im Rahmen des Bebauungsplanes die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das beschleunigte Verfahren wird ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Stattdessen fand eine Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 BauGB über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen statt, während der gleichwohl die Möglichkeit besteht, sich zu der Planung zu äußern.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 5. Mai 2018 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 15. Mai bis einschließlich 8. Juni 2018 statt. Es gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu dem Verfahren ein.

Der Entwurfsbeschluss und dessen Offenlage wurden am 22.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fand vom 15. Januar bis einschließlich 15 Februar 2019 statt.

Es gingen hierzu wieder keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Von den angeschriebenen 47 Behörden, Verbänden und Stellen gaben 22 eine Stellungnahme ab. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der Beteiligungsverfahren wird ausführlich behandelt in Kapitel 12 zur Konfliktbewältigung.

Dieser Bebauungsplan wird den rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/04 ‚Bahnhofsvorplatz‘ in Teilen ersetzen.

## **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) HLP) 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 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen durchzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Da das Kerngebiet den gemischten Bauflächen zuzuordnen ist, entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

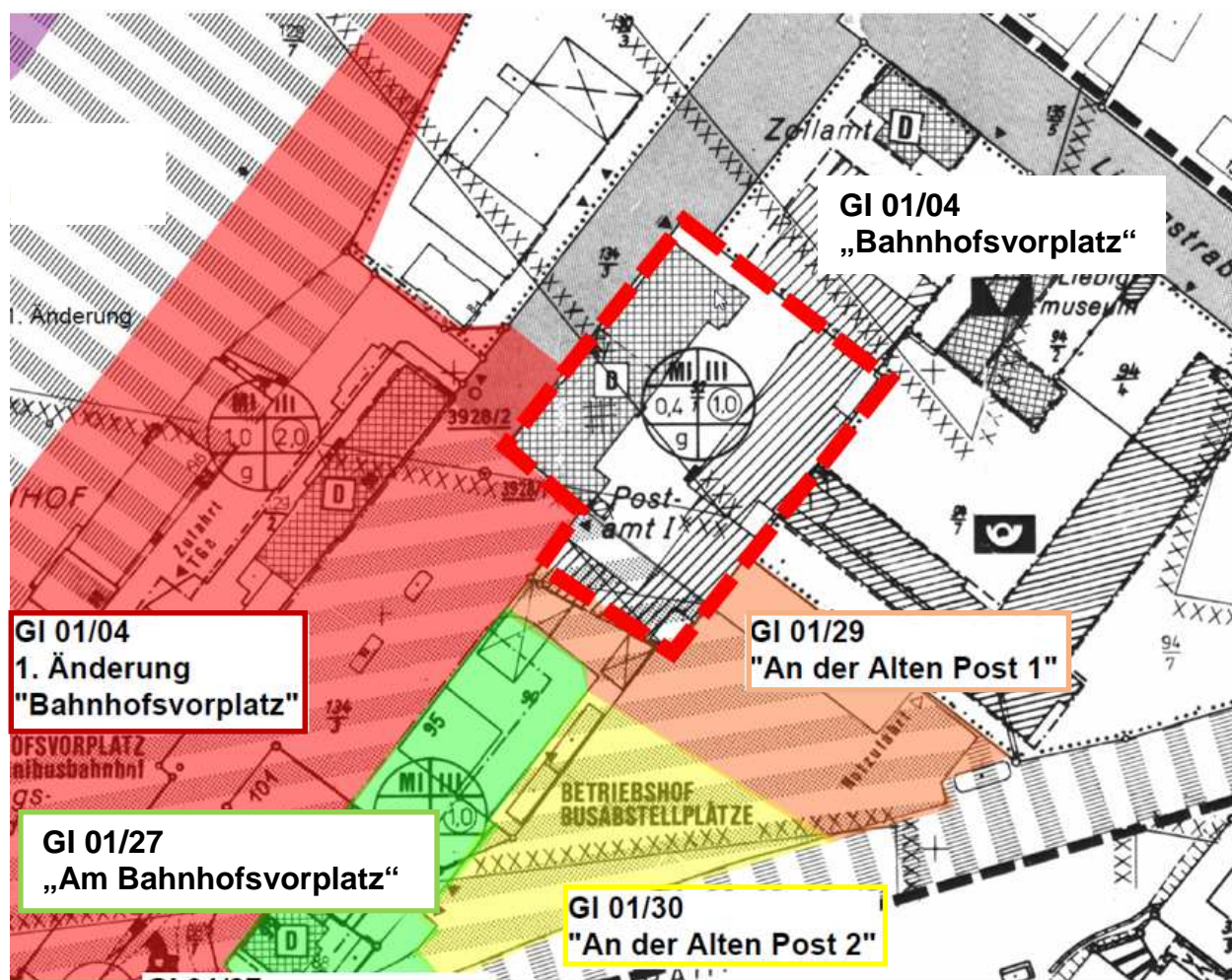


### 5.1.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, nach Erlangung der Rechtskraft in einem Teilbereich ersetzt.

Dies ist erforderlich, weil der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ im Plangeltungsbereich ein Mischgebiet festsetzt, mit geringeren Ausnutzungswerten als durch den denkmalgeschützten Bestand bereits vorhanden und ohne Baufenster für das rückwärtige Telegraphenamt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes, der an die Straße „An der Alten Post“ grenzt, ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Es werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Außerdem sind nach der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig, weshalb unter Anwendung der aktuellen BauNVO und Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes eine Neuregelung erforderlich ist.

Der südlich an das Plangebiet anschließende Bereich wurde durch die rechtskräftige Änderungen und neu aufgestellten Bebauungspläne bereits planungsrechtlich neu geregelt.

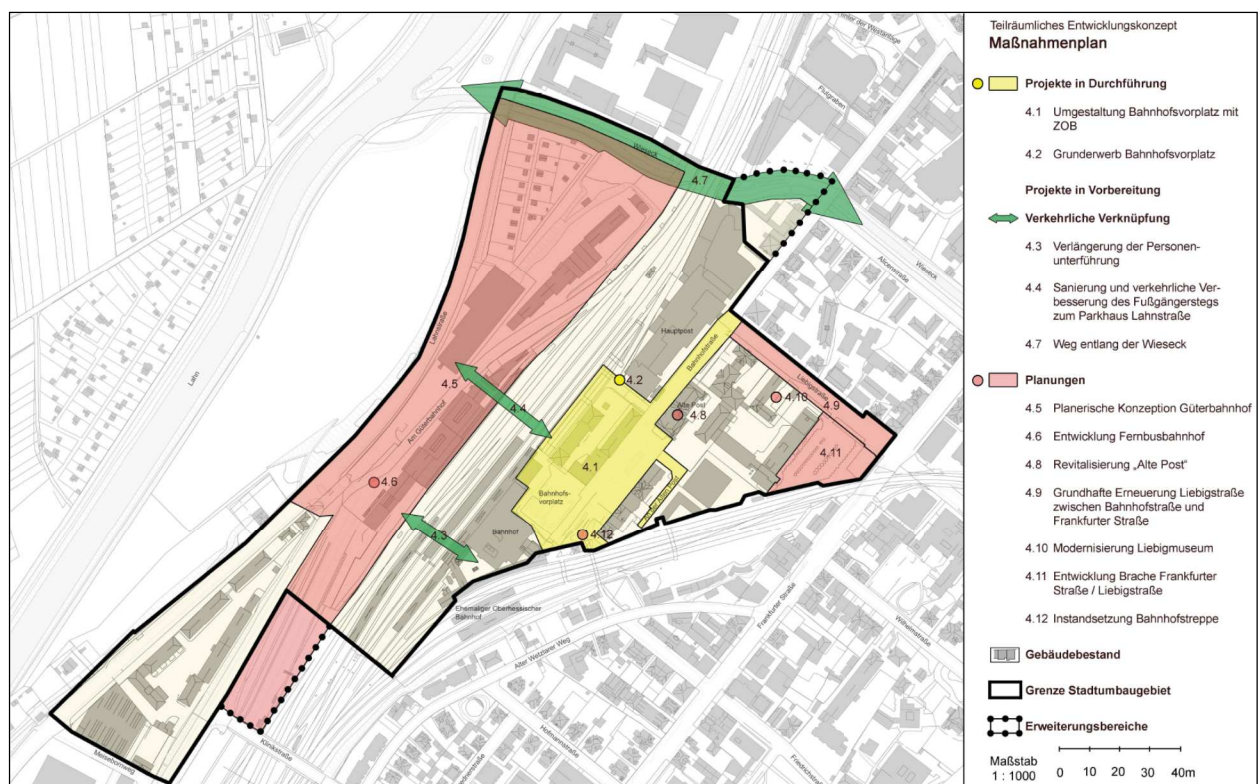


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan G 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ (Plangebietsgrenze rot gestrichelt) mit Darstellung abgeschlossener benachbarter Bebauungsplanänderungsverfahren

## 5.1.4 STADTUMBAU

Aufgrund der wichtigen Rolle des Bahnhofsumfeldes in der Stadtentwicklung wurde für diesen Bereich von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 ein Stadtumbaugebiet "Bahnhofsvorplatz" nach § 171 b BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ein dazugehöriges "Teilräumliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld" wurde erstellt und Anfang 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, in dem die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen für den Bereich aufgezeigt wurden.

Hauptziel des Stadtumbaus 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. Die Revitalisierung der Alten Post wird insbesondere angeführt.



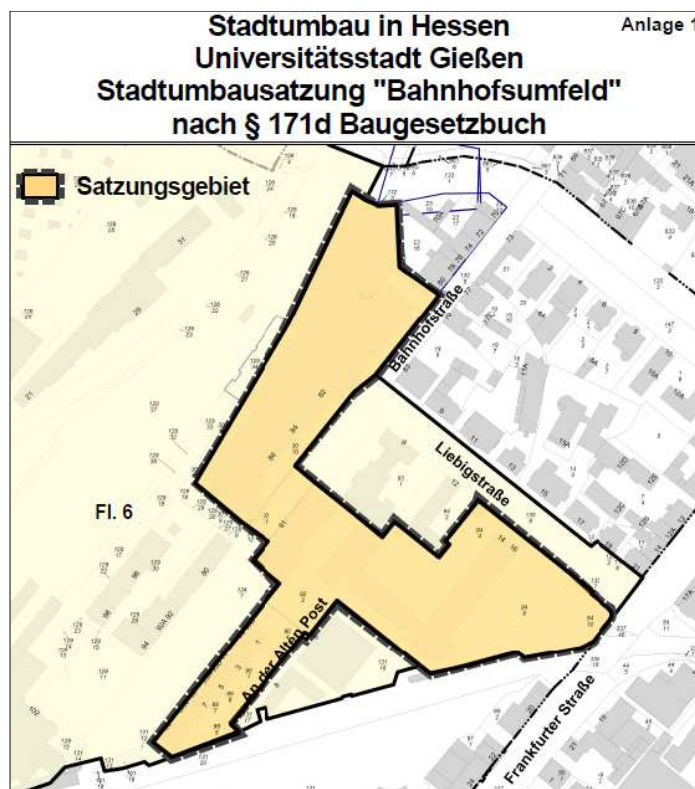
Maßnahmenplan zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept (HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH)



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.

Es zeigt auf, dass von Vergnügungstätten im Bereich des Bahnhofsumfelds Belästigungen und Störungen ausgehen könnten, die i.S. des § 15 BauNVO den städtebaulichen Zielen und der Zweckbestimmung des modifizierten Kerngebietes 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 soll hier kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, lediglich kleinteilige Angebote als Ergänzung zu den Angeboten der Einkaufsinnenstadt sind verträglich. Wesentliches Ziel für den erweiterten Innenstadtbereich ist

*„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).“*

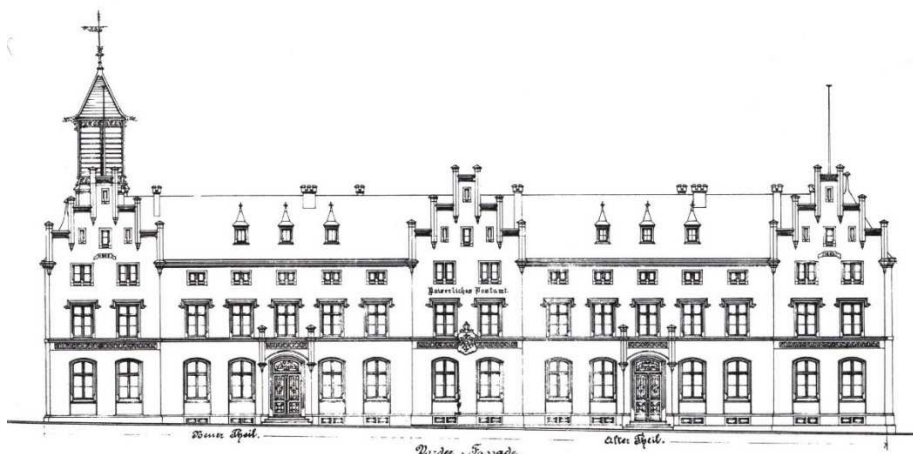
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 95)

Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb einer siedlungsräumlich integrierten Lage. In solch integrierten Lagen ist die Ansiedlung von Läden mit einer Verkaufsfläche bis 200m<sup>2</sup> möglich, sowohl für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten als auch zentrenrelevanten Kernsortimenten. Für Betriebe mit größeren Verkaufsflächen werden Einzelfallprüfungen empfohlen. Die Ansiedlung großflächiger Verkaufsbetriebe, die nicht nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen, wird grundsätzlich nicht empfohlen.

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 119)

### **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. Sowohl die Alte Post als auch das Telegraphenamt sind darüber hinaus als Einzelkulturdenkmale geschützt.



*Bauzeichnung zur Erweiterung des Kaiserlichen Postamtes 1898, vormals Großherzogliches Postamt der Fürstlich Thurn und Taxis'schen Postverwaltung (Alte Post, Bahnhofstraße 91)*

Kaiserliches Postamt (Hauptpost), vormals Großherzogliches Postamt der Fürstlich Thurn und Taxis'schen Postverwaltung, ab 1867 preussisches Staatseigentum. Das neugotische, ursprünglich aus einem Mittelteil und zwei seitlichen Giebelrisaliten bestehende Gebäude wurde unter Beibehaltung des historisierenden Stiles symmetrisch nach Nordosten erweitert. Der qualitätsvolle, aus roten Sandsteinquadern gemauerte Bau wirkt in erster Linie durch die drei mächtigen Staffelgiebel, deren Vertikalität durch fialenartige Bekrönungselemente gesteigert erscheint. Sich mehrfach wiederholende, sorgfältig gestaltete Details heben die Würde des Gebäudes hervor und geben ihm eine gewisse Strenge: So sind die gleichmäßig gereihten Fenster des 1. Stockes mit Traufleisten versehen, die der englischen Gotik entlehnt sind, die Flachbogenfenster des Erdgeschosses haben profilierte Gewände, die Portale werden in Anlehnung an die Giebel durch aufstrebende Fialen gerahmt. Besonders fein ist das Blendmaßwerk (Dreiblatt) im Bereich der Risalite und der Eingänge gearbeitet. Der äußerlich kaum veränderte Bau ist Kulturdenkmal aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen.

Über dem Hof, hinter dem Bau des Historismus, das stattliche Gebäude des ehemaligen Telegraphenamtes, ein dreigeschossiger, zwölfachsiger Putzbau mit hohem Mansardwalmdach. Geplant wurde das Gebäude durch die Oberpostdirektion im Jahr 1925. Markant die beiden in den äußeren Achsen liegenden Portale mit der expressionistischen Rahmengestaltung und das mehrfach profilierte, weit auskragende Kranzgesims. Im Inneren die Erschließung durch die beiden original erhaltenen Treppenhäuser in den äußeren Achsen, ansonsten jeweils zweihüftig mit Mittelgang. Im oberen Geschoss zentraler, bis ins Mansardgeschoss reichender Saal. Türen, Kastenfenster und Dachstuhl noch original erhalten.

Das in seiner Substanz sehr gut erhaltene Gebäude ist ein für die zwanziger Jahre typischer Bau der Neuen Sachlichkeit mit expressionistischen Details. Er ist ebenfalls Kulturdenkmal aus künstlerischen und baugeschichtlichen Gründen

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

Um den deutlich sichtbaren Verfall der Alten Post nach jahrzehntelangen Gesprächen mit dem vorherigen Eigentümern aufzuhalten, wurde zuletzt am 22.11.2017 eine entsprechende denkmal-

schutzrechtliche Verfügung an den damaligen Eigentümer erteilt. Die Durchführung von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen an den beiden Denkmälern wird u.a. auch in dem zwischen neuem Eigentümer und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag behandelt werden.

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 Denkmalspfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **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 angestrahnten 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, jedoch noch nicht in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark verarmte, überformte Landschaft bzw. als historisch gewachsene Siedlung in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und als Mischbaufläche.

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

### **5.1.10 KLIMAFUNKTIONSKARTE UND PLANUNGSHINWEISKARTE**

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

#### **Bestandssituation:**

Die Klimaanalyse der Stadt Gießen (GEO-NET 2014) stuft den Planbereich (roter Kreis) als bioklimatisch mäßig bis hoch (gelbe Markierung) belastet ein. Der Kartenausschnitt zeigt, dass die Frisch- und Kaltluftströmung nur einen geringen Durchströmungsgrad erreicht. Im direkten Anschluss befinden sich die zurzeit schon aus humanbioklimatischer Sicht sehr hoch belasteter Siedlungsbereich (rote Markierung). Begründet ist dies an der hohen baulichen Verdichtung und komplett versiegelten Struktur und der lufthygienisch belasteten Situation in Bahnhof- und Liebigstraße.

#### **Bewertung der geplanten Baumaßnahme:**

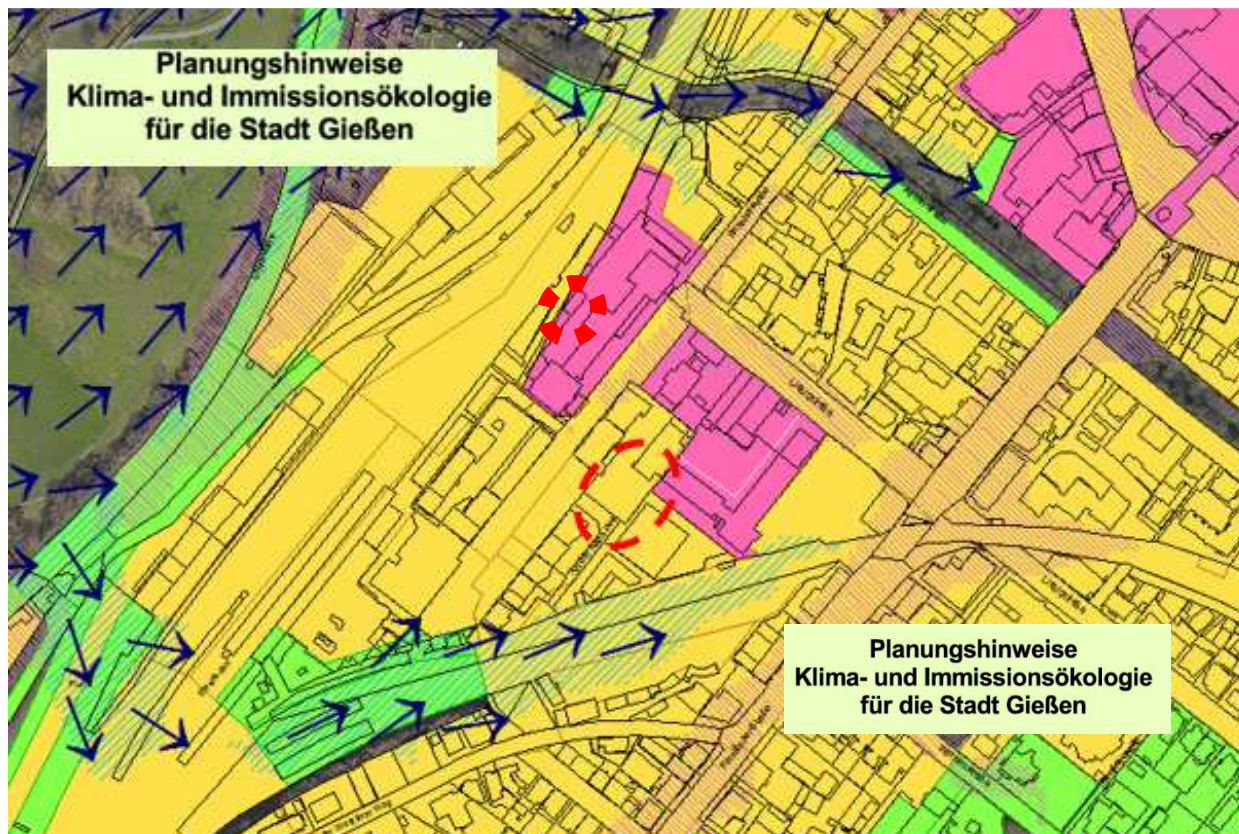
Mit der geplanten Baumaßnahme wird ein Versiegelungsgrad von über 80 % erreicht. Es entsteht ein von jeglicher Belüftung abgeschotteter Bereich. Dies stellt bioklimatisch eine Verschlechterung dar. Der bioklimatisch sehr hoch belastete Bereich (rot) vergrößert sich damit. Es entsteht eine Siedlungsstruktur mit ungünstigen bioklimatischen Bedingungen durch hohe Versiegelung und unzureichender Durchlüftung.

#### **Maßnahmen zur Verbesserung der humanbioklimatischen Situation:**

Der Versiegelungsgrad kann durch eine Dachbegrünung (optimal durch Stauden und Gräser) verringert werden. Allerdings ist das Kleinklima im für Menschen zugänglichen Bereich nur durch eine konsequente Durchgrünung der Restfreiflächen bzw. des Innenhofes zu erreichen:

- Schaffung kleinräumiger „Klimaoasen“ (auch „blaue „ Strukturen),
- Förderung von Fassadenbegrünung,
- Gestaltung der Oberfläche im Innenhof mit offenporigen begrünbaren Bodenbefestigungssystemen.





## 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)*

„Konsequente Fassadenbegrünungen mit Klettergerüsten in einer vorgestellten separaten Ebene lassen geschützte Geschoss-Umgänge zur Wartung des Gebäudes und der Begrünung zu. Sie kühlen die Fassade, bieten Sonnenschutz, Schall-Absorption und einen verbesserten Schutz vor Schadstoffen und Verschmutzung. Ein solcher Fassadenaufbau erlaubt die Rückkehr zur wirtschaftlichen Fensterlüftung von Gebäuden in Verbindung mit einer temperaturabhängig geregelten sommerlichen Nacht-Entwärmung. Durch die Verbreitung architektonisch gelungener Gebäudebegrünungen und ihrer durch Messungen belegten Vorzüge hat sich diese botanisch und bautechnisch weiterentwickelte Bauweise gegen überkommene Vorurteile durchgesetzt. Gebäudebegrünungen erfahren



*heute als zukunftsweisende Bauform eine hohe Akzeptanz - ihrer erhöhten Investition steht die Aufwertung der Adresse gegenüber.“ (Zitat: Gebäude, Begrünung und Energie: Potenziale und Wechselwirkungen, TU-Darmstadt)*

### **5.1.11 SCHUTZGEBIETE**

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

### **5.1.12 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG**

Ein Vorkommen von Altlasten oder Altablagerungen 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 direkter Nachbarschaft zum Bahnhofsvorplatz mit dem zentralen Busbahnhof und dem Gießener Hauptbahnhof, welche 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 zwei Seiten verkehrlich erschlossen.

Mit dem unmittelbar benachbarten Parkhaus wurde die Situation des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebietes deutlich verbessert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich die beiden, als Einzelkulturdenkmale geschützten und seit nunmehr über 20 Jahren leerstehenden Gebäude der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes. Die Nutzung im Plangebiet wurde ursprünglich durch die Hauptpost als zentrale öffentliche Versorgungseinrichtung geprägt.

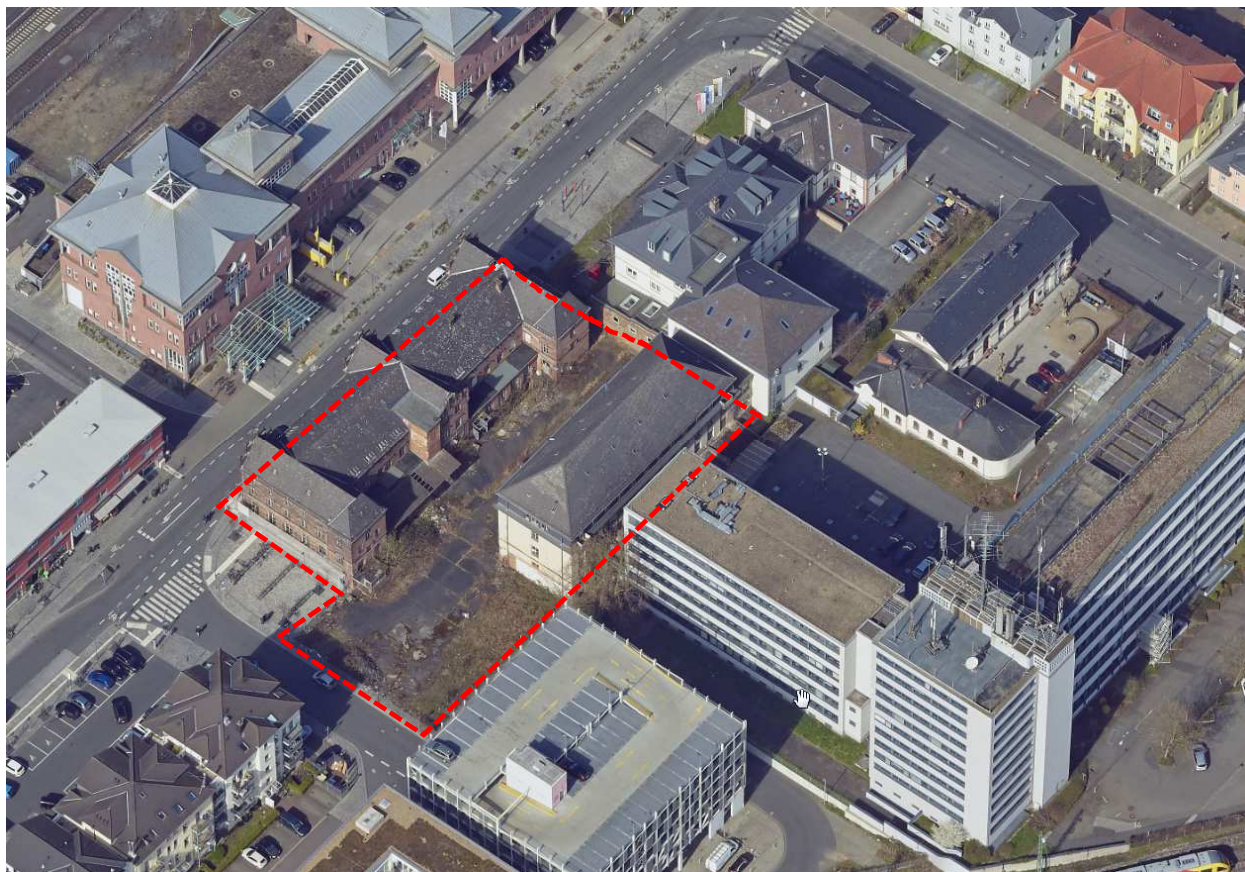
Unmittelbar nordöstlich schließen das Mathematikum und das Liebigmuseum als überregional bedeutsame und denkmalgeschützte Museen an das Plangebiet an. Für das Liebigmuseum wird sogar ein UNESCO-Weltkulturerbe-Status angestrebt.

Im Südosten grenzen das ehemalige Fernmeldeamt Liebigstraße 14+16, aktuell vorwiegend als Büros genutzt, sowie ein Parkhaus an das Plangebiet.

Im Gegenüber befindet sich die „neue Hauptpost“, welche mittlerweile privatisiert wurde und, neben der noch vorhandenen Postschalterhalle und Leerständen, nun Fitnesscenter- und Büronutzungen beherbergt.

Gemischte Nutzungen, vorwiegend Läden und gastronomische Betriebe im Erdgeschoß und Wohn- bzw. Dienstleistungen in den Obergeschossen, begleiten die Bahnhofstraße in der weiteren Umgebung des Plangebietes.

Billiganbieter von Telefonangeboten, Internetcafé, Sportbar und Wettannahmestelle, Imbisse sowie der Leerstand der, zunehmend verfallenden Alten Post werben derzeit das Plangebiet und die weitere Umgebung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße ab.



*Schrägluftbild mit Blick nach Norden 2017, mit Abgrenzung des Plangebietes (rot gestrichelt)*



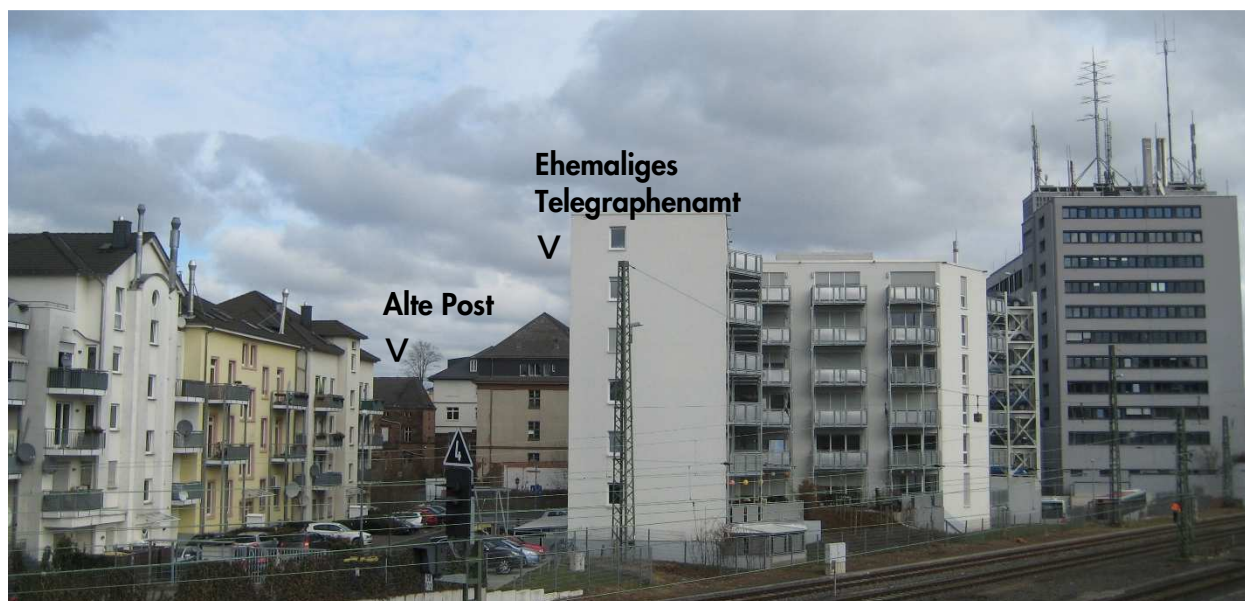
*Ansicht der Alten Post, Bahnhofstraße 91, ca.1993 (Quelle: Website des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>)*

Die denkmalgeschützte Alte Post besteht aus einem Gebäude mit zwei repräsentativen, hohen Vollgeschossen und einem dritten Vollgeschoss, welches teilweise schon in das Dach intergriert ist. Auch bei dem ebenfalls denkmalgeschützten viergeschossigen ehemaligen „Telegraphenamt“ ist das oberste Geschoss gestalterisch in eine verschieferte Mansarde integriert (siehe Erläuterungen zum Denkmalschutz Kap. 5.1.7, S.12).

Eine geschlossene, gründerzeitlich geprägte Straßenrandbebauung dominiert den sich nördlich an die Neue Post und an die Wieseck anschließenden Bereich der Bahnhofstraße. Auch die im Süden des Plangebietes, dem Bahnhofsvorplatz zugewandte, teils spätklassizistische, teils neue Bebauung wurde als drei- bis viergeschossige, geschlossene Zeile ausgeführt.

Die weitere Ostseite der Bahnhofstraße und die Liebigstraße werden durch eine offene Blockrandbebauung geprägt, mit alternierenden Gebäudehöhen und z.T. klassizistischem Ursprung.





*Blick vom Fußgängersteig im Süden über die Straße „An der Alten Post“ zum Plangebiet*

Der benachbarte Gebäudekomplex des Fernmeldeamtes in der Liebigstraße sprengt mit seiner Kubatur, seinen bis zu elf Geschossen und seiner straßenabgewandten Platzierung diese überkommene Bebauungsstruktur. Entlang der Straße An der Alten Post stehen das großformatige sechsgeschossige Appartementhaus und ein ebenso hoher Parkhausneubau. Auch das Gebäude der neuen Post ist im Vergleich zur sonst umgebenden kleinparzelligen Struktur überdimensioniert. Jedoch wurde durch die Gliederung der Fassade und die niedrige, straßenbegleitende Streckung des Gebäudes die Annäherung an die gebaute Umgebung gesucht.

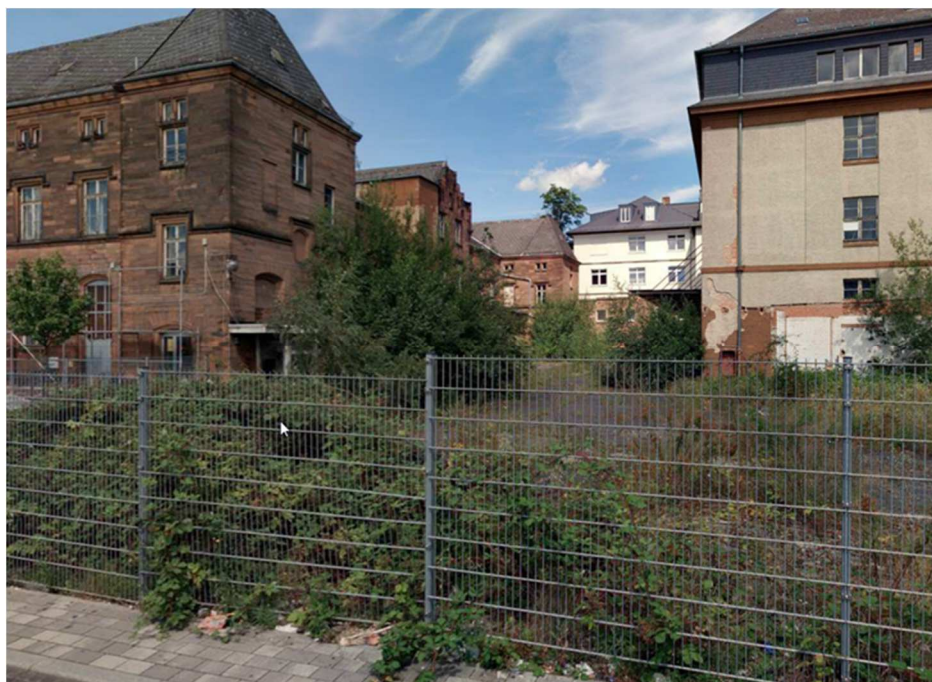
### **5.3 NATURRÄUMLICHER BESTAND**

#### **Biotope, Flora und Fauna**

Die Stadt Gießen beauftragte im Jahr 2016 eine naturschutzfachliche Kartierung im Untersuchungsgebiet „Telekomgelände Liebigstraße“, zu dem auch der Bereich der Alten Post gehört. Folgende Erfassungen wurden erbracht:

- Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen,
- Erfassung der Einzelbäume und Bestimmung erhaltenswerter Bäume,
- Erfassung der Avifauna,
- Erfassung der Fledermäuse,
- Erfassung der Reptilien auf den Schotterflächen entlang der Bahngleise.

Das Plangebiet war ursprünglich fast vollflächig versiegelt. Durch den langen Leerstand der Gebäude und der nicht vorhandenen Zugänglichkeit konnte sich zwischen den versiegelten und teilversiegelten Flächen ausdauernde Ruderalfluren entwickeln, die sukzessiv auch mit Gehölzjungaufwuchs bestanden sind. Erhaltenswerte Einzelbäume, geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG oder Biotoptypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.



*Blick auf den Innenhof der Kulturdenkmale 2017*

Im Plangebiet konnten insgesamt 6 Vogelarten (Amsel, Stadtaube, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Mönchsgasmücke) als wahrscheinlich bis sicher brütend kartiert werden. Der Mauersegler wurde im Überflug festgestellt. Der Haussperling ist als Art mit ungünstigem, unzureichendem Erhaltungszustand (gelb) eingestuft und wird in der Vorwarnliste geführt.

Die avifaunistische Artenvielfalt des UGs ist als ausgesprochen gering einzustufen. Auch fehlen natur-schutzfachlich besonders bedeutsame Arten, zumal auch Haussperling und Stieglitz als anpassungsfähige Allerweltsarten anzusprechen sind. Ihr ungünstiger Erhaltungszustand rührt von Rückgängen in den letzten Jahrzehnten her, obgleich sie immer noch zu den häufigsten Arten gehören.

Die geringe avifaunistische Bedeutung des UG kann insbesondere auf die Aspekte

- hoher Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen,
- weitgehendes Fehlen naturnaher Strukturen und
- hohe Störungsintensität

zurückgeführt werden.

Weiterhin wurde die Zwergfledermaus bei ihren Jagd- und Transferflügen beobachtet. Quartiere wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt. Allerdings ist keineswegs auszuschließen, dass sich hier zumindest zeitweise genutzte Quartiere befinden. Die Zwergfledermaus ist eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Art und gehört in Hessen zu den am häufigsten festgestellten Fledermausarten.

### **Boden und Grundwasser**

Das geologische Gutachten zur Bebauung des Nachbargrundstücks Nr.131/1 (Kaiser Geotechnik, 2009) dokumentiert für die oberste Bodenschicht anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung. Unter den Flächenversiegelungen folgen grob- bis mittelkörnige Materialien mit Bauschuttanteilen. Die Auffüllungen sind zwischen 1,5 und 3 Meter mächtig. Natürlich anstehende

Böden mit ihren ökologischen Bodenfunktionen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Boden dient hier lediglich als „Unterlage“ für Gebäude und Hoffläche.

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 nach dem 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.

### **Stadtklima**

Die vorhandene Bestandssituation ist typisch für ein ausgeprägtes Stadtklima (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche). Verbunden mit Emissionen, Abgasen, Aerosolen und Abwärme entsteht ein thermischer Belastungsraum, dessen Auswirkungen zu bioklimatischen Belastungen für den Menschen führen können (siehe 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 Nähe des Bahnhofsvorplatzes, mit Fahrradabstellanlagen und Kurzzeitstellplätzen. Auf der Nordwestseite grenzt die Bahnhofstraße und auf der Südwestseite die Straße „An der Alten Post“ an, die im nördlichen Teil das benachbarte Parkhaus erschließt.

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

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den 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 besteht die Möglichkeit, auf Stellplätze im benachbarten Parkhaus An der Alten Post zurückzugreifen. Beim Bau dieses Parkhauses wurde planungsrechtlich gesichert, dass innerhalb des Parkhauses mindestens 80 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätzen (Baulasten-Absicherung) 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**

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.

### **Energie- und Wärmeversorgung**

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

### **Telekommunikations- und Datenübertragungslinien**

Als ehemalige Postgebäude sind die beiden Kulturdenkmale im Plangebiet durch hochwertige unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Das im Bebauungsplan neu festgesetzte Baufenster für einen möglichen Anbau an das ehemalige Telegraphenamt wird nicht von Telekomleitungen durchzogen, so dass diesbezüglich keine Konflikte hervorgerufen werden.

Für die Revitalisierung der beiden Kulturdenkmäler und den neuen Anbau werden voraussichtlich neue Hausanschlüsse notwendig werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, dass ihr Veränderungen und Ausbaumaßnahmen des Telekommunikationsnetzes mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die Richtfunktrassen gehen von dem benachbarten, deutlich höheren Gebäude des Fernmeldeamtes aus. Der Bebauungsplan setzt keine, den jetzigen Gebäudebestand überschreitenden Gebäudehöhen und Vollgeschosse fest, so dass mit einer Beeinträchtigung des Richtfunks nicht zu rechnen ist.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass an Richtfunkstrecken zu jedem Zeitpunkt ein Mindestabstand von ca. 10 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss, da

sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist. Bei Baumaßnahmen könnte z.B. mit Kränen oder ähnlichen vorübergehenden Maßnahmen dieser Mindestabstand unterschritten werden. Daher bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH darum, vorab über Baumaßnahmen im Bereich der Richtfunktrassen unterrichtet zu werden. Hochbauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Richtfunk-Trassenträgers.

## 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 ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, das nach den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans als Mischgebiet eingestuft wurde. Auch für das südlich anschließende Areal „An der Alten Post“ sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen Mischgebiete festgesetzt worden. Das Parkhaus muss mit seinem Betrieb entsprechende Immissionsgrenzen einhalten.

Den städtebaulichen Zielen der Stadt Gießen entsprechend, soll in diesem Bebauungsplan nun ein modifiziertes Kerngebiet festgesetzt werden. Gegenüber einem Mischgebiet gelten für ein Kerngebiet deutlich höhere Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (+ 5 dB(A)), was niedrigere Schutzansprüche zur Folge hat.

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 nach bisherigen gutachterlichen Erkenntnissen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten.

Ergebnisse des Immissionsgutachtens zur Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz" vom 30.08.2017 des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert ergaben tagsüber an der der Bahnhofstraße zugewandten Seite der Alten Post Beurteilungspegel bis zu 65,0 dB(A), nachts bis zu 60 dB(A). Damit wären 2017 die Orientierungswerte für ein Kerngebiet tagsüber eingehalten und nur nachts mit bis zu 5 dB(A) übertreten worden.

Im modifizierten Kerngebiet werden alle Formen von gemäß § 7 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Somit werden unter Berücksichtigung der verkehrlichen und gewerblichen Lärmvorbelastung keine immissionsrechtlichen Abwägungskonflikte erwartet, die auf der Ebene der Bauleitplanung und gutachterlich abgearbeitet werden müssten. Die passiven Schallschutzanforderungen für die zulässig verbleibende gewerbliche und sonstige nicht schutzwürdige Nutzung kann gemäß TA Lärm und auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden.



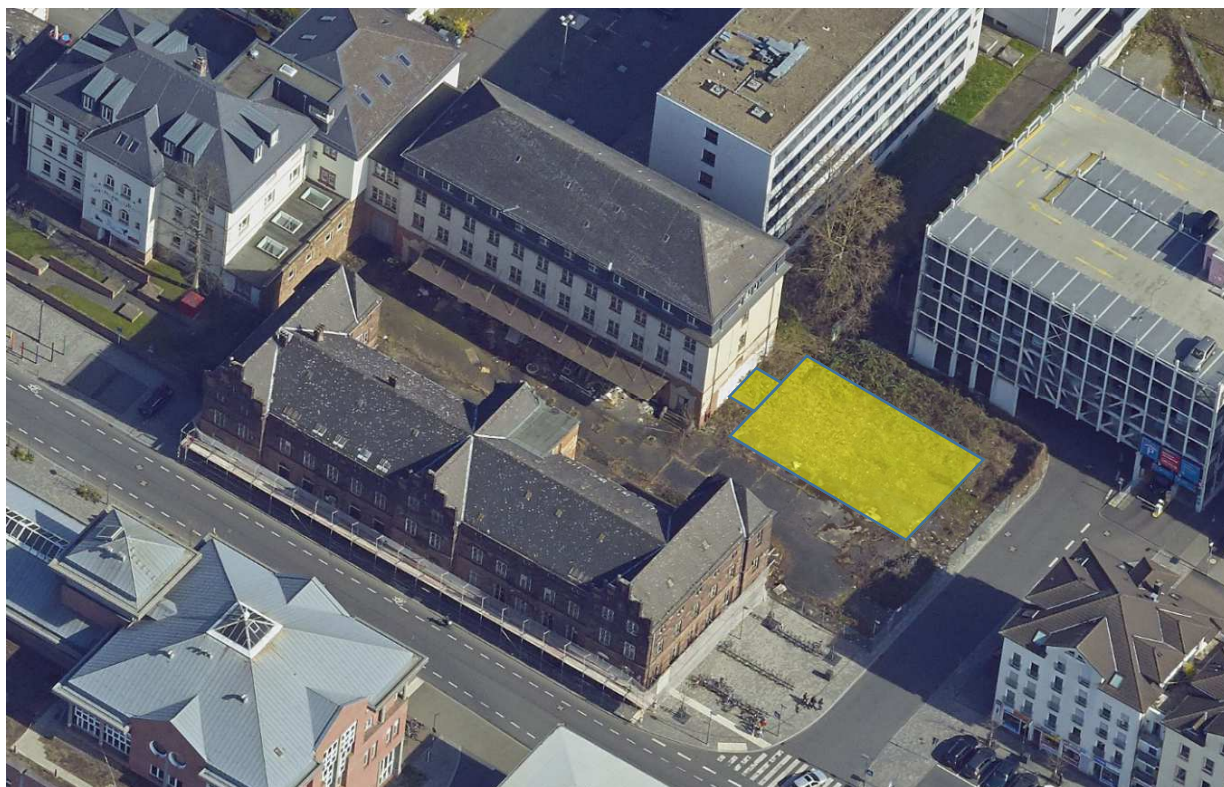
Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen können im Plangebiet weder vermieden noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen vermindert werden. Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor passiven Maßnahmen. Lärmschutzwände oder -wälle sind an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar, insbesondere hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange. 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. Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, die Auswirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu reduzieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Da der genehmigte bauliche Bestand und die genehmigten baulichen Nutzungen Bestandsschutz haben, können passive Schallschutzmaßnahmen erst bei Neu- und Umbauten eingefordert werden. Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die aktuelle DIN 4109 kann im Planungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

## **6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION**

Wie eingangs beschrieben, ist es vorrangiges Ziel dieses Planverfahrens, den langfristigen Erhalt und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Ensembles der Alten Post und des ehemaligen Telegraphenamtes planungsrechtlich zu sichern. Mit der Instandsetzung und Wiederbelebung der Alten Post sollen das Stadtbild, welches durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhof geprägt wird, und das vorhandene Stadtgefüge, welches durch seine zentralfunktionelle Lage bestimmt ist, gestärkt und nachhaltig weiterentwickelt werden.

Um dafür sowohl funktional als auch wirtschaftlich tragfähig die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es einer städtebaulich verträglichen baulichen Erweiterung und einer sinnvollen Nutzungsperspektive. Deswegen wird zusätzlich zu den bestehenden beiden Kulturdenkmälern ein weiteres Baufeld festgesetzt, welches einen Neubau in gleicher Höhe des ehemaligen Telegraphenamtes zulässt (siehe folgende Abbildung).



*Schrägluftbild 2017 mit Kennzeichnung des Standortes einer möglichen Neubebauung*

Mit der Bebauung dieser Brachfläche soll nicht nur eine bessere bauliche Ausnutzung dieser innerstädtischen Fläche in zentralfunktioneller Lage erfolgen. Vielmehr soll auch das desolate, ungestaltete Erscheinungsbild dieser Fläche überwunden werden. Der Neubau soll zwischen dem heterogenen Erscheinungsbild der Nachbarbebauungen vermitteln. Einerseits muss er maßvoll neben die Einzelkulturdenkmale treten und darf deren Erscheinungsbild nicht stören. Andererseits fasst er den Straßenraum An der Alten Post neu, indem er eine Raumkante zu dieser Straße hin schafft und mit einer geschlossenen Kubatur vor die offene und weniger hochwertige Parkhausfassade tritt.

Das festgesetzte Baufeld wurde gegenüber der ursprünglich 2014 mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten und im Einleitungsbeschluss dargestellten Fassung erweitert, da die Breite der als denkmalpflegerisch erforderlich angesehenen Abstandsfuge zwischen dem denkmalgeschützten Telegraphenamt und einem Neubau von ursprünglich 10 m auf eine Breite von 3,5 m reduziert wurde. Auch rückt das Gebäude 0,50 m näher an das rückwärtige Parkhaus heran. Damit vergrößert sich die zulässige Gebäudegrundfläche von ursprünglich 262,5 m<sup>2</sup> auf rund 400 m<sup>2</sup>.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Gebäudehöhen, Baulinien und Baugrenzen sowie Festsetzungen zur Baugestalt soll erreicht werden, dass sich ein Neubauvorhaben in die Umgebung einfügt und den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung getragen wird.

Die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung müssen dem Bestand und der festgesetzten Erweiterungsoption entsprechend angepasst werden. Trotz einer der zentralen Lagegunst entsprechenden angestrebten intensiven baulichen Nutzung und der damit einhergehenden weitgehenden Vereinnahmung der Grundstücksfreiflächen durch notwendige Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, soll eine Mindestbegrünung gesichert werden, um sowohl gestalterische als

auch klimatische Belange berücksichtigen zu können; wobei denkmalpflegerische Belange bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen sind. Deswegen wird weiterhin eine, im Kerngebiet nach § 17 BauNVO zulässige, Vollversiegelung ausgeschlossen.

Das in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindliche Mathematikum und das Liebig-Museum sind von zentraler kultureller Bedeutung für die Stadt Gießen. Insbesondere das Mathematikum erfährt einen überregionalen Besucherzulauf. Zunehmend werden die Museumsräume auch für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt und nachgefragt. Die denkmalgeschützte Alte Post und das ehemalige Telegraphenamt stehen in baulicher Verbindung zum Mathematikum. Mit der Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes soll dieser Nachbarschaft entsprochen und der Standort für der zentralfunktionalen Lage angemessene Nutzungen gesichert werden. Zum anderen soll aber durch den Ausschluss bestimmter baulicher Nutzungen, wie z.B. von Vergnügungsstätten, den umgebenden Mischgebieten und deren Wohnbevölkerung ausreichend Rechnung getragen werden. Nachbarrechtliche Belange sollen berücksichtigt und Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch unzumutbare Immissionen vermieden werden.

## **7 ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN**

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

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.

Der Bereich der Alten Post und der Museen soll insgesamt zu einem Zentrum des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Stadt Gießen weiterentwickelt werden. Dabei sind sowohl Ansprüche der Bewohner der benachbarten Mischgebiete als auch der Passanten zu berücksichtigen.

#### **Kerngebiet**

Mit der Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll auch für die Alte Post und das Telegraphenamt diese positive Entwicklung mit einer der zentralen Lage entsprechenden Nutzung fortgeführt werden, wobei neben der nachhaltigen Erhaltung der beiden Kulturdenkmäler auch auf die Erhaltung eines mit der benachbarten Wohnnutzung verträglichen Umfeldes ein besonderes Augenmerk zu richten ist. Daher wird für das Plangebiet ein Kerngebiet festgesetzt, welches neben gewerblichen Nutzungen auch genügend Spielraum auch für museumsnahe Nutzungen gibt.

Von der ursprünglich vorgesehenen Festsetzung einer gemischten Nutzung wurde abgerückt, weil sich in den Gesprächen mit dem aktuellen Eigentümer dieser Liegenschaft gezeigt hat, dass die Liegenschaft sich aufgrund der umgebenden dichten Verkehrsinfrastrukturen und der daraus resultierenden starken Immissionsbelastung, trotz der umgebenden gemischten Nutzungen, nur bedingt für Wohnnutzungen eignet. Angesichts der unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzenden Lage,

im Gegenüber zur Zufahrt zum ZOB und dem rückwärtig direkt anschließenden Parkhaus ist die Umsetzung einer attraktiven und langfristig gesicherten Wohnnutzung an diesem Standort schwierig. Die Lagegunst hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs, durch die Nähe zum Bahnhof und dem ZOB, macht diesen Standort insbesondere für personalintensive Büronutzungen attraktiv.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Abweichend von § 7 BauNVO sollen innerhalb des Plangebietes nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die ein Kerngebiet oftmals prägenden Einzelhandelsnutzungen sind hier nur eingeschränkt als kleinere Ladeneinheiten zulässig, weil das Plangebiet sich zwar in der Innenstadt befindet, aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gießen.

Wie bereits in den aktuellen benachbarten Bebauungsplänen vollzogen, soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um einen damit verbundenen strukturellen Abwertungsprozess in dem Plangebiet vorzubeugen und die angestrebte Aufwertung des Bahnhofsumfelds zu unterstützen. Zudem soll eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Wohnungen im Plangebiet werden in Gänze ausgeschlossen, da die Bestandsgebäude aus statisch-konstruktiven Gründen hierfür nicht geeignet wären und die immissionsschutzrechtliche Situation diesbezügliche Verträglichkeitsprobleme erwarten ließe.

Auch 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 Ausschlüsse bestimmter Nutzungsarten werden wie folgt begründet:

### **Einzelhandelsbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gießen. Das 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. Um die Erhaltung und Entwicklung der bestehenden zentralen Nahversorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Frankfurter Straße“ im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung nicht zu gefährden, wird im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben begrenzt.

Entsprechend den Empfehlungen des GMA-Konzeptes sollen nur Einzelhandelsbetriebe bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig werden. Rund 74% der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Gießen haben eine Verkaufsflächengröße bis zu 200 m<sup>2</sup>. Diese „Gießen-typische Ladengröße“ ist damit stadtbild-

prägend und typisch für Gießen. Deswegen fügen sich Geschäfte dieser Größenordnung grundsätzlich gut in Gießener Gebiete ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Ansiedlung von Läden in dieser Größenordnung, auch wenn mehrere nebeneinander liegen, keine negative Auswirkungen zu erwarten sind (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen, GMA Oktober 2011, S. 117-120). Einkaufszentren sind aber ausgeschlossen. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

Der Ausschluss von größerem und großflächigem Einzelhandel sowie von Einkaufszentren stellt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht in Frage, da die nach § 7 Abs. 1 BauNVO den Gebietscharakter mit ausmachenden Handelsbetriebe auf kleinen Flächen zulässig bleiben.

### **Tankstellen**

Ausgeschlossen werden sollen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) die im Kerngebiet allgemein im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Für Tankstellen 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. Das Plangebiet wird nur über die Straße An der Alten Post erschlossen, welche nach der Zufahrt zum benachbarten Parkhaus als eine ruhige und schmale Anliegerstraße, die keine Fremdverkehre aufnehmen soll, fortgeführt wird. Zudem soll die Zu- und Abfahrt für das benachbarte Parkhaus An der Alten Post nicht behindert werden, um Rückstaus und damit Belästigungen für das gegenüberliegende Wohnen in der gemischten Bauzeile am Bahnhofsvorplatz durch zusätzliche Lärm- und Luftimmissionen zu vermeiden.

Tankstellen würden zudem an dieser städtebaulich prägnanten Stelle dem städtebaulichen Ziel einer qualitätsvollen Gestaltung des Umfeldes der Denkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamt entgegenstehen.

### **Vergnügungsstätten und erotisches Gewerbe**

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

Bereits in den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit denen der ursprüngliche Bebauungsplan G 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ in Teilen überplant wurde, ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden. Um Beeinträchtigungen 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 und § 1 Abs. 5 BauNVO 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 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die hier im Stadtumbaugebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

„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 in Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen in den umgebenden Mischgebieten auf jeden Fall vermieden werden.

Aber 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 Bahnhofvorplatzes und der Bahnhofstraße als öffentliche Maßnahme, bis unmittelbar an das Plangebiet reichend, umgesetzt. In Nachbarschaft zum Plangebiet sind bereits sichtbare private Investitionen zur Instandsetzung und Modernisierung der Fassaden erfolgreich ausgelöst worden. Insbesondere verlangen die beiden Kulturdenkmale eine qualitätsvolle Gestaltung ihres Umfeldes.

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.

## **Wohnungen**

Kerngebiete dienen vorwiegend Nutzungen von zentraler Funktion für die Gesamtstadt. Dementsprechend sind gemäß § 7 BauNVO innerhalb eines Kerngebietes Wohnungen nur untergeordnet bzw. stark eingeschränkt zulässig.

---

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

Zulässig sind im Kerngebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO). Weitere Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 7 Abs.3 Nr. 2). Wenn besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), kann in einem Kerngebiet auch festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist (§ 7 Abs.4 BauNVO).

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohnungen in Gänze ausgeschlossen werden. Dies ist zum einem dem hohen Anspruch an zentralfunktionalen Nutzungen geschuldet, der angesichts der prägnanten zentralen Lage des Plangebiets und der gesamtstädtischen Bedeutung der beiden vorhandenen Kulturdenkmale hier, trotz der geringen Größe des Plangebietes und des engen Spielraums der Denkmalpflege, umgesetzt werden soll. Wohnen wird daher als flächenkonkurrierende Nutzung ausgeschlossen.

Innerhalb der in unmittelbarer Umgebung festgesetzten Mischgebiete ist das Wohnen ausreichend und gleichberechtigt zu anderen Nutzungen zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden heutzutage immer seltener eingerichtet, da typische Hausmeisterfunktionen und Sicherheitsdienste in der Regel ausgelagert und von externen Dienstleistern übernommen werden. Daher besteht auch für das Zulassen dieser Nutzungen keine Notwendigkeit.

Wie bereits vorhergehend beschrieben, ist das Plangebiet an drei Seiten von Verkehrsinfrastrukturen umgeben.

Rückwärtig schließt in nur 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze ein öffentliches Parkhaus an, welches fast so hoch ist wie das ehemalige Telegraphenamt. Auch wenn das Parkhaus mit seinem Betrieb die Immissionsgrenzwerte eines umgebenden Mischgebietes einhalten muss, so wäre schon optisch die Attraktivität einer benachbarten Wohnbebauung stark eingeschränkt.

Problematisch für Wohnungen im Plangebiet wäre aber besonders die starke Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße, welche vorwiegend durch den Busverkehr zum und vom ZOB hervorgerufen wird. Dazu kommen starke Park- und Parksuchverkehre, die insbesondere in der Straße An der Alten Post durch die von hier erschlossenen Kurzzeitparkplätze und Parkhaus begründet werden.

Die daraus resultierende Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoff- und Lärmimmissionen macht eine Wohnnutzung zwar nicht gänzlich unmöglich, schließt sie aber angesichts der hier angestrebten anderweitigen Ziele aus.

## **7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen zu bestimmen. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 16

Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reichen nicht aus, um den Altbestand abzudecken. Daher ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Die Nutzungsziffern werden dem denkmalgeschützten baulichen Bestand, einschließlich der gewollten baulichen Erweiterungsoption, angepasst.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

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

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

Der alte Bebauungsplan hatte für das Plangebiet höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand der Alten Post. Das rückwärtig gelegene ehemalige Telegraphenamt umfasst aber vier Vollgeschosse. Dem Bestand folgend wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, differenziert für die einzelnen denkmalgeschützten Gebäudeteile, zwingend festgesetzt.

Für das direkt an das ehemalige Telegraphenamt anschließende Baufenster für einen Neubau werden entsprechend auch vier Vollgeschosse festgesetzt. Da hier baurechtlich auch eine zeitgemäß moderne Neubebauung ermöglicht werden soll, wird darüber hinaus ein eingerücktes Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss bestimmt, welches alternativ zu einem geneigten Dachgeschoss verwirklicht werden kann.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gibt an, wieviel 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 Kerngebiet angemessen ist und auch schon dem genehmigten Bestand nicht entspricht.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,65 werden die nach § 17 BauNVO für ein Kerngebiet zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 1,0) nicht ausgeschöpft.



Eine im Kerngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässige Vollversiegelung soll ausgeschlossen werden, weil das Gebiet bereits bioklimatisch mäßig bis hoch belastet ist und durch eine weitere Bebauung sich die humanbioklimatische Situation weiter verschlechtern wird. Deswegen wird eine GRZ festgesetzt, die lediglich die zulässigen Gebäudegrundflächen berücksichtigt.

Die bei einer Revitalisierung der Liegenschaft Alte Post zu erwartende Überschreitung dieser Grundflächenzahl mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Garagen und Stellplätzen, mit deren Zufahrten und mit Nebenanlagen wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,95 nur zugelassen, sofern mindestens 10% der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen zur Hälfte angerechnet werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf höchstens 95% der Grundstücksfläche reduziert, um eine Mindestdurchgrünung und Versickerungsfähigkeit der Restfreiflächen zu erreichen.

### **Geschossflächenzahl**

Neben der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird 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 2,0 festgesetzt, mit welcher die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für ein Kerngebiet von GFZ 3,0 deutlich unterschritten wird.

Diese Unterschreitung der höchstzulässigen GFZ ist an dieser städtebaulich prägnanten Stelle der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der verträglichen Größe vertretbarer Gebäudekubaturen im Plangebiet geschuldet.

### **Gebäudehöhen**

Auf eine Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) wird für die Alte Post und für das rückwärtige ehemalige Telegraphenamt verzichtet, weil durch die Festsetzung der Vollgeschosse eine ausreichende Sicherung des Erhalts beider Gebäudekubaturen gewährleistet ist und eine Feinsteuerung bei baulichen Veränderungen durch denkmalpflegerische Vorgaben erfolgt.

Für das südwestlich an das ehemalige Telegraphenamt anschließende Baufenster für einen Neubau wird, der Traufhöhe des denkmalgeschützten ehemaligen Telegraphenamtes folgend, eine Traufhöhe von 182,44 m über Normalnull (ü.NN) zwingend festgesetzt, um eine Höhenanpassung an das Kulturdenkmal zu sichern und eine angemessene stadtbildwirksame Raumkante vor dem Parkhaus und zu der Straße ‚An der Alten Post‘ hin zu erzielen.

Für einen Neubau ermöglicht der Bebauungsplan die Möglichkeit, als oberstes Nichtvollgeschoss ein modernes Staffelgeschoss auszubilden, dessen Oberkante mit 186,44 m über Normalnull festgesetzt wird. Mit dieser Höhenfestsetzung soll einerseits eine, für eine qualitätsvolle Nutzung notwendige Geschosshöhe ermöglicht, aber andererseits die Gebäudehöhe beschränkt werden, um eine denkmalgerechte höhenmäßige Unterordnung unter die Gebäudehöhe des ehemaligen Telegraphenamtes zu sichern. Die festgesetzte Höhe der Oberkante des Staffelgeschosses entspricht in etwa der des benachbarten Parkhauses.

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

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich am Bestand der beiden Einzelkulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamt und gewähren lediglich eine An- bzw. Neubaumöglichkeit.

#### **Bauweise**

Für das Plangebiet wird, dem Gebäudebestand entsprechend, eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um das Stadtbild zu erhalten. Dies entspricht auch der Festsetzung im vorhergehenden Bebauungsplan.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung, beispielsweise aufgrund genehmigter Fenster in der Grenzwall, eine Abweichung erfordert.

#### **Baulinie und Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und –grenzen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden; eine Baugrenze darf nicht überschritten werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Baulinien und das Vortreten vor Baugrenzen kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Die Einzelkulturdenkmale werden dem Bestand entsprechend durch Baulinien erfasst.

Das für einen Neubau festgesetzte Baufenster neben dem ehemaligen Telegraphenamt folgt den Vorgaben der Denkmalpflege und erzwingt für einen Anbau an das ehemalige Telegraphenamt eine Gebäudeeinschnürung, die als architektonisch wirksame Fuge im Übergang zwischen einem Neubau und dem Kulturdenkmal vermitteln soll.

Während der Neubau zur Bahnhofstraße hin aufgrund der Festsetzung von Baugrenzen die vordere Flucht des ehemaligen Telegraphenamts nicht übertreten darf, wird rückwärtig ein Vortreten um 0,5 m Tiefe und damit ein Heranrücken des Neubaus an die rückwärtige Grundstücksgrenze bis auf 3 m mittels einer Baulinie zwingend festgesetzt, entsprechend dem Abstand des gegenüberliegenden Parkhauses.

Durch die Festsetzung von Baulinien wird eine Unterschreitung der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht. Dies ist notwendig, um hier angesichts des geringen Flächenpotentials eine angemessene und sinnvolle Bebauung zu erreichen. Auch nur so lassen sich an das bauliche Umfeld angepasste Proportionen umsetzen.

Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Tiefe der Abstandsflächen haben gemäß § 6 (11) HBO Vorrang vor den Bestimmungen der HBO. Die gesunden Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Für das oberste Geschoss auf der Neubaufäche, welches als Staffelgeschoss ausgebildet werden kann und kein Vollgeschoss sein darf, wird ein gegenüber den unterliegenden Vollgeschossen, auf

den stadtbeeldwirksamen Seiten zur Bahnhofstraße und zur Straße an der Alten Post hin, deutlich zurückspringendes Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Damit wird gesichert, dass die architektonisch wirksame Traufhöhe/der Mansardknick des ehemaligen Telegraphenamtes auch von einem Neubau als oberster Abschluss der Außenwände übernommen werden muss und ein darüber hinausgehendes Staffelgeschoss von diesen deutlich zurücktreten muss.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und eine Höhe von 2,7 m nicht überschreiten – sich damit gegenüber den über 15 m bis über 20 m hohen Hauptgebäuden deutlich unterordnen und nicht stadtbeeldwirksam werden - und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor die Baugrenzen oder Baulinien treten.

Tiefgaragen, die mit Ausnahme eines Aufzugs sowie der Ein- und Ausfahrtsbereiche vollständig unterirdisch anzulegen sind, und sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, weil sie nicht stadtbeeldwirksam sind und das Erscheinungsbild der Denkmale nicht beeinträchtigen.

Auch Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, weil die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vollflächig von Hochbauten eingenommen wird. Offene Stellplätze werden aufgrund der Enge der verfügbaren Grundstücksfreiflächen unter Einhaltung der Festsetzungen zur Begrünung ohnehin nur in nicht ausreichender Anzahl angelegt werden können.

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

Um der hohen Bebauungsdichte und 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.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung dient vorrangig der Schaffung von Verdunstungspotenzialen.

Angesichts des extrem hohen Versiegelungsgrades im Gebiet wird festgesetzt, dass Wege, Garagenzufahrten und Terrassen sowie Hof- und Lagerflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, offenporig und verdunstungsfähig herzustellen sind. Stellplätze sind offenporig und mit verdunstungsfähigen und begrünbaren Fugen zu gestalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen oder Kellern 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 mindestens 5% der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Um dem Aspekt des Artenschutzes gerecht zu werden, sind an den neu errichteten Gebäuden und/oder an den Bestandsgebäuden insgesamt 4 Nistkästen anzubringen, die für Haussperlinge geeignet sind. Der Haussperling gehört zu den Arten mit ungünstigen, unzureichenden Erhaltungszustand und wird in der Vorwarnliste geführt. Die Maßnahme dient zur Gewährleistung des Fortbestandes der Population im Stadtgebiet.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnungen zulässig. Damit sind, insbesondere in den Nachtzeiten, besonders schützenswerte Nutzungen ausgeschlossen.

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. Aufgrund der Erkenntnisse aus Lärmgutachten zu Bebauungsplanverfahren in der unmittelbaren Umgebung ist sicher anzunehmen, dass ein ausreichender Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden kann.

Daher wird nur festgesetzt, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Mit Baubeginn ist der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 eingehalten werden.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

## **7.6 ANPFLANZUNGEN**

Da die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen die leistungsfähigste Maßnahme hinsichtlich Stadtgestaltung und Verbesserung des Stadtklima ist, sind je Grundstück mindestens sieben mittelgroße oder schmalkronige Bäume fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen werden unter Punkt C 9 hierfür geeignete Baumarten empfohlen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Die Anpflanzfläche ist Bestandteil der Grünfläche.

An nicht denkmalgeschützten Gebäuden sind Fassadenabschnitte mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5,00 m Breite oder mehr als 50,00 m<sup>2</sup> Fläche ab Erdgeschoss zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Mindestens 50% der Dächer bis 5° Dachneigung alter Teilung sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist mit einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, für haustechnische Aufbauten benötigte Dachflächen oder Dachflächen, die zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen. Die Ausbaustärke gewährleistet gute Entwicklungsbedingungen der Dachpflanzen, einen niedrigen Abflussbeiwert und somit eine Niederschlagswasserrückhaltung.

Fassaden- und Dachbegrünungen im dicht bebauten Innenstadtbereich verbessern das Mikroklima, dienen als Filter für Staub, reduzieren die Luftbelastungen, fördern die biologische Vielfalt und reduzieren den Energiebedarf durch Kühlleistungen und Wärmehaltung.

Außerdem sind nach den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Zaunanlagen mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zur Steigerung des Grünanteils zu begrünen.

## **7.7 VERKEHRSFLÄCHEN**

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

Festgesetzt wird aber, dass Grundstückszu- und -ausfahrten nicht direkt zur Bahnhofstraße und nicht unmittelbar am Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses An der Alten Post zulässig sind. Davon ausgenommen sind nur gegebenenfalls erforderliche Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. Möglich ist auch eine Erschließung für den Fuß- und Radverkehr.

Eine Erschließung des Plangebietes über eine Zu- und Ausfahrt in der Bahnhofstraße ist zwischen Alter Post und Mathematikum wegen der Uneinsehbarkeit des Gehweges und diesbezüglicher Behinderungen sowie Gefahren nicht vertretbar und wird daher ausgeschlossen.

Eine Erschließung ist ausschließlich über die Straße An der Alten Post vorzusehen, wobei der direkte Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ausgespart wird, um hier Konfliktsituationen auszuschließen.

Stellplätze sind innerhalb der unbebauten Flächen im Plangebiet zulässig, sofern die Vorgaben der festgesetzten GRZ eingehalten und mindestens 5% unversiegelte Grünflächen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Der überwiegende Anteil notwendiger Stellplätze kann im benachbarten Parkhaus nachgewiesen werden, in welchem, nach vertraglichen Regelungen mit der Stadt Gießen, 80 Stellplätze für umgebende Nutzungen bereit gestellt werden müssen.

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Das Plangebiet befindet sich in exponierter, stadtbildprägender Innenstadtlage und wird durch das Zusammenwirken der beiden im Plangebiet befindlichen Einzelkulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamt ausgezeichnet. Ihm kommt ein hoher Identifikationswert zu. 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 und denkmalschutzrechtlichen Regelungsmöglichkeiten hinaus weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten und Außenanlagen notwendig. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Fassaden, und 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 Dächer erdgeschossiger Gebäude und Dächer über Staffelgeschossen, die als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° alter Teilung zulässig sind.

Mansardendächer sind allseitig mit einer Dachneigung der Mansarden von mindestens 60° alter Teilung und der übrigen Dachflächen von höchstens 18° alter Teilung zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer mit einer Neigung von mehr als 5° alter Teilung darf nur Schiefer verwendet werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen im Verbund mit der denkmalgeschützten Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Traufseite zusammen nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge des betreffenden Daches einnehmen. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand vom First von drei Ziegellängen sowie vom Ortgang von 1,00 m einnehmen.

Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und einer Breite von 2,00 m und auf höchstens 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Sie müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2,50 m zurückgesetzt sein.

Auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 5° alter Teilung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

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.

tigen. 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 Wertstoffbehältnisse so angeordnet oder abgeschirmt und eingegrünt werden müssen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

## **9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **9.1 DENKMALSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“. Die Gebäude Bahnhofstraße 91 (ehemalige „Alte Post“ und ehemaliges „Telegraphenamt“) sind als Einzelkulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Jegliche Maßnahmen an den Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, die frühzeitig zu beteiligen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, mittelalterlichen Wüstung Selters.

Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Wiese bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 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 5 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 ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vorzusehen und sicherzustellen.



Feuerwehruzufahrten, –aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden; die Vorgaben zu Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperrpfosten oder Schranken sind innerhalb der Feuerwehruzufahrten als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 13 HBO keine Bäume, sondern nur Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe angepflanzt werden.

Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

## 9.8 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.

## 9.9 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

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

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre                   | Feldahorn             |
| Crataegus monogyna               | Weißdorn              |
| Malus sylvestris                 | Holzapfel             |
| Prunus padus                     | Traubenkirsche        |
| Pyrus communis                   | Birne                 |
| Sorbus aucuparia                 | Eberesche             |
| Sorbus domestica                 | Speierling            |
| Sorbus intermedia                | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis                | Elsbeere              |
| Quercusrobur „Fastigiata Koster“ | Säuleneiche           |
| Obstbäume in Sorten              |                       |

## **9.10 ARTENSCHUTZ**

Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten, insbesondere die Zwergfledermaus, betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Umsetzung an geeignete Alternativstandorte), dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

## **9.11 RICHTFUNKVERBINDUNGEN**

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen durchzogen. Innerhalb der Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen bestimmt die Unterkante des Funkfeldes die maximal zulässige Bauhöhe, da das Funkfeld nicht beeinträchtigt werden darf. Ein Mindestabstand von 10 m zur Richtfunktrasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, da sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist. Die in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschossbegrenzungen oder Gebäudehöhen schließen in der Regel eine Beeinträchtigung des Richtfunkfeldes aus. Bei Baumaßnahmen könnte aber z.B. mit Kränen oder ähnlichen vorübergehenden Maßnahmen der notwendige Mindestabstand unterschritten werden. Daher bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH darum, vorab über Baumaßnahmen im Bereich der Richtfunktrassen unterrichtet zu werden. Hochbauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Richtfunk-Trassenträgers.

## **9.12 STELLPLATZSATZUNG**

Es gilt die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 05.12.2011, bekanntgemacht am 20.12.2001, zuletzt geändert am 23.03.2016, bekannt gemacht am 26.03.2016.

Der geänderte Bebauungsplan wird keine abschließenden Regelungen zum Stellplatznachweis enthalten. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

# **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 bereits heute schon 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 offenporiger, verdunstungsfähiger und 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 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.

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus zwei zu erhaltenden Einzelkulturdenkmalen. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Der langfristig gesicherte Erhalt

der Kulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamnt ist aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gründen wichtigstes Ziel dieser Bauleitplanung.

Eine zur Sicherung des Erhalts notwendige nachhaltige Nutzung bedarf wiederum einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung. Deswegen ist die Baurechtsschaffung für eine bauliche Erweiterung des Ensembles erforderlich. Eine bauliche Erweiterung darf das Zusammenwirken der beiden Kulturdenkmale nicht beeinträchtigen und richtet sich zuvorderst nach denkmalpflegerischen Belangen.

Aus diesen beiden Gründen gibt es keine Alternativen zur Festschreibung des baulichen genehmigten Bestands und des zusätzlichen Baufensters. Eine Reduzierung würde Planungsschäden bedingen und denkmalpflegerischen und städtebaulichen Zielen widersprechen.

Städtebauliches, schon im Stadtumbau formuliertes Ziel ist die Stärkung und der Erhalt gemischter Nutzungen im Bahnhofsumfeld. 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**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll die Liegenschaft der Alten Post revitalisiert und einer der Lagegunst entsprechenden und standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Damit soll sowohl der Erhalt der Kulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamnt als auch eine nachhaltig positive Entwicklung des Bahnhofquartiers gesichert werden.

Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben und die Mehrzahl der für die Revitalisierung erforderlichen Stellplätze kann im benachbarten Parkhaus nachgewiesen werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Umweltauswirkungen haben wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da die Flächenvorgabe für die Vorprüfung von 2ha zulässiger Grundfläche nicht erreicht wird.

### **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Durch die Planung kommt es zu einer Verschlechterung der Belüftungssituation und damit zu einer Hitzeinselbildung. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Belastung aus humanbioklimatischer Sicht, soweit als angesichts der Planungsziele möglich, minimiert.

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

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt des denkmalgeschützten baulichen Bestand und der Verbesserung des Ortsbildes.

### **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 nur geringfügig weiterer Verkehr im Plangebiet verursacht, als im Bestand bereits zulässig. Die vorhandene Erschließungssituation wird unverändert beibehalten, so dass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt.

### **Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch den Bebauungsplan nicht neu hervorgerufen, da die Wohnumgebung störende und verkehr-intensive Nutzungen ausgeschlossen werden. Der starken Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird durch eine entsprechende Festsetzung 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 Flora, Fauna, Boden und Grundwasser,**

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Aspekte 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:                               | 22.03.2018               |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:                | 05.05.2018               |
| Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit: | 05.05.2018               |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit:                    | 15.05.2018 - 08.06.2018- |
| Entwurfsbeschluss:                                   | 20.12.2018               |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:           | 22.12.2018               |
| Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme: | 15.01.2019 – 15.02.2019  |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:         | 15.01.2019 – 15.02.2019  |
| Satzungsbeschluss:                                   |                          |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:              |                          |
| Rechtskraft:   |                          |

Weder im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB noch im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gingen aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Von den angeschriebenen 47 Behörden, Verbänden und Stellen gaben 22 eine Stellungnahme ab. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geäußert. 17 Stellungnahmen enthielten keinerlei abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Lediglich 4 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im weiteren Verfahren durch redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen der Hinweise und/oder der Planbegründung berücksichtigt werden konnten.

Nur die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg enthielt einen kritischen Hinweis zur geplanten Unterbringung eines Großteils der für die Revitalisierung der Liegenschaft Alte Post erforderlichen Stellplätze im benachbarten Parkhaus. Es wurde darauf verwiesen, dass die Unterbringung von 80 Stellplätzen im Parkhaus nicht zum Nachteil der Parkplatzverfügbarkeit im Bahnhofsgelände führen dürfte (siehe Anlage 1, S. 3).



Das für den Bau des Parkhauses An der Alten Post erforderliche Baurecht wurde 2010 durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. GI 01/29 „An der Alten Post 1“ geschaffen. Ziel des Planverfahrens war es, mit dem Parkhaus ausreichend Parkraum zur PKW-Unterbringung motorisierter Bahnkunden und sonstiger Gebietsbesucher zu schaffen und die Ansiedlung attraktiver Nutzungen im Bahnhofsumfeld zu erleichtern. Bereits im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde verbindlich geregelt, dass innerhalb des Parkhauses mindestens 80 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben im Bereich zwischen Main-Weser-Bahn, Vogelsbergbahn und der Liebigstraße zur Verfügung zu stellen sind, so auch für die Liegenschaft Alte Post.

Das Bahnhofsgelände ist weitgehend bebaut und baulich genutzt, ohne dass für die vorhandenen Nutzungen zusätzliche Stellplätze nachzuweisen wären. Nur für die völlig leerstehenden Einzelkulturdenkmale Alte Post und ehemaliges Telegraphenamt gilt, dass die für eine Nutzung der baulichen Anlagen erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Zahl innerhalb des Grundstückes nachgewiesen werden können. Daher wird hier größtenteils auf diese 80 Stellplätze im Parkhaus zurückgegriffen werden müssen, auch wenn durch den Nachweis alternativer Verkehrskonzepte (z.B. vertragliche Sicherung von Job-Tickets für Gebäudenutzer) der Stellplatzbedarf möglichst reduziert werden soll.

Die baulastenmäßige Zuordnung notwendiger, vorhandener Stellplätze zu einem Bauvorhaben steht zudem nicht im zwingenden Zusammenhang mit deren tatsächlicher Nutzung.

Die Revitalisierung dieser Denkmale und die Ansiedlung attraktiver Nutzungen in diesen Gebäuden ist von elementarer Bedeutung für eine positive Entwicklung des Bahnhofsumfeldes im Sinne der Ziele des Stadtumbaus "Bahnhofsvorplatz" und ist Inhalt des zugehörigen, 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Maßnahmenplans zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept.

### **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 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 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**

Die Liegenschaft Bahnhofstraße 91 mit der Alten Post und dem ehemaligen Telegraphenamt wurde im Oktober 2018 rechtswirksam verkauft. Der neue Eigentümer, Alte Post Gießen GmbH Co.KG, beabsichtigt die Liegenschaft zeitnah einer verträglichen Nutzung zuzuführen. Die historischen Gebäude sollen denkmalgerecht saniert werden. Für die Alte Post ist noch in diesem Jahr der Baubeginn von vorabgestimmten Sicherungs- und Abdichtungsmaßnahmen an der Außenhaut der Alten Post vorgesehen. Das Telegraphenamt soll zeitnah einen korrespondierenden Ergänzungs-Neubau erhalten, der seine Wahrnehmbarkeit aber nicht unangemessen einschränken wird.

### **14.2 FLÄCHENBILANZ UND BODENORDNUNG**

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 3.650 m<sup>2</sup>.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14.3 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. GI 1/04 „Bahnhofsvorplatz“, rechtskräftig seit dem 21. September 1989, aufgehoben.

### **14.4 KOSTEN**

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