



**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan Nr. GI 01/20  
Gebiet „Berliner Platz 1. Änderung“  
Satzung**

Planstand 17.02.2011

**Stadtplanungsamt Gießen**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

#### **1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Kino, Theater, Hochschule, Büro, Gastronomie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Großkinos mit Hochschul- und Theaternutzungen.

Zulässig sind: Kinogebäude, Hörsäle und sonstige Hochschulnutzungen, Theaterräume, Gaststätten, Büroräume, Räume für Verwaltung und im Erdgeschoss Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 200m<sup>2</sup>.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

#### **1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile von höchstens 3,00m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00m beträgt.

### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50m Gebäudelänge zulässig. Bei der abweichenden Bauweise darf bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die festgesetzte Baugrenze das zulässt und sich die Abstandsflächen nicht mit den Abstandsflächen des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück überdecken.

#### **2.2 Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Zu der Straße Am Alten Gaswerk beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 5,00m.

### **3. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Die jeweilige festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche (GR) ist nur innerhalb des jeweiligen Baufensters zulässig.

### **4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4,6 BauNVO)**

Stellplätze (für Kfz) sind nur in Tiefgaragen oder auf ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

## **5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und deren Überdachungen.

## **6. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **7.1 Baumstandorte**

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind hochstämmige schmalkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm zu pflanzen. Entlang der Ostanlage beträgt der Stammabstand der Bäume zum Fahrbahnrand 2,5m. Eine Empfehlungsliste mit Pflanzen befindet sich unter C. 6.

### **7.2 Dachflächenbegrünungen**

Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.

## **8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)**

An den Fassaden zur Ostanlage sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 notwendig. Die Schallschutzklasse 3 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von 35 - 39 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden. Für alle sonstigen Fassaden sind bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von 30 - 34 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform**

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 6°.

#### **1.2 Anlagen für die Nutzung der Solarenergie**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt sind.

#### **1.3 Fassadengestaltung**

Die Außenwände von Gebäuden sind hinsichtlich des Fassadenmaterials, der Farbe und dem Fugenbild der Fassaden entsprechend dem städtischen Rathaus auszuführen.

Die Außenwände von Gebäuden in dem nördlich der Tiefgaragenzufahrt liegenden Baufenster sowie in dem zwischen diesem und dem südlichen Baufenster liegenden Baufenster dürfen ausnahmsweise als helle Putzfassade ausgeführt werden.

Grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern.

Dachaufbauten müssen eine hellgraue, nicht glänzende Farbe haben.

Vor den außen liegenden Fluchttreppen sind Wandscheiben zur optischen Abschirmung der Treppenanlagen zu errichten. Die Wandscheiben sind entsprechend der Fassade zu gestalten. Die Konstruktion der Fluchttreppen und ihrer Farbgestaltung ist mit der Stadt Gießen abzustimmen.

#### **1.4 Werbeanlagen**

1.4.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

1.4.2 Kinoplakatwerbung ist nur an der Fassade zur Ostanlage oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig; sie darf nicht mehr als 50% der Fassadenbreite einnehmen.

1.4.3 Schriftzüge mit dem Namen des Kinos sind nur über dem Kinoeingang und an insgesamt höchstens fünf Stellen der Fassade in Richtung Ostanlage bzw. Am Alten Gaswerk zulässig. Sonstige Kinowerbung an den Gebäuden ist unzulässig.

1.4.4 Für das Theaterstudio sind zwei Schriftzüge im Bereich des Eingangs und zwei Werbeflächen von zusammen höchstens 6 m<sup>2</sup> zulässig.

1.4.5 Für die gastronomische Nutzung sind zwei Werbeanlagen von jeweils max. 3 m<sup>2</sup> zulässig.

1.4.6 Als Hinweis für die Nutzung der Gebäude durch die Technische Hochschule Mittelhessen sind zwei Embleme von jeweils max. 2 m<sup>2</sup> zulässig.

1.4.7 Für unter Nr. 1.3.3 bis 1.3.7 nicht genannte Nutzungen ist jeweils eine Werbeanlage oder ein Schriftzug von maximal 2 m<sup>2</sup> mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig.

1.4.8 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen.

1.4.9 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.

1.4.10 Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudefront hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m haben.

#### **2. Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind unzulässig.

#### **3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur in Gebäuden und nur innerhalb der Baufenster anzuordnen. Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so mit Bauteilen zu umgeben, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

### **C. Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **1. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **2. Grund- und Quellwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

### **3. Abfallrechtlicher Hinweis**

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten (§ 4 Abs. 1 KrW-/ AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

### **4. Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz).

### **5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Die Böden sind laut Bodenanalytik stark mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Auf dem nördlichen Baugrundstück wurde ein massiver Mineralölkohlenwasserstoffschaden festgestellt. Der Altstandort ist als altlastenverdächtige Fläche unter der AFD-Nr.: 531.005.014.001.016 mit der Lagebezeichnung „Kreisgesundheitsamt“ (am ehemaligen Gaswerk) erfasst.

Die Böden, die südlich des o. g. Baugrundstücks liegen, sind gemäß verbindlichem Sanierungsplan (Bescheid des Regierungspräsidium Gießen vom 30.06.2009, Az.: IV 41.4 fe 100 i 06.03) zu sanieren.

### **6. Pflanzliste Bäume**

Für die Pflanzung werden empfohlen:

Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramideneiche
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schmalkronige Mehlbeere
Pyrus calleryana „Chantcleer“	Stadtbirne

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20cm.

### **7. Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

### **8. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen: Berliner Platz, Ostanlage, einschließlich eines ca. 4 m breiten Streifens entlang der Nordseite der Straße Am Alten Gaswerk (Fl. 3 Parzelle 81/5) und das neue Rathaus (Fl. 3 Parzelle 94/10).

Der Bebauungsplan GI 01/20 vom 02.02.2006 wird durch diesen Bebauungsplan GI 01/20 „Berliner Platz“ 1. Änderung geändert. Ist der neue Bebauungsplan aus irgendwelchen Gründen später nichtig, lebt der alte Bebauungsplan wieder auf.