

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 01/37
„Am Güterbahnhof I“

für den Plangeltungsbereich zwischen der Wieseck,
den Gleisanlagen, dem Parkhaus und der Lahnstraße

Planstand:

- Satzungsbeschluss -

11.06.2014

Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

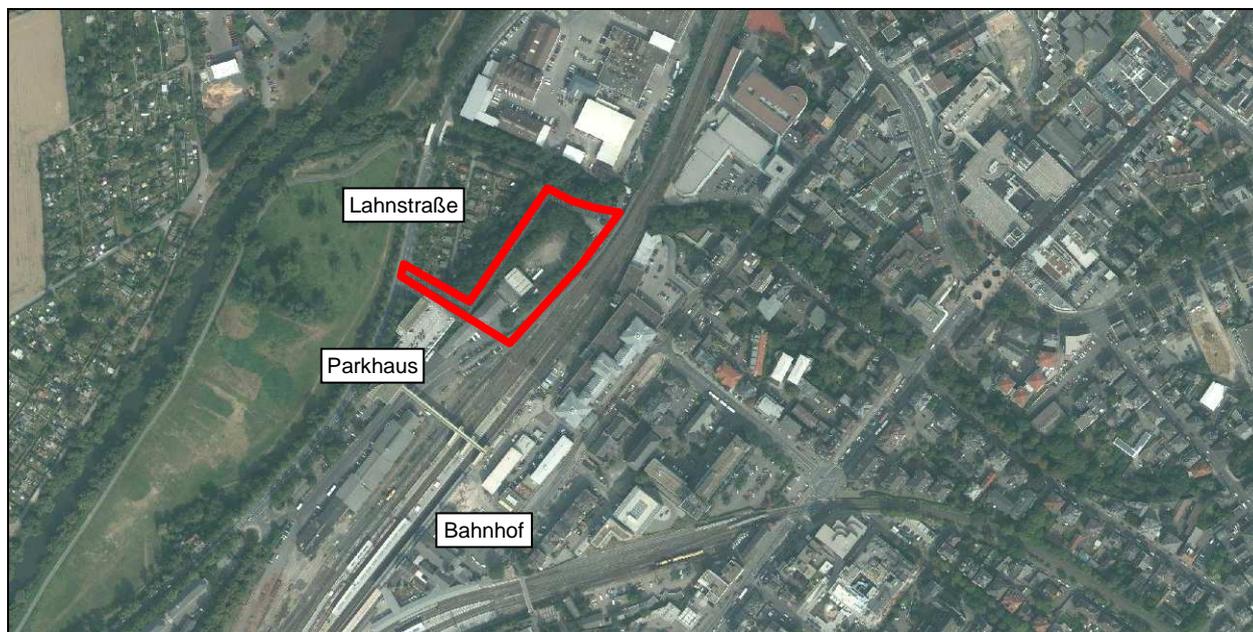
1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Verfahren und Konfliktbewältigung	5
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	9
6	Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“	10
7	Rahmenplanung „Güterbahnhof“	12
8	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption des Vorhabens	14
9	Inhalt und Festsetzungen	17
9.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.2	Maß der baulichen Nutzung	18
9.3	Grünflächen	20
9.4	Grünordnerische Festsetzungen	20
10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
11	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	21
12	Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
13	Immissions- und Klimaschutz	22
14	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
15	Altablagerungen und Altlasten	26
16	Boden- und Baugrundverhältnisse	35
17	Sonstige Infrastruktur	35
18	Bodenordnung	36
19	Erschließung und Durchführungsvertrag	36
20	Kosten	36
21	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	36
22	Rechtsgrundlagen	40
23	Verfahrensstand	40
24	Umweltinformationen	41
24.1	Beschreibung der Planung	41
24.2	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	41
24.3	Übergeordnete Fachplanungen	42
24.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	42

24.5	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	42
24.6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	43
24.7	Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	43
24.7.1	Boden und Wasser	43
24.7.2	Klima und Luft	43
24.7.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	46
24.7.4	Landschaft	48
24.7.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	50
24.7.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	50
24.7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	50
24.7.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	51
24.8	Eingriffsregelung	51

Anlass und Erfordernis der Planung

Die GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT GÜTERBAHNHOF GIEßEN MBH (GGG) hat 2012 die nicht mehr für den Bahnbetrieb notwendigen und mittlerweile vom Bahnbetrieb entwidmeten Flächen des zwischen der Lahnstraße und den Bahnanlagen gelegenen Güterbahnhofareals mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung erworben. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes spielt aufgrund seiner innerstädtischen und sehr zentralen Lage eine bedeutsame Rolle in der Stadtentwicklung. Daher wurde dieser Bereich in das 2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen festgelegte Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ aufgenommen und eine Rahmenplanung erarbeitet, in der eine anzustrebende städtebauliche Entwicklung des Gebietes dargestellt wird. Der von der GGG gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Güterbahnhofareals wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2014 zugestimmt, da die vorgelegte Investorenplanung den Zielen dieser Rahmenplanung entspricht. Für den Plangebungsbereich wurde mit diesem Stadtverordnetenbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB daher die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den nordöstlichen, höher gelegenen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofareals an der Lahnstraße beschlossen, der derzeit vornehmlich von Lagerhallen besetzt wird. An Stelle der GGG ist zwischenzeitlich die „mittelhessische wohnen plus GmbH“ (MWP) als neuer Vorhabenträger in das Verfahren eingetreten. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (19.03.14)

genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist Teil des von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 gemäß § 171b BauGB beschlossenen Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“. Zudem überlagert der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Geltungsbereich des am 11.10.2012 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“ sowie der am 21.11.2013 beschlossenen Einleitung der 4. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“. Aufgrund der Bedeutung und der Komplexität der städtebaulichen Aufgabenstellung wurde, wie bereits oben beschrieben,

der verbindlichen Bebauungsplanung zum Güterbahnhofareal eine Rahmenplanung vorgeschaltet, die ebenfalls von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 20.02.2014 beschlossen wurde.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als erster konkretisierter Plan- und Bauabschnitt innerhalb des 2012 eingeleiteten und das gesamte Güterbahnhofareal bis zur Klinikstraße und die Bahnanlagen umfassenden Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“ zu betrachten, dessen Fortführung nur in Teilbereichen planungsrechtlich erforderlich und beabsichtigt ist. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für das übrige Güterbahnhofareal das eingeleitete Aufhebungsverfahren und die Realisierung der Rahmenplanung weiterverfolgt, wobei eine abschnittsweise Konkretisierung nach einzelnen Bauabschnitten bzw. Vorhaben, wie z.B. Parkhaus oder Fernbusbahnhof, angestrebt wird.

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das am Rande der Gießener Innenstadt gelegene Plangebiet wird im Norden durch den Gewässerverlauf und Uferbereich der Wieseck begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Im Süden endet das Plangebiet in etwa auf Höhe des vorhandenen Parkhauses an der Lahnstraße und wird nach Westen durch die Lahnstraße und die vorhandene Böschungskante begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschränkt sich auf den ersten Bauabschnitt der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung und der dafür erforderlichen Erschließungsflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,0 ha und umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 38, die Flurstücke 420/5 teilweise und 436/4 teilweise sowie in der Flur 6 die Flurstücke 126/18 teilweise, 126/24, 126/25 teilweise, 126/26 teilweise, 126/28 und 129/24 teilweise (Stand April 2014). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, umfasst darüber hinausgehend aber zum Teil die bisherige Wegeparzelle des Fußweges entlang der Wieseck.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Innenentwicklung gestärkt und die Investitionsabsichten der MWP aufgegriffen werden, um in direkter Nachbarschaft sowohl zum Bahnhof als auch der Lahnaue und in fußläufiger Nähe zur Innenstadt die Stadt an die Lahn heranzuführen und die gegenwärtige Siedlungslücke zu schließen. Das Vorhaben initiiert die weitere Entwicklung des Güterbahnhofareals. Das von der MWP vorgelegte Baukonzept wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die städtebauliche Aufwertung der bislang minderwertig oder gewerblich genutzten Flächen durch eine Wohnbebauung mit neu geschaffenen Wegebeziehungen und angemessenen Grünflächen soll im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

3 Verfahren und Konfliktbewältigung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunig-

te Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der im März 2014 durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, über die auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert wurden, sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die von den zuständigen Stellen im Verfahren eingegangenen Hinweise zur Planung wurden, sofern sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit seiner Begründung, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Fachgutachten in der Zeit vom 06.05.2014 bis 05.06.2014 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt. Es ging nur eine Stellungnahme eines Bürgers für den ADFC ein. Von den 59 beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden 21 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, teilweise für mehrere Stellen. Davon teilten elf Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Weitere fünf Stellen brachten Hinweise oder Anregungen redaktioneller Art vor, die eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung kam, z.B. zu einem Regelungsbedarf im zugehörigen Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gießen abzuschließen ist. Nur vier Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden.

Von den in der Abwägung zu behandelnden Stellungnahmen beziehen sich die des ADFC und der Straßenverkehrsbehörde auf Vorschläge für eine komfortablere Fahrradverkehrausstattung. So werden mehr und barrierefreie Verbindungen des Neubauprojekts an den geplanten Wieseckuferweg sowie die Überdachung aller Fahrradabstellplätze, eine bessere Zugänglichkeit zu diesen von den Wohnungen aus und den vom ADFC geforderten Abriss der Hammbrücke. Den Forderungen konnte nicht in Gänze entsprochen werden. Barrierefreie Anbindungen des Bauvorhabens an den wesentlich tiefer liegenden geplanten neuen Wieseckuferweg sind aufgrund des bestehenden Höhenversprunges hier nur in Form einer Treppenanlage möglich, die aber aufgrund der Anregung Schiebevorrichtungen oder Rampen zum

Mitführen von Fahrrädern oder Kinderwagen erhalten soll. Dieses gilt auch für die Treppen zu den Fahrradabstellplätzen.

Zudem wurde ca. ein Viertel der Fahrradabstellplätze in die Nähe der Hauseingänge verlegt. Die Überdachung aller Fahrradabstellplätze widerspräche dem Ziel einer möglichst weitgehend durchgrüneten Freianlagengestaltung. Zusätzliche Anschlüsse an den Uferweg sind außerhalb des Plangebietes in den weiteren, tiefer liegenden Bauabschnitten vorgesehen. Ein Abriss der Hammbrücke ist hingegen nicht zulässig, da dieses Bauwerk unter Denkmalschutz steht. Weitere Anregungen betrafen die außerhalb des Plangebietes liegenden Planungen des Gartenamtes für einen neuen Wieseckuferweg, die so weit als technisch und unter der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Gewässerschutzes möglich, berücksichtigt werden sollen. Die eingegangenen Hinweise der Deutschen Bahn AG und der Deutschen Telekom Technik GmbH betreffen infrastrukturtechnische Ansprüche an die Vorhabenträger, die privatrechtlich, im Durchführungsvertrag oder im Baugenehmigungsverfahren zu regeln sind.

Das Regierungspräsidium Gießen wies auf weiteren marginalen Prüfungsbedarf hinsichtlich Altlasten und Schalltechnischen Untersuchungen sowie auf den Regelungsbedarf für die innerhalb von zwei Jahren auszuführende Ersatzaufforstung für den bereits zu Jahresbeginn gefällten Baumbestand hin. Diesbezüglich sind Flächen im Bereich Wieseck und im Bereich des Forstamtes Kirchhain verfügbar, deren Eignung für eine Aufforstung im Weiteren geprüft wird.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

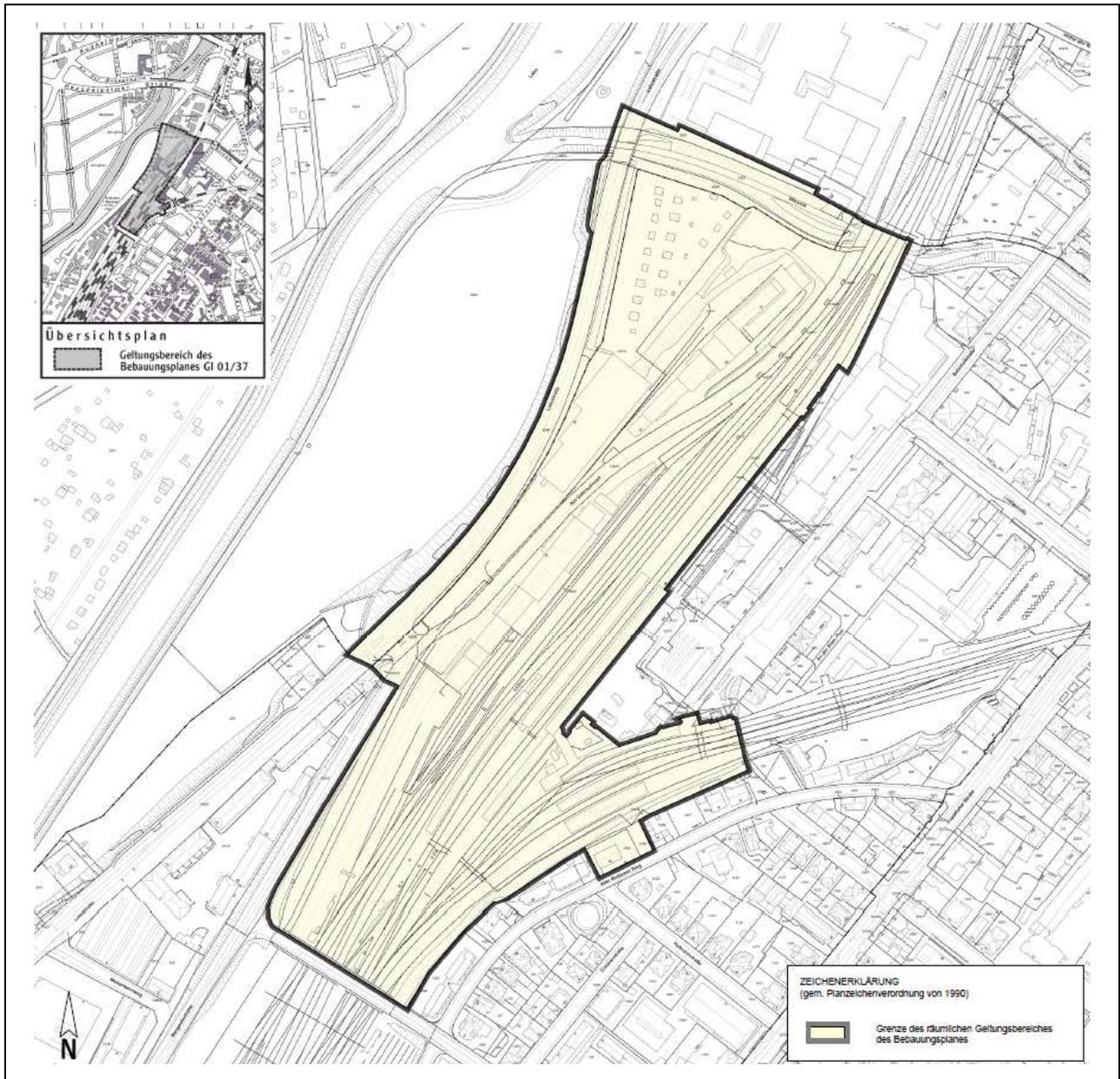
4.1 Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen wird das Plangebiet überwiegend als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt. Lediglich der schmale, an die Lahnstraße anschließende Bereich des Plangebietes nördlich des bestehenden Parkhauses wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als *Dauerkleingärten* abgebildet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *stark verarmten* und *stark überformten Siedlungsbereich* ein.

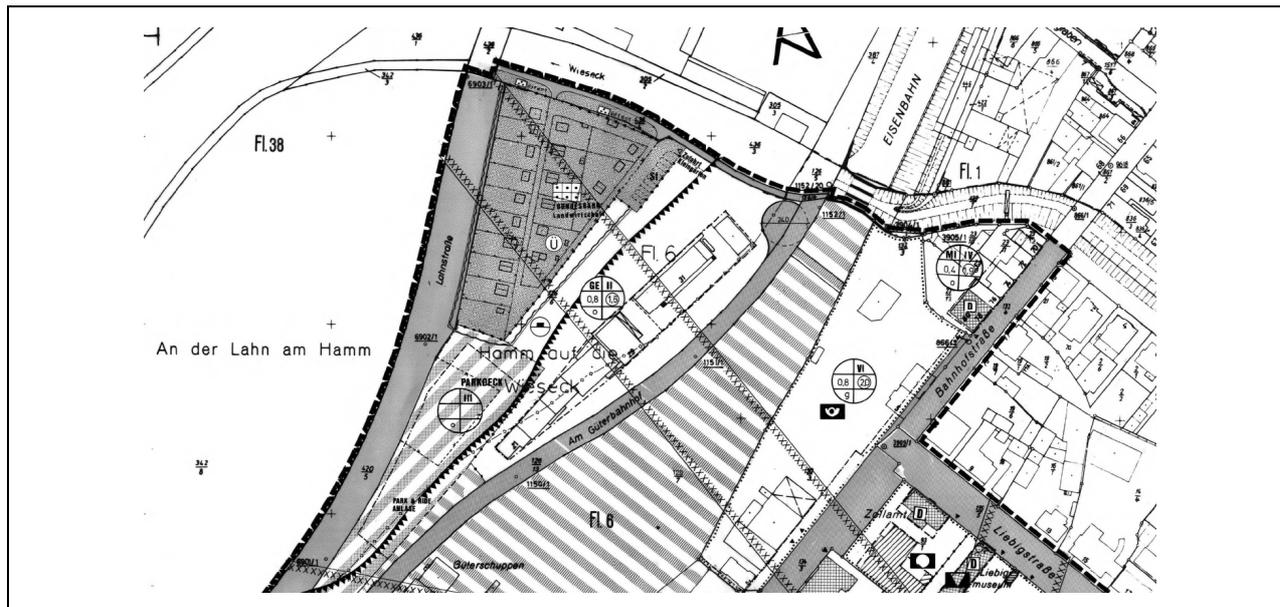
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert schließlich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 1/04 für das Gebiet „Bahnhofsvorplatz“ von 1989, der für den Bereich des Plangebietes bislang noch überwiegend Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt sowie den Geltungsbereich des am 11.10.2012 eingeleiteten **Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“** und der am 21.11.2013 beschlossenen **4. Änderung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“**. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insofern als erster konkretisierter Plan- und Bauabschnitt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof“ zu betrachten, dessen Fortführung jedoch nur in Teilbereichen planungsrechtlich erforderlich und vorgesehen ist. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für das übrige Güterbahnhofsareal das eingeleitete Aufhebungsverfahren und die Realisierung der Rahmenplanung weiterverfolgt.

Geltungsbereich des am 11.10.2012 eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 01/37 „Am Güterbahnhof“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/04 „Bahnhofsvorplatz“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig untergenutzte bauliche Anlagen und Freiflächen sowie Wegeflächen und Ruderalfluren. Der bislang vorhandene Baumbestand im Bereich der Böschungskante wurde bereits zurückgenommen, wofür am 19.02.2014 die entsprechende Rodungsgenehmigung erteilt wurde. An das Plangebiet schließt sich nördlich der Gewässerverlauf und Uferbereich der Wieseck an, während sich westlich in Richtung der Lahnstraße das bisherige Kleingartengebiet befindet. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Wieseck soll künftig umgestaltet werden. Die bisherige Wegeparzelle wurde zum Teil in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Bereich des Plangebietes





Quelle: Eigene Aufnahmen (10/2012)

5 Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“

Das Plangebiet ist Teil des von der Stadtverordnetenversammlung am 06.09.2012 gemäß § 171b BauGB beschlossenen Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“. Die Stadt Gießen befindet sich mit ausgewählten Gebieten bereits seit 2005 im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“. Der Stadtumbau des Bahnhofsumfeldes unterstützt dabei zentrale Ziele der Stadtentwicklung in Gießen.

Das von der HA STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH hierfür erstellte und mit der Stadtverwaltung abgestimmte **Teilräumliche Entwicklungskonzept Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ in Gießen** stellt den Handlungsleitfaden für den Stadtumbauprozess dar, bildet die Grundlage für die jährlichen Förderanträge und ist Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen mit Mitteln des Programms „Stadtumbau in Hessen“. Das förmlich festgelegte Stadtumbaugebiet umfasst den Bereich zwischen der Lahnstraße, der Wieseck, der Hauptpost, der Liebigstraße, den Gleisanlagen des ehemaligen Oberhessischen Bahnhofes und dem Gleisvorfeld bis zum Meisenbornweg und somit eine Gesamtfläche von rd. 18,2 ha. Die allgemeinen Entwicklungsziele des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes können dabei wie folgt zusammengefasst werden:

„Die städtebaulichen Missstände sowie die funktionalen und gestalterischen Mängel im Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ sollen mit der Durchführung der im Teilräumlichen Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen und einer pro-aktiven, vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik beseitigt werden. Dabei haben die Belange des Wohls der Allgemeinheit eine herausgehobene Bedeutung.

Hauptziel der Umgestaltung ist eine städtebauliche Neuordnung, die durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen erreicht werden soll. Die Schaffung einer Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof sowie eine verbesserte Anbindung des Bahnhofes nach Westen und eine verkehrliche Entlastung des Bahnhofsvorplatzes sind hierbei wesentliche Zielsetzungen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen stehen Funktionalität und Gestaltung sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Das gesamte räumliche Gefüge „Bahnhofsumfeld“ soll eine Aufwertung erfahren, der Bestand soll im Hinblick auf technische, soziale und kulturelle Aspekte gestärkt werden. Hinzu kommen die Entflechtung der Verkehre und deren funktionsgerechte Verknüpfung. Weiterhin soll ein Schwerpunkt auf die verbesserte und gefahrlose Führung der Geh- und Radwege in Richtung Lahnaue und Wieseck gelegt werden. [...] In Zukunft wird es wichtig, die Bahnliegenschaften verkehrlich anzubinden und zu verknüpfen. Eine Umnutzung bzw. Verdichtung brach liegender Flächen schafft neue Entwicklungsmöglichkeiten für private Investitionen.

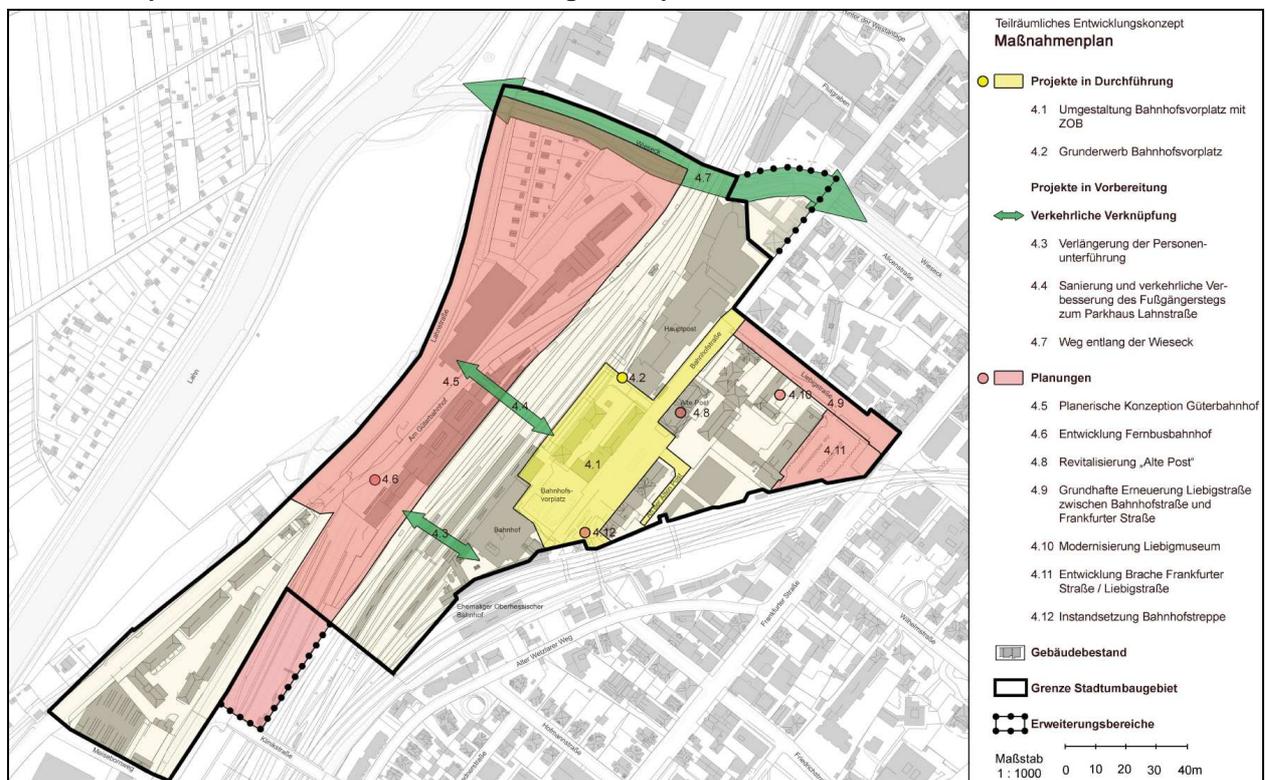
Die zentrale Lage und die Größe des Areals bieten Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ der Universitätsstadt Gießen, insbesondere im Hinblick auf das eng geschnittene Stadtgebiet und auf dementsprechend räumlich begrenzte Entwicklungspotenziale.“

Hinsichtlich der planerischen Konzeption für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wird im Teilräumlichen Entwicklungskonzept vertiefend ausgeführt:

„Die Brachflächen rund um den Bahnhof bedürfen einer [...] funktionalen und gestalterischen Aufwertung sowie der Einbindung in den Stadtkörper. Der Güterbahnhof wird für die Zwecke der DB AG nicht mehr benötigt. Mit der Folgenutzung dieses brachliegenden bzw. mindergenutzten Areals soll auch einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand entgegenwirkt werden. Eine Teilfläche des rund 6,5 ha großen Gebietes, die hauptsächlich die Lagergebäude des ehemaligen Güterbahnhofes umfasst, wurde von einem Investor erworben. Die restliche Fläche befindet sich im Besitz der DB AG. Der Investor steht mit der Universitätsstadt Gießen im Dialog über die künftige Nutzung des Areals. Zur weiteren Vorbereitung der Maßnahme ist eine vertiefende Rahmen- und Konzeptplanung unter Einbeziehung des Investors auszuarbeiten. Die planerische Konzeption für die Entwicklung des Güterbahnhofes ist Voraussetzung für die Durchführung der Stadtentwicklung in diesem Bereich. Darüber hinaus bietet der Erwerb des Areals durch den Investor eine große Chance zur zeitnahen Entwicklung der bislang ungenutzten Fläche. Der Baubeginn der Einzelmaßnahme ist für das Jahr 2014 vorgesehen.“

Im Maßnahmenkonzept werden alle derzeit geplanten Vorhaben im Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ in Gießen beschrieben. Die Umsetzungsprioritäten sind nach derzeitigem Planungsstand dargestellt. Zudem werden über den Maßnahmenplan die im Rahmen dieses Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes dargestellten Projekte sowie weitere wichtige Maßnahmen innerhalb des Stadtumbaugebietes aufgezeigt.

Maßnahmenplan zum Teilräumlichen Entwicklungskonzept



HA STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MbH, Stand: 21.12.12

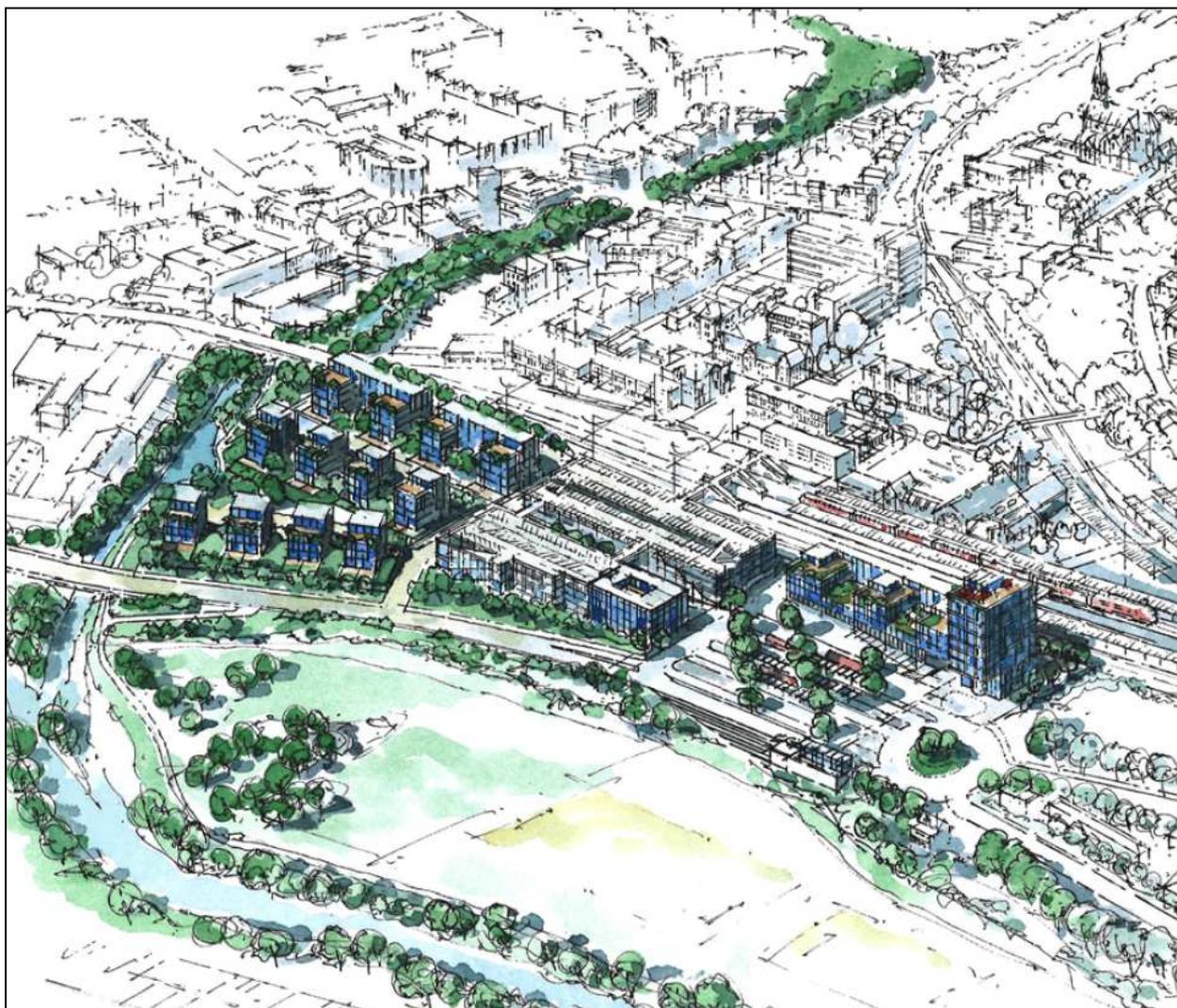
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Innerhalb des Maßnahmenplanes zum Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ werden für den Gesamtbereich unter anderem die Verlängerung der Bahnstreckeunterführung (Punkt 4.3), die Sanierung und verkehrliche Verbesserung des Fußgängersteiges zum Parkhaus Lahnstraße (Punkt 4.4), eine planerische Konzeption für den Güterbahnhof (Punkt 4.5), die Entwicklung eines Fernbusbahnhofs (Punkt 4.6) sowie der Weg entlang der Wieseck (Punkt 4.7) als Maßnahmen aufgeführt. Die aufgeführten Punkte des Maßnahmenplanes zum Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ sind auch Bestandteil der Aufgabenstellung des aktuellen Rahmenplanes „Güterbahnhof“ (siehe *Kapitel 7*).

6 Rahmenplanung „Güterbahnhof“

Aufgrund der Bedeutung und der Komplexität der städtebaulichen Aufgabenstellung wurde der verbindlichen Bebauungsplanung zum Güterbahnhofsareal eine Rahmenplanung vorgeschaltet, die von HEINZ JAHNEN PFLÜGER, STADTPLANER UND ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT, erarbeitet wurde und deren Ergebnisse von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung am 20.02.2014 beschlossen wurden.

Rahmenplanung „Güterbahnhof“



HEINZ JAHNEN PFLÜGER, STADTPLANER UND ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT, 52066 Aachen, Stand: 01.12.13

Die Aufgabenstellung kann dabei auszugsweise wie folgt dargestellt werden:

„Die Entwicklung des Güterbahnhofs Gießen ist nach dem Kauf einer wesentlichen Teilfläche durch einen privaten Investor in eine prioritäre Projektsituation eingetreten. Aufgrund seiner Größe und seiner Lage zwischen Bahnhof und Lahnufer hat die Neunutzung des Bahnareals erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung. In den vergangenen Jahren hat sich die Stadt Gießen durch verschiedene Maßnahmen auf die absehbare Umnutzung des Güterbahnareals vorbereitet und positioniert. So wurden im Jahr 2009 im Rahmen einer „PlanerWerkstatt Bahnkonversion“ städtebauliche Konzepte für die Nutzungsmöglichkeiten entbehrlicher Bahnflächen erarbeitet und diskutiert.

Über die innerhalb der in dieser PlanerWerkstatt bearbeiteten Inhalte hinaus, sind in den Folgejahren Planungsaspekte hinzugetreten, die eine Weiterqualifizierung der der Bahnhofsentwicklung erfordern. Im Rahmen dieser Weiterqualifizierung sollen die vorliegenden Planungen aller Beteiligten gesichtet, ggf. überarbeitet, vertieft und zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden. Dabei gilt es, die Zielaussagen den aktuellen Entwicklungen anzupassen und in besonderer Weise die Verflechtungen des Güterbahnhofsareals im gesamtstädtischen Kontext und mit den umliegenden Quartieren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind Grundlage für Abstimmungsprozesse zwischen Stadt, Bahn und Investoren. Auch sollen auf dem Ergebnis dieser Vertiefungsstudie Fördergelder akquiriert werden. [...]“

Die Ergebnisse der Rahmenplanung werden vom Verfasser wie folgt zusammengefasst:

„Als Teil des Stadtumbaugebietes „Bahnhofsumfeld“ kommt dem Rahmenplangebiet Güterbahnhof Gießen stadtplanerisch eine besondere Bedeutung zu. Nach Erwerb weiterer Flächen durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Güterbahnhof (GGG) wird es erforderlich, die im Maßnahmenplan zum Stadtumbaugebiet „Bahnhofsumfeld“ formulierten städtischen Ziele mit den Interessen der GGG abzustimmen und zu einem gemeinsam getragenen Konzept zu führen. Aufbauend auf einen breit angelegten Entwurf von städtebaulichen und verkehrlichen Alternativen entwickelt die Rahmenplanung als Vorzugsvariante ein Szenario, das durch die Gliederung des Gebietes in drei Nutzungsbereiche gekennzeichnet ist.

Der nördliche Bereich zwischen Wieseck und bestehendem Parkhaus wird unter Einbezug der Wieseck zu einem attraktiven Wohnquartier mit unmittelbarer Beziehung zu den angrenzenden Landschaftsräumen entwickelt. Die vorgeschlagene Renaturierung und Veränderung des Wieseckverlaufs werden genutzt, um den hier befindlichen Fuß- Radweg im Bereich der Brückenbauwerke „Am Güterbahnhof“ und Bahnanlagen barrierefrei unter beiden Bauwerken hindurchzuführen, um so die Nutzbarkeit insbesondere für Radfahrer deutlich zu verbessern.

Die Nachfrage nach Stellplatzangeboten im Bahnhofsbereich Gießen ist nach wie vor ungebrochen. Der Rahmenplan entwickelt ein Szenario zur Erweiterung des bestehenden Stellplatzangebotes von ca. 230 Stellplätzen um 700 Stellplätze in einem zusätzlichen Parkhaus. Die Planung des neuen Parkhauses berücksichtigt die Möglichkeit eines gemeinsamen oder auch getrennten Betriebes der beiden Parkhäuser insgesamt oder auch in Teilbereichen. So wird es möglich, einen sowohl getrennten Betrieb zu führen als auch Teilbereiche als Stellplatznachweis für die geplante Neubebauung zu nutzen. Durch die Errichtung des neuen Parkhauses zwischen Bahnanlagen und bestehendem Parkhaus wird die Länge des sanierungsbedürftigen städtischen Parkhaussteiges deutlich halbiert.

Die Planung des neuen Bahnhofsvorplatzes „Lahnstraße“ steht im Kontrast zum historischen „steinernen“ Bahnhofsvorplatz und orientiert sich am freiraumplanerischen Leitbild eines „grünen“ Platzes. Dieses Bild findet seinen Abschluss in einem neu konzipierten „Stadt balkon“ als Abschluss der Platzsituation westlich der Lahnstraße. Aufbauend auf die Historie wird dieser neu geschaffene Aufenthaltsbereich durch die vorgeschlagene Errichtung eines gastronomischen Angebotes akzentuiert und „bespielt“.

Die Höhenentwicklung des neuen Bahnhofsplatzes erlaubt es nahezu ebenerdig aus der verlängerten Bahnsteigunterführung herauszutreten und erleichtert die Orientierung hin zu den geplanten Haltestellen des Fernbusbahnhofs. Eine bandartige Gliederung des Vorplatzes erleichtert die verkehrliche Organisation und erlaubt eine abschnittsweise Realisierung des geplanten Bahnhofsvorplatzes.“

Lageplan zur Rahmenplanung „Güterbahnhof“



HEINZ JAHNEN PFLÜGER, STADTPLANER UND ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT, 52066 Aachen, Stand: 27.11.13

7 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption des Vorhabens

Die „mittelhessische wohnen plus GmbH“ (MWP) beabsichtigt in einem ersten Bauabschnitt zwischen der Lahnstraße und der Straße Am Güterbahnhof zwei Gebäude mit Wohnungsnutzung zu errichten. Die Planung orientiert sich an der Rahmenplanung „Güterbahnhof“. Die unattraktiven und teilweise ungenutzten Lagergebäude sowie der ungeordnete Bewuchs parallel des Bahnhofs sollen durch eine neue Bebauung und eine geordnete Eingrünung ersetzt werden. Die Fläche soll als Erweiterung des Siedlungsgebietes in Gießen entwickelt und das teilweise brachliegende Areal zwischen Bahn und Fluss in die Stadt eingebunden werden. Außerdem soll sich mit der Planung das Bild, das sich Bahnreisenden durch und nach Gießen derzeit bietet, nachhaltig verbessert werden.

Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zwei spannenförmige Wohngebäude mit hauptsächlich 1-Zimmer-Appartements errichtet werden. Der zur Bahnstrecke gelegene Teil der Gebäude soll als Erschließungsgang den Rücken der Gebäude bilden und dient als Puffer für die Schallemissionen der Bahn. Daran schließen sich die Wohnungen mit Blick in Richtung Lahn und Wieseck an. Die in Ergänzung zu dem vorliegenden Vorhaben in der Rahmenplanung dargestellten und im Rahmen eines weiteren Bauabschnittes geplanten lahnwärts daran anschließenden Gebäude sollen hingegen eine kleinteiligere Struktur erhalten.

So wird erreicht, dass das Quartier einen markanten und schützenden Rücken zur Bahn erhält und sich zur Lahnwiese hin „auflöst“, um Ausblicke in die Lahnau und zur Wieseck zu ermöglichen.

Freiflächenplan

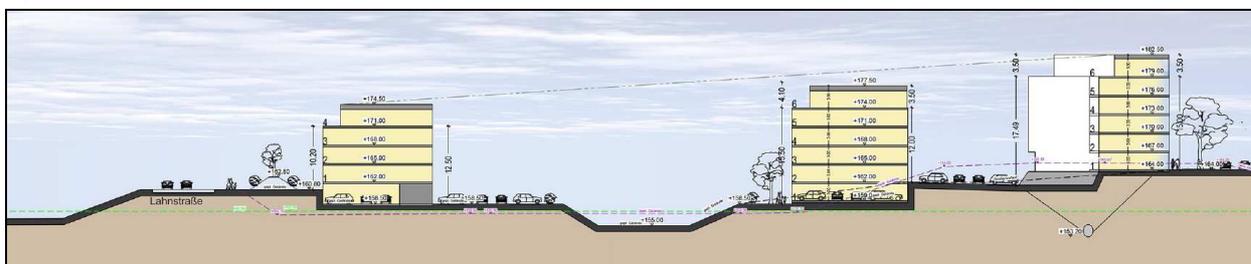


FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 11.06.14

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die beiden spangenförmigen Gebäude umfassen jeweils ein Erdgeschoss sowie vier Obergeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. Geplant sind aktuell jeweils 102 Wohnungen mit Größen zwischen 28-51 m². Alle Wohnungen erhalten Balkone, französische Balkone oder Dachterrassen. In jedem Vollgeschoss befinden sich Abstellräume sowie Waschmaschinen- und Trocknerplätze, das Staffelgeschoss erhält nur Abstellräume. Die Technikräume befinden sich im Erdgeschoss.

Systemschnitt



FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 10.01.14

Die Gebäude werden über die Lahnstraße mit einer neu geschaffenen Zufahrt erschlossen. Von hier erreicht man über eine Stichstraße die Eingänge der Gebäude, während eine zweite Stichstraße auf der Gebäuderückseite als Feuerwehzufahrt dient. Da es sich um eine Erschließung als Sackgasse handelt und zudem zu erwarten ist, dass viele Anwohner die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) nutzen, ist relativ wenig Autoverkehr zu erwarten. Die benötigten Stellplätze können oberirdisch abgebildet werden. Der Stellplatznachweis erfolgt zum einen über die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des vorliegenden Plangebietes für den ersten Bauabschnitt sowie zum anderen über die Errichtung einer größeren und zusammenhängenden Stellplatzfläche im südlichen Anschluss an das Plangebiet. Hier ist im Rahmen eines späteren Bauabschnittes die Errichtung eines Parkhauses im östlichen Anschluss an das bestehende Parkhaus an der Lahnstraße geplant. Die hierfür vorgesehene Fläche wird bis zur Fertigstellung des Parkhauses entsprechend als Parkplatz genutzt. Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße über eine entsprechende Zufahrt im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen im Süden des Plangebietes.

Ansichten



FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 12.06.14

Visualisierung zur möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches



FELDMANN ARCHITEKTEN, 35394 Gießen, Stand: 16.01.14

Das Baukonzept für den ersten Bauabschnitt bildet mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Basis für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

8 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit dem privaten Bauherrn und Investor auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“ aufgenommen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für die geplante Wohnbebauung handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Städte und Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen jeweils ein **Wohngebäude** mit maximal 102 Wohneinheiten zulässig ist.

Mit der Festsetzung können die Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. Zur Verhinderung einer Ansiedlung von städtebaulich unverträglichen einschlägigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie zur Gewährleistung der angestrebten Aufwertung des ehemaligen Güterbahnhofsareals wird zudem festgesetzt, dass alle Arten von Einrichtungen und Betrieben oder sonstige gewerbliche Tätigkeiten, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Im Plangebiet sind darüber hinaus nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden sind, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl abweichend von der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die für Wohnnutzungen sehr hohe Grundflächenzahl ist durch das städtebauliche Gesamtkonzept zur Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofsareals, wie es in der Rahmenplanung (siehe *Kapitel 7*) dargelegt wurde, begründet. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll entlang der Bahngleisen mit den beiden vergleichsweise großen Appartement-Häusern zugleich auch eine wirksame Schallschutzbebauung für den westlich anschließenden und städtebaulich weniger verdichtet geplanten Teilbereich der Gesamtmaßnahme errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung wird der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes im Zuge der geplanten Bebauung eine hohe Versiegelung durch oberirdische Flächen für Stellplätze erfolgen wird. Mit der zulässigen Überschreitung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, während zugleich auch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht werden kann.

Die **Geschossflächenzahl** gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest, sodass die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

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 Bebauungsplan setzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes zwingend auf ein Maß von $Z = V$, sodass künftig eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen, zuzüglich entsprechender Staffelgeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist. Die Festsetzung entspricht der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für den Bereich des vorliegenden ersten Bauabschnittes. Die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse dient zudem der Sicherung einer für einen wirksamen, abschirmenden Schallschutz der beiden Gebäuderiegel für das westlich anschließende Gebiet notwendigen Höhenentwicklung.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann. Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese höchstens 15 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen und gegenüber allen Außenwänden um mindestens 5 m zurückgesetzt werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorrangig durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen jedoch durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern hierdurch keine Verkehrsflächen beeinträchtigt werden. Um mit den beiden Gebäuderiegeln eine wirksame abschirmende Wirkung des Bahnlärms zu erzielen, darf der Abstand zwischen den beiden Gebäuden nicht zu groß sein. Daher werden hier zwingend einzuhaltende **Baulinien** festgesetzt, die abweichend von der Abstandsflächenregelung in der HBO einen Gebäudeabstand von nur 10 m bestimmen.

Stellplätze mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

8.3 Grünflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für einen Teilbereich der bisherigen Wegeparzelle des Fußweges entlang der Wieseck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“ fest, da der Wegeverlauf im Zuge der geplanten Aufwertung des Ufer- und Wegebereiches kleinräumig verlagert und der Bereich künftig grünordnerisch gestaltet werden soll.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Diese Maßnahme dient vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung darüber hinaus die Anpflanzung von Bäumen vor, sodass eine entsprechende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird verwiesen. Zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes sind zudem mindestens 20 % der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten. Schließlich werden an der Westseite der geplanten Wohngebäude und im Süden des Geltungsbereiches sowie in Richtung des Uferbereiches der Wieseck entsprechende Flächen für Anpflanzungen festgesetzt und die Pflanzungen durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Gestaltung von Einfriedungen.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen. sind.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich Hecken oder offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind, die jeweils dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen sind.

10 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Lahnstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahnen A 480 und A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltpunkte fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls nur unweit des Plangebietes. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes ist bereits hergestellt und wird durch die geplante Aufwertung der Fuß- und Radwegverbindung in Richtung der Innenstadt an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes entlang der Wieseck sowie auch innerhalb des Plangebietes ergänzt. Dies betrifft insbesondere auch die geplante Fußwegeverbindung entlang der künftigen Wohngebäude mit einer vorgesehenen Treppe in Richtung des neuen Fußweges entlang der Wieseck, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche planungsrechtlich gesichert wird. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine geplante Anbindung an die Lahnstraße. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitten. Zudem werden entsprechende Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Als Grundlage für die Rahmenplanung „Güterbahnhof“ wurde von der DURTH ROOS CONSULTING GMBH im Auftrag der Stadt Gießen bereits ein **Verkehrsplanerischer Fachbeitrag** zur Entwicklung des gesamten Güterbahnhofareals erarbeitet (Stand: Vorabzug 25.10.2013), dessen Inhalte und Ergebnisse auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden können:

„Die Stadt Gießen beabsichtigt den Bereich des bestehenden Güterbahnhofes städtebaulich zu attraktivieren. Vorgesehen ist, den Bahnhof in Richtung Lahnaue zu öffnen; derzeit erfolgen umfangreiche Umbaumaßnahmen zur Attraktivierung des Bahnhofvorplatzes.

Im Bereich des Entwicklungsgebietes sollen ein Fernbusbahnhof, eine Erweiterung des P+R-Parkhauses sowie städtebauliche Strukturen entstehen. Angedacht sind Nutzungen für Wohnen, Büro, Boardinghouse und Kommerz. Ein Rahmenplan soll aufgestellt werden.

Bestandteil des Rahmenplanes ist ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag, der die verkehrlichen Aspekte des Projektes unter Berücksichtigung des aktuellen Verkehrsgeschehens im Verkehrsnetz des unmittelbaren Umfeldes (Lahnstraße, Querung Klinikstraße, Knotenpunkt Heuchelheimer Straße / Gabelsberger Straße / Lahnstraße, Knotenpunkt Lahnstraße / Frankfurter Straße) der bestehenden gewerblichen Nutzungen des Güterbahnhofes (Holzverladung etc.) sowie die Belange der Radfahrer und Fußgänger betrachtet. [...]

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die Ausbauzustände der anliegenden Knotenpunkte auch künftig den verkehrlichen Anforderungen entsprechen; ein Umbau der Knotenpunkte daher nicht als erforderlich zu erachten ist. Eine Ausnahme bildet der Knotenpunkt Heuchelheimer Straße / Gabelsberger Straße / Lahnstraße. Dieser Knotenpunkt wird bereits heute in einer verkehrlich angespannten Situation betrieben. [...]

11 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, welcher in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert wurde; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

12 Immissions- und Klimaschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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. Mit der Zuordnung der geplanten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Vorliegend bedürfen jedoch insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen einer besonderen Berücksichtigung. Außer der Bahnanlage im Osten und der Straße im Westen wirken zudem das Parkhaus im Süden und eine Blockheizkraftwerksanlage im Norden ein, sodass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke zum Bauvorhaben zu erwarten war. Daher wurde vom SCHALLTECHNISCHEN BÜRO, A. PFEIFER für das geplante Vorhaben ein **Immissionsgutachten** (Nr. 2570) mit dem Ziel erstellt, die hinsichtlich des Schallschutzes der Wohnbebauung erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Hierzu wurde zunächst eine Schallausbreitungsrechnung auf der Grundlage von Verkehrsdaten der Bahn und der Straße sowie von Emissionsansätzen für Gewerbenutzungen in der Umgebung durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden.

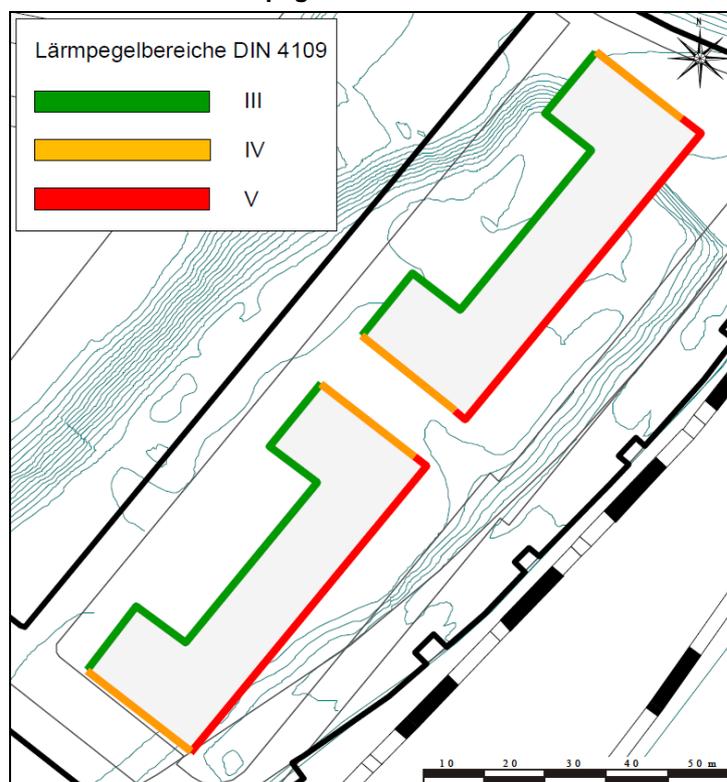
Hinsichtlich des **passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume** wird demnach festgesetzt, dass in den gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen müssen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Lärmpegelbereich V	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

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

Übersichtskarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Das Immissionsgutachten Nr. 2570 ist der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Vom beauftragten SCHALLTECHNISCHEN BÜRO, A. PFEIFER wurde darüber hinaus geprüft, ob möglicherweise die an den geplanten Gebäuden im Plangebiet auftretenden **Reflexionen** zu einer relevanten Pegelerhöhung an der gegenüber der Bahnstrecke stehenden Gebäuden führen.

Betrachtet wurde hierbei das Obergeschoss des ehemaligen Postgebäudes. Die Berechnung wurde mit und ohne die neuen Gebäude durchgeführt. Es ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Mit Neubauten:	tags	$L_{rT} = 66,6 \text{ dB(A)}$
	nachts	$L_{rN} = 69,5 \text{ dB(A)}$
Ohne Neubauten:	tags	$L_{rT} = 66,3 \text{ dB(A)}$
	nachts	$L_{rN} = 69,2 \text{ dB(A)}$

Die Reflexionen bewirken eine Erhöhung der Beurteilungspegel um $\Delta L = 0,3 \text{ dB}$ und sind damit nicht relevant.

Derzeit wird im Auftrag der Stadt Gießen eine „Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet“ erarbeitet, die im Entwurf vorliegt. Die in der Analyse mittels meteorologischen Variablen (Temperatur- Strömungsfeld und Kaltlufthaushalt) abgeleitete **Klimafunktionskarte** zeigt Ausgleichsräume (Grün- und Freiflächen) sowie Wirkräume (derzeit bebaute Bereiche) mittels abgestufter (von sehr günstig bis ungünstig) Bewertung, die die bioklimatische Ist-Situation dargestellt und bewertet. Hiernach gehören Parkhaus, Gewerbehallen, Güterbahnhofshallen und Gleisanlagen aufgrund der hohen Versiegelungsrate zu den Siedlungsräumen, die hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation als bioklimatisch weniger günstig dargestellt werden. Kleingartenanlage und Wiesecklauf werden als Ausgleichsräume hinsichtlich ihrer Kaltluftproduktivität als nur „mäßig“ eingestuft.

Daraus resultiert der Entwurf der **Planungshinweiskarte**, die Empfehlungen bei Veränderungen zur klimagerechten Gestaltung einmal zu den Grün- und Freiflächen, andererseits zu den schon belasteten Siedlungsräumen gibt. Danach wurden die Wieseckkaue und das Kleingartengebiet aufgrund ihrer Nähe zu bioklimatisch ungünstig eingestuftem Innenstadtbereiche als Grünflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. In der Lahnaue gibt es Flächen mit hoher Kaltluftproduktion. Die Lahnaue steht als übergeordneter Luftaustauschbereich zur Verfügung und bringt lufthygienisch unbelastete Luft durch die Lahnaue Richtung Nordwesten und wird über Kleingartengelände und Wieseckkaue in die bioklimatisch belasteten Siedlungsräume geleitet. Daher wird diesen Flächen, wie der Lahnaue selbst, auch eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zuerkannt. Der Entwurf der Klimaanalyse bewertet außerdem Flächen mit „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“, wenn diese, wie hier die Kleingärten und die Wieseckkaue, sich im 300-m-Umkreis von bioklimatisch hoch belasteten Siedlungsräumen befinden.

Anhand dieser Bewertung gibt die Klima und lufthygienische Analyse der Stadt Gießen entsprechende Handlungsempfehlungen. Die Grünflächen werden danach als Flächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung ausgewiesen. Bei Nutzungsintensivierung durch Bebauung wird auf Beachtung einer entsprechenden Baukörperstellung, d.h keine abriegelnde Bebauung zur Erhaltung der vorhandenen Strömungsfelder, hingewiesen. Diesem entspricht die Rahmenplanung, indem für die südlich an die Wieseckkaue anschließende Wohnbebauung überwiegend eine offene Bauweise mit kleinteiligeren Wohnungsbauten und die Aufweitung der Wieseckkaue vorgesehen wird. Die hingegen innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante fast durchgängige Front der Bebauung in Richtung der Bahnschienen ist aus lärmtechnischer Sicht für die hinterliegenden Bereiche von Vorteil, um die Folgen des Schienenverkehrs hinsichtlich der Lärmbelastung zu minimieren.

13 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Das Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme vom 31.03.2014 in Bezug auf die Grundwasserhältnisse folgende Ausführungen gemacht:

„Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Wieseck ist als relevantes Gewässer im Sinne der EU Wasserrahmenrichtlinie eingestuft und im Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Hessen 2009 – 2015 aufgenommen.

Die Fläche der Dauerkleingärten liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Wieseck und gilt auch für die Lahn als Rückstaubereich bei Extremhochwässern.

Die Grundwasser- und Untergrundverhältnisse sind durch eine sehr starke Überprägung in den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts beeinflusst. Bis Ende der 1960 Jahre flossen parallel zu den Gleisen die Wieseck und ein Mühlgraben durch das Untersuchungsgebiet. Beide mündeten in die ursprüngliche Lahn in Höhe des heutigen Parkhauses. Mit Verlegung der Wieseckmündung an die heutige Stelle, dem Rückbau des Mühlgrabens und der Begradigung der Lahn wurde das gesamte Gelände flächig bis zu 10 m aufgefüllt. Das Grundwasser bewegt sich in den Talkiesen und -sanden in rd. 3 m Tiefe, wobei der Grundwasserstand sowohl vom Lahn- als auch vom Wieseckwasserspiegel beeinflusst wird. Möglicherweise wirkt sogar das alte Wieseckbett noch als Vorflutrinne zur Wieseck hin.

Die Grundwasserneubildung über die Niederschlagsversickerung ist durch die bereichsweise vorkommenden Auelehme eher gering, genauso wird die Grundwasserergiebigkeit für die quartären Sande und Kiese in der Hydrogeologischen Karte 1:50 000 L 5516 Blatt Wetzlar als gering angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters wird in der hydrogeologischen Karte wegen der relativ geringen Grundwasserflurabstände mit mittel bewertet.

Wassergewinnungsanlagen für Trink- oder Brauchwasser sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.“

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau innerhalb des Plangebietes.

Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist ein Grundschatz/Objektschutz von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. (§§ 13 und 38 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Auf die Abwassersatzung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der Gewässerverlauf und Uferbereich der Wieseck befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Wieseck ist als relevantes Gewässer im Sinne der EU Wasserrahmenrichtlinie eingestuft und im Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Hessen 2009-2015 aufgenommen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wieseck, das auch für die Lahn als Rückstaubereich bei Extremhochwässern gilt.

14 Altablagerungen und Altlasten

Für den Bereich des Plangebietes wurde zwischen dem 07.06. und 19.06.2013 seitens der IGU INSTITUT FÜR INDUSTRIELLEN UND GEOTECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ GMBH **orientierende umwelt- und abfalltechnische Standortuntersuchungen** durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

„An insgesamt 16 Lokationen wurden 3 Baggerschürfe hergestellt (S 1 - S 3) und 13 Rammkernsondierungen (Geonorm GmbH: RKS 1 - RKS 13) abgeteuft und fachgerecht horizontorientierte Bodenproben entnommen. Im Rahmen der Geländeaufnahmen und der nachfolgend im Labor durchgeführten sensorischen Ansprachen der entnommenen Proben ergaben sich für die Mehrzahl der entnommenen Auffüllungs- und Bodenproben keinerlei sensorischen Auffälligkeiten. Die anstehenden Böden zeigten keine Hinweise auf umwelt- oder abfalltechnisch relevante Belastungen.“

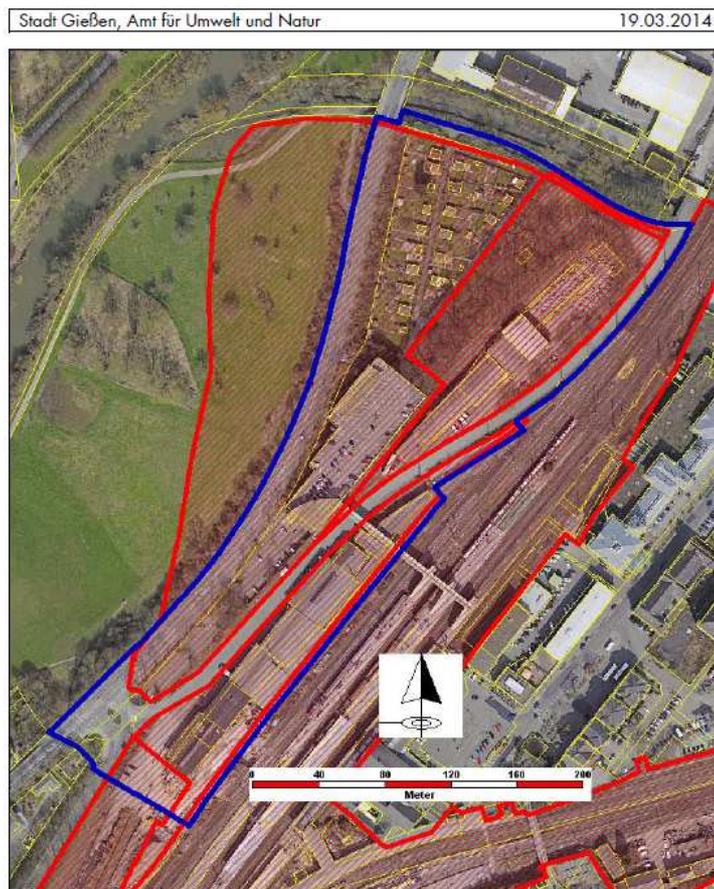
Die Auffüllungsproben sind geprägt durch wechselnd hohe Anteile an grobem Bauschutt, Schlacken, Formsanden und anderen mineralischen Nebenbestandteilen. Örtlich wurden einheitliche mehrere Meter starke reine Bauschutt- und Formsandhorizonte angetroffen. Es wurden eine Schwarzdeckenprobe, zwei Auffüllungs-(misch)-proben und zwei weitere Proben/Mischproben zur laboranalytischen Untersuchung ausgewählt. Die exemplarisch auf Teerinhaltstoffe (PAK) analysierten Schwarzdecken sind teerfrei und damit frei verwertbar.

Im Rahmen von Aushubarbeiten im Bereich der örtlichen Auffüllungen ist nach den vorliegenden Ergebnissen und Analysen mit Aushubmaterial bis LAGA Z 2 und > Z 2 zu rechnen. Eine nähere Abgrenzung der hochbelasteten Auffüllungen ist aufgrund der stark wechselnden Zusammensetzung der Auffüllungen nicht möglich. Anhand der Profilaufnahmen und der vorliegenden Ergebnisse ist davon auszugehen, dass die abfalltechnisch relevanten Belastungen zum einen auf die im Wesentlichen oberflächennah angetroffenen groben Bauschuttauffüllungen, zum anderen auf die offenbar horizontgebundenen eingebauten Formsande beschränkt sind.

Für die anstehenden Böden, die keinerlei Schadstoffbeaufschlagung zeigten, kann erfahrungsgemäß von einer Einstufung als LAGA Z 0 und Z 1.1 ausgegangen werden. Gegen einen Verbleib der örtlichen Auffüllungen gibt es aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht keine Vorbehalte. Bei Umlagerung/Einbau der Auffüllungen aus dem Güterbahnhofbereich auf dem tiefer liegenden Kleingartengelände gilt es im Vorfeld Details und die weitere Vorgehensweise mit dem RP Gießen abzustimmen. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse scheint aus gutachterlicher Sicht der Einbau eines Teils der örtlichen Auffüllungen möglich. Zur Minimierung der nicht einbaufähigen Massen ist beim Ausbau auf eine strenge Separierung der schlackehaltigen groben Bauschuttmassen bzw. der Formsandhorizonte zu achten. Eine weitere Massenminimierung könnte über eine Siebung der Grobanteile (Einbau der Grobfraction vor Ort nach vorheriger Analytik) und eine Entsorgung der Feinfraktion zu erreichen sein.“

Das Amt für Umwelt und Natur hat aus altlastenfachlicher Sicht zum Plangebiet am 31.03.2014 folgendes ausgeführt:

Folgende Flächen im bzw. im Umfeld des uns derzeit bekannten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst (Anlage 1).



GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilauflhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“, Geltungsbereich (blau) mit betroffenen Altflächen (rot schraffiert).

Anlage 1

Am Güterbahnhof 21-31 (Abb. 1, s.u.): Das Grundstück ist wegen der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.047-001.031 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Gleichzeitig liegt es im Bereich der Altablagerung AA 14 (s.u.). Auf der ursprünglich mit Gleisen erschlossenen Fläche befanden sich überwiegend Speditionen und Lagerbetriebe. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer – aus den bisherigen Nutzungen resultierenden – Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „hoch“ eingeschätzt.

Im Rahmen der „Detailuntersuchung – Stufe IIa“ wurden auf der Fläche vier Sondierungen niedergebracht. Bei der Analyse von Bodenproben auf Mineralölkohlenwasserstoffe wurden keine relevanten Konzentrationen festgestellt, sodass die Gutachter umwelttechnisch keinen weiteren Handlungsbedarf sehen. Beim fachgutachterlich begleiteten Ausbau eines Erdtanks auf der Fläche wurden ebenfalls keinerlei Auffälligkeiten festgestellt, die auf einen nutzungsbedingten Eintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen schließen lassen. Eine Analyse auf weitere Schadstoffe wurde nicht durchgeführt, jedoch wurden bei den Sondierungen Auffüllungsmächtigkeiten von mehr 9,0 m festgestellt.

Folgende Gutachten liegen für die Fläche vor:

- Öko-Consult Glock AG: Detailuntersuchung Stufe IIa Standort 4075 (Gießen) vom 07.03.2001,
- Geonorm GmbH: Kurzbericht zur Überwachung Erdtankausbau vom 10.12.2007. Datum: 20.03.2014

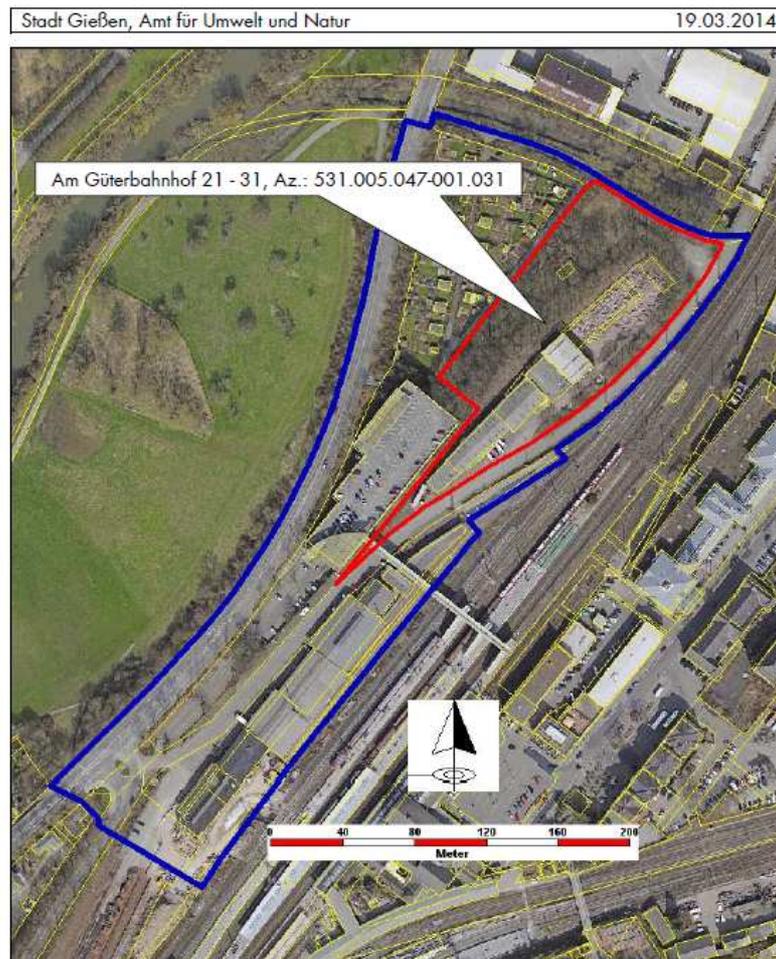


Abb. 1: Altlastenfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilaufhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“: Altfläche Am Güterbahnhof 21 - 31, Az.: 531.005.047-001.031: Orthophoto 2010; Flurstücks- und Gebäudegrenzen 2012

Am Güterbahnhof 10, Az.: 531.005.019-001.007 (Abb. 2, s.u.): Auf dem Grundstück befinden sich ehemalige Lagerschuppen der Deutschen Bahn, die in den letzten Jahren zum Teil ebenfalls als Lager aber auch zur Durchführung von Speditions- und Transportgeschäften genutzt werden. In den Jahren von 1936 bis 1968 soll sich dort ein Tanklager der „Deutsche Gasolin Nitag AG“ befunden haben. Nähere Hinweise hierzu konnten auch im Archiv des Bauordnungsamtes nicht gefunden werden. Wegen der bisherigen Nutzungen wird hier die Wahrscheinlichkeit einer Untergrundbeeinträchtigung als „sehr hoch“ angesehen. Gutachten zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor, entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen wären im Falle einer geplanten Umnutzung ggf. erforderlich.

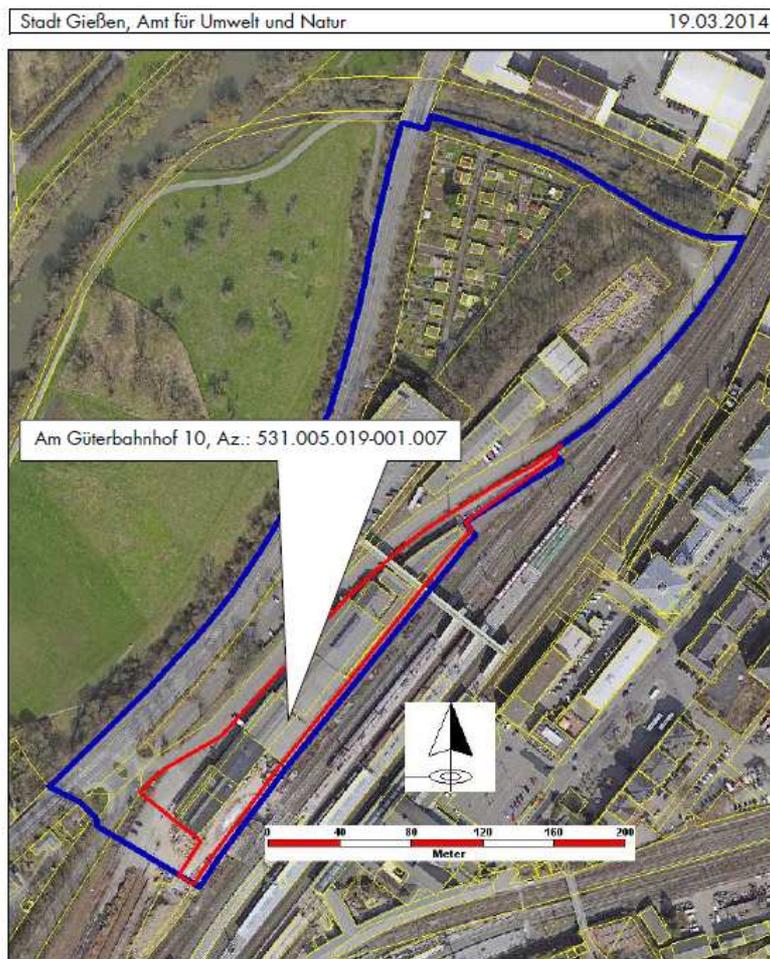


Abb. 2: Altlastenfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilauhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“: Altfläche Am Güterbahnhof 10, Az.: 531.005.019-001.007: Orthophoto 2010; Flurstücks- und Gebäudegrenzen 2012

AA 14 Park & Ride Wieseck Mündung, Az.: 531.005.000-000.035 (Abb. 3, s.u.): Bei der Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung ehemaliger Gewässerläufe und Senken. Die Ende der 1960er Jahre vorgenommene Auffüllung ist bis zu 9 m mächtig und setzt sich überwiegend aus Bodenaushub mit Bauschuttbeimengungen zusammen. Im Zuge der Gründungsarbeiten für des P&R-Parkhaus an der Lahnstraße wurde beim Aushub der östlichen Fundamente ein auffälliges „weißes Material“ angetroffen. Nach genauerer Bodenuntersuchung und chemischen Analysen wurde das Material aufgrund seines hohen Aluminiumgehaltes als Hochofenschlacke einer ehemaligen Gießerei eingestuft.

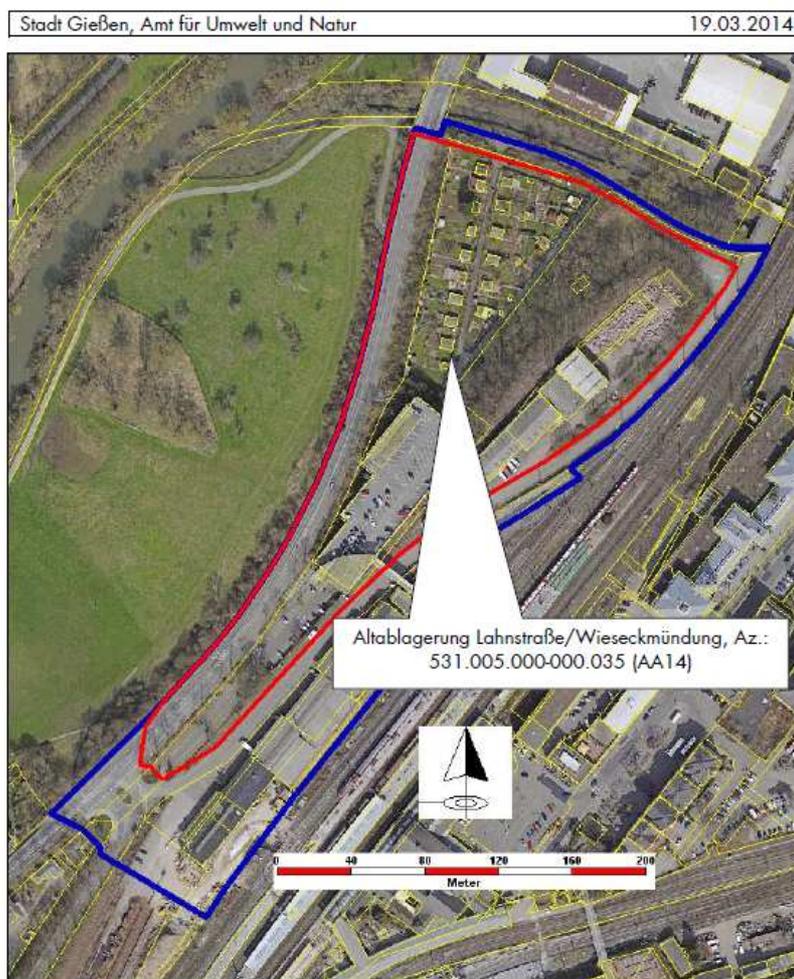


Abb. 3: Altlastenfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilaufhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“: Altablagierung Lahnstraße/Wieseckmündung, Az.: 531.005.000-000.035 (AA14), dargestellt ist lediglich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Altablagierung: Orthophoto 2010; Flurstücks- und Gebäudegrenzen 2012

Das Regierungspräsidium Gießen bezeichnet das „weiße Material“ am 01.03.1991 als Erdaushub mit Einschränkungen und verfügt, dass das noch vor Ort verbliebene Material einzukapseln ist und vor weiteren Baumaßnahmen vertiefende Altablagierungsuntersuchungen durchzuführen sind. Da sich mittlerweile sowohl die Werte als auch die Kriterien für die abfall- und umwelttechnische Einstufung von Materialien geändert haben, ist für den Fall, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen „weißes Material“ angetroffen wird, eine Neubewertung vorzunehmen.

Folgende bodenschutz- und altlastenfachlichen Untersuchungen liegen dem Amt für Umwelt und Natur vor:

- Geonorm GmbH: Bodenuntersuchungen Lahnstraße Güterbahnhof (P & R) vom 30.03.1989,
- Geonorm GmbH: Sondierbohrungen Park & Ride und Kleingärten vom 17.08.1989,
- Geotechnik Kleiner: Gründungsgutachten P & R vom 16.10.1989,
- Geonorm GmbH: Bodenuntersuchung Lahnstraße/Güterbahnhof vom 06.03.1990,
- Geonorm GmbH: Abfalltechnische Bewertung Park and Ride-Anlage vom 01.07.1990
- Geonorm GmbH: Abfalltechnische Bewertung Park and Ride-Anlage 3. Bericht vom 25.09.1990,
- Geonorm GmbH: Umwelttechnische Untersuchung P + R Abschlußbericht vom 15.01.1991,

- Geonorm GmbH: Abfalltechnische Untersuchung P + R 4. Bericht vom 16.04.1991,
- Geonorm GmbH: CSB-Untersuchung Kanalaushub P + R vom 06.05.1991,
- Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen zum Bau einer Park- und Ride-Anlage in Gießen, Güterbahnhof vom 01.03.1991.

Auf der Altablagung „AA 14 Park & Ride Wieseck Mündung“ befinden bzw. befanden sich einzelne Altstandorte. Neben dem o.g. Altstandort „Am Güterbahnhof 21-31“ wurde z.B. im Rahmen des Parkhausneubaus die Betriebstankstelle einer hier ehemals ansässigen Spedition altlastenfachlich untersucht und zurückgebaut.

Bahnhof Gießen, Außenanlagen, Az.: 531.005.018-001.022 (Abb. 4, s.u.): Vergleichsweise kleine Flächen des Geltungsbereiches gehören auch heute noch zu den Außenanlagen des Bahnhofs Gießen, wie z.B. das Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 129/25 südöstlich des Güterbahnhofs und Teile des Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 6, Nr. 129/37 süd-südwestlich des Güterbahnhofs. Wegen der bisherigen Nutzungen wird hier die Wahrscheinlichkeit einer Untergrundbeeinträchtigung seitens des HLUG als „hoch“ angesehen.

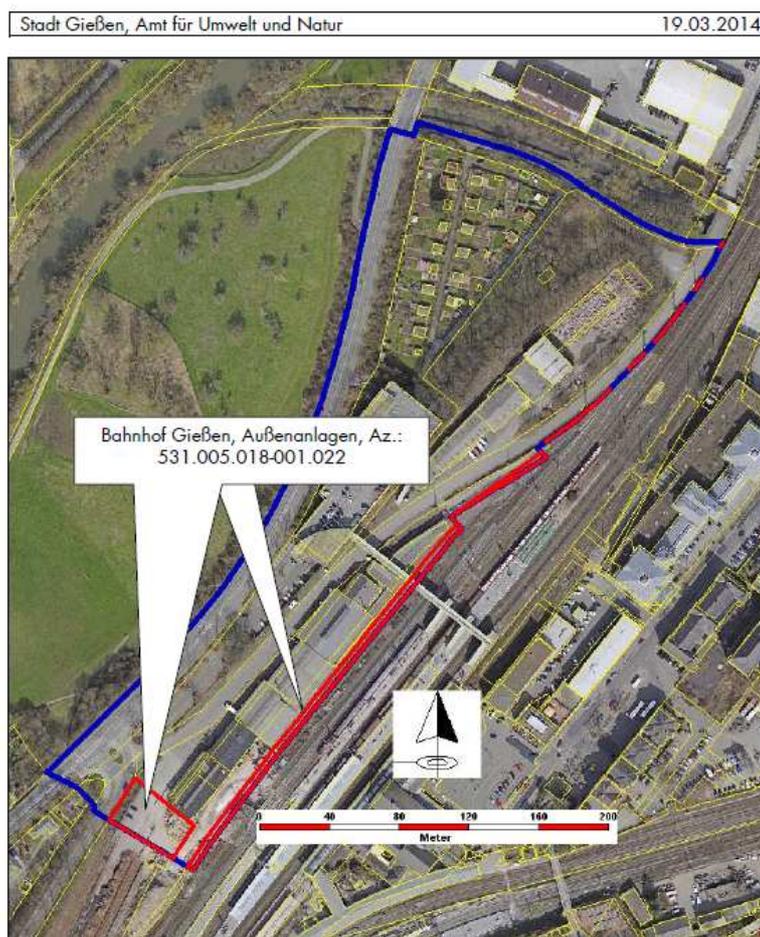


Abb. 4: Altlastenfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilauhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“: Altfläche Bahnhof Gießen, Außenanlagen, Az.: 531.005.018-001.022, dargestellt ist lediglich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Außenanlagen des Bahnhofs Gießen: Orthophoto 2010; Flurstücks- und Gebäudegrenzen 2012

Sondierungen auf diesen Flächen wurden im Rahmen der Detailuntersuchung Stufe IIa Standort 4075 (Gießen) (Öko-Consult Glock AG vom 07.03.2001) nicht niedergebracht.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilaufhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“, die aufgrund der beschriebenen vorherigen und/oder gegenwärtigen Nutzung als altlastenrelevant einzustufen sind in folgender Tabelle zusammengestellt.

Amt für Umwelt und Natur							20.03.2014
Abbildung	Adresse/Lage	Aktenzeichen Land Hessen	Aktenzeichen Umweltamt	altlastenrelevante Nutzung	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Am Güterbahnhof 21 - 31	531.005.047-001.031	39.47.08.0211	Bahnhof Außenanlagen, Spedition, Güterumschlag und Lagerservice	Gießen	6	126/24 126/25
2	Am Güterbahnhof 10	531.005.019-001.007	39.47.08.0211	Durchführung von Speditions- und Transportgeschäften, Tanklager	Gießen	6	129/24
3	Lahnstraße/Wieseckmündung	531.005.000-000.035	39.40.07.0014 (AA 14)	Altablagerung	Gießen	6	126/24 126/25 126/26 126/28 126/29
4	Am Güterbahnhof o. Nr. Bahnhof Gießen	531.005.018-001.022	39.47.08.0211	Bahnhof Außenanlagen	Gießen	6	129/25 129/37 (tlw.)

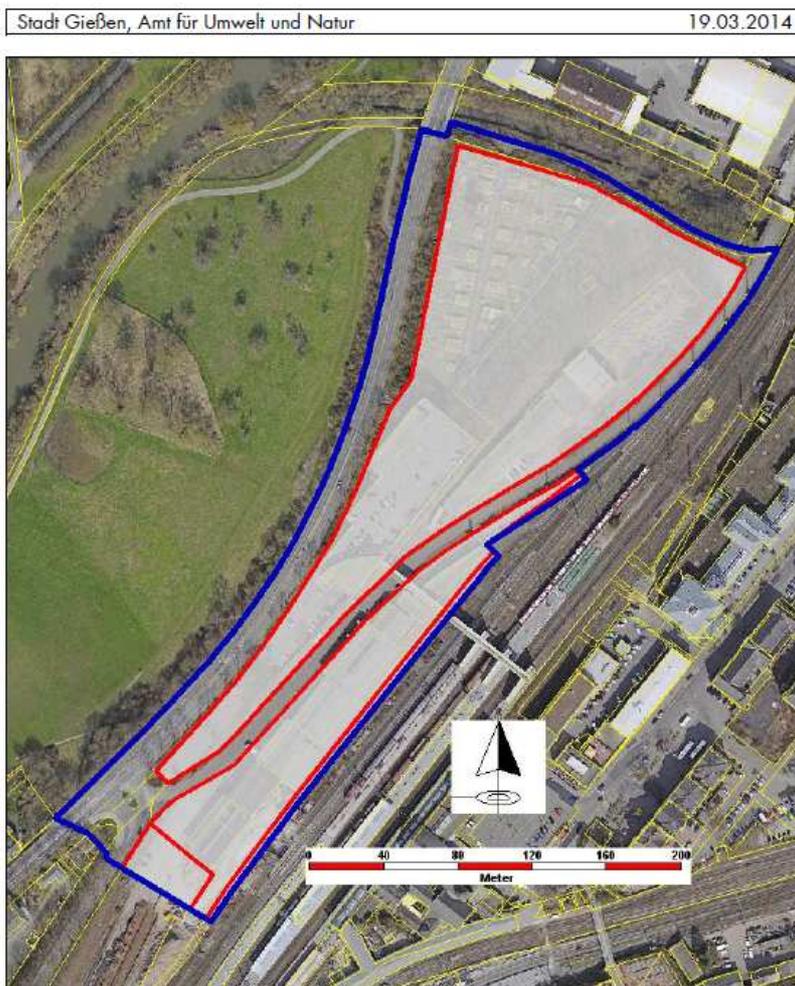
Flurstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilaufhebung, die auf Grund der beschriebenen vorherigen und/oder gegenwärtigen Nutzung als altlastenrelevant einzustufen sind. Die konkreten Abgrenzungen der Altflächen sind der Anlage 4 zu entnehmen. Die Flächen, die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen sind, sind in Anlage 3 dargestellt.

Auf diesen Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit uns bekannt – geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte und Altablagerungen, können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Diese Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht in sinnvoller Weise durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, wie die geplanten Umnutzungen und Bauvorhaben konkret ausgeführt werden sollen. Spezielle bauliche Sicherungen, notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Da dies für die Bauherren nicht unerheblich ist, sind die im folgenden Plan dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen



Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung Teilaufhebung im Bereich „Am Güterbahnhof“, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen sind.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und 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.

15 Boden- und Baugrundverhältnisse

Die Grundwasser- und Untergrundverhältnisse sind durch eine sehr starke Überprägung in den 1970er und 1980er Jahren beeinflusst. Bis Ende der 1960er Jahre flossen parallel zu den Gleisen die Wieseck und ein Mühlgraben durch das Plangebiet. Beide mündeten in die ursprüngliche Lahn in Höhe des heutigen Parkhauses. Mit Verlegung der Wieseckmündung an die heutige Stelle, dem Rückbau des Mühlgrabens und der Begradigung der Lahn wurde das gesamte Gelände flächig von 0,4 bis zu ca. 10 m aufgefüllt. Natürliche Böden stehen im Plangebiet daher nicht an.

Das Grundwasser bewegt sich in den Talkiesen und -sandem in rd. 3 m Tiefe, wobei der Grundwasserstand sowohl vom Lahn- als auch vom Wieseckwasserspiegel beeinflusst wird. Möglicherweise wirkt sogar das alte Wieseckbett noch als Vorflutrinne zur Wieseck hin. Die Grundwasserneubildung über die Niederschlagsversickerung ist durch die bereichsweise vorkommenden Auelehme eher gering genauso wird die Grundwasserergiebigkeit für die quartären Sande und Kiese in der Hydrogeologischen Karte 1:50 000 L 5516 Blatt Wetzlar als *gering* angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters wird in der hydrogeologischen Karte wegen der relativ geringen Grundwasserflurabstände mit *mittel* bewertet.

16 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einem **Hauptabwassersammler** durchquert, der sich in einer Tiefe von rd. 10 m unter der Geländeoberkante befindet und dessen Verlauf in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Zudem wird das Plangebiet einer im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen dargestellten **Richtfunkstrecke** überquert. Da jedoch erfahrungsgemäß in Abhängigkeit der jeweiligen Betreiber zum Teil unterschiedliche Abstände zu den einzelnen Korridoren einzuhalten sind, erfolgt die Berücksichtigung der konkreten Anforderungen und Vorgaben im Zusammenhang mit dem Trassenverlauf im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens. Bislang ist aufgrund des Trassenverlaufs und der Höhe der geplanten Gebäude nicht von einer Beeinträchtigung des Betriebs der Richtfunkstrecke auszugehen.

Im Plangebiet befinden sich etliche **Leitungen**, die vorwiegend nach dem Verlauf der Straße „Am Güterbahnhof“ ausgerichtet sind. Da diese Straßenführung aufgegeben und durch die beiden neu geplanten Erschließungsstraßen ersetzt werden soll, müssen Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen, zumindest in Teilen, verlegt und dem künftigen Straßenverlauf angepasst werden. Dabei muss der Betrieb der vorhandenen Leitungen weiterhin gewährleistet werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude sind neue Anschlüsse und die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen werden.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 02.06.2014 darauf hingewiesen, dass bei **Baumpflanzungen** das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten ist.

Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz wird in der Stellungnahme vom 22.05.2014 darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung mit Brüstungshöhen von über 8,00 m (Aufenthaltsräume) der zweite Rettungsweg baulich hergerichtet werden muss. Werden zur Erstellung des zweiten Rettungsweges einer jeden Nutzungseinheit Hubrettungsfahrzeuge der **Feuerwehr** zum Einsatz kommen, so sind die entsprechenden Feuerwehraufstellflächen nach DIN 14090 vor den Nutzungseinheiten der Liegenschaften vorzusehen. Die Aufstellflächen der Hubrettungsfahrzeuge müssen über Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 zu erreichen sein. Eine entsprechende Planung der Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen der Feuerwehr ist zwingend vorzulegen (§ 13 HBO).

Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

17 Bodenordnung

Mit der Aufgabe des jetzigen Verlaufs der städtischen Verkehrsfläche „Am Güterbahnhof“ und dem Neubau der beiden geplanten Erschließungsstraßen wird eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die Bodenordnung wird einvernehmlich zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger im Rahmen einer vereinfachten Umlegung angestrebt.

18 Erschließung und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Stellplätze und Freiflächen beinhaltet. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

19 Kosten

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

20 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und nach Luftbildauswertung in der Nähe von festgestellten Verdachtspunkten und Bombenabwurftrichtern. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Altlasten und Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und 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.

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.

Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als empfehlende Hinweise aufgenommen:

- V1 Nicht vermeidbare Gehölzrodungen erfolgen nur zwischen 01.10. bis 29.02.
- V2 Gebäude, die abgerissen, saniert oder ausgebaut werden sollen, mit nicht ausgebauten Keller- oder Dachräumen werden direkt vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine sachkundige Person auf aktuell genutzte Vogelnester (insbes. Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel) und Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Wenn sich hierbei Fledermäuse oder Hinweise auf Fledermausquartiere finden, muss die zuständige Naturschutzbehörde einzelfallbezogen über geeignete Maßnahmen zur Vergrämung oder Umsiedlung entscheiden; ggf. ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.
- V3 Um Irritationen möglicherweise in Baumhöhlen der Lahnaue überwinternder Fledermausarten, insbes. Großer Abendsegler, durch Scheinwerferlichtkegel von Fahrzeugen zu vermeiden, wird vorsorglich die Bepflanzung des lahnseitigen Straßenrandes dicht erhalten bzw. verdichtet.
- V4 Bei nächtlichen Bauarbeiten mit Einsatz starker Lichtquellen werden zur Vermeidung von Irritationen von Fledermäusen, die Transferrouten entlang der Wieseck nutzen, Lichtvorhänge eingesetzt.
- A1 Um den Verlust von Niststätten höhlenbrütender Vogelarten oder von Nischenbrütern auszugleichen, werden nach Ende der Bauarbeiten künstliche Nisthöhlen und Halbhöhlen in von der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegender Anzahl angebracht; eine jährliche Säuberung und Pflege ist sicherzustellen.

Schutzabstände und Hinweise zum Bahnbetrieb

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG unter anderem darauf hingewiesen, dass dem Bahngelände Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht zugeleitet werden dürfen. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub, etc. nicht zu Ungunsten der Deutschen Bahn AG verändert werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000-V-Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, sind stets zu gewährleisten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Art und Umfang der Einfriedung sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den benachbarten Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Grenzbereich verlaufen Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Diese Kabel dürfen weder beschädigt, noch in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden. Die Oberleitungsmaste sind vor Beschädigungen und der Gefahr des Besteigens bzw. Kletterns auf Dauer- mit geeigneten Mitteln zu schützen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personenaufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Zur Oberleitungsanlage ist bei Arbeiten nach einer Unterweisung ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf bei Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Grabungen/Rammarbeiten muss ein Mindestabstand von 5 m zur Vorderkante des Mastfundamentes eingehalten werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis zu erbringen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20-kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahn zu erden. Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen /Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A3, GUV-V 032 und DV 462 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Sollten bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Oberleitungsmasten Fahrzeugbewegungen stattfinden, so sind diese gegen Beschädigungen mit einem Aufprallschutz oder anderen geeigneten Mitteln (z.B. Leitplanken o. ä.) abzusichern. Der Baubeginn ist der DB Netz AG anzuzeigen.

Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

21 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

22 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.02.2014, Bekanntmachung: 22.02.2014

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 05.03.2014 – 21.03.2014, Bekanntmachung: 20.02.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 06.05.2014 – 05.06.2014, Bekanntmachung: 26.04.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Frist: 05.06.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____._____

23 Umweltinformationen

23.1 Beschreibung der Planung

Die „mittelhessische wohnen plus GmbH“ (MWP) beabsichtigt in einem ersten Bauabschnitt zwischen der Lahnstraße und der Straße Am Güterbahnhof zwei Gebäude mit Wohnnutzung zu errichten. Die Planung orientiert sich an der Rahmenplanung „Güterbahnhof“. Die unattraktiven und teilweise ungenutzten Lagergebäude sowie der ungeordnete Bewuchs parallel des Bahnhofs sollen durch eine neue Bebauung und eine geordnete Eingrünung ersetzt werden. Die Fläche soll als Erweiterung des Siedlungsgebietes in Gießen entwickelt und das teilweise brachliegende Areal zwischen Bahn und Fluss in die Stadt eingebunden werden. Außerdem soll sich mit der Planung das Bild, das sich Bahnreisenden durch und nach Gießen derzeit bietet, nachhaltig verbessert werden.

Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zwei spangenförmige Wohngebäude mit hauptsächlich 1-Zimmer-Appartements errichtet werden. Die GRZ beträgt 0,6. Der zur Bahnstrecke gelegene Teil der Gebäude soll als Erschließungsgang den Rücken der Gebäude bilden und dient als Puffer für die Schallemissionen der Bahn. Daran schließen sich die Wohnungen mit Blick in Richtung Lahn und Wieseck an. Die in Ergänzung zu dem vorliegenden Vorhaben in der Rahmenplanung dargestellten und im Rahmen eines weiteren Bauabschnittes geplanten lahnwärts daran anschließenden Gebäude sollen hingegen eine kleinteiligere Struktur erhalten. So wird erreicht, dass das Quartier einen markanten und schützenden Rücken zur Bahn erhält und sich zur Lahnwiese hin „auflöst“, um Ausblicke in die Lahnaue und zur Wieseck zu ermöglichen.

Die beiden spangenförmigen Gebäude umfassen jeweils ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. Geplant sind aktuell jeweils 102 Wohnungen mit Größen zwischen 28-51 m² (nahezu ausschließlich 1-Zimmer-Appartements). Alle Wohnungen erhalten Balkone, französische Balkone oder Dachterrassen.

Die Gebäude werden über die Lahnstraße mit einer neu geschaffenen Zufahrt erschlossen. Von hier erreicht man über eine Stichstraße die Eingänge der Gebäude, während eine Stichstraße als Feuerwehrezufahrt dient. Da es sich um eine Erschließung als Sackgasse handelt und zudem zu erwarten ist, dass viele Anwohner die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) nutzen, ist relativ wenig Autoverkehr zu erwarten. Die benötigten Stellplätze können oberirdisch (teilweise außerhalb des Plangebietes) abgebildet werden.

23.2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das am Rande der Gießener Innenstadt gelegene Plangebiet wird im Norden durch den Gewässerlauf und Uferbereich der Wieseck begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Im Süden endet das Plangebiet in etwa auf Höhe des vorhandenen Parkhauses an der Lahnstraße und wird nach Westen durch die Lahnstraße und die vorhandene Böschungskante begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahntal). Die Höhenlage beträgt etwa 160 m ü. NN. Nördlich grenzt die Wieseck an das Plangebiet an. Westlich benachbart findet sich die Lahnaue. Das Plangebiet unterliegt starken anthropogenen Überprägungen aus den vergangenen Jahrzehnten, u.a. flächige Auffüllung um bis zu 10 m (siehe *Kapitel 7.1*).

23.3 Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der schmale, an die Lahnstraße anschließende Bereich des Plangebietes nördlich des bestehenden Parkhauses wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Dauerkleingärten abgebildet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden Siedlungs- und Verkehrsflächen, Gebüschsukzession sowie Klein- und Nutzgärten dargestellt. In der Biotopbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet.

23.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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.

Von der vorliegenden Planung selbst sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zu den Bahnanlagen ist jedoch sicherzustellen, dass die schallschutztechnischen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang wurde eigens ein Fachgutachten erstellt. Weiterführend wird hierzu auf die Ausführungen der Begründung verwiesen (Kap. 13).

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

23.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan setzt fest, dass aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig sind, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

Des Weiteren ist die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

23.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Stadtgefüges bereits vorbelastete Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aufgrund der Nutzung des bereits umfangreich veränderten und versiegelten Bereiches wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten bzw. ungestörten Bodens erforderlich.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Stellplätze, Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

23.7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

23.7.1 Boden und Wasser

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch eine sehr starke Überprägung in den 1970er und 1980er Jahren beeinflusst. Bis Ende der 1960er Jahre flossen parallel zu den Gleisen die Wieseck und ein Mühlgraben durch das Plangebiet. Beide mündeten in die ursprüngliche Lahn in Höhe des heutigen Parkhauses. Mit Verlegung der Wieseckmündung an die heutige Stelle, dem Rückbau des Mühlgrabens und der Begradigung der Lahn wurde das gesamte Gelände flächig bis zu 10 m aufgefüllt.

Die Zufahrt zur Lahnstraße beansprucht kleinflächig das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wieseck, das auch für die Lahn als Rückstaubereich bei Extremhochwässern gilt.

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend veränderten, überprägten und tlw. versiegelten Standort, sodass erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Mit der Folgenutzung des Areals kann auch ein Beitrag zur Schonung unverbrauchter Freiflächen am Stadtrand geleistet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen. Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen ermöglicht wird.

Altablagerungen und Altlasten

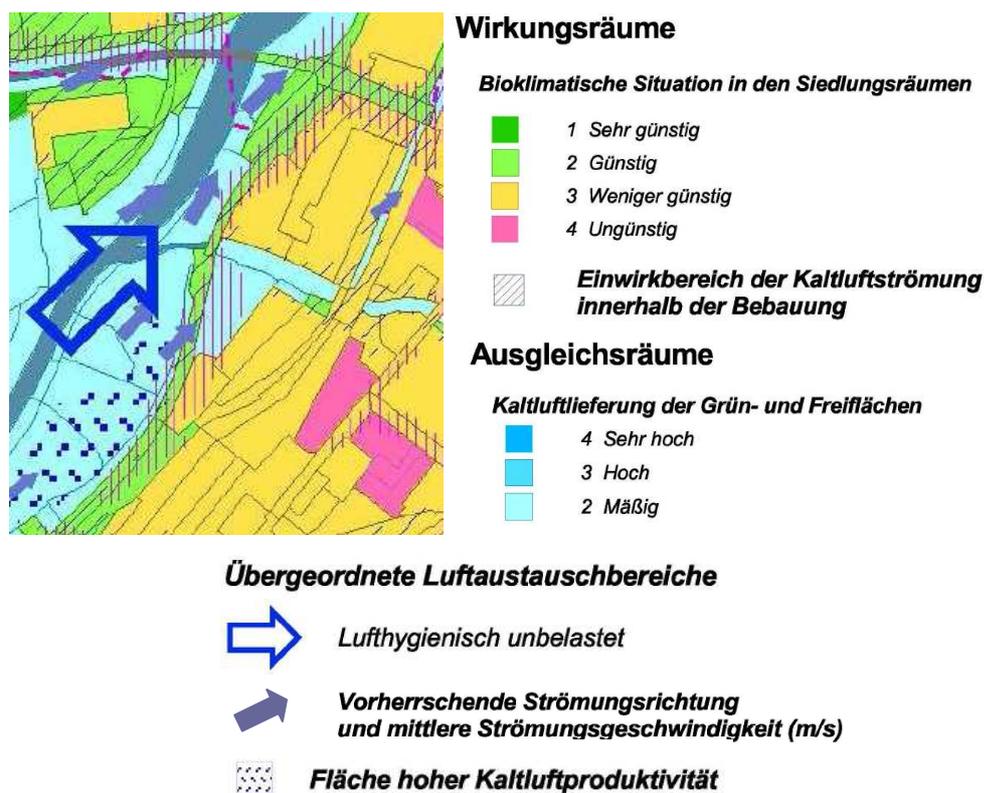
Der Bereich der Liegenschaften Am Güterbahnhof 21-31 (Flurstücke 126/24 und 126/25) ist wegen der ehemaligen gewerblichen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.047-001.031 in der Altflächen-datei des Landes Hessen erfasst. Gleichzeitig liegt es im Bereich der Altablagerung AA 14. Weiterführend wird auf die Ausführungen der Begründung (*Kapitel 15*) verwiesen.

23.7.2 Klima und Luft

Die Stadt Gießen lässt eine Klima-Luftanalyse für das gesamte Stadtgebiet erarbeiten, welche derzeit im Entwurf vorliegt. Dort wird die bioklimatische Situation aufgrund von bekannten Nutzungsstrukturen (Biotopekartierung und Siedlungsstruktur) im Stadtgebiet durch Computersimulation dargestellt und typisiert. Die mittels meteorologischen Variablen (Temperaturfeld, Strömungsfeld und Kaltlufthaushalt) abgeleitete **Klimafunktionskarte** zeigt Ausgleichsräume (Grün- und Freiflächen) sowie Wirkräume (derzeit bebaute Bereiche) mittels abgestufter (von sehr günstig bis ungünstig) Bewertung, die die bioklimatische Ist-Situation dargestellt und bewertet.

Hiernach gehören die vorhandenen Gewerbehallen aufgrund der hohen Versiegelungsrate zu den Siedlungsräumen, die hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation als bioklimatisch weniger günstig dargestellt werden. Dies liegt an dem sich dort entwickelnden typischen Siedlungsinnenklima mit Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung. Die neben dem Plangebiet liegende Kleingartenanlage und der nördlich angrenzende Wiesecklauf werden als Ausgleichsräume hinsichtlich ihrer Kaltluftproduktivität als nur „mäßig“ eingestuft. Zu beachten ist allerdings die Luftströmung, die von der Lahnaue durch Wieseckau und Kleingartengebiet Richtung Innenstadt geht.

Klimafunktionskarte



Wirkungs- und Ausgleichsräume, Luftaustauschbereiche (Auszug aus der Klimafunktionskarte der Klima-Luftanalyse (Entwurf), Stadt Gießen 2014)

Daraus resultiert der Entwurf der **Planungshinweiskarte**, die Empfehlungen zur klimagerechten Gestaltung u.a. auch zu den schon belasteten Siedlungsräumen gibt. Für die im Plangebiet vorliegenden Siedlungsbereiche mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung empfiehlt das Klimagutachten keine weitere Verdichtung, mehr Begrünung und Entsiegelung.

Planungshinweiskarte



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.
- **Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
 Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung Klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.

Grün- und Freiflächen

- **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- **Hohe bioklimatische Bedeutung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**
- Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen**

Bioklimatische Bedeutung der Siedlungsräume und Freiflächen (Auszug aus der Planungshinweiskarte der Klima-Luftanalyse (Entwurf), Stadt Gießen 2014)

Die Wieseckau und das benachbarte Kleingartengebiet werden aufgrund ihrer Nähe zu bioklimatisch ungünstig eingestuftem Innenstadtbereichen als Grünflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. In der Lahnaue gibt es Flächen mit hoher Kaltluftproduktion. Die Lahnaue dient außerdem als übergeordneter Luftaustauschbereich und bringt lufthygienisch unbelastete Luft Richtung Nordwesten; diese wird über das Kleingartengelände und die Wieseckau in die bioklimatisch belasteten Siedlungsräume geleitet (vgl. Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung). Das neue Bauvorhaben wird bioklimatisch von diesen klimatischen Funktionen der benachbarten Flächen profitieren.



Strömungsfeld mit Windrichtung bei belastender Inversionswetterlage

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Änderungen des Kleinklimas zu erwarten. Der Kaltluftabstrom entlang der nördlich benachbarten Wieseck wird aufgrund der erhöhten Lage des Plangebietes nicht nachteilig beeinflusst. Innerhalb des Plangebiets selbst wird es voraussichtlich zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur durch die Wärmespeicherung von den hohen Gebäuden und den versiegelten Flächen sowie durch den Verlust des Baumbestands kommen. Eine die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - insbesondere der Parkplatzbereiche - mit schattenspendenden Laubbäumen soll diese Beeinträchtigung soweit minimieren, dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten sind.

23.7.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden durch mehrere Begehungen des gesamten Güterbahnhofgeländes in 2012 durch ein Fachgutachten erfasst (Büro für Landschaftsanalyse 2013ⁱⁱ). Die hierbei für das vorliegende Plangebiet erzielten Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst (siehe auch unten stehende Abbildung). Im Hinblick auf Details ist auf das Fachgutachten selbst zu verweisen.

Der Biotoptypenbestand des Plangebietes setzt sich zu einem erheblichen Anteil aus vorhandenen Gebäuden sowie hiermit in Beziehung stehenden versiegelten Flächen (asphaltierte Straße Am Güterbahnhof, Fußweg entlang der Wieseck und tlw. Gebäudeumfeld) und teilversiegelten Flächen (Schotterflächen im Gebäudeumfeld und im Bereich eines Parkplatzes einschließlich Zufahrt im nördlichen Bereich des Plangebietes) zusammen. Für die teils schütter bewachsenen Randbereiche der Schotterflächen im Gebäudeumfeld wurden teils wärmeliebende Therophytenfluren und teils wärmeliebende Ruderalfluren kartiert. In Randbereichen des geschotterten Parkplatzes im Norden finden sich Ruderalfluren frischer Standorte.

Darüber hinaus wird das Plangebiet von verschiedenen Gehölzstrukturen (mittlerweile gerodet, wofür am 19.02.2014 eine entsprechende Rodungsgenehmigung verbunden mit der forstrechtlichen Auflage der Anlage einer Ersatzaufforstung erteilt wurde) eingenommen. Es handelt sich am östlichen Rand der Straße Am Güterbahnhof um einen schmalen linienartigen jüngeren Hecken- und Gebüschbestand sowie westlich der Straße um eine auf einer Böschung stockenden Baumhecke (in einem kleinen Bereich nur als Brombeerbestand ausgebildet), welche sich im Norden entlang der Parkplatzzufahrt fortsetzt und hier im Weiteren in einen flächigen Baumbestand übergeht, der sich westlich der Gebäude des Plangebietes erstreckt und hier außerhalb des vorliegenden Plangebietes auch eine hohe und steile Böschung in Überleitung zu der erheblich tiefer gelegenen Kleingartenanlage einnimmt. Eine Inanspruchnahme der hohen Böschung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Plangebietes nur auf schmaler Fläche für die von der westlich gelegenen Lahnstraße her vorgesehene Zufahrt. Im Übrigen wird die Zufahrt von sträucherbetonten Gebüschbeständen und Hecken, welche auf der Böschung zum südlich benachbarten Parkhaus sowie der Lahnstraßenböschung stocken sowie einem kleinen Bereich der Kleingartenanlage eingenommen. Direkt an der Lahnstraße betrifft die Zufahrt auf kleinem Abschnitt die vorhandene jüngere Baumreihe (Allee).

Bewertung

Die angetroffenen Einheiten werden im Fachgutachten hinsichtlich ihrer Wertigkeit als sehr gering (Gebäude, versiegelte Flächen, unbewachsene Schotterflächen), gering (Kleingartenanlage, Ruderalfluren frischer Standorte, Baumreihe, Allee, Brombeerbestände, jüngerer Hecken- und Gebüschbestand), mittel (Baumhecke und flächiger Baumbestand, sträucherbetonte Hecken und Gebüsche, wärmeliebende Ruderalfluren) und hoch (wärmeliebende Therophytenfluren) bewertet.

Vorkommen besonderer Pflanzenarten werden für das vorliegende Plangebiet nicht angegeben (auch nicht für die wärmeliebenden Therophyten- und Ruderalfluren). Biotop- gemäß § 30 BNatSchG und LRT gemäß FFH-Richtlinie werden nicht angegeben.



Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Ausschnitt aus Karte 1, Büro für Landschaftsanalyse, 2013), Eintragung des vorliegenden Geltungsbereichs: eigene Bearbeitung

Artenschutz

Im Rahmen verschiedener Untersuchungenⁱⁱⁱ wurden innerhalb und angrenzend an das Plangebiet tierökologische Erhebungen durchgeführt, welche die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken umfassten.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei für das vorliegende Plangebiet die Zwergfledermaus, der Bluthänfling und der Haussperling festgestellt. Die Zauneidechse wurde hingegen trotz intensiver Suche nicht im Plangebiet registriert. Die artenschutzrechtliche Analyse erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag^{iv}. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 1/37 Güterbahnhof kommen keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anh. IV oder sonstige streng geschützte Pflanzenarten vor.

Aus den Taxa der Säugetiere/Fledermäuse, Reptilien und Vögel werden die Arten, die bei Bestandsaufnahmen 2012 und 2013 nachgewiesen wurden oder potenziell vorkommen könnten, auf ihre vorhabensbedingte Betroffenheit geprüft. Für die meisten geprüften Arten kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sie entweder Nahrungsgäste im Plangebiet sind, ein Eintreten der Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden kann oder die Legalausnahme nach § 44 (5) BNatSchG greift.

Für die Art des Anh. IV FFH-RL Zwergfledermaus und die europäischen Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand Bluthänfling und Haussperling wird eine ausführliche Einzelartenprüfung durchgeführt.

Durch die Rodung eines Waldbestandes direkt angrenzend an das Plangebiet, die im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen erfolgte, ist eine Ruhestätte von Rabenkrähen und Dohlen zerstört worden. Eine nachträgliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich; die Ausnahmegründe sind gegeben.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden vom Gutachter als erforderlich angesehen. Aufgrund der aktuellen unproblematischen Kartiererergebnisse und der gesetzlichen Legalausnahme nach § 44 (5) BNatSchG werden sie als empfehlender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

V1 Nicht vermeidbare Gehölzrodungen erfolgen nur zwischen 01.10. bis 29.02.

V2 Gebäude, die abgerissen, saniert oder ausgebaut werden sollen, mit nicht ausgebauten Keller- oder Dachräumen werden direkt vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine sachkundige Person auf aktuell genutzte Vogelnester (insbes. Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel) und Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Wenn sich hierbei Fledermäuse oder Hinweise auf Fledermausquartiere finden, muss die zuständige Naturschutzbehörde einzelfallbezogen über geeignete Maßnahmen zur Vergrämung oder Umsiedlung entscheiden; ggf. ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.

V3 Um Irritationen möglicherweise in Baumhöhlen der Lahnaue überwinternder Fledermausarten, insbes. Großer Abendsegler, durch Scheinwerferlichtkegel von Fahrzeugen zu vermeiden, wird vorsorglich die Bepflanzung des lahnseitigen Straßenrandes dicht erhalten bzw. verdichtet.

V4 Bei nächtlichen Bauarbeiten mit Einsatz starker Lichtquellen werden zur Vermeidung von Irritationen von Fledermäusen, die Transferrouten entlang der Wieseck nutzen, Lichtvorhänge eingesetzt.

A1 Um den Verlust von Niststätten höhlenbrütender Vogelarten oder von Nischenbrütern auszugleichen, werden nach Ende der Bauarbeiten künstliche Nisthöhlen und Halbhöhlen in von der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegender Anzahl angebracht; eine jährliche Säuberung und Pflege ist sicherzustellen.

23.7.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird im Nahbereich im Wesentlichen durch die künstliche Oberflächengestalt (hohe Aufschüttung) und die hierauf befindliche Bebauung (Lagergebäude) sowie die im Umfeld bereits vorhandenen Vorbelastungen in Form des östlich der Bahnanlagen befindlichen Postgebäudes sowie des mehrstöckigen Parkhauses an der Lahnstraße (unmittelbar südlich des Plangebietes) bestimmt (Foto 2-5). Aus weiterer Entfernung wird die Stadtansicht bisher durch das Postgebäude und insbesondere das Telekomgebäude geprägt (Foto 1).



Foto 1: Blick auf die bisherige Stadtansicht von Westen (Standort nahe Gießener Ring bei Gewerbegebiet-West). Der Vorhabensbereich befindet sich links neben dem vorhandenen Parkhaus vor dem östlich der Gleisanlagen befindlichen Postgebäude. Im Hintergrund ragt das Telekomgebäude hoch auf, rechts daneben die St. Bonifatiuskirche. Im Vordergrund: Kleingärten westlich der Lahn.



Foto 2: Blick von der Lahnstraße (Wieseckbrücke) in Richtung des zentralen Bereichs des Plangebietes, im Hintergrund das östlich der Bahnanlagen befindliche Postgebäude



Foto 3: Blick von der Lahnstraße (Wieseckbrücke) in Richtung des südlichen Bereichs des Plangebietes, im Hintergrund das an der Lahnstraße vorhandene Parkhaus

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes auf ein Maß von $Z = V$, sodass künftig eine Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen, zuzüglich entsprechender Staffelgeschosse (die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen) zulässig ist. Die Festsetzung entspricht der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für den Bereich des vorliegenden ersten Bauabschnittes. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung in Meter über Normalnull (m ü. NN) getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.



Foto 4: Blick vom nordwestlichen Rand des Plangebietes nach Südosten, im Mittelgrund hohe Böschung zwischen Kleingartenanlage und Plangebiet und das hier noch befindliche Lagergebäude (rechts im Bild), im Hintergrund Postgebäude



Foto 5: Blick vom nordwestlichen Rand des Plangebietes nach Südwesten, im Hintergrund das an der Lahnstraße vorhandene Parkhaus

23.7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

23.7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Gleisanlagen des Bahnhofbereiches, nördlich grenzt jenseits der Wiesack das Gelände der Stadtwerke an und nach Westen schließt sich eine Kleingartenanlage, die Lahnstraße und dahinter die Lahnaue an. Im Süden findet sich der Bahnhofsbereich und das hiermit in Verbindung stehende Parkhaus an der Lahnstraße.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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. Von der vorliegenden Planung selbst sind keine erheblichen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten. Jedoch ist im Zuge der vorliegenden Planung im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zu den Bahnanlagen sicherzustellen, dass die schallschutztechnischen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang wurde eigens ein Fachgutachten erstellt. Weiterführend wird hierzu auf die Ausführungen der Begründung verwiesen (*Kapitel 13*).

23.7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

23.7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

23.8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB2007. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), 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. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² 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 vorliegend nicht erforderlich.

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

ⁱKLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

ⁱⁱBÜRO FÜR LANDSCHAFTSANALYSE (2013): Biotoptypenkartierung und faunistische Erhebungen im Bereich des Güterbahnhofs der Stadt Gießen, Auftraggeber: Stadt Gießen, Stadtplanungsamt.

ⁱⁱⁱBÜRO FÜR LANDSCHAFTSANALYSE (2013): Biotoptypenkartierung und faunistische Erhebungen im Bereich des Güterbahnhofs der Stadt Gießen, Auftraggeber: Stadt Gießen, Stadtplanungsamt.

REGIOPLAN GMBH (2013): Städtebauliche Neuordnung am Güterbahnhof, Bestandserfassung der Fledermäuse 2013, Auftraggeber: Stadt Gießen, Stadtplanungsamt.

REGIOPLAN GMBH (März 2014): Rahmenplanung Güterbahnhof, Überprüfung von Baumhöhlen in der Lahnaue auf Fledermausquartiere, Auftraggeber: Stadt Gießen, Stadtplanungsamt.

^{iv}REGIOPLAN GMBH (April 2014): Bebauungsplan GI 01/37 Am Güterbahnhof I, Spezielle Artenschutzprüfung für den Neubau von Wohngebäuden, Auftraggeber: Stadt Gießen, Stadtplanungsamt.