

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 01/40**

**„Westanlage/Schanzenstraße“**

**(Teilgebiet II, Schanzenstraße-West/Westanlage/Bahnhof-  
straße-West)**

für den Plangeltungsbereich mit den Baugrundstücken  
Schanzenstraße 7-11, Westanlage 28-36 und Bahnhofstraße 46-50

Planstand:

**16.11.2020**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
2.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	5
2.1.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.1.3 Landschaftsplan .....	6
2.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung .....	6
2.1.5 Stadtsanierung: Rahmenplanung .....	6
2.1.6 Sonstige informelle Planungen .....	8
2.1.7 Denkmalschutz, Schutzgebiete .....	9
2.1.8 Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittelvorbelastung, Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen .....	10
2.2 Städtebaulicher Bestand.....	11
2.3 Naturräumlicher Bestand.....	12
<b>3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>13</b>
3.1 Städtebauliche Konzeption .....	13
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen .....	16
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO) .....	17
3.6 Verkehr .....	18
3.7 Ver- und Entsorgung .....	20
<b>4. Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
4.1 Straßenverkehrslärm .....	21
4.2 Schienenverkehrslärm .....	23
4.3 Gebietsbezogene Lärmverträglichkeit .....	23
<b>5. Grünordnung, Natur und Landschaft, Lokalklima .....</b>	<b>24</b>
5.1 Grünplanung.....	24
5.2 Natur und Landschaft.....	25
5.3 Lokalklima.....	26
<b>6. Flächenbilanz und Bodenordnung .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>28</b>
<b>8. Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung.....</b>	<b>29</b>

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen und wird im Westen von der Westanlage, im Norden und Osten von der Schanzenstraße und im Süden von der Bahnhofstraße begrenzt. Sein Teilgebiet II „Ecke Bahnhofstraße /Westanlage/Schanzenstraße“, das aufgrund der Abwägung jetzt und ebenso zur Rechtskraft geführt wird, umfasst im Wesentlichen die vorhandene offene Blockrandbebauung an der Bahnhofstraße mit den Hausnummern 46-50 sowie das inzwischen freigelegte Grundstück an der Schanzenstraße 9-11. Im Blockinnenbereich liegt eine private, bislang öffentlich nicht zugängliche Grünzone.

Der räumliche Plangeltungsbereich des Teilgebiets II umschließt in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 1014/7, 1015/1, 1522/11, 889/3, 883/8, 882/2, 882/6, 884/4, 884/3, 881/8 und 881/7 (Stand -November 2020). Die Größe des Plangebietes „II“ beträgt ca. 1 ha.

## 2. Planerfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan ist ein wichtiges Element zur Konkretisierung und Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“. Nach umfangreichen Bestandserfassungen und Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Defizite des Quartiers benannt und Maßnahmen und Ziele der Stadtsanierung in einem Rahmenplan aufgezeigt (s. Kap. 2.5.6. Einige Sanierungsprojekte im näheren Umfeld, wie z.B. die Umgestaltung der Bahnhofstraße von der Neustadt bis zur Westanlage, die Öffnung des Fußweges von der Schanzenstraße zum Johannette-Lein-Platz und dessen Umgestaltung konnten bislang angestoßen und realisiert werden.

Zur Weiterentwicklung der Sanierungsrahmenplanung wurde ein städtebauliches Konzept vom Büro Prof. Meurer/Frankfurt erstellt, das eine angemessene bauliche Nachverdichtung und eine Aufwertung der Bebauung an der Schanzenstraße aufzeigt. Die Planung weist nach, dass aufgrund der übermäßigen Größe des Blocks eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich unter Beibehaltung einer grünen Blockmitte (Pocket Park) möglich ist. Für das Plangebiet wird eine standortgerechte Quartiersentwicklung angestrebt, die sowohl das innerstädtische Wohnen stärkt als auch eine angemessene gewerbliche und gastronomische Nutzung beinhaltet. Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße ist stadtbildprägend und funktional intakt. Die Hauptgebäude sollen in ihrer bestehenden Ausbildung ebenso wie die vorhandene Nutzungsstruktur erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Folgende schon im Zuge der Rahmenplanung getroffenen Planungsziele bleiben bestehen:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstrasse und Westanlage,
- Neuordnung der Bebauung an der Schanzenstrasse,
- Erhalt der großflächigen Grünstrukturen im Blockinneren.

Darüber hinaus können Potenziale identifiziert werden, die sich ergänzend als weitere städtebauliche und grünordnerische Ziele im Bebauungsplan niederschlagen:

- Behutsame Nachverdichtung und Stärkung des städtischen Wohnens,
- Stärkung der grünen Mitte als Identifikationsort durch entsprechende Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit („Pocket Park“),
- Eröffnung einer Wegebeziehung (Querung in Ost-West-Richtung) zur Integration des Blocks in das Wegegeflecht der Stadt und zur Belebung des Binnenbereichs.

Die als allgemeine Grundsätze im Rahmenplan empfohlenen Maßnahmen gelten weiterhin:

- Modernisierung / Fassadengestaltung entlang der Bahnhofstrasse / Westanlage
- Abbruch von Nebengebäuden und funktional unzureichenden Hauptgebäuden
- Neubebauung entlang der Schanzenstrasse (urbane Qualitäten sichern)

- Bodenordnung
- Ergänzung Fußwegebeziehungen
- Schaffung einer verkehrsfreien Zone im Blockinnenbereich
- Stärkung der Aufenthaltsqualität im Binnenbereich (Grüne Mitte)
- Entsiegelung von weiten Teilen des Binnenbereichs

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht zudem durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers, Schanzenstraße, der Teilziele des städtebaulichen Konzepts zügig realisieren möchte.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vorhandenes Planungsrecht überarbeitet, damit die o. g. Ziele einer nachhaltigen, geordneten Innenstadtentwicklung erreicht werden können. Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei baulichen Nachverdichtungen zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. die Belange der Denkmalpflege, des ruhenden Verkehrs und des Schallschutzes, die Belange des Artenschutzes sowie des Stadtklimas zu beachten.

Nachdem das Teilgebiet I an der Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße bereits planungsrechtlich abgesichert wurde- sollen nun die Neustrukturierung und bauliche Ergänzung im Teilbereich II, Schanzenstraße 7-11 bis zur Ecke zur Westanlage (ehemalige Tankstelle) im Zuge der Bauleitplanung umgesetzt werden. Das Vorhaben Schanzenstraße 9-11 (Hotelneubau) wurde bereits vorab nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt, da es den Zielen der Sanierung entspricht und auch den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Für den übrigen Bereich sollen jetzt die weiteren Ziele der Sanierung planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei ist auch eine öffentliche Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes vorgesehen.

## 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Planung zur Förderung der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist. Eine Prüfung der Mitanrechnung der zulässigen Grundflächen im in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“ (2015) ergab, dass aus diesem Plangebiet ca. 6.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundflächen hinzu gezählt werden müssen. Für das Teilgebiet I ergab sich eine Summe mit der dort zulässigen Grundfläche von ca. 2.460 m<sup>2</sup>. Für das restliche Plangebiet ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche der Plangebiete liegt immer noch deutlich unter dem Schwellenwert des § 13 a Fallgruppe 1.

Die vorliegende Planung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten gemeinschaftlichen Schutzgebiete. Eine Vorprüfung des Einzelfalls oder ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Dennoch werden die Umweltbelange auf der Grundlage einer Bestandskartierung mit Feststellung der artenschutzrechtlichen Planungsanforderungen, einer Zusammenstellung der altlasten- und abfallrechtlichen Informationen mit entsprechender Kennzeichnung der Teilbereiche als Altlastenverdachtsflächen, einer Lärmbegutachtung sowie der Auswertung vorhandener Planungshinweise aus der gesamtstädtischen Klima-Untersuchung (2014) ausreichend berücksichtigt und einer sachgerechten Abwägung zugeführt.

### 2.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen (2010) weist im gesamten Plangebiet „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Zugleich ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

### 2.1.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden gemischte Baufläche und eines Sanierungsgebietes dar. Mit Ausnahme der östlichen Ecke des Plangebietes verläuft eine Richtfunktrasse über dem Plangebiet. Die Straßenverkehrsflächen sind innerörtlich und in ihrer Flächengröße untergeordnet; sie werden generell nicht im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen dargestellt.

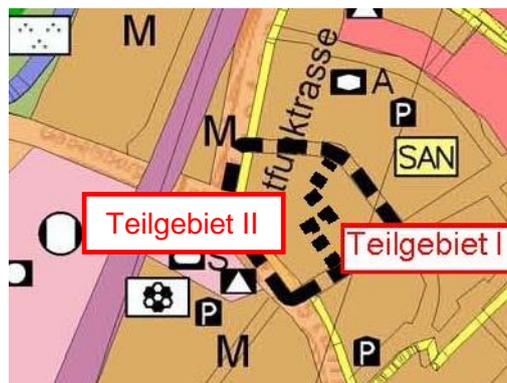


Abb. 1: Auszug aus Flächennutzungsplan (Fortschreibungsstand 2006), mit Darstellung des Plangebietes

Der Bebauungsplan setzt im räumlichen Geltungsbereich überwiegend ein Urbanes Gebiet, Mischgebiete, in geringerem Umfang auch ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Flächennutzungsplan regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen. Im Fall des Allgemeinen Wohngebietes handelt es sich um eine Darstellung von geringem Umfang. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes noch die des Teilbereichs Innenstadt berührt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan in den Teilbereichen mit abweichenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wege der nachträglichen Berichtigung angepasst.

### 2.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten eingestuft. Die befestigte Fläche nördlich des Gebäudes Bahnhofstraße 42 ist als Verkehrsfläche dargestellt. Der Blockinnenbereich ist als nicht weiter bestimmte Grünanlage dargestellt. Empfohlen wird für das Gebiet eine stärkere Durchgrünung mit Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer stärkeren Durchgrünung der Freiflächen. Entlang der Westanlage wird die Pflanzung von Bäumen befürwortet.

### 2.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung

Das Plangebiet (Gesamt) ist zum größeren Teil nicht von einem Bebauungsplan überdeckt und unterliegt damit bisher als unbepannter Innenbereich den Bestimmungen des § 34 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben. Für den Teilbereich I des Plangebietes entlang der östlichen Schanzenstraße - im Einzelnen die Grundstücke mit den Gebäuden Bahnhofstraße 38 und Schanzenstraße 1 – 5 und entlang der nördliche Bahnhofstraße mit den Gebäuden Bahnhofstraße 38 – 44 - wurde der seit 16.07.2016 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt für die Blockrandbebauung Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße die Mischgebiete MI 1 und MI 2 mit folgenden Kennzahlen fest: GRZ (Grundflächenzahl) 0,6, GFZ (Geschossflächenzahl) 2,0, drei bis 4 Vollgeschosse, alle Angaben jeweils als Höchstmaß, und in der Schanzenstraße eine offene Bauweise fest. Für den Innenbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit den Kennzahlen GRZ 0,4 und GFZ 1,4 als Höchstmaß sowie drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Ziele der Sanierungsplanung konnten bisher teilweise nicht adäquat umgesetzt werden. Beispielsweise konnte die Fußwegeverbindung von der Schanzenstraße zur Westanlage noch nicht realisiert werden, Nachverdichtungsmaßnahmen sind aufgrund der Geschossflächenzahl nur begrenzt möglich, Vergnügungsstätten sind nicht ausgeschlossen, Tankstellen wären hier zulässig etc.

### 2.1.5 Stadtsanierung: Rahmenplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat am 06.10.2005 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.10.2005 bekannt gemacht. Im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen „Schanzenstraße/Mühlstraße“ (Nassauische Heimstätte, Juni 2005), im Folgenden Rahmenplanung genannt, sind umfangreiche Bestandserfassungen und -bewertungen zu Block 8 enthalten.

Die Nutzungsstruktur wurde wie folgt erfasst und bewertet:

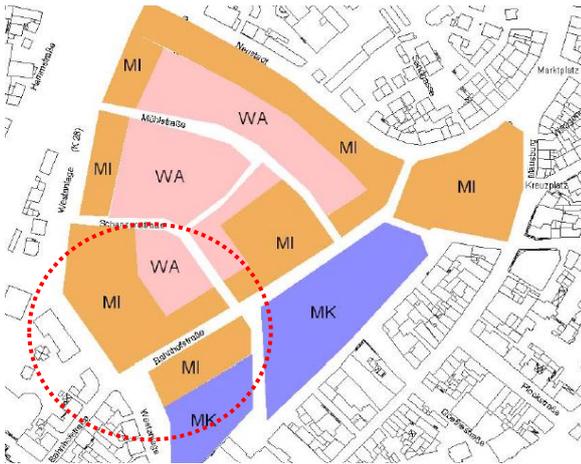


Abb. 2: Nutzungsstruktur in den Kategorien der Bau-nutzungsverordnung/ BauNVO

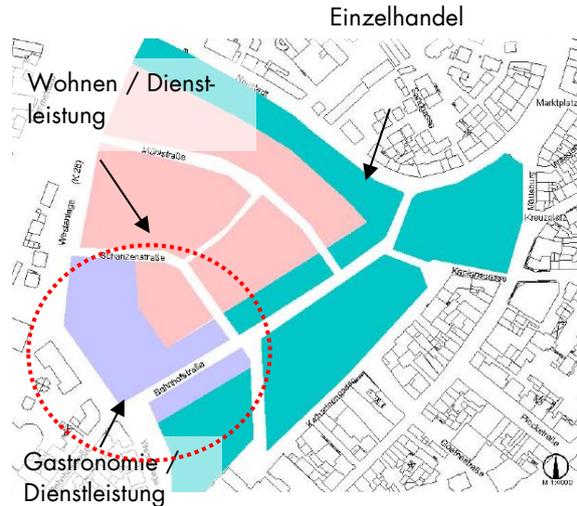


Abb. 3: Nutzungsstruktur Erdgeschossenebene (Schwerpunkte)

Für das Plangebiet wurden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der Blockrandbebauung von Bahnhofstraße und Westanlage
- Neuordnung der Bebauung Schanzenstraße
- Erhalt großflächiger Grundstrukturen im Blockinnern

Folgende Maßnahmen dienen der Umsetzung dieser Ziele:

- Modernisierung / Fassadengestaltung entlang der Bahnhofstraße und Westanlage
- Abbruch von Nebengebäuden und funktionalen unzureichenden Hauptgebäuden
- Neubebauung entlang der Schanzenstraße
- Bodenordnung
- Ergänzung Fußwegeverbindung

In der Rahmenplanung wurden mögliche Optionen einer baulichen Weiterentwicklung aufgezeigt:



Abb. 4: Variante 1 als Vorzugsvariante



Abb. 5: Variante 2 mit Beibehaltung der Diskothek

Die Überprüfung der Planung führte zu dem Ergebnis, dass eine Aktualisierung erforderlich ist, um an der Schanzenstraße die Fortführung der städtischen Struktur des offenen Blockrandes mit einer der Lage angemessenen hohen Bebauungsdichte erreichen zu können.

Aufgrund der vorhandenen Parkhäuser, u. a. des Karstadt-Parkhauses und Parkhaus Neustädter Tor, stehen nach Aussage der Rahmenplanung ausreichend Kundenparkplätze im Sanierungsgebiet zur Verfügung. Bei Neubebauung sind die notwendigen Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen vorzusehen.

Im Auftrag der Universitätsstadt Gießen und des Sanierungsträgers wurde in 2014 von Prof. Meurer, Meurer Architekten Stadtplaner, Frankfurt, in eine städtebauliche Gesamtplanung für den Geltungsbereich erarbeitet (siehe Abbildung 6) mit dem Ziel, die o. g. Rahmenplanung fortzuschreiben, die Planungsziele zu konkretisieren und eine geeignete Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Neben der bestandsorientierten Planung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs und der bereits abgeschlossenen Planung für den Teilbereich 1 im Osten des Plangebiets soll nun für das Teilgebiet 2 im Norden des Plangebietes die planungsrechtliche Festsetzung erfolgen. Für beide Teilbereiche wurden abschnittsweise Entwicklungsmöglichkeiten, Zugangssituationen, Wohnungszuschnitte einschließlich Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen aufgezeigt.

Bei mehrfachen Gesprächen mit den jeweils betroffenen Eigentümern wurden diese Planungen übereinstimmend weiterentwickelt, so dass von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft allgemein und konkreten Realisierungsabsichten auch für den Teilbereich 2 ausgegangen werden kann.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept, Lageplan Gesamtmaßnahme, Ausschnitt (Prof. Meurer, Frankfurt).

Dabei wurden die Anregungen der Eigentümer nach Möglichkeit aufgegriffen und das oben abgebildete Konzept weiterentwickelt. Daher kann es bei einzelnen Festsetzungen zu Abweichungen von diesem Konzept kommen, ohne dass jedoch die Grundkonzeption beeinträchtigt wird. Weitere Anpassungen wurden aufgrund der Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

#### 2.1.6 Sonstige Informelle Planungen

Aus folgenden sonstigen informellen Planungsgrundlagen wurden die planungsrechtlichen Rahmenvorgaben für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hergeleitet:

#### Masterplan zur gesamtträumlichen und strategische Entwicklung (2005)

Im „Handlungsschwerpunkt Innenstadt“ des als informelle Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Masterplanes wird für das Plangebiet eine Umstrukturierung durch den Abbau leerstehender oder untergenutzter Nebengebäude empfohlen. Im Themenbereich Einzelhandel kommt der Masterplan zur Aussage, dass der Abschnitt der Bahnhofstraße im Plangebiet als „B-Lage mit Diversifizierungspriorität“ einzustufen ist.

#### Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011)

Das ebenfalls beschlossene Gutachten belegt für die Universitätsstadt Gießen ein über alle Warengruppen hinweg deutlichen Kaufkraftzufluss und eine auch im interkommunalen Vergleich insgesamt überdurchschnittliche Flächenausstattung. Zur Zentrenstruktur in der Stadt Gießen gehört der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt („Einkaufsinnenstadt“) und die „Erweiterte Innenstadt“. Das Plangebiet liegt für den südlichen Teilbereich entlang der Bahnhofstraße und dem südlichen Abschnitt der Schanzenstraße im Zentralen Versorgungsbereich mit dem Oberziel der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion. Der übrige Bereich gehört zur erweiterten Innenstadt. Das Plangebiet liegt außerhalb der vorhandenen Business Improvement Districts (BIDs).

Bei den Handlungsansätzen werden u. a. die qualitative Verbesserung der Nebenlagen (Bahnhofstraße), der Abbau von Leerständen und die wichtige Wohnfunktion der Einkaufsstadt genannt. Grundsätzlich ist auf die Einkaufsinnenstadt die Neuansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Stärkung des gesamtstädtischen Standortgefüges, der Bedeutung und Attraktivität des Zentrums bzw. der Gesamtstadt Gießen als Oberzentrum zu lenken.

Im Plangebiet sind innerhalb der Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit zulässig, die nach Rechtsprechung ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beginnt. Im Plangebiet sind einzelne Läden vorhanden, die bauleitplanerisch erfasst und gesichert werden. Das ehemalige Farbengeschäft Schanzenstraße 1-3 wurde zwischenzeitlich für Wohnnutzungen umgebaut. In Randlage der Einkaufsinnenstadt können sich Fachgeschäfte ansiedeln, die von den Kunden der Frequenzbringer profitieren. Insgesamt sind die Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen aus den o. g. Gründen dem Wohnen untergeordnet.

#### Vergnügungsstättenkonzept (2011)

Im beschlossenen flächendeckenden Vergnügungsstättenkonzept werden Ausschlussgebiete, Eignungsgebiete und Eignungsgebiete mit Einschränkung definiert. Das Plangebiet liegt im Ausschlussgebiet. Demzufolge werden die Vergnügungsstätten durch Festsetzungen des Bebauungsplanes reglementiert.

Den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts folgend wird festgesetzt, dass im Mischgebiet und auch im Urbanen Gebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Dies betrifft sowohl die in § 6 (2) Nr. 8 Baunutzungsverordnung/BauNVO als auch die in (3) genannten Arten von Vergnügungsstätten.

### 2.1.7 Denkmalschutz, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße – Westanlage“, die vorwiegend von gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist. Als konstitutiv wichtiger Bestandteil dieser Gesamtanlage liegen die Gebäude Bahnhofstraße 46 – 50 und Westanlage 28 – 36 im Plangebiet. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die Reste der mittelalterlichen Georgenschanze als Bestandteil der Festung Gießen.

Innerhalb der Gesamtlänge bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Im Bebauungsplan sind die Umgrenzung der Gesamtanlage und die Einzeldenkmale nachrichtlich eingetragen.



Abb. 7: Auszug aus der Denkmaltopographie  
(<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, 2014)

Mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Vorfeld der Planerstellung in 2014 Gespräche geführt. Dem Abriss der bestehenden Gebäude um die Fläche für eine Neubebauung vorzubereiten, stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Das Landesamt für Denkmalpflege fordert jedoch, dass die Traufhöhen der projektierten Gebäude in etwa die Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung in einzelnen Straßenabschnitten aufgreifen.

Seitens der Gartendenkmalpflege sowie der Bodendenkmalpflege wurden bei einem Erhalt der Grünfläche (Georgenschanze bzw. „Geoocase“) im zentralen Blockinnenbereich mit ausreichendem Abstand zur geplanten Neubebauung sowie mit der Auflage der Überwachung von Erdarbeiten keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Festungsanlage der Stadt Gießen. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, oder werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete). Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc., sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

### 2.1.8 Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittelvorbelastung und Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen

Die bisherigen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches „Teilgebiet II“ sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen sind nicht mehr als erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen eingestuft. Bei zwei Altstandorten hat sich gemäß historischer Recherche der Anfangsverdacht auf umweltgefährdende Stoffe im Boden nicht bestätigt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden durch den kompletten Rückbau der technischen Anlagen und Bodenaushub die Flächen saniert.

Das städtische Amt für Umwelt und Natur weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die gesamte Fläche des Geltungsbereichs - genau wie der übrige Innenstadtbereich - aufgefüllt ist. Dieses Auffüllmaterial ist in der Regel nicht unbelastet, die abfalltechnische Einstufung liegt erfahrungsgemäß im Bereich der LAGA Zuordnungsklassen Z 1.1 bis Z 1.2. Es kommen aber auch stärker belastete Chargen vor, wenn sich z.B. PAK-belastete Bestandteile alter Teerdecken im Aushub befinden.

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.

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

Bei Starkregenereignissen kann es in Teilen des Plangebietes zu Überschwemmungen kommen. In der Planzeichnung erfolgt deshalb eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des betroffenen Bereiches des Wasserabflusses bei Starkregen. Gemäß dem Hochwasserrisikomanagement Lahn beträgt die Wasserspiegelhöhe für HQ extrem (HQ 1,3\* HQ 100) im Bebauungsplangebiet ca. 158,50 m ü. NN. Zur Minimierung von Hochwasserschäden sollten in tiefliegenden, hochwassergefährdeten Gebäudeteilen nur Nutzungen erfolgen, die möglichst hochwassertolerant sind. Dazu gehört beispielhaft: Verwendung von wasserfesten Baustoffen, mobiles Inventar, keine Haustechnik wie Heizungs- und Lüftungsanlagen.

## 2.2 Städtebaulicher Bestand

Die bauliche Struktur des Blocks (Gesamtgebiet) ist weitgehend heterogen. Entlang der Bahnhofstraße und der Westanlage besteht eine offene Blockrandbebauung, die teilweise mit Gebäuden der Hauptnutzung in zweiter Reihe ergänzt ist, mit quartiersprägenden Abständen zur seitlichen Nachbargrenze. Die Gebäude umfassen im Regelfall drei oder vier Vollgeschosse; eine normierte Traufhöhe ist jedoch selbst an der Bahnhofstraße nicht erkennbar. Die gründerzeitlichen Gebäude haben mit Ausnahme der Gebäude Bahnhofstraße 40 (Ersatzbau) und Westanlage 38 (bis Anfang 2020 Brache, letzte Nutzung: Tankstelle) den zweiten Weltkrieg weitgehend unbeschadet überstanden. Die Dächer zeigen aufgrund sehr unterschiedlichen Dachformen und -neigungen und vorhandener Flachdächer ein wenig einheitliches Bild. Der Bereich der westlichen Schanzenstraße wurde im Zuge der vorgesehenen Neubebauung freigelegt. Den Blockinnenbereich dominieren die Reste der Georgenschanze, eine ca. 8 – 10 m hohe bauliche Anlage in kreisähnlicher Form, teilweise als „geologische Oase“ angelegt, teilweise überwachsen mit wenig gepflegter Spontanvegetation, die der Öffentlichkeit nur eingeschränkt zur Verfügung steht.

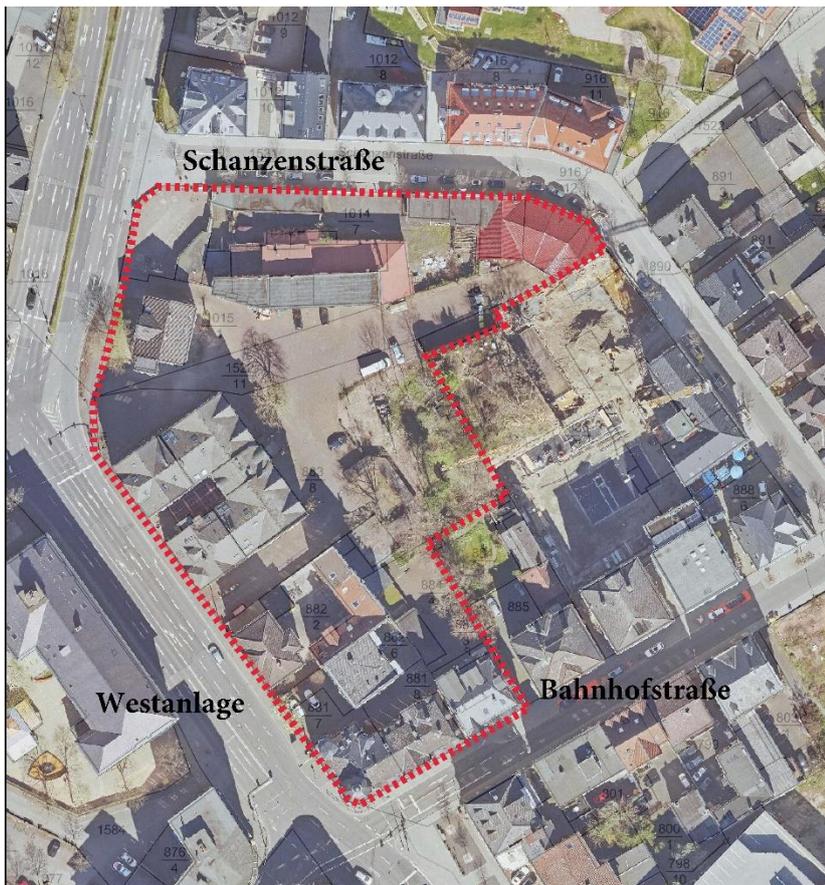


Abb. 8: Senkrecht-Luftbild, 2020 (Quelle: Stadt Gießen)

Das Plangebiet wird überwiegend wohnlich genutzt. Zudem bestehen in der Erdgeschosszone vor allem in der Bahnhofstraße Läden und Dienstleistungsangebote, sowie weitere gastronomische Betriebe, wie das Alt-Gießen (ergänzt mit Biergarten und Hotelbetrieb). Die Diskothek „Haarlem“ wurde im vorvergangenen Jahr aufgegeben. Die ehemalige Tankstelle im Einmündungsbereich der Schanzenstraße in die Westanlage wurde in den letzten Jahren zurückgebaut. Die Grundstücke sind inzwischen für die geplante Neubaumaßnahme für ein Hotel und ein Wohngebäude freigelegt. Einzelne Gebäude (Westanlage 36) oder Gebäudeteile stehen leer.

## 2.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet (Gesamtgebiet) gehört zum Naturraum des Lahntals, ist aber komplett durch menschliche Nutzungen überprägt. Es herrscht ein extrem hoher Versiegelungsgrad, und auch in den Gärten und Grünflächen ist aufgrund der langen Siedlungstätigkeit und den damit verbundenen Bodenverlagerungen kein natürlicher Boden mehr vorhanden. Offene Gewässer gibt es nicht; der noch 1900 vorhandene Stadtbach ist nur an Hand ungenauer Karten zu lokalisieren und vermutlich in einen unterirdischen Kanal verlegt worden (siehe Kap. 5). Lokalklimatisch gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung und hoher verkehrsbedingter Luftbelastung (ausführlicher Kap. 5).

Ein Großteil des Plangebiets umfasst Häuser und versiegelte Fläche mit wenigen Lebensmöglichkeiten für wildlebende Pflanzen und Tiere. Der zentrale Blockbereich um die ehemalige Schanze herum ist dagegen als Grünfläche bzw. Garten gestaltet und mit zum Teil dichtem Gehölzbewuchs bestanden. Einige markante Einzelbäume prägen den rückwärtigen Bereich. Zu einzelnen, insbesondere artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten vgl. Kap. 5.

### 3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Der im Plangebiet befindliche Teil des Sanierungsgebiets „Schanzenstraße/Mühlstraße“ soll entsprechend der Sanierungsziele aufgewertet werden. Die vorliegende Planung führt die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung fort. Die Ziele dieser Planung wurden für den zwischen den Straßen Westanlage, Bahnhofstraße und Schanzenstraße liegenden Bereich, im Rahmenplan als „Block 8“ bezeichnet, überprüft und weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan dient als Mittel zur Sicherung der o. g. Planungsziele in der Umsetzung. Durch seine Festsetzungen sollen bestimmte Nutzungsarten im Plangebiet nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt, der Erhalt und die Aufwertung der innerstädtischen Wohnfunktion sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an der Bahnhofstraße gesichert werden. Der Rahmenplan sieht eine Klassifizierung des Blockbereichs gemäß BauNVO in Mischgebiet (MI) im Bereich der Westanlage und Bahnhofstraße sowie in Allgemeines Wohngebiet (WA) im Kernbereich Bereich der Schanzenstraße vor. Diese Grundeinstufung wird im vorliegenden Konzept grundsätzlich beibehalten. Für das Teilgebiet II zwischen Bahnhofstraße, Westanlage und Schanzenstraße wird jetzt die neu eingeführte Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit wird in diesem innerstädtischen Gebiet die räumliche Nähe der dort wichtigen Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung durch die ermöglichte höhere bauliche Ausnutzung erleichtert.

Im Vordergrund stehen die Neubebauung entlang der Schanzenstraße mit angemessener Nachverdichtungsmöglichkeit in dem durch alten Baumbestand geprägten Blockinnenbereich. An dieser Stelle befindet sich die Georgenschanze, letzter Rest der mittelalterlichen Festung Gießen, denkmalgeschützte Grünfläche und Bodendenkmal. Als „Grüne Mitte“ soll diese zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.

Die bauliche Weiterentwicklung entlang der Schanzenstraße bis zur Westanlage ist städtebauliches Ziel und soll durch drei- bis viergeschossige Wohngebäude oder auch ein Hotelgebäude erfolgen, die mit einem städtisch üblichen hohen Sockel und mit geneigten Dächern in traufständiger Bauweise oder als Mansard-Lösung errichtet werden. Dabei wird auf die Traufhöhe der gegenüberliegenden Gebäude Rücksicht genommen, so dass ein beiderseits der Schanzenstraße einheitliches städtebauliches Bild entsteht. Ebenso werden die Gebäudeabstände der gegenüberliegenden Bebauung aufgegriffen und eine harmonische Baustruktur entwickelt. Die Bebauung an der Ecke Westanlage/Schanzenstraße wird das Stadtbild prägen und kann damit höher ausgebildet werden. Zumindest zur Westanlage hin ist in diesem Gebäude eine gewerbliche Nutzung aufzunehmen. Die Freiflächen, die zwischen den Gebäuden im Blockinnenbereich übernehmen wichtige Funktionen zur Durchgrünung und Vernetzung der Biotopstrukturen in der Innenstadt.

Zur Erreichung der gemäß den Zielen der Rahmenplanung angestrebten urbanen Qualität und der Stärkung der Aufenthaltsqualität ist die Gestaltung der Freiräume durch Schaffung begrünter, verkehrsfreier Zonen im Blockinnenbereich sowie die großflächige Entsiegelung weiter Teilbereiche von Bedeutung. Daraus ergibt sich die Vorgabe der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Das oberirdische Parken ist auf wenige Ausnahmen, wie z. B. erforderliche Behindertenstellplätze zu beschränken.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Zurzeit sind in der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße erdgeschossig überwiegend Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gastronomische Betriebe angesiedelt. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung, untergeordnet sind Dienstleistungsbetriebe oder freie Berufe angesiedelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der Sanierungsrahmenplanung und der städtebaulichen Zielsetzung folgend wird das Plangebiet an der Bahnhofstraße als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 a Abs. 2 BauNVO, Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Baugebiet liegt abseits der überörtlichen Verkehrswege in einem relativ ruhigen Bereich der Innenstadt, der nicht durch übermäßigen Ziel- und Quellverkehr belastet werden soll.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit auch die gem. § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind nicht zulässig Ergänzend hierzu sind auch Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der benachbarten Bebauung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden. Das Plangebiet ist durch einige bestehende Vergnügungsstätten im näheren Umfeld (Bahnhofstraße, Schanzenstraße) vorbelastet, eine weitere Ansiedlung derartiger Nutzungen soll unbedingt vermieden werden, um die Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität im Freien nicht weiter negativ zu belasten. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Die an der Schanzenstraße geplante Neubebauung hat die Errichtung mehrerer Gebäude für Hotel- und auch Wohnnutzungen zum Ziel, so dass hier ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Damit folgt der Bebauungsplan der Empfehlung der Sanierungsplanung, auch wenn die Abgrenzung aufgrund der genaueren Betrachtungsebene etwas abweicht.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende und zur Erhaltung vorgesehene Bebauung soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weitestgehend entsprechend der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der stark verdichteten Bebauung festgesetzt werden. Demzufolge wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Urbanen Gebiet mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt, was zugleich dem Bestand entspricht und unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen bleibt.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind weitgehend oder vollständig als Erschließungs- oder Hof- bzw. Stellplatzflächen ausgebildet. Daher darf im Urbanen Gebiet MU die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Auf diese Erschließungsflächen der Grundstücke soll auch in Zukunft nicht verzichtet werden. Gerade

im Hinblick auf die Bedeutung der Bahnhofstraße als Geschäftszone und der dementsprechenden Nutzung der Erdgeschossenebene soll eine nahezu vollständige bauliche Ausnutzung der begrenzten Freiflächen ermöglicht werden, um diese Einzelhandelslage auch künftig zu stärken. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, ebenfalls orientiert am Bestand festgesetzt. Teilweise ist eine Nachverdichtung in geringem Umfang möglich. Der Bestand ist darüber hinaus jedoch auch durch die Festsetzung von Baufenstern und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gefasst, so dass größere bauliche Veränderungen nicht möglich sind.

Für das MU-Gebiet wird eine GFZ 2,5 festgesetzt. Damit wird in dem hier vorliegenden besonderen Umstand Rechnung getragen, eine stadtbildgerechte Bebauung in Anpassung an die Umgebungsstrukturen im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung in flächensparender Bauweise zu bewahren bzw. bei etwaigen Neubaumaßnahmen wieder zu erzielen. Gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Da das Gebiet am 1.8.1962 überwiegend bebaut war, sind die Voraussetzungen des Absatzes 3 zu erfüllen, welche nachfolgend dargelegt werden.

Zunächst müssen städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern. Der innerstädtische Quartierscharakter im Umfeld des Plangebietes und zum Teil im Plangebiet selbst wird bestimmt von einer hohen baulichen Dichte mehrgeschossiger Bauten, die in der historischen Bebauung ihren Ursprung hat und in den vergangenen Jahren im Zuge der Quartiersentwicklung fortgesetzt wurde. Diese gewachsenen Strukturen sollen in ihrer baulichen Prägung und ihrer Maßstäblichkeit, die das Stadtbild bestimmen, erhalten werden und entwicklungsfähig bleiben. So ist es zur Wahrung des Bestandes, der zudem teilweise den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt, unerlässlich, die Obergrenzen der BauNVO zu überschreiten. Andernfalls würde bei gebotener baulicher Handlung eine Rückbauverpflichtung eintreten, die in dieser städtebaulichen Situation keinesfalls angebracht wäre. Es handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Geschäftszone, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Gerade die Mischung aus Geschäftsnutzung in den unteren Etagen und Wohnnutzung in den Obergeschossen bestimmt den urbanen Charakter des Gebietes und die Qualität und Funktionalität der Bebauung.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Im Bereich des Plangebietes sind Beeinträchtigungen oder Missstände nach den o. g. Maßgaben bisher augenscheinlich nicht erkennbar. Durch die Planung in diesem Bereich werden keine neuen Beeinträchtigungspotentiale geschaffen. Vielmehr werden durch die Festlegung der Baugrenzen die überbaubaren Flächen klar definiert und durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenzen ausreichend Freiflächen im Bestand gesichert. Der Erhalt vorhandener Grünstrukturen wird gesichert. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind neu gestaltete öffentliche Plätze, z. B. an der Westanlage und in der Johanne-Lein-Gasse, vorhanden, die Aufenthaltsqualität aufweisen und für die Bewohner einen Ausgleich darstellen. Die Bedürfnisse des Verkehrs ändern sich durch die Festsetzungen der GFZ über die Obergrenzen hinaus nicht. Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Damit können die geplanten Gebäude auf dem Baugrundstück realisiert werden. Eine möglichst hohe Ausnutzung des Baugrundstücks ist der Lage angemessen. Eine Überschreitung der GRZ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 möglich. Die verbleibenden 10-20 % des Grundstücks sollen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen freigehalten und einen grünen Charakter bekommen.

Eine weitere Gliederung innerhalb der Baugebiete findet in Abhängigkeit von der Struktur des baulichen Bestandes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse statt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse baufensterbezogen festgesetzt. Da die Gebäude als Raumkanten im Straßenraum eine hohe stadtbildwirksame Bedeutung haben, ist die Festsetzung eines Mindestmaßes in jedem Fall sinnvoll. So ist gewährleistet, dass bei einer eventuellen Neubebauung eine angemessene Raumkante wiederhergestellt wird und kein Bruch in der Höhenabfolge der Gebäude entsteht. Für den überwiegenden Teil der Bebauung an der Bahnhofstraße und der Westanlage wird eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude weisen vier oder fünf Vollgeschosse auf und definieren damit den festgesetzten Rahmen, welcher der innerstädtischen Lage angemessen ist.

Entlang der Bahnhofstraße spielt neben der Geschossigkeit die Traufhöhe im Straßenbild eine maßgebende Rolle. Eine einheitliche Traufhöhe ist dabei allerdings nicht gegeben. Deshalb orientiert sich die Festsetzung einer Traufhöhe von

- an der Bahnhofstraße maximal 15,0 m
- an der Westanlage maximal 13,5 m und
- an der Schanzenstraße maximal 11,5 m

an der jeweils größten vorhandenen Traufhöhe, die beispielsweise beim Eckgebäude Westanlage/Bahnhofstraße und beim Flachdachgebäude in der Bahnhofstraße 45 als Oberkante der Attika zu finden ist. Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der Außenwand maßgebend. Damit ist die höchstzulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt, ohne zu stark auf das Einzelgebäude abgestimmte Vorgaben zu treffen. Die vorgegebene Höhe soll nicht überschritten werden, um den städtebaulichen Rahmen der historisch geprägten Bebauung nicht zu sprengen.

Bei Eckgebäuden gilt die jeweils höhere Traufhöhe als Obergrenze, um die sonstigen Nachteile einer Ecklage teilweise zu kompensieren. Zur Bewahrung historischer Dachformen wird bei beispielsweise Mansard-Lösungen die untere Traufe als oberer Bezugspunkt festgelegt.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, sonstige Festsetzungen**

Im Plangebiet wird entlang der Westanlage und der Schanzenstraße eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Die Festsetzung greift damit die bestehende offene Blockrandbebauung auf und berücksichtigt zudem die vorgesehenen baulichen Ergänzungen. Entlang der Bahnhofstraße weist der Bestand ebenfalls eine offene Blockrandbebauung auf, die jedoch historisch gewachsen ist und damit nicht überall die Anforderungen der seitlichen Grenzabstände, wie sie in der HBO fixiert sind, beachtet. Daher wird auch für das MU keine Festsetzung getroffen, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Ergänzungen, Anbauten) am Bestand orientiert.

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche werden im Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzungen orientieren sich am Bestand und an den in der städtebaulichen Rahmenplanung projektierten Gebäuden.

Ist eine Baulinie festgesetzt, muss grundsätzlich auf diese Linie gebaut werden. Allerdings ist ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie bis zu 1,0 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 7,5 m zulässig. Damit wird den bestehenden Fassadenvor- und rücksprünge an der Bahnhofstraße und Westanlage Rechnung getragen. Auch für die projektierten Neubauvorhaben ergibt sich durch

diese Ausnahmeregelung die Möglichkeit einer abwechslungsreichen, gegliederten Fassadenausbildung, ohne dass dabei die städtebaulich prägnanten Baufluchten entlang der Straßen in der Wahrnehmung verschwimmen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Regelungen für Überschreitungen der Baulinien entlang der Bahnhofstraße und der Schanzenstraße für Dachüberstände, untergeordneten Gebäudeteile wie z. B. Balkone in den Obergeschossen, für Schaufenster-Vordächer etc. zur Sicherung des Bestands, sofern eine lichte Durchgangshöhe an der Straße von 3,0 m verbleibt.

Rückwärtig und seitlich, sofern damit nicht die Fassung eines Platzes exakt festgelegt werden soll, werden Baugrenzen festgesetzt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Der Bebauungsplan eröffnet jedoch ausnahmsweise die Möglichkeit, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig ist. Ebenso wie bei der Ausnahmeregelung für Baulinien soll hier einerseits der Bestand gesichert, andererseits für Neubauvorhaben eine gegliederte Gestaltung der Fassaden erleichtert werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen zulässig. Zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und zur wirtschaftlichen Dimensionierung ist ein unterirdisches Hervorstehen über die Hochbauten hinaus erforderlich. Da die genaue Lage der Tiefgarage von der Anzahl der erforderlichen Stellplätze abhängig, die auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht endgültig feststeht, ist hier ein Planungsspielraum erforderlich, so dass keine weiteren Regelungen zur Ausdehnung der Tiefgarage getroffen werden. Tiefgaragen sind zudem vollständig unterirdisch anzulegen. Damit werden Tiefgaragen, die nur halb versenkt sind, ausgeschlossen, da diese sowohl immissionsschutzmäßig als auch gestalterisch bei einer offenen Bauweise nicht verträglich sind. Die Tiefgaragendächer müssen ggf. begrünt werden, damit die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächengestaltung eingehalten werden kann.

Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dabei handelt es sich um untergeordnete Schuppen, Gartenhäuser, Müllbehälter etc., welche die städtebauliche Struktur nicht wesentlich stören.

Förderlich für einen „grünen“ Blockinnenbereich ist die Festsetzung, dass in den Wohngebieten oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig sind. Damit soll eine weitere Versiegelung der Grundstücksfreiflächen über das wie oben bereits erläuterte Maß hinaus verhindert werden. Der Nachweis, dass die erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen untergebracht werden können, wurde im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung erbracht.

### **3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

Auf eine separate Gestaltungssatzung, wie beim Nachbar-Bebauungsplan „Reichensand/Bahnhofstraße“ erstellt, wurde verzichtet, weil im Plangebiet „Westanlage/Schanzenstraße“ aufgrund der Heterogenität der Baustruktur keine – im Übrigen auch nur mit großem Aufwand zu erarbeitende – Typologie einheitlicher Gestaltelemente möglich und angemessen ist. Zudem ist es ausreichend, wenn einzelne bzw. folgende baugestalterische Regelungsinhalte gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB als eigenständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert werden.

## Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis maximal 50° (alter Teilung) sowie Mansarddächer mit ebenfalls zulässig sind. Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° betragen. Staffelgeschosse sind umlaufend um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektieren Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Solar-energie unzulässig.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Breite und Tiefe von maximal 3,0 m und nur in grauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Die o.g. Festsetzungen für Staffelgeschosse und aufgeständerte Solaranlagen gelten nicht für Gebäude mit festgesetzter Baulinie.

Alle Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

## Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter so anzuordnen oder abzuschirmen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Hinweise zur Gestaltung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 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 Bebauungsplan setzt daher fest, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig sind. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## **3.6 Verkehr**

### Straßenführung

Das Plangebiet (Gesamtgebiet) grenzt im Westen an die Westanlage, im Süden an die Bahnhofstraße und im Norden und Osten an die Schanzenstraße, welche die äußere Erschließung sicherstellen. Über

die Westanlage und die Gabelsberger Straße ist zudem die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege sichergestellt. Die Bahnhofstraße wurde auf der Höhe des Plangebietes zur Einbahnstraße umgestaltet und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und der Belange der Fußgänger aufgewertet. In der Bahnhofstraße findet Busverkehr in Richtung der Einbahnstraße statt. Ebenfalls neu gestaltet im Sinne einer Anliegerstraße wurde die Schanzenstraße, deren hochwertiger Ausbau zu einer Aufwertung des Umfeldes beiträgt.

### Fahrrad- und Fußwege

Angrenzend an das Plangebiet sind u. a. durch den teilweise verkehrsberuhigten Ausbau der Bahnhofstraße im Umfeld der Gießener Fußgängerzone sehr gute Fahrrad- und Fußwegeverbindungen vorhanden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen wurden in der Vergangenheit keine separaten Radwege ausgewiesen. Eine Ausnahme hiervon stellt der Fahrrad-Schutzstreifen in der Bahnhofstraße dar, der das gefahrlose Fahren gegen die dortige Einbahnrichtung ermöglichen soll.

### Öffentlicher Nahverkehr

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen liegen mehrere Bushaltestellen. Der zentrale Bushalteplatz am Marktplatz befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit, ebenso wie der Bahnhof und der Bahnhofsteilpunkt Oswaldsgarten. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen.

### Ruhender Verkehr

In der Bahnhofstraße und in der Schanzenstraße befinden sich im Straßenraum angeordnete öffentliche Haltebuchten für Kurzzeitparken und Ladezonen zur Andienung der umliegenden Geschäfte. Ein Halten an der Westanlage ist dagegen aufgrund der hohen Verkehrsdichte nicht möglich.

Im Plangebiet selbst dominant ist die befestigte Fläche im Blockinnenbereich hinter den Gebäuden an der Westanlage, die vorrangig dem Parken der Anwohner dient. Ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Liegenschaft Westanlage 30 und 32 werden in einem Garagengeschoss, das von der Westanlage aus als Kellergeschoss, rückwärtig jedoch als Erdgeschoss in Erscheinung tritt, nachgewiesen. Ein weiterer privater Parkplatz, der aufgrund seiner Flächengröße das Umfeld dominiert, liegt hinter den Gebäuden Bahnhofstraße 40, 42 und erstreckt sich bis nördlich des Gebäudes Schanzenstraße 3. Die bestehenden Parkplätze genießen Bestandsschutz, jedoch sollen im Zuge der Errichtung der Wohnanlage Schanzenstraße 3-5 nahezu alle oberirdischen Stellplätze bzw. der gesamte Eigenbedarf an Stellplätzen in einer neuen Tiefgarage untergebracht werden. Zudem finden sich im Plangebiet weitere einzelne Anwohnerstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen.

Um die Grundstücksfreiflächen für höherwertige Nutzungen freizuhalten und die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes zu sorgen, wurde bei der o. g. städtebaulichen Planung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze einschließlich der durch die Bebauung verloren gehenden Stellplätze in drei nach den Eigentumsverhältnissen getrennten Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrten liegen jeweils in der Schanzenstraße. Eine Tiefgarage befindet sich im Teilbereich 1 südlich der geplanten Wegeverbindung, zwei weitere im Teilbereich 2 nördlich davon. Die Bereiche für die Zufahrten werden im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität im Zuge der genaueren Planung zu bewahren. Städtebaulich ist die genaue Lage entlang der Schanzenstraße von untergeordneter Bedeutung. Für das Stadtbild attraktiver und bei der Gestaltung des Wohnumfeldes unproblematischer sind Zufahrten, die in Gebäude integriert werden können.

Aufgrund der nachgewiesenen Möglichkeiten, die Anwohnerstellplätze der Neubauten in Tiefgaragen unterbringen zu können, wird in den Bebauungsplan für die Wohngebiete eine Festsetzung zur Beschränkung oberirdischer Stellplätze aufgenommen, wobei behindertengerechte Stellplätze davon ausgenommen sind.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die projektierten Gebäude an der Westanlage und an der Schanzenstraße können nach dem aktuellen Stand der Informationen ebenfalls angeschlossen werden.

Für die geplanten Liegenschaften ist eine Löschwasserversorgung als Grundschutz von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und vorzusehen. Entsprechende Leitungen sind in der Bahnhofstraße, in der Westanlage und in der Schanzenstraße vorhanden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit (keine Bestuhlung, Buden) und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Anbindungen an die Bahnhofstraße, die Westanlage und die Schanzenstraße zu beachten.

#### Abwasserentsorgung

Die bebauten Bereiche sind über ein Mischsystem und in der Westanlage über ein Trennsystem an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die projektierten Gebäude an der Westanlage und an der Schanzenstraße können nach dem aktuellen Stand der Informationen an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden, wobei im Zuge der Sanierung der Schanzenstraße auch ein Regenwasserkanal verlegt wurde, an den sich alle Neubauten anzuschließen haben.

Bei rückwärtigen Neubauten ist die Hausentwässerung über eigene Hausanschlüsse oder dinglich gesichert an das öffentliche Kanalnetz im Straßenraum vorzunehmen.

#### Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlichen noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen und

Pkw-Stellplätzen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Zudem ist aus ökologischen Gründen eine Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll. Beispielsweise sollte Wasser in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt (§ 3 (5) Abwassersatzung) und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

#### Energie- und Wärmeversorgung

Der Altbestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden. Die projektierten Gebäude an der Westanlage und an der Schanzenstraße können nach dem aktuellen Stand der Informationen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

In der Bahnhofstraße und der Schanzenstraße sind Fernwärmeleitungen vorhanden. Es besteht daher die Möglichkeit zum Anschluss. Da eine Fernwärmenutzung aus allgemeinen energieökologischen Gründen und im Sinne des Klimaschutzes sinnvoll ist, wird die Verwendung von Fernwärme zum Heizen empfohlen, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes nichts anderes ergibt.

#### Telekommunikationslinien

In der Westanlage, Schanzenstraße und Bahnhofstraße sind unterirdische Telekommunikationslinien vorhanden. In den bebauten Gebieten sind Hausanschlussleitungen vorhanden, die jedoch üblicherweise im Bebauungsplan nicht gesichert werden.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. Die projektierte Neuplanung geht über die im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen nicht hinaus. Die Richtfunktrassen gehen von dem deutlich höher gelegenen Gebäude des Fernmeldeamtes (Liebigstraße 14-16) aus, so dass mit Beschränkungen der Bauhöhen nicht zu rechnen ist. Dies wurde im Beteiligungsverfahren vom Richtfunk-Betreiber bestätigt.

## **4. Immissionsschutz**

Die Lärmbelastung im Plangebiet (Gesamtgebiet) wird wesentlich durch den Straßenverkehrslärm, hier besonders von der Westanlage, geprägt. Zudem gehen auch von der Main–Weser–Bahn erhebliche Emissionen aus. Andere Lärmarten kommen im Gebiet nicht vor. Daher wurde eine Lärmbegutachtung (W. Steinert, 2-2015) beauftragt, die die Verträglichkeit der Planfestsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Empfehlungen zum passiven (Gebäude und Grundriss bezogenen) Schallschutz nachweisen soll.

### **4.1 Straßenverkehrslärm**

Der Prognose-Nullfall aus der in 2009 vorgenommenen Aktualisierung des Verkehrsmodells zum Verkehrsentwicklungsplan (Spiekermann beratende Ingenieure/Düsseldorf) gibt eine Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße von 1.400 KfZ/Tag (MIV: motorisierter Individualverkehr), an der Westanlage südlich der Kreuzung Gabelsberger Straße von 28.400 KfZ/Tag, nördlich dieser Kreuzung von 23.500 KfZ/Tag an. Die Schanzenstraße wird aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung und Belastung bei dem Verkehrsmodell nicht betrachtet.

Die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße und an der Westanlage wird durch den vorliegenden Bebauungsplan lediglich im Bestand erfasst und gesichert. An der Westanlage, Ecke Schanzenstraße,

ist zudem eine Neubebauung im MI2 geplant, die an der Westanlage überwiegend gewerblich bzw. nicht wohnbaulich genutzt werden soll. Der Abstand der Baulinie zum Fahrbahnrand beträgt ca. 12 m.

An der Schanzenstraße ist mit der projektierten Neubebauung mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den für Wohnbauvorhaben üblichen Anliegerverkehr (Ziel- und Quellverkehr). Lediglich für das geplante Gebäude an der Ecke Westanlage/Schanzenstraße ist gewerblicher Anteil zu berücksichtigen. Folgende Zusammenstellung hilft, zu stichhaltigen Verkehrszahlen, die durch das Projekt hervorgerufen werden, zu kommen:

Im Plangebiet entsteht nach der städtebaulichen Rahmenplanung ein Bedarf an 158 Stellplätze, die überwiegend den ca. 96 Wohnungen (2,5 Personen/WE), zu einem geringen Anteil der gewerblichen Nutzung (Nutzfläche: 400 m<sup>2</sup>) an der Ecke Westanlage/Schanzenstraße zuzuordnen ist. Es wird davon ausgegangen, dass für eine Büronutzung mit ca. 35 Beschäftigte (2,5 – 3,3 Beschäftigte je 100 m<sup>2</sup> GF bei Dienstleistung: normalem Büro) in Frage kommt. Der Wirtschaftsverkehr ergibt sich für die Büronutzung aus der Zahl der Beschäftigten (0,5 – 1,0 Fahrten pro Beschäftigten und Tag), der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,10 Kfz-Fahrten/Einwohner anzusetzen.

Hinsichtlich der Verteilung der Fahrten auf den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr (MIV/NMIV) und den öffentlichen Personennahverkehr gibt es keine konkreten Vorgaben. Folgende Ansätze dienen dazu, eine Verteilung zu finden, die der Realität möglichst nahe kommt:

- Bei dichter Bebauung und günstiger Lage zum Stadtzentrum ist der NMIV besonders hoch.
- Der ÖPNV-Anteil an allen Wegen liegt in Großstädten im Mittel bei 20%.
- Bei hoher Bebauungsdichte und 10-Minuten-Taktverkehr zum Stadtzentrum kann der ÖPNV-Anteil auch doppelt so hoch liegen.
- Der Prozentsatz für den Wegeanteil mit Pkw ergibt sich aus den Bedingungen für die Benutzung anderer Verkehrsmittel; er wird insbesondere vom Motorisierungsgrad der Bewohner bestimmt.

Daraus abgeleitet wird der Anteil des MIV für die Wohnnutzung (Einwohner) mit 30% geschätzt.

Für die Laden- und Büronutzung:

- Der Anteil nicht motorisierter Wege kann bei günstiger Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sowie günstigen Voraussetzungen für die Fahrradbenutzung im Berufsverkehr 20% übersteigen.
- In zentralen Innenstadtlagen mit gutem ÖPNV-Angebot und bei Stellplatzbeschränkungen kann der ÖPNV-Anteil deutlich höher liegen.
- Der Kundenverkehr kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Nach Abschluss der Aufstellung wird daher ein geschätzter Zuschlag erteilt.

Daraus abgeleitet wird der Anteil des MIV für die übrigen Nutzungen mit 50% für die Beschäftigten, und 30% für die Kunden geschätzt.

Der Lkw-Anteil wird in diesem Gebiet vernachlässigt. Aufgrund der zentralen Lage und der kleinteiligen Laden-Struktur wird davon ausgegangen, dass die Anlieferung mit Klein-Lkw geschieht.

	Anzahl	Wegehäufigkeit [Wege/Tag]	Wege	Verteilung		MIV-Wege/Tag	Besetzungsgrad (Pers./PKW)	Fahrten / Tag
				MIV	NMIV / ÖPNV			
Einwohner	96	3,5	336	30%	70%	101	1,5	<b>67</b>
Zuschlag für Besucher (5% der Fahrten der EW)			17	30%	70%	5	1,5	<b>3</b>

Zuschlag für Wirtschaftsverkehr (0,1% der Fahrten der EW)		1	100%	0%	1	1,0	<b>1</b>
Beschäftigte	35	2	70	50%	50%	35	<b>35</b>
Zuschlag Wirtschaftsverkehr		20	100%	0%	20	1,0	<b>20</b>
<b>Summe</b>							<b>126</b>

Bei der Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs müssen die vorhandenen Einbahnstraßenregelungen und die Ausgestaltung der Knotenpunkte hinsichtlich der Abbiegemöglichkeiten berücksichtigt werden. Daher ist mit einer Zufahrt über die Straßen Reichsand und von einer Abfahrt über die Schanzenstraße auszugehen.

Bei einer Zunahme von 126 Kfz/Tag in der Schanzenstraße wird davon ausgegangen, dass die bestehende Lärmbelastung nur geringfügig verändert wird und aufgrund der innerstädtischen Lage und der hohen Verkehrsbelastung allgemein als vernachlässigbar anzusehen ist.

Laut Einschätzung des beauftragten Gutachters, Dipl.-Ing. W.Steinert/Solms, wird eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Verbindung mit der Empfehlung für passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung eines Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  auf der Grundlage der DIN 4109 in Baugenehmigungsverfahren sowie Grundrisslösungen) erwartet werden können.

## 4.2 Schienenverkehrslärm

Das Verkehrsaufkommen der Main-Weser-Bahn wird im Jahr 2025 mit insgesamt 183 Zügen täglich prognostiziert, wobei 131 auf den Tag-, 52 auf den Nachzeitraum entfallen. Hiervon sind tags 24%, nachts 67% der Züge dem Güterverkehr zuzuordnen.

Laut Einschätzung des beauftragten Gutachters, Dipl.-Ing. W.Steinert/Solms, wird eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Verbindung mit der Empfehlung für passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung eines Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  auf der Grundlage der DIN 4109 in Baugenehmigungsverfahren sowie Grundrisslösungen) erwartet werden können.

## 4.3 Gebietsbezogene Lärmverträglichkeit

In einer ergänzenden Stellungnahme (WS/1503BR, 3-2015) hat der beauftragte Gutachter Steinert auch die Verträglichkeit der im Gesamtgebiet vorhandenen beiden gewerblichen Lärmquellen (Hotel mit Biergarten im Blockinnenbereich, Diskothek mit Biergarten) gegenüber der neu geplanten Wohnanlage an der Geoase nachgewiesen. So werden die im Allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit einzuhaltenden Immissionspegel von 40 dB(A) an den kritischen Gebäudepunkten eingehalten.

Durch die Abtrennung bzw. Unterteilung des Bebauungsplan-Gebietes kann zusammen fassend festgestellt werden, dass im bezüglich der Haupt-Lärmquellen (Westanlage, Main-Weser-Bahn) abgelegenen Teilgebiet I, Eckbereich Schanzenstraße/Bahnhofstraße, keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erkannt wurden. Über bei Einzelbauvorhaben zu präzisierende passive Schallschutzmaßnahmen kann daher eine ausreichende Wohnruhe gesichert werden, was die – von der Oberen Immissionsschutzbehörde generell als kritisch angesehene – Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes rechtfertigt.

Die sich in Richtung der Haupt-Lärmquellen verschärfende Lärmproblematik kann durch vertiefende Untersuchungen in Abhängigkeit zur tatsächlich zu erwartenden Neubebauung im Rahmen des 2. Teil-Bebauungsplanes nochmals gewürdigt werden.

## 5. Grünordnung, Natur und Landschaft, Lokalklima

### 5.1 Grünplanung

Das grünplanerische Konzept beschränkt sich hauptsächlich auf die Erhaltung der bestehenden Grünstruktur: Die Grünanlagen und Gärten werden als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen, die wichtigsten Großbäume zur Erhaltung festgesetzt und Befestigungen in diesen Bereichen auf einen Flächenanteil von 10% beschränkt. Damit wird das attraktive „grüne Herz“ des Blockinnenbereiches gesichert. Falls zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume alters- oder krankheitsbedingt, aus Gründen der Verkehrssicherung oder im Zuge unvermeidbarer Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind sie in angemessener Weise durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Bei den anstehenden Umstrukturierungen im Quartier führt die Festsetzung, 40% der Wohngebietsflächen zu begrünen, zur Aufwertung des Quartiers aus stadtgestalterischer, lufthygienischer, stadtklimatischer und ökologischer Hinsicht. Dazu dient auch die Begrünungspflicht für geplante Tiefgaragen sowie die über die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen hinausgehende Begrünungspflicht für oberirdische Stellplätze. Neue Stellplätze sollen zur Vermeidung großflächiger Befestigungen bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden.

### 5.2 Natur und Landschaft

#### Anwendung des beschleunigten Verfahrens/ Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Für das beschleunigte Verfahren gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Ebenso gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Folglich wird auf eine Umweltprüfung und auf einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Dennoch sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die sachgerechte Abwägung mit einzustellen. Daher werden diese in den folgenden Kapiteln dargestellt.

#### Pflanzen und Tiere/Artenschutz

Im Jahr 2014 wurde eine Kartierung der im Plangebiet vorhandenen Pflanzen, Vögel und Fledermäuse durch das Büro REGIOPLAN durchgeführt. Es zeigte, dass ein Großteil der Häuser und die versiegelten Freiflächen eine sehr geringe Funktion als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen haben. Eine Ausnahme bildet das rückwärtige Ziegel-Gebäude des „Haarlem“-Clubs, in dessen zahlreichen Spalten und Ritzen, aber auch in der Fassadenbegrünung Zwergfledermäuse Sommerquartiere bezogen haben. Das Vorhandensein einer Wochenstube ist allerdings nicht wahrscheinlich. An drei Gebäuden wurden Gebäudebrüter (2 Hausrotschwänze und ein Haussperling) festgestellt.

Der zentrale Blockbereich um die ehemalige Georgenschanze herum ist als Grünfläche bzw. Garten gestaltet. Der Wallrest der Schanze ist beinahe waldartig mit Eschen, Linden, Eichen und Ahorn bewachsen. Gehölzungswuchs von Haselnuss, Linde, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche und Weißdorn

bilden eine dichte Strauchschicht. Gehölzbestand und Garten sind Lebensraum von typischen Gebüschbrütern (Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel, Star, Zilpzalp).

Artenschutzrechtlich relevant sind von den vorgefundenen Tier- und Pflanzenarten die Zwergfledermäuse (europarechtlich streng geschützt) und der Haussperling (europarechtlich besonders geschützt, unzureichender Erhaltungszustand der Population). Hier sind bei Änderung/Abriss der Gebäude vermeidende und stützende Maßnahmen erforderlich, um den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu umgehen:

- Abriss und Beginn von Sanierungsmaßnahmen sowie Gehölzentfernungen und -pflege nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Februar, sowie
- die Anbringung einer künstlichen Nisthilfe für den Haussperling vor Abriss/Sanierung des Hintergebäudes auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 886/2, da sonst dort ein Haussperlings-Brutplatz verloren geht.

### Bodenschutz und Wasserhaushalt

Der Boden im Gebiet ist stark versiegelt, und dies wird sich durch die Planung nicht grundlegend ändern. Da aber Umstrukturierungen im Gebiet anstehen, soll die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge (außerhalb von Tiefgaragen, wo dies keinen Sinn hat) und Dachbegrünung (auf Flachdächern) zu einer Entlastung des Wasserhaushalts führen. Außerdem erhöhen die offenen Beläge die Verdunstungsleistung und dienen somit der Verbesserung des Stadtklimas.

### **5.3 Lokalklima**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Rahmen der Bauleitplanung explizit zu berücksichtigen. Die Konzentration auf die Innenentwicklung und die damit verbundene Nachverdichtung sind an sich bereits klimaschutzrelevante Aspekte:

- reduzierter Wärmebedarf durch kompakte städtebauliche Struktur (hohe städtebauliche Dichte bei angemessenen Abständen (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche),
- klimaschonende Verkehrsreduktion durch Nutzungsdurchmischung (Konzept der „Stadt der kurzen Wege“),
- effiziente Wärmeversorgung durch Anschluss an das Fernwärmenetz (vorhandene Leitung in der Bahnhofstraße).

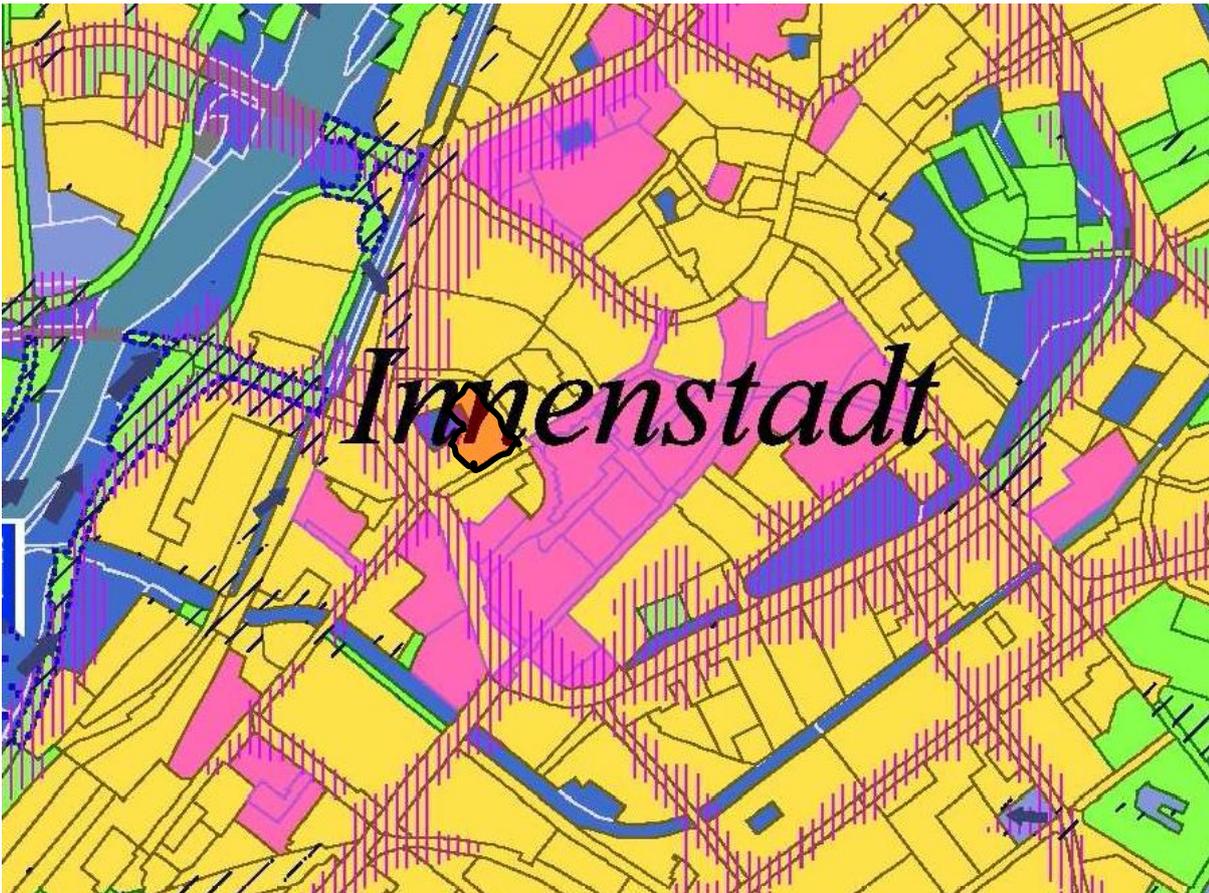


Abb. 10: Übersichtskarte mit bioklimatischer Einordnung des Plangebiets mit Umfeld

## 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.

## Grün- und Freiflächen

- **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**  
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- ▨ **Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
- ▨ **Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

Weitergehende Maßnahmen, z. B. zum Einsatz bestimmter technischer Anlagen, zur Nutzungspflicht oder bestimmte energetische Standards können auf der Grundlage des BauGB nicht vorgeschrieben werden, denn in der Bauleitplanung können nur Maßnahmen berücksichtigt werden, die einen konkreten Bezug zur Bodennutzung aufweisen.

## Bioklimatische Flächenfunktion und Kaltluftströme

Laut Klimafunktionsgutachten der Stadt Gießen 2014 (Ausschnitt siehe Abbildung 10) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Siedlungsbereich mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung und hoher verkehrsbedingter Luftbelastung. Es wird auf eine hohe Empfindlichkeit gegenüber weiterer Verdichtung (Nutzungsintensivierung) hingewiesen und der Erhalt der Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils (Entsiegelung) sowie Verbesserung der Belüftungssituation empfohlen. Die bioklimatische Bedeutung der vorhandenen Grünfläche wird aufgrund der Nähe zu bioklimatisch hoch belasteten Innenstadtbereichen als sehr hoch eingestuft.

Die **Kaltluftvolumenstromkarte** zeigt als Detailkarte, dass der Frischluft- und Kaltluftstrom bei Inversionswetterlage von Norden und Westen aus der Lahnaue in die Innenstadt gelangt.



Abb. 11: Kaltluftvolumenstromkarte

Da sich im Strömungsbereich eine mit Verkehr hoch belastete Straße befindet, erreicht den Innenstadtbereich somit verkehrsbedingt eine mit Luftschadstoffen belastete Luft. Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans weist ebenfalls auf die Gefahr der Grenzwertüberschreitung des  $\text{NO}_2$  Jahresmittelwertes hin.

Im hoch verdichteten Innenstadtbereich haben vorhandene zusammenhängende Grünflächen mit Altbaumbestand, wie hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter bioklimatischen wie auch aus lufthygienischer Sicht eine wichtige Funktion. Neben Erhalt des Grüns soll daher ein begrünter Bereich eine Abschirmung des Innenbereichs gegenüber dem mit Schadstoffen belasteten Straßenbereich den Richtung Gabelberger Straße bewirken.

## 6. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt im Teilgebiet II (Eckbereich Westanlage/Schanzenstraße/Bahnhofstraße) rd. 5.140 m<sup>2</sup>. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

<i>Flächenart</i>	<i>Flächenanteil (in %)</i>	<i>Gesamtfläche (in m<sup>2</sup>)</i>
<b>Urbanes Gebiet</b>	<b>44</b>	<b>2.319</b>
<b>Wohngebiet</b>	<b>56</b>	<b>2.820</b>
davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	28	793
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5.140</b>

Im Teilgebiet II, Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung durchgeführt. Die Schaffung eines durchgehenden Weges von der Westanlage zur Schanzenstraße erfordert jedoch eine öffentlich privatrechtliche Einigung.

### Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

#### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

#### **Planzeichenverordnung**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art.2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),

#### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458),

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154),

#### **Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2018 (GVBl. I,

### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

### **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

### **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) in der Fassung 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),

### **Städtische Abwassersatzung 2013**

## **7. Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung**

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1. vorgenommen. In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	17.07.2014
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	10.01.2015
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	14.01. -30.01.2015
Entwurfsbeschluss:	19.03.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	27.03.2015
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	15.04. – 15.05.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	9.04. – 15.05.2015
2. Entwurfsbeschluss:	19.12.2019
Bekanntmachung erneute Auslegung:	18.04.2020
2. Offenlage (Teilgebiet 2)	28.04. – 3.06.2020
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

Stadtplanungsamt Gießen, 16.11.2020