



**Bebauungsplan Nr. GI 01/31**  
**„Johannette-Lein-Gasse“**

**Begründung**

Planstand: 09.11.2010  
Planbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke  
Dipl.-Ing. M. Rech



**PlanungsbüroKoch**

info@pbkoch.de

Dipl.- Geogr. Christian Koch, Stadtplaner Tel. (0 64 43) 6 90 04 - 0  
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90

**www.pbkoch.de**

e-Mail:



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>5</b>
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2001	5
3.1.2 Flächennutzungsplan	5
3.1.3 Verbindliche Bebauungsplanung	6
3.1.4 Informelle Planungen	7
3.1.4.1 Masterplan	7
3.1.4.2 Stadtsanierung	7
3.1.5 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung	10
3.1.6 Schutzgebiete	11
3.1.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
3.1.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	11
3.2 Städtebaulicher Bestand	14
3.3 Naturräumlicher Bestand	15
<b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>16</b>
4.1 Städtebauliche Konzeption	16
4.2 Art der baulichen Nutzung	16
4.3 Maß der baulichen Nutzung	18
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)	24
4.6 Verkehr	25
4.6.1 Straßenführung	25
4.6.2 Fahrrad- und Fußwege	26
4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr	26
4.6.4 Ruhender Verkehr	26
4.7 Ver- und Entsorgung	26
4.7.1 Wasserversorgung	26
4.7.2 Abwasserentsorgung	27
4.7.3 Niederschlagswasser	27
4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung	28
4.7.5 Telekommunikationslinien	28
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
<b>6. Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>29</b>
<b>7. Flächenbilanz und Bodenordnung</b>	<b>32</b>
<b>8. Verfahrensablauf</b>	<b>32</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>32</b>

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Universitätsstadt Gießen zwischen der Fußgängerzone und der Westanlage. Er umfasst im Wesentlichen die Bebauung beiderseits der Johannette-Lein-Gasse und grenzt im Nordosten an die Mühlstraße sowie im Südosten an die Bahnhofstraße. Im Nordwesten wird er von einem Fußweg, der die Johannette-Lein-Gasse mit der Kleinen Mühlgasse / Mühlstraße verbindet, begrenzt. Im Südwesten grenzt er an das Grundstück des Kinos und verläuft entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen bis zu einer Straßenaufweitung mit einer flachen Treppenanlage am Ende der Johannette-Lein-Gasse.

Er umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 1, die Flurstücke Nr. 896/2, 898/2, 901/2, 902/2, 904/1, 906/3, 907/4, 907/5, 908/1, 908/2, 909, 911/1, 916/9 (teilweise), 916/14, 916/15, 927/2, 927/3, 927/4, 927/5, 1522/6 und 1585 (Stand Mai 2010).

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend soll zeitnah der Bebauungsplan GI 01/32 „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ aufgestellt werden, der die übrigen Flächen des Gevierts bis zur Schanzenstraße umfasst.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ und ist daher ein wichtiges Element zur Umsetzung der Sanierungsziele. 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. 3.1.4). Im näheren Umfeld wurde die Umgestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße in Teilen realisiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/31 soll einerseits der erhaltenswerte Bestand gesichert, andererseits die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung der innerstädtischen privaten Parkplatzflächen im Westen des Plangebietes geschaffen werden. Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt.

Folgende städtebauliche Ziele sollen sich im Bebauungsplan niederschlagen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Blockrandbebauung zur Wiedernutzbarmachung der Brachflächen und Ergänzung der baulichen Struktur,
- Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz und Entsiegelung der Innenhöfe,
- Stärkung der innenstadtnahen Wohnnutzung,
- Stabilisierung des Quartiers an der Bahnhofstraße als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen unter Ausschluss beeinträchtigender Nutzungen wie Vergnügungsstätten,
- Öffnung und Ergänzung des öffentlichen Wegesystems sowie Nutzung von Freiflächen und Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes im Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Parkhaus City/Westanlage.

Die Flächenpotentiale der privaten Parkplatzgelände sollen dazu genutzt werden, zusätzliche Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden im Sinne einer sinnvollen und verträglichen Nachverdichtung zu schaffen. Die bestehende Platzsituation am Ende der Johannette-Lein-Gasse soll durch eine Fortführung der Blockrandbebauung gefasst und aufgewertet werden. Die bisherige Flächennutzung wird der innerstädtischen Lage angemessen intensiviert.

Konkreter Planungsanlass ist durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers gegeben, der entsprechend dem Sanierungsziel mit einem Bauvorhaben gegenüber dem Zugang Parkgarage Westanlage erstmalig eine räumliche Fassung herstellen kann. Dieses private Bauvorhaben sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit ca. 17 Wohneinheiten vor. Das Engagement des Eigentümers dient der weiteren Entwicklung des Quartiers und soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gefördert werden. Aus städtebaulicher Sicht wird durch dieses Vorhaben die Stärkung der Wohnnutzung als allgemeines Entwicklungsziel des Quartiers vorbereitet und ist von daher zu begrüßen. Der Bebauungsplan dient dazu, die Vorstellungen des Investors in Einklang zu bringen mit

den städtebaulichen Zielen, die durch das bauliche Umfeld und das Sanierungskonzept festgelegt sind.

Im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang zu diesem Planverfahren steht das anschließende Bebauungsplanverfahren „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“. Dieser Bebauungsplan muss sich inhaltlich mit der baulichen Zukunft des Kino-Geländes, der Blockrandbebauung an der Schanzenstraße und der Wiederherstellung der quartiersinternen Wegeverbindung von der Mühlstraße über den neuen Platz am nördlichen Ende der Johannette-Lein-Gasse zur Schanzenstraße auseinander setzen und wird daher einer längeren Verfahrensdauer bedürfen. Die Teilung des Gevierts in zwei Bebauungspläne begründet sich durch die zeitliche Staffelung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Verkehrs bzw. Schallschutzes sowie die Belange der städtebaulichen Denkmalpflege in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die zukünftige Entwicklung im Plangebiet bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

#### **3.1 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. Bei der Betrachtung der maßgeblichen Grundfläche wurde der Bebauungsplan GI 01/32 „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ berücksichtigt, da dieser in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden soll.

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.

##### **3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2001**

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) weist im gesamten Plangebiet „Siedlungsbereich – Bestand“ aus. Auch im Entwurf zur zweiten Anhörung und Offenlegung des Regionalplanes Mittelhessen (2009) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

##### **3.1.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden gemischte Baufläche und eines Sanierungs-

gebietes dar. Die Straßenverkehrsflächen sind innerörtlich und in ihrer Flächengröße untergeordnet; sie werden generell nicht im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet im Nordwesten als Besonderes Wohngebiet, im Südosten als Mischgebiet fest und ist damit für den südlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Besondere Wohngebiet ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch gegeben, da der Begriff „Entwickeln“ eine gewisse Abweichung ermöglicht, sofern die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Die in § 4a Abs. 1 enthaltenen speziellen Voraussetzungen engen die Zulässigkeit der Festsetzung eines WB-Gebiets so stark auf die vorgegebene konkrete Gebietsstruktur und das Planungsziel ein, dass demgegenüber allgemeine formale Gesichtspunkte des Entwickelns aus einer abstrakt dargestellten Baufläche zurücktreten müssen. Ein WB-Gebiet muss daher nicht zwingend aus einer Wohnbaufläche, sondern kann ebenso aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden (s. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage 2002, § 14a, Rd. 14).

Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im Fall des geplanten Besonderen Wohngebietes handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs Innenstadt berührt. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

Gem. § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung zur nachträglichen redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Fall für den nördlichen Teil des Plangebietes angewandt.

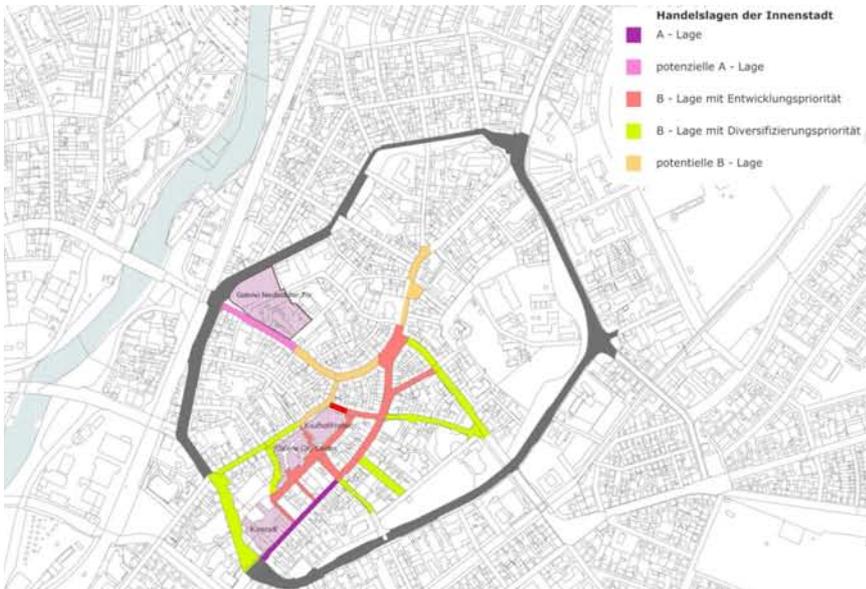
### 3.1.3 Verbindliche Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G75 „Mühlstraße/Schanzenstraße“, der am 10.03.1980 rechtskräftig wurde. Dieser setzt die Flächen des Plangebietes als Kern- und Mischgebiet fest. Von der Schanzenstraße aus ist eine Stichstraße mit Wendepunkt in den hinteren Bereich des Flurstücks 896/2 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Angrenzende Bereiche und der südliche Teil der Johannette-Lein-Gasse sind bestimmt als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Entlang der Mühlstraße ist eine Grünfläche festgesetzt. Im Nordwesten ragt das Plangebiet in den Randbereich einer Richtfunktrasse. Der Bebauungsplan Nr. G75 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb dieses Plangebietes aufgehoben, bleibt jedoch für die übrigen Flächen weiterhin gültig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trägt nicht in ausreichender Weise den oben genannten städtebaulichen Zielen Rechnung. Da er vor der Sanierungsplanung aufgestellt wurde, kann er den Ergebnissen der informellen Planungen (s. Kap. 3.1.4) nicht entsprechen. Der Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Parkhaus an der Westanlage ebenso wie deren westseitige Nutzung und Bebauung stellen einen Schwerpunkt für die Quartiersentwicklung dar, der die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Geviert erfordert.

### 3.1.4 Informelle Planungen

#### 3.1.4.1 Masterplan



Karte 1: Plankarte Handelslagen  
(Quelle: Gießen 2020, Masterplan Stufe 3, S. 59).

Der im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der Projektgruppe Stadt + Entwicklung (Ferber, Graumann und Partner, Leipzig) erarbeitete Masterplan Stufe 3 beschäftigt sich intensiv mit dem Thema Einzelhandel. Der Abschnitt der Bahnhofstraße im Plangebiet wird im Masterplan als „B-Lage mit Diversifizierungspriorität“ gekennzeichnet.

Als Entwicklungsziele werden Nutzungswandel und Diversifizierung genannt. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ (s. u.) wird als Maßnahme unter anderem „u. U. die planungsrechtliche Rücknahme des Kerngebietes mittels einfachen Bebauungsplänen - Vermeidung entschädigungspflichtiger Planungsschäden“ angeführt.

#### 3.1.4.2 Stadtsanierung

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) sind umfangreiche Bestandserfassungen und -bewertungen erhalten, die bezogen auf das vorliegende Plangebiet im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst werden:

- Einzelhandel, Entwicklungsziel: Trotz der Lage zwischen Neustädter Tor und unterem Seltersweg/Selterstor wird das Entwicklungspotential im Bereich des innerstädtischen Wohnens und im Dienstleistungssektor gesehen, nicht in der Ausweitung der Flächen für den Einzelhandel. Im Umfeld der Galeria Kaufhof kann die Bahnhofstraße aber in ihrer Handels- und Dienstleistungsfunktion erhalten bleiben. Die Fußgänger-Aktivität könnte durch gastronomische Einrichtungen erhöht und die Ostzeile der Bahnhofstraße aufgewertet werden (Neuausrichtung der Galeria Kaufhof als Einzelhandelsschwerpunkt zwischen Neustädter Tor und Karstadt).
- Stadtgestalt/öffentlicher Raum: Der Blockinnenbereich ist in Gegenlage zum Ausgang des Parkhauses Schanzenstraße ungestaltet; die derzeitige Parkplatznutzung vermittelt einen temporären Eindruck, der dem Standort nicht gerecht wird ungenügende Platzgestaltung am Ende der Johannette-Lein-Gasse mit geringer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum; intakte Blockrandstruktur/Staßenrandbebauung an der Mühlstraße, Bahnhofstraße und Ostseite der Johannette-Lein-Gasse; südlicher Teil Johannette-Lein-Gasse und Bahnhofstraße im Bereich City-Center mit guter Aufenthaltsqualität; Blickfang auf der Nordseite des Gebäudes Mühlstraße 11.

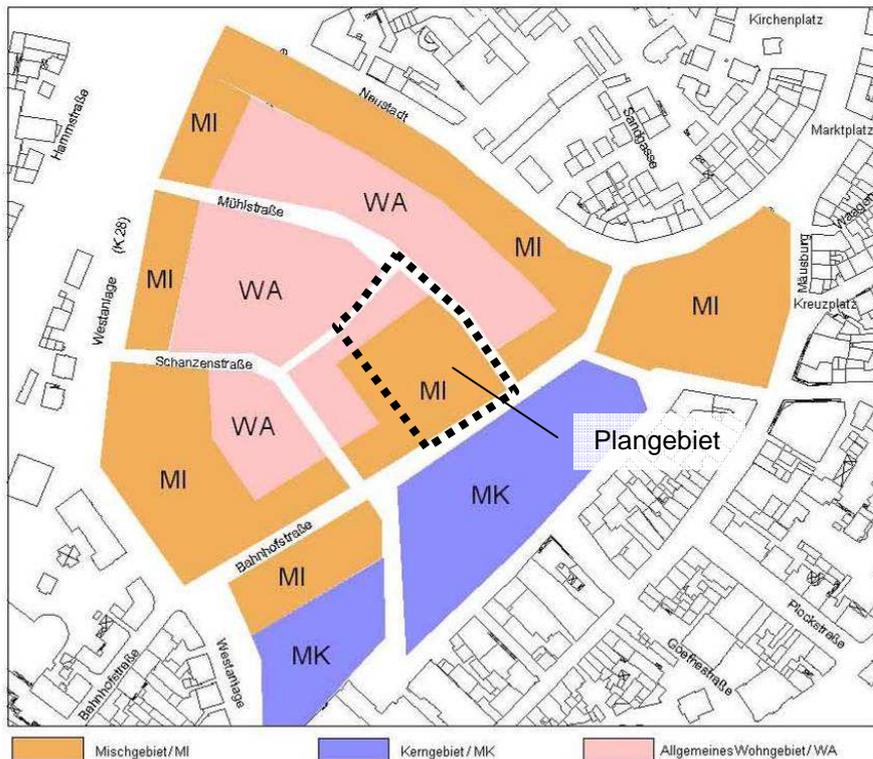
- Nutzungsstruktur: Wohnen stellt eine wichtige Funktion dar, die durch Mängel in der Wohnumfeldqualität beeinträchtigt wird „Trading-Down-Prozess“ in der Bahnhofstraße; Funktion der Johannette-Lein-Gasse als Verbindung zwischen Parkhaus und Innenstadt beeinträchtigt .
- Grundstücksausnutzung: Versiegelungsgrad schwankt stark zwischen 0,0 und 0,8 ; geringe Verdichtung spiegelt ungenügende Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf die innerstädtische Lage wider.
- Nutzungsmängel: Leerstand in den Gewerbeeinheiten an der Fassade des Parkhauses Schanzenstraße zur Johannette-Lein-Gasse hin; Modernisierungsbedarf beim Gebäude Bahnhofstraße 24; Fehl- und Mindernutzung an der Westseite der Johannette-Lein-Gasse und daran angrenzend; Nutzungskonflikt zwischen Johannette-Lein-Gasse und weitergehendem Weg zur Schanzenstraße; es fehlt an Kinder- und Jugendangeboten sowie Spiel- und Grünflächen.
- Verkehr: Durchgang für Fußgänger zwischen nördlichem Ende der Johannette-Lein-Gasse und der Schanzenstraße gesperrt, viele oberirdische private Stellplätze im Gebiet.

Diese Aussagen entsprechen teilweise, beispielsweise nach zwischenzeitlich erfolgreich durchgeführter Sanierung des Gebäudes Bahnhofstraße 24, nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet.

Es wurden drei Entwicklungskonzepte erarbeitet. Das Entwicklungskonzept II wurde favorisiert, das u. a. einen Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Johannette-Lein-Gasse sieht. Im Blockinnenbereich werden bauliche Erweiterungen vorgeschlagen zur Stärkung und Ergänzung der Straßenrandbebauung.

Im Abschlussbericht zur Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ (Nassauische Heimstätte, Juli 2005) werden für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele definiert:

- Nutzungsstruktur :  
 Einzelhandel: Erdgeschossenebene an der Bahnhofstraße mit Schwerpunkt Einzelhandel; in der Mühlstraße und Johannette-Lein-Gasse Schwerpunkt Wohnen/Dienstleistung; planungsrechtlich sollte Bahnhofstraße als Mischgebiet festgesetzt werden, um zumindest Kerngebietsbezogene Nutzungen ausschließen zu können.  
 Gastronomie: Weiteres Angebot von Straßencafés u. a. in der Bahnhofstraße gewünscht.  
 Wohnen: Förderung von Wohnangeboten im „inneren Quartier“; in den Einzelhandelslagen Wohnen in den Obergeschossen; Sicherung einer Mischung der Wohnungsgrößen/-zuschnitte.  
 Soziales/Kultur/Freizeit: Kino-Center soll erhalten und erweitert werden; es fehlt an Möglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Senioren.



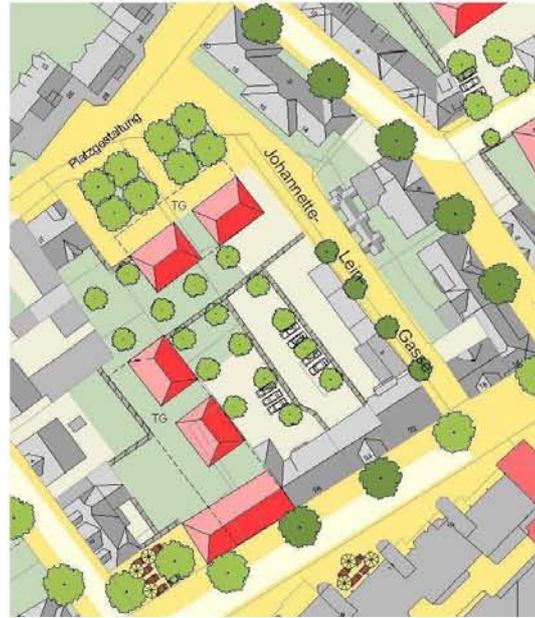
Karte 2:  
Nutzungsstruktur Kategorien der BauNVO (Quelle: Rahmenplanung, S. 10).

- Grünordnung/Stadtökologie : kleinräumige Verbesserungen durch Entsiegelung von Höfen und Aufwertung des privaten Wohnumfeldes; Baumpflanzungen sowohl privat als auch im öffentlichen Straßenraum; Fassaden- und Dachbegrünungen; Platzgestaltung Johannette-Lein-Gasse sollte vorhandene Grünstrukturen wirkungsvoll ergänzen.
- Öffentlicher Raum/Wegeverbindungen : Johannette-Lein-Gasse und Bahnhofstraße als „Wegeverbindung Einzelhandel“ sind hochwertig zu gestalten/aufzuwerten, Wegeverbindung an der Südseite des Parkhauses Schanzenstraße zwischen Schanzenstraße und Mühlstraße als „Wegeverbindung quartiersintern“ ist wieder herzustellen.
- Verkehr : Umgestaltung der Bahnhofstraße unter der Vorgabe Begegnungsverkehr Bus/Bus, Einrichtungsverkehr und Tempo 20; Mangel an privaten Stellplätzen: Errichtung von Tiefgaragen.

Die baulich-räumliche Struktur wurde im Sanierungsgebiet bezogen auf den jeweiligen Block behandelt und stellt für das Plangebiet folgende Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht:



Karte 3: Neuordnung mit Erweiterung Kino  
(Quelle: Rahmenplanung, S. 34)



Karte 4: Neuordnung mit Erweiterung Wohnen  
(Quelle: Rahmenplanung, S. 34)

- Ziele:
  - Erhalt der Blockrandstruktur
  - Ergänzung der baulichen Struktur
  - Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung
  - Stabilisierung der Bahnhofstraße
  - Schaffung/Nutzung von Freiflächen
  - Städtebauliche Anbindung des Parkhauses Schanzenstraße
- Maßnahmen:
  - Bodenordnung und Neubau mit Ausrichtung zum Parkhaus Westanlage hin
  - Modernisierung/Fassadengestaltung
  - Öffnung/Ergänzung des öffentlichen Wegesystems
  - Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Platzgestaltung und Spielgeräten
  - Außengastronomie

### 3.1.5 Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten/stark versiegelt sowie als Verkehrsfläche mit der Wertstufe „stark verarmt“ (Biotopbewertung) bzw. „stark überformt“ (Landschaftsbewertung). Die Entwicklungskonzeption sieht hier symbolhaft einen „Bereich zur landschaftstypischen Eingrünung und Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten“ vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken „die Förderung der Entsiegelung von Asphaltflächen sowie die Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie die Fassadenbegrünung“ empfohlen.

In der Biotopkartierung der Innenstadt von 1998 ist der nordöstliche Teil des Plangebiets als „Verdichtete, geschlossene Blockbebauung“ und der südwestliche Teil als „(Groß-)Parkplätze“ (unversiegelt) dargestellt.

### 3.1.6 Schutzgebiete

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

### 3.1.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt teilweise in der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße – West-anlage“. Zur Gesamtanlage gehört die Blockrandbebauung entlang der Bahnhofstraße und die Grundstücke der Mühlstraße 3 und 5. Einige Gebäude sind außerdem als Einzeldenkmäler (Kul-turdenkmäler aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen) geschützt:

- Bahnhofstraße 16: fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus im Stil der „Neuen Sachlich-keit“ mit expressionistischen Details (1928),
- Bahnhofstraße 18: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Klinkerbauweise in konven-tionell spätklassizistischen Formen (1881),
- Bahnhofstraße 22: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus im historisierenden Mischstil mit Anklängen an Louis-XVI- und Jugendstil (1899),
- Bahnhofstraße 24: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, spätklassizistischer Haustyp mit Zwerchhaus und Kniestock (1884),
- Bahnhofstraße 26: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in ausgeprägter vierachsiger Vertikalgliederung (1904),
- Mühlstraße 3: viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in einer interessanten Jugendstil-variante (1911),

Alle baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage oder an den Denkmälern bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

### 3.1.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf de-nen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Hinweise auf Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf. Folgende Altstandorte liegen im Plangebiet:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	1	904/1	Bahnhofstraße 22	Gerberei, Lederfabrik (Louis Lotz)
Gießen	1	922/2	Bahnhofstraße 24	Betrieb zum Bau von Apparaten, Ar-maturen und Maschinen (Heinrich Schaffstaedt)
Gießen	1	898/2	Bahnhofstraße 26	Büromaschinen, Herstellung und Re-paratur (Treibig, Baums)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	1	927/3, 927/5, 916/14 908/2 906/3 1585 (tlw.) 907/4 (tlw.)	Johannette-Lein-Gasse 10 Mühlstraße Johannette-Lein-Gasse Bahnhofstraße Johannette-Lein-Gasse Johannette-Lein-Gasse Mühlstraße 5	Gerberei, Lederfabrik (Carl Becker II) (ehemals Bahnhofstraße 20)

Die Altstandorte sind in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, nachrichtlich eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen 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 sind.

Die bisher als Altstandorte gekennzeichneten Grundstücke Bahnhofstraße 16 und Mühlstraße 3 wurden – soweit noch notwendig - beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie zur Löschung gemeldet. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist daher nicht mehr notwendig. Dies betrifft auch die – sowieso nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende - Altfläche Schanzenstraße 10.

Folgende Einzelheiten zu den Grundstücken wurden von Seiten des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen recherchiert:

- Die unter der ursprünglichen Adresse **Bahnhofstraße 20** betriebene Gerberei Carl Becker II bestand nach Kenntnisstand des Amtes bis 1963 auf den heutigen o. g. Flurstücken. Die Lage und Abgrenzung des Altstandortes wurde im Rahmen der für diese Bauleitplanung durchgeführten Recherche korrigiert. Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.012-001.006 geführt. Seitens des HLUG wird diese Nutzung „Gerberei“ der Branchenklasse 5 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚sehr hoch‘ eingeschätzt wird.

Mit Anlage der Johannette-Lein-Gasse in 1983, der Errichtung der Gebäude Johannette-Lein-Gasse 8 und 10 sowie der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenbereich wurde sicher zumindest ein Teil der gerberiespezifischen Schadstoffe im Boden beseitigt. In einer 2006 errichteten Grundwassermessstelle auf dem Flurstück 906/3 konnten Schadstoffe weder im Boden erkannt, noch im Grundwasser in nennenswerter Größenordnung nachgewiesen werden. Da Sondierungen jedoch grundsätzlich nur punktuelle Informationen liefern, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe im Boden verblieben sind. Daher sind bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen die Arbeiten fachgutachterlich zu überwachen, und zu dokumentieren, ggf. vorhandene Bodenverunreinigungen wären – falls notwendig - im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu sanieren

- Den vorliegenden Bauakten ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück **Bahnhofstraße 22** im Zeitraum von ca. 1898 bis 1931 (möglicherweise bis ca. 1948) ebenfalls eine Gerberei betrieben wurde. Auf einer Schrägluftaufnahme aus dem Jahre 1956 sind noch entsprechende bauliche Anlagen zu erkennen. Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.012-001.096 geführt. Auch bei diesem Grundstück wird die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wegen der Vornutzung als ‚sehr hoch‘ eingeschätzt.

Heute wird der Grundstücksbereich, auf dem sich ehemals die Gerberei befunden hat, als Parkplatz genutzt. Die Oberfläche ist gepflastert. Aus den vorliegenden Bauakten ist nicht ersichtlich, ob nach Abbruch der baulichen Anlagen Tiefbauarbeiten mit ggf. verbundener Beseitigung von Schadstoffen durchgeführt worden sind.

Abhängig von der Art der hier geplanten Bebauung sind wegen der gerbereispezifischen Schadstoffe und Gefährdungen ggf. vorherige umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Notwendigkeit und Umfang dieser Untersuchungen werden nach Vorlage einer Historischen Recherche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die historische Nutzungsrecherche ist im Vorfeld etwaiger Untersuchungen auch der Altlastenfachbehörde beim Regierungspräsidium in Gießen vorzulegen.

- Auf dem Grundstück **Bahnhofstraße 24** befand sich ausweislich der Bauakten ein Betrieb zur Herstellung von Armaturen, Maschinen und Apparaten. Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.012-001.097 geführt. Seitens des HLUG wird diese Nutzung „Apparatebau (allgemein), Herstellung“ der Branchenklasse 4 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚hoch‘ eingeschätzt wird. Die dieser Nutzung zu zuordnenden Gebäude wurden nach 1966 abgebrochen. Heute befinden sich dort unbefestigte Parkplätze. Über die evtl. Beseitigung von verunreinigten Böden im Rahmen von Gebäudeabbrüchen ist nichts bekannt. Auch hier wären Tiefbauarbeiten fachgutachterlich zu überwachen.
- Auf dem Grundstück **Bahnhofstraße 26** wurden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 898/2 für die Reparatur von Büromaschinen genutzt. Seitens des HLUG wird diese Nutzung „Büromaschinen, Herstellung und Reparatur“ der Branchenklasse 4 zugeordnet. Dies bedeutet, dass auch hier die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚hoch‘ eingeschätzt wird. Geführt wird der Altstandort unter der Schlüsselnummer 531.005.012-001.007.

Die ebenfalls zur Bahnhofstraße 26 gehörenden Flurstücke Nr. 896/2 und 901/2 werden als Parkplatz mit überwiegend geschotterter Oberfläche genutzt. Für diese beiden Flurstücke liegt ein geotechnischer Bericht des Institutes für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg (Az.: 05 10 30, vom 01.07.2010) vor. Die ca. 1,2 – 1,3 m mächtige Auffüllung wurde wegen der analysierten Blei-Belastung in die LAGA-Einbauklasse Z 2 eingestuft. Der darunter liegende, natürlich anstehende Boden ist unbelastet.

Wegen der Vornutzung bzw. der festgestellten Bodenbelastungen wären auch auf dem Grundstück Bahnhofstraße 26 sämtliche Tiefbauarbeiten fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

- Da es sich bei dem Flurstück 1522/6 um einen Teil der ehemaligen Gewässerparzelle des **Stadtgrabens** handelt, und dieser mit unbekanntem Material aufgefüllt wurde, sind auch hier sämtliche Tiefbauarbeiten fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den Altstandorten besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den o. g. Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Gerade auf den ehemals als Gerbereien genutzten Flurstücken muss mit sanierungsnotwendigen Verunreinigungen gerechnet werden. Möglicherweise relevante Mikroorganismen sind auf diesen Standorten die Milzbrandbazillen, die als Sporen sehr widerstandsfähig sind. Bei Verbesserung der Umweltbedingungen, z.B. Freilegung und damit Sauerstoffzufuhr im Rahmen von Tiefbauarbeiten können diese auch nach Jahrzehnten erneut auskeimen und sich vermehren. Der Milzbrand ist eine bakterielle Erkrankung und hat ohne Behandlung mit Antibiotika eine sehr hohe Sterblichkeitsrate.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten auf den betreffenden Flurstücken sind gutachterliche Stellungnahmen einzuholen, um ggf. entsprechende Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

Nähere Untersuchungen auf diesen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, welche konkreten Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

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 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen 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.

### **3.2 Städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet ist entlang der Mühlstraße und der Bahnhofstraße mit einer geschlossenen Blockrandbebauung unterschiedlichen Alters bebaut. Zahlreiche Kulturdenkmale aus der Gründerzeit bis zum Jugendstil stehen für die hohe Qualität der vorhandenen Baustruktur und prägen das Erscheinungsbild im Bereich der Bahnhofstraße und der südlichen Mühlstraße. Der öffentliche Raum ist in diesen Straßenzügen aufgrund der grenzständigen, einheitlichen Bauweise klar definiert. Auch die Höhenentwicklung gestaltet sich mit drei bis fünf Vollgeschossen nahezu homogen, da es weder eindeutig zu niedrige oder zu hohe Gebäude gibt, die den Maßstab sprengen würden.

Dagegen ist die Johannette-Lein-Gasse durch eine straßenbegleitende niedrige Gebäudestruktur in Form von pavillonartiger Architektur oder von Nebengebäuden geprägt. In Kombination mit der hochwertigen Gestaltung der Johannette-Lein-Gasse als Fußgängerzone ergibt sich dennoch in diesem Abschnitt ein angemessenes Stadtbild.

Ungenügend stellt sich dagegen die Situation im Nordwesten des Plangebietes dar. Der Übergang von der Johannette-Lein-Gasse zum Eingang des Parkhauses Westanlage ist unübersichtlich gestaltet. Geschlossene Toilettenanlagen und abgesperrte Wege zur Schanzenstraße hin werten den Raum ab. Der freie Platz ist durch die vorhandene Treppenanlage zergliedert, so dass es nicht zuletzt auch wegen des geringen Flächenangebotes insgesamt an Großzügigkeit und Offenheit mangelt. Da die im Süden angrenzenden Grundstücke weitestgehend dem ebenerdigen Parken dienen, fehlt es außerdem an der westlichen Seite der Johannette-Lein-Gasse und am südlichen Rand des Platzes an einer definierten Raumkante. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen über den vorhandenen Platz ist geduldet, aber für den Fußgänger nicht eindeutig geregelt. Durch die hohe Versiegelung der Parkplatzfläche, die lediglich durch Grundstücksmauern gefasst und gegliedert ist, weist der Blockinnenbereich keine den unbebauten Raum prägenden oder die Aufenthaltsqualität bereichernden Grünstrukturen auf. Das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind in diesem Teil des Plangebietes verbesserungsbedürftig.

### 3.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Neben den Gebäuden und Straßenverkehrsflächen tragen hierzu die großflächigen, privaten Stellplatzflächen im Blockinnenraum bei. Unterbrochen wird diese Versiegelung durch kleine Ruderalflächenanteile sowie durch die in der Johannette-Lein-Gasse und vor dem südlichen Eingang zum Parkhaus Westanlage gepflanzten Bäume (Baumhaseln, Platanen). Die Straßenbäume in der Johannette-Lein-Gasse und weitere Gehölze werten das Stadtbild entscheidend auf.

Streng geschützte Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) sind im Plangebiet anzutreffen, ihr Vorkommen wird jedoch durch die anstehende Planung zunächst nicht beeinträchtigt. Das Bodengefüge ist

durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt, natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ökologischen Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche).

Die genauere Bestandsbeschreibung zu Flora und Fauna ist Kap. 6 zu entnehmen.

## 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Der im Plangebiet befindliche Teil des Sanierungsgebiets „Schanzenstraße/Mühlstraße“ soll entsprechend der Sanierungsziele aufgewertet werden. Der Bebauungsplan dient als Mittel zur Sicherung dieser Ziele in der Umsetzung. Durch seine Festsetzungen können bestimmte Nutzungsarten, wie das Wohnen, im Plangebiet nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt sowie die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen an der Bahnhofstraße gesichert werden.

Die vorhandene Blockrandbebauung soll ergänzt werden, wobei bestehende Baufluchten aufgegriffen und fehlende Raumkanten neu definiert werden. Die das Straßenbild der Bahnhofstraße, der Mühlstraße und der Johannette-Lein-Gasse prägende Bebauung, historischer oder neuzeitlicher Bestand sowie geplante Bauvorhaben, sind dabei ebenso im Fokus der Stadtplanung wie das Umfeld des neuen Quartierplatzes am Ende der Johannette-Lein-Gasse vor dem Eingang zum Parkhaus Westanlage und dessen Gestaltung.

Gleichzeitig mit der angestrebten baulichen Nachverdichtung soll durch eine Entsiegelung des Blockinnenraumes, eine Aufwertung der Gestaltung der öffentlichen Flächen und eine Erhöhung des Grünflächenanteils die Wohnumfeldqualität verbessert werden.

Im baulichen Bestand an der Bahnhofstraße und der Mühlstraße ist dem Denkmalschutz besonders, darüber hinaus aber auch den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie weiteren nachbarrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die im Sanierungsrahmenplan zur Stärkung der Grünordnung angestrebte Entsiegelung der Höfe kann nur bedingt bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, da vorhandene bauliche Anlagen zunächst Bestandsschutz genießen. Bei der Festlegung der Baufenster wurden allerdings nicht alle vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigt um die Entsiegelung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die städtischen Baumpflanzungen im nördlichen Teil der Johannette-Lein-Gasse können nicht erhalten werden. Die Bäume stehen der geplanten baulichen Entwicklung entgegen, werden aber durch Neupflanzungen kompensiert. Durch die Festsetzungen von 4 neu zu pflanzenden Bäumen und einen Gehölzflächenanteil von 15% auf den Baugrundstücken wird dem Entwicklungsziel, die Wohnumfeldqualität durch eine grünordnerische Aufwertung zu steigern, ausreichend Rechnung getragen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Zeit sind in der vorhandenen Bebauung erdgeschossig überwiegend gewerbliche und gastronomische Nutzungen oder freie Berufe angesiedelt, in geringem Umfang wird dort auch gewohnt. In den Obergeschossen sind neben der Wohnnutzung untergeordnet auch freie Berufe angesiedelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der städtebaulichen Zielsetzung folgend wird das Plangebiet geteilt und entlang der Bahnhofstraße als Mischgebiet, im nördlichen Bereich als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) festgesetzt.

Das festgesetzte WB ist flächenmäßig in Richtung Südosten zur Bahnhofstraße hin größer gefasst als im Sanierungsrahmenplan vorgesehen, das angrenzende Mischgebiet entsprechend kleiner. Mit Ausnahme der gemischten Nutzung entlang der Bahnhofstraße – hier sind teilweise auch in den Obergeschossen andere Nutzungen als Wohnen untergebracht – überwiegt eindeutig die Wohnnutzung. Durch die im Bebauungsplan getroffene Aufteilung der Baugebiete kann das Ziel, die Wohnnutzung zu fördern, nachhaltig umgesetzt werden

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist entlang der Bahnhofstraße Kerngebiet, im übrigen Plangebiet Mischgebiet aus. An der Ausweisung eines Kerngebietes wird nicht festgehalten, da die Wohnnutzung im Kerngebiet nur eine untergeordnete Rolle einnimmt und dies weder mit dem Bestand noch der Zielsetzung des Sanierungskonzepts übereinstimmt. Gesamtstädtisch betrachtet soll die Kerngebietsausweisung zudem beschränkt werden auf die Handlungslagen am Seltersweg und in den angrenzenden Gebieten, um durch die Konzentration eine höhere Auslastung und Attraktivität erzielen zu können. Da die Bahnhofstraße im Masterplan als B-Lage mit Diversifizierungspriorität eingestuft ist, ist die Ausweisung eines Mischgebietes treffender als die Ausweisung eines Kerngebietes, das grundsätzlich eher großflächigere Nutzungen, die auch ein größeres Verkehrsaufkommen bedingen, vorsieht.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 BauNVO, wobei die Nummern 6 – 8 hier ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden. Zudem liegt das Baugebiet 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 sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, also auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Die Herausnahme der Vergnügungsstätten aus dem Katalog der zulässigen Nutzung sowohl im Mischgebiet als auch im besonderen Wohngebiet wird ergänzt durch das Verbot von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet. 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. In der Bahnhofstraße wurde zudem ein „Trading down“ - Prozess nachgewiesen, dem es durch die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen entgegenzuwirken gilt. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Anstelle des im Sanierungsrahmenplan vorgeschlagenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Beide Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und entsprechen damit dem Sanierungsziel, das Wohnen zu stärken. Der Nutzungskatalog des WBs ist in besonderer Weise auf die Eigenart von innerstädtischen Wohnquartieren, in denen dem Wohnen untergeordnet – häufig erdgeschossig – noch eine bunte Mischung an Läden, Gewerbe- und Gastronomiebetriebe anzutreffen ist, zugeschnitten. Der weitere Nutzungskatalog eines WA-Gebietes dagegen ist stärker nur auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet. Die vorhandenen Läden dienen aufgrund ihrer speziellen Ausrichtung nicht in erster Linie der Gebietsversorgung. Da der Nutzungskatalog eines WB-Gebiets für den nordwestlichen Teil des Plangebietes eher zutrifft

als der des WA-Gebietes und zugleich die Sanierungsziele umgesetzt werden können, wird der Ausweisung eines WBs Vorrang eingeräumt.

Darüber hinaus können die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für ein WA im vorliegenden Bestand keinesfalls eingehalten werden. Da auch für die Neubebauung zur Baulückenschließung eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird, ist die Ausweisung eines WBs besser geeignet, die Vorgaben des Sanierungskonzeptes umzusetzen.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4a Abs. 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Abs. 3 werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie entweder zu großflächig angelegt sind und städtebaulich oder verkehrlich nicht integriert werden können. Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 BauNVO sind entsprechend den oben bereits genannten Gründen an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich. Ebenso wie im Mischgebiet sind im besonderen Wohngebiet Einzelhandelsbetriebe mit erotischem Warensortiment sowie weitere Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe nicht zulässig (s.o.).

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die projektierten und potentiellen Neubauvorhaben an der Südseite des künftigen Platzes am nordwestlichen Ende der Johannette-Lein-Gasse und an deren Westseite sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Das bedeutet auch, dass sie ihrer baulichen Umgebung entsprechend eine hohe Dichte aufweisen, um der historisch gewachsenen Struktur und dem Standort in der Stadtmitte gerecht zu werden und die vorhandene Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung wirkungsvoll schließen zu können.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das besondere Wohngebiet (WB) hingegen wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegliedert und zwar in erster Linie nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie dem zulässigen Maß der Überschreitung der GRZ, aber auch nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Gründe hierfür liegen zum einen in dem Erfordernis, die bestehende Bebauung auch planungsmäßig für die Zukunft zu sichern, Vertrauensschäden gegenüber bestehendem Planungsrecht auszuschließen und zum anderen in dem Bestreben, eine Neubebauung in städtebaulicher Anpassung an den Altbestand zu ermöglichen.

Für die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird ein MI mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet wird die ebenfalls denkmalgeschützte bzw. im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage liegende Bebauung Mühlstraße 3 bis 5 als WB1 mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Der anschließende neuere Baukomplex in der Mühlstraße 7 bis 11 bzw. Johannette-Lein-Gasse 14 bis 20 wird als WB2 mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen.

Die Maßzahlen im MI und im WB1 bestimmen sich weitgehend anhand der tatsächlichen baulichen Ausnutzung, bei der die Gebäude überwiegend bis zu 80 % der Grundstücksfläche und im Bereich der Bahnhofstraße 16 bis 18 sogar die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Eine solch hohe Verdichtung ist für zentrale Innenstadtlagen nicht unüblich und bestimmt den Charakter vieler historisch geprägter Innenstadtquartiere. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind im MI (Bahnhofstraße 22 bis 26) vollständig als Erschließungs- oder Hof- bzw. Stellplatzflächen ausgebildet, welche laut BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Auf diese Erschließungsflächen der Grundstücke soll im MI auch in Zukunft nicht verzichtet werden. Gerade im Hinblick auf die Bedeutung der Bahnhofstraße als Geschäftszone und der dementsprechenden

Nutzung der Erdgeschossenebene ist eine vollständige bauliche Ausnutzung der begrenzten Freiflächen anzustreben, um diese Einzelhandelslage auch künftig zu stärken.

Für das WB2 hingegen ist entsprechend dem Sanierungskonzept eine Stärkung der Wohnfunktion anzustreben, verbunden mit Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Wohnumfeld zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Um dieser Situation und Zielsetzung Rechnung zu tragen, wird im WB2 die GRZ nicht am Gebäudebestand orientiert, sondern bleibt hinter den tatsächlichen Ausnutzungsziffern durch die Gebäude zurück. Sie liegt aber noch über der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 75 „Mühlstraße/Schanzenstraße“ festgesetzten GRZ von 0,6. Zur Gewährleistung der Erschließungserfordernisse trifft der Bebauungsplan allerdings die Festsetzung, dass im WB2 - abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO - die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf. Mit diesem Maß können immer noch hinreichende Flächen zur Freiraumgestaltung gesichert werden.

Im WB 1 ist die Festsetzung einer derartigen Überschreitung nicht erforderlich. Die im WB 1 mit 0,8 ausgewiesene Grundflächenzahl berücksichtigt den derzeitigen Bestand, liegt aber im Bereich Mühlstraße 3 unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan 1997 im Rahmen eines Kerngebietes festgesetzten GRZ von 1,0. Hier sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen überwiegend als Grünflächen angelegt, die in diesem Umfang auch in ihrer positiven Funktion für das Quartier gesichert werden sollen. Da die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Ausnutzung erst nach sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert wird, entstehen hier keine Entschädigungsansprüche.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen in den Bestandsgebieten werden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Mischgebiet bzw. besonderes Wohngebiet von 0,6 überschritten. Die städtebaulichen Gründe für diese Überschreitung werden im nachfolgenden Textteil noch eingehend dargelegt.

Die projektierte Neubebauung mit modernen Bauformen lässt sich innerhalb der Obergrenzen der BauNVO zur Grundflächenzahl verwirklichen, so dass dieser Bereich als WB3 mit einer zulässigen GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Für den verbleibenden, zum Teil noch un bebauten Bereich des WB4 ist ebenfalls eine Bebauung innerhalb der Obergrenzen der BauNVO anzustreben. Städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der GRZ liegen hier nicht vor. Allerdings ist es auch nicht angebracht, mit der GRZ hinter der Obergrenze zurückzubleiben. Das Quartier wird geprägt durch einen verdichteten baulichen Bestand, der grundsätzlich auch für eine Neubebauung zum Blockrandaufbau maßgebend sein soll. Insofern wird auch im WB4 die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die Anforderungen an die Erschließung in dieser beengten städtebaulichen Situation erfordern allerdings auch im WB3 eine Überschreitung der GRZ, welche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen wird. Die verbleibenden 15 bzw. 20 % der Grundstücksflächen in WB3 und WB4 werden nicht für bauliche Anlagen bereitgestellt, sondern sollen als wohnbezogene Grün- und Freiflächen mit hohem Gehölzflächenanteil gesichert werden. Damit wird den Belangen des Boden- und Naturschutzes in dieser bereits vorbelasteten innerstädtischen Lage Rechnung getragen.

Eine weitere Gliederung innerhalb der Baugebiete findet in Abhängigkeit von der Struktur des baulichen Bestandes und den Anforderungen an die zukünftige Stadtgestaltung hinsichtlich der Geschosszahl und der zulässigen maximalen Traufhöhen statt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse baufensterbezogen festgesetzt.

Die vier- bzw. teilweise fünfgeschossige Bebauung im denkmalgeschützten Bestand sowie im bereits bebauten WB2 soll erhalten bleiben und bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes. Die teilweise fünfgeschossige Bebauung gibt den Maßstab für die Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen in den Gebieten MI und WB1 vor. Zwar weisen nicht alle Gebäude in diesen Gebieten fünf Vollgeschosse auf, doch ist eine etwaige Neubebauung der bisher

viergeschossig bebauten Grundstücke mit fünf Geschossen durchaus vertretbar, insbesondere unter dem Aspekt, dass moderne Geschosshöhen niedriger sind als die des Altbaubestandes. Für das WB2, welches höhenmäßig auch zu dem freien Platz hin wirksam ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier begrenzt.

Da die Gebäude als Raumkanten im Straßenraum eine hohe stadtbeeldwirksame Bedeutung haben, wird zudem ein um ein bzw. zwei Geschosse verringertes Mindestmaß festgesetzt. So ist gewährleistet, dass bei einer eventuellen Neubebauung eine angemessene Raumkante wiederhergestellt wird und kein Bruch in der Höhenabfolge der Gebäude entsteht.

Der eingeschossige Pavillonbau in der Johannette-Lein-Gasse trägt zur Einfassung des öffentlichen Raumes in diesem Straßenabschnitt bei. Eine höhere Bebauung ist an dieser Stelle aus Abstands- und Belichtungsgründen nicht zu vertreten, so dass hier höchstens ein Vollgeschoss zugelassen wird.

Das geplante Neubauvorhaben innerhalb des WB3 ist mit 4 Vollgeschossen projektiert und, abhängig von Größe und Anordnung auf dem Grundstück, in der örtlichen Situation vertretbar. Aktuell ist ein geschossweise gestaffeltes Gebäude geplant, welches die gebotenen Abstände zur Nachbarbebauung wahrt. Um einerseits den künftigen Quartiersplatz im Gegenüber zu dem bestehenden massiven Wohnbaukomplex über dem Parkhaus an der Westanlage einzufassen und andererseits Rücksicht auf die bestehenden Nachbarschaft zu nehmen, wird die Geschossigkeit im WB3, in Abhängigkeit von der räumlichen Situation, gestaffelt festgesetzt. Zum nördlichen Platz hin wird eine Höhe von mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zugelassen. Mit dieser Vorgabe wird dem städtebaulichen Ziel gefolgt, hier eine neue Raumkante zum Platz in angepassten Proportionen zu schaffen und eine städtebauliche Einbindung der Neubebauung zu sichern. Mit dem gleichen Höhenmaß wie im WB2 lässt sich für die Platzrandbebauung ein höhenmäßig einheitliches Erscheinungsbild erreichen. Für die rückwärtigen, dem Platz abgewandten Zonen wird die untere Grenze der zulässigen Vollgeschosszahl auf zwei verringert. Hier ist die Notwendigkeit für eine zwingend höhere Bebauung städtebaulich nicht begründet. Zweigeschossige Bauten sind hier für eine Raumbildung bereits ausreichend. Im Blockinnenbereich wird für untergeordnete Gebäudeteile ein eigenes Baufenster ausgewiesen, in dem maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch ist eine Erweiterung der Südorientierung des Gebäudes in nachbarverträglichem Umfang möglich.

Die Planung eröffnet im WB3 darüber hinaus die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses. Damit wird eine zusätzliche, aber auf ein baulich verträgliches Maß begrenzte Ausnutzung des knappen innerstädtischen Baulandpotentials ermöglicht. Da für das WB 3 nur Flachdächer zugelassen werden (vgl. Kapitel 4.5), in den benachbarten Bereichen hingegen die Dachräume vielfach ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden, versteht sich die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses als Anpassung an die Strukturen der Umgebung. Für das Staffelgeschoss setzt der Bebauungsplan eine eigene, zurückgesetzte Baugrenze fest.

Für den Bereich des WB4, dessen Baufenster sich zur Johannette-Lein-Gasse hin orientiert, wird das maximale Höhenmaß auf drei Vollgeschosse begrenzt bei einem Mindestmaß von zwei Vollgeschossen. Diese Reduzierung resultiert aus der baulichen Enge der Johannette-Lein-Gasse, deren Raumwirkung durch zu hoch aufragende Gebäude nicht übermäßig eingeschränkt werden soll.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan im Mischgebiet eine Traufhöhe von maximal 15,30 m fest, welche jedoch nur für die zur Bahnhofstraße orientierten Fassaden zur Anrechnung kommt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhen ist die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück. Hier, im Bereich der Einkaufszone mit dichter Gebäudeabfolge in geschlossener Bauweise, sollen die vorgegebenen Höhen nicht überschritten werden, um den städtebaulichen Rahmen der historisch geprägten Bebauung nicht zu sprengen.

Eine weitere Höhenfestlegung betrifft die Höhenlage baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Bei Teilflächen des festgesetzten Fußgängerbereichs handelt es sich um Gelände, welches oberirdisch öffentlich genutzt werden soll, wohingegen die unterirdischen Bereiche zukünftig für private Nutzungen freigegeben werden könnten. Zur Zeit weist das Gelände deutliche Höhenunterschiede auf. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten ist es notwendig, ein Höhenmaß für die künftige Oberfläche der Verkehrsfläche, welches von unterirdischen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf, festzusetzen, so dass nach Umgestaltung des Platzes die Anfahrbarkeit aller am Platz liegenden Grundstücke in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann. Demzufolge setzt der Bebauungsplan an der Südseite des künftigen Platzbereiches ein Höhenmaß von 157,29 m ü. NN fest.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die Bestandsgebiete Geschossflächenzahlen wie folgt fest: Im MI eine GFZ von 4,0, im WB1 eine GFZ von 3,0 und im WB2 eine GFZ von 2,0. Auch bei diesem Maß zielt die Planung auf eine Abstufung des Verdichtungsgrades vom hoch verdichteten Bereich der Bahnhofstraße bis zum weniger verdichteten Blockinnenbereich. Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen werden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Mischgebiet von 1,2 und für ein besonderes Wohngebiet von 1,6 zum Teil deutlich überschritten.

Auch innerhalb des WB3 ist für die projektierte Neubebauung eine höhere GFZ, als in der BauNVO vorgegeben, erforderlich. Hier setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 2,0 fest. Allein im WB4 wird die zulässige Obergrenze mit einer GRZ von 1,6 eingehalten.

Die Gründe für die Überschreitungen der GFZ und auch der o. g. Überschreitung der GRZ liegen in dem hier vorliegenden besonderen Umstand, 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, geprägt durch die historischen Kulturdenkmäler Bahnhofstraße 16 bis 26 und Mühlstraße 3, 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 Stadtbild bestimmen, erhalten werden und entwicklungsfähig bleiben. So ist es zur Wahrung des Bestandes, der zudem überwiegend den Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegt, unerlässlich, die Obergrenzen der BauNVO zu überschreiten. Andernfalls würde bei gebotenen baulichen Handeln eine Rückbauverpflichtung eintreten, die in dieser städtebaulichen Situation keinesfalls angebracht wäre, würde sie doch das historische Erbe zerstören. Zudem 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.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Gießen neben der Bestandserhaltung das Ziel, innerstädtische, bislang als Parkplatz genutzte Freiflächen im Sinne einer städtischen Nachverdichtung optimal auszunutzen. Sie folgt damit den Empfehlungen der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“, welches für das Plangebiet eine Ergänzung der baulichen Strukturen unter Erhalt der Blockrandbebauung sowie die Platzgestaltung am Ende der Johannette-Lein-Gasse vorsieht. Eine Beibehaltung der Parkplatzflächen in dieser wertvollen Stadtlage ist dem Quartierscharakter nicht dienlich und steht der angestrebten Aufwertung des Wohnumfeldes entgegen. Dieses gilt auch vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Parkplätze an gebietsfremde Nutzer vermietet ist und die Parkplatzfläche somit größer angelegt ist, als es der gebietseigene Bedarf erfordert. Im Zuge einer Neubebauung kann durch den Bau von Tiefgaragen auf eine ebenerdige,

Flächen verbrauchende Stellplatzanlage verzichtet werden. Für das frei werdende Flächenpotential bietet sich somit die Möglichkeit einer Bebauung, die dem Quartierscharakter entspricht und die Standortvorteile der Zentrums Lage und deren Infrastrukturangebot nutzt. Durch die Bebauung dieser Innenstadtfäche werden Flächenressourcen im Außenbereich geschont.

Dem Sanierungsziel folgend, einen größeren Platzbereich mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, werden private Grundstücksflächen bereitgestellt. Dies erfordert jedoch höhere bauliche Ausnutzungsziffern auf den verbleibenden reduzierten Flächenanteilen. Die künftige Bebauung soll sich in das bauliche Umfeld einfügen, welches von mehrgeschossigen Bauten geprägt ist. Zur bedarfsgerechten und maßstäblich angepassten Bebauung des WB3 erfordert es daher einer Überschreitung der GFZ um 0,4. Im Vergleich zu den deutlich höheren Überschreitungen im baulichen Bestand ist diese Erhöhung relativ gering und vor dem Hintergrund der Flächenabgabe zugunsten eines öffentlichen Freiraumes für das Quartier durchaus vertretbar. Zudem wird im WB3 das Höchstmaß der GRZ für bauliche Hauptanlagen nicht und die zulässige Überschreitung der GRZ durch notwendige Erschließungsanlagen nur geringfügig überschritten (bis 0,85 GRZ), so dass im Hinblick auf die wohnbezogenen Freiflächen kaum Defizite zu befürchten sind.

Eine das bestehende Gebiet ergänzende Blockrandbebauung wird im vorliegenden Plangebiet durch entsprechende Planfestsetzungen vorbereitet. Nur so lässt sich eine wirksame Abrundung des Stadtbildes an dieser Stelle erzielen und eine bauliche Raumkante zum nördlichen Platzbereich schaffen. Wie eingangs dargelegt, sind die Höhen an die benachbarte Bebauung angepasst; die Maßstäblichkeit bleibt gewahrt.

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 der Altbebauung, für die am Bestand orientierte höhere Maßzahlen festgeschrieben werden, sind Beeinträchtigungen oder Missstände nach den o. g. Maßgaben bisher augenscheinlich nicht erkennbar. Durch die Planung in diesem Bereich werden neue Beeinträchtigungspotentiale nicht geschaffen. Vielmehr wird durch die restriktive Festlegung der Baugrenzen, die einzelne Gebäudeteile nicht mit erfasst, ein zusätzlicher Freiraumanteil bei einer Neubebauung gesichert.

Für die neu zu bebauenden Bereiche WB3 und WB4 wird trotz der zum Teil möglicherweise reduzierten künftigen Baugrundstücksgrößen und zentralen Lagegunst keine Überschreitung der GRZ über das höchstzulässige Maß festgesetzt, um ausreichende Freiflächen zu sichern. Mit einem Verzicht auf weitere Überschreitungen der GRZ über 0,8 hinaus im WB4 und der nur geringfügigen diesbezüglichen Überschreitung im WB3 verbleiben größere Grundstücksanteile für Außenanlagen bzw. zur gärtnerischen Gestaltung als derzeit vorhanden. Diese werden überwiegend zur Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt, was gegenüber den derzeitigen gehölzlosen Stellplatzflächen eine deutliche Aufwertung im privaten Wohnumfeld bedeutet. Darüber hinaus gewinnt der öffentliche Freiraum durch eine Vergrößerung des Platzbereiches an allgemein zugänglicher und nutzbarer Fläche. Diese bietet neue Potentiale zur Ergänzung der bereits vorhandenen Grünstrukturen, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (z.B. durch Anlage von Spielbereichen, Außengastronomie, o. ä.) und zur Erweiterung des Bewegungsraumes im Sinne einer neuen Offenheit und Großzügigkeit. Dadurch lässt sich eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier erzielen.

Mit der Ausweisung eines WB im überwiegenden Teil des Plangebietes soll das Wohnen gestärkt werden, wodurch sich die Verkehrsbewegungen überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränken werden. Etwaige größere Störwirkungen werden dadurch von vornherein unterbunden. Die bestehende Verkehrserschließung wird zunächst unverändert beibehalten. Die vorliegende Planung weist die öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerbereich aus; Fremdverkehr ist hier ausgeschlossen. In einem späteren Bebauungsplan westlich an das Plangebiet angrenzend soll eine öffentliche Wegebeziehung zur Schanzenstraße planungsrechtlich gesichert werden. In der gegebenen städtebaulichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Neubebauung ein Großteil der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht wird, so dass mit dem

Parkverkehr verbundene Immissionen reduziert werden. Dadurch tritt gegenüber dem derzeitigen offenen Parken eine immissionsmäßige Verbesserung ein. Für die Bestandsbereiche (MI, WB1 und WB2) sind mit der Planung keine verkehrstechnischen Änderungen verbunden.

Die Anforderungen der Neubebauung an ausreichende Belichtung und Belüftung sind ebenfalls gewahrt. Die hierfür notwendigen Abstände zu benachbarten Grundstücken sind entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Auch die gestaffelte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse trägt diesem Belang Rechnung.

Der verbleibende Frei- und Grünflächenanteil sowie die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen verstehen sich als Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich. Umweltrelevant ist auch eine Festsetzung zur Beschränkung der Bodenversiegelung.

Der Überschreitung dürfen zudem sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Etwaige entgegenstehende öffentliche Belange sind der Stadt nicht bekannt.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Altbebauung in den MI-, WB1- und WB2-Gebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, weil die Gebäude überwiegend ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden. Diese Geschlossenheit der Bebauung ist insbesondere im Straßenverlauf der Bahnhofstraße prägend und soll auch für bauliche Änderungen so beibehalten bzw. wieder aufgenommen werden. In Anpassung an diese Strukturen wird auch für die neu zu bebauenden Bereiche WB3 und WB4 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die raumwirksamen Flächen in Orientierung zur Mühlstraße, Bahnhofstraße und zum nördlichen Platzbereich sowie im Eingangsbereich zur Johannette-Lein-Gasse setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Damit sollen bestehende und städtebaulich wichtige Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen gesichert und, den Platzbereich betreffend, neue Raumkanten geschaffen werden. Die straßenseitigen Baulinien folgen hierbei im Wesentlichen den die Straßenzüge prägenden Gebäuderaumkanten. Mit der Zielsetzung, einen attraktiven, erlebbaren Platz innerhalb dieses Quartiers auszubilden, wird für die bislang unbebauten Parkplatzflächen eine Neubebauung in Form der umliegenden Blockrandstruktur angestrebt. Nur durch eine Baulinie ist die entsprechend beabsichtigte städtebauliche Raumbegrenzung zu erzielen, die als gerade, durchlaufende Kante den Platz nach Süden abschließen soll und die begrenzende Ecke zur Johannette-Lein-Gasse betont. Eine weitere Baulinie im Norden des WB4 dient dem Zweck, im Sinne der angestrebten Blockrandbebauung eine Anschlussbebauung in der Johannette-Lein-Gasse zu erzielen und hier keine zu große Lücke in der Bauabfolge entstehen zu lassen. Zur Flexibilisierung der Bauausführung wird eine Festsetzung getroffen, die ein Zurücktreten von der Baulinie in einem gewissen Rahmen zur Fassadengliederung zulässt. Auch wird im gesamten Plangebiet für untergeordnete Gebäudeteile ein geringes Überschreiten der Baulinie in den Obergeschossen zugelassen.

Zur Begrenzung der Bebauung in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen werden Baugrenzen festgesetzt, die überwiegend eine Gebäudetiefe von 12,50 m zulassen und sich damit an der größten Gebäudetiefe der Bestandsbebauung orientieren. Hier ist eine zwingende Festlegung der Gebäudekanten durch Baulinien für das Stadtbild nicht erforderlich; die Ausdehnung der Gebäude kann flexibler zugelassen werden. Einzelne städtebauliche Fehlentwicklungen zur Bebauung der Innenbereiche sollen planerisch nicht verfestigt werden. Daher werden sie nicht durch Baufenster gesichert. Für die Baugrenzen werden in eingeschränktem Maße Überschreitungen zugelassen, um etwaige bauliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Die vorgesehene maximale Ausdehnung des zugelassenen Staffelgeschosses im WB3 wird ebenfalls durch eine Baugrenze bestimmt, welche Rücksicht auf die Nachbarbebauung nimmt.

Insgesamt wird zugelassen, dass Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wer-

den dürfen; Tiefgaragenein- und -ausfahrten gehören zu den Nebenanlagen. Diese baulichen Anlagen sind für das räumliche Erscheinungsbild, wenn überhaupt, nur untergeordnet wirksam. Darüber hinaus dürfen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ errichtet werden. Diese Zulässigkeit resultiert daraus, dass es sich bei Teilflächen des festgesetzten Fußgängerbereichs um Privatgelände handelt, welches oberirdisch öffentlich genutzt werden soll, wohingegen die unterirdischen Bereiche weiterhin der privaten Nutzung unterliegen werden. Die entsprechenden Teilflächen stehen beispielsweise für Tiefgaragen und notwendige Kellerräume zur Verfügung.

Im Plangebiet verlaufen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überall rechtwinklig zum Blockrand. Dies hat zur Folge, dass bei der vorgegebenen Bebauung unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze (geschlossene Bauweise), die gebotene Abstandsfläche der vorderen oder hinteren Gebäudefassade geringfügig in dreieckiger Grundform auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommt. Da eine geschlossene Blockrandbebauung zur Schaffung einer geschlossenen Raumkante städtebaulich gewünscht ist, soll dies planungsrechtlich auch zugelassen werden. Insofern wird die Festsetzung getroffen, dass die Tiefe der nach Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsfläche der Hauptgebäude sich bei einer in einem Winkel von 75° bis kleiner 90° (alte Teilung) zu einer Baulinie verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenze entlang dieser Grundstücksgrenze auf den jeweiligen Abstand des Gebäudes zu dieser Grundstücksgrenze verringert, wenn die erforderliche Abstandsfläche in einem geringfügigen Umfang auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommt. Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise reduziert sich die erforderliche Abstandsfläche in diesem Fall unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf 0,0 m. Ein geringfügiger Umfang liegt beispielsweise dann vor, wenn sich die vorgeschriebene Abstandsfläche auf einer Breite von höchstens 1,0 m und nicht mehr als 6,0 m tief auf das Nachbargrundstück erstreckt und die auf diesem liegende Fläche insgesamt nicht größer als 5,00 m<sup>2</sup> ist.

#### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich die potentielle Neubebauung in das Stadtbild einfügt und auch beim Verlust denkmalgeschützter Gebäude für Ersatzbauten ein gewisser gestalterischer Rahmen vorgegeben ist, sind über die bereits erläuterten Festsetzungen hinaus Festsetzungen zur Gestaltung der Hochbauten notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung tragen der städtebaulich sensiblen Lage des Plangebietes im Stadtzentrum mit anteiliger denkmalgeschützter Bebauung Rechnung. Es wird festgesetzt, dass in den Bestandsgebieten mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur Satteldächer mit 30° bis 50° (alte Teilung) Dachneigung zulässig sind. Damit sollen allzu flache Dachneigungen bei Hauptgebäuden, die in diesem Gebiet bislang untypisch sind, auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Das Satteldach ist die bestimmende Dachform, die gerade entlang der Bahnhofstraße und der Mühlstraße als stadtbildprägendes Element erhalten bleiben soll. Die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten soll sich der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen. Ist dies nicht der Fall, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

Für die neu zu bebauenden Bereiche WB3 und WB4 im nördlichen Teil des Blocks sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig. Das Flachdach ist ein wichtiges gestalterisches Element moderner Architektur. Es bietet außerdem die Möglichkeit, Dachterrassen für Wohnungen in den Obergeschossen zur Steigerung der Wohnqualität zu konzipieren sowie ungenutzte Dachflächen zur Begrünung und damit zur Verbesserung der Ökobilanz heranzuziehen.

Die Dachlandschaft wird wesentlich durch die Dachaufbauten geprägt, weshalb der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten auf höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche beschränkt wird. Die Höhe der Aufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Notwendige haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m und einer Breite von 2,0 m zulässig und müssen entlang des öffentlichen Straßenraumes um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Damit treten die solarenergetischen oder sonstigen technische Dachaufbauten im öffentlichen Straßenraum nicht mehr in Erscheinung.

Stark reflektierende Dachdeckungsmaterialien, welche auf die Dachlandschaft der Stadt Gießen störend wirken, sind unzulässig, wobei Solaranlagen aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien davon ausgenommen sind.

Ebenso wie die Gebäude sind auch die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin stadtbildwirksam. In der hier angelegten Fußgängerzone, den zentral gelegenen Anliegerstraßen sowie der funktional bedeutsamen Bahnhofstraße hat die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen eine besondere Wichtigkeit, da sie die Attraktivität für die fußläufigen Kunden entscheidend mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sind daher nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung der Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse vor. Sie sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

## 4.6 Verkehr

### 4.6.1 Straßenführung

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Bahnhofstraße und im Nordosten an die Mühlstraße, welche die äußere Erschließung sicherstellen. Die Mühlstraße ist zwischen Tiefenweg und Einmündung in die Bahnhofstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Nördlich davon ist sie eine Sammelstraße und leitet den quartiersinternen Verkehr der Straße „Neustadt“ und damit letztendlich der Westanlage zu. Die Bahnhofstraße wurde auf der Höhe des Plangebietes umgestaltet und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und der Belange der Fußgänger aufgewertet. In der Bahnhofstraße findet Begegnungsverkehr Bus/Bus statt.

Die Johannette-Lein-Gasse und der neu zu schaffende Platz werden bauplanungsrechtlich als Fußgängerbereich ausgewiesen, da sie in erster Linie der fußläufigen Anbindung des Parkhauses Westanlage an die Fußgängerzone und der quartiersinternen Erschließung dient. Die Ausweisung als Fußgängerbereich insgesamt hat zur Folge, dass für alle über diesen Verkehrsbereich erschlossenen Anlieger einzelne Ausnahmegenehmigungen zur Benutzung der Verkehrsfläche erforderlich sind. Demgegenüber steht das Problem ungeordnet abgestellter Fahrzeuge in einem ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich. Aus den o. g. städtebaulichen Gründen wird der Ausweisung eines Fußgängerbereiches Vorrang eingeräumt. Mit der Bebauung am südlichen Rand des zukünftigen Platzes wird sich der Anliegerverkehr nur geringfügig verändern, da zur Zeit viele Fremdparker die vorhandenen privaten Parkplätze nutzen, die zukünftig wegfallen (s. Kap. 5).

Die Erschließung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung südlich des neuen Platzes wird für den Kfz-Verkehr über die Wegeverbindung, die südlich des Parkhauses Westanlage die Johannette-Lein-Gasse mit der Mühlstraße verbindet und nach Südwesten hin zur Schanzenstraße hin verlängert werden soll, hergestellt. Der Weg vom nördlichen Ende der Johannette-Lein-Gasse zur Schanzenstraße ist bereits vorhanden, derzeit allerdings noch gesperrt. Es ist beabsichtigt, die Wiederöffnung des Weges voranzubringen. Hinsichtlich der Gestaltung der Wegeverbindung und des Platzes wird auf die Freiflächenplanung verwiesen, die dem Bebauungsplan nachfolgend erarbeitet wird. Möglicherweise ist ein Aus- oder Umbau des vorhandenen, derzeit gesperrten Weges, evtl. mit teilweiser Verbreiterung erforderlich. Da es sich um ein stadteigenes Flurstück handelt, kann diese Wegeverbindung ohne bauplanungsrechtliche Absicherung hergestellt werden. Grundsätzlich soll die Wegeverbindung aber im nachfolgenden Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ berücksichtigt werden.

Der nördliche Teil des bestehenden Platzes befindet sich im privaten Eigentum. Auch die südliche Teilfläche des künftig erweitert geplanten Platzes wird auf privaten Grundstücksflächen angelegt. Zur Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und zur Gewährleistung einer durchgehen-

den Befahrbarkeit für Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr und Anlieger wird auf den privaten Grundstücksflächen, die zukünftig dem Platz zugeordnet werden, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

#### 4.6.2 Fahrrad- und Fußwege

Angrenzend an das Plangebiet sind u. a. durch den teilweise verkehrsberuhigten Ausbau der Mühlstraße und der Bahnhofstraße im Umfeld der Giessener Fußgängerzone sehr gute Fahrrad- und Fußwegeverbindungen vorhanden. Die im Plangebiet liegende Johannette-Lein-Gasse ist als Fußgängerzone ausgewiesen und bleibt in dieser Funktion vorhanden (keine Öffnung für Fahrradverkehr). Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsmengen ist die Ausweisung separater Radwege in den umliegenden Straßen nicht erforderlich.

Der vorliegende und der zeitlich nachfolgende Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ bereiten außerdem die planungsrechtlichen Grundlagen zum Ausbau der quartiersinternen Wegeverbindung zwischen Mühlstraße und Schanzenstraße südlich des Parkhauses Westanlage vor. Diese Wegeverbindung muss zwar auch für die Anlieger die Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleisten, steht darüber hinaus jedoch nur Fußgängern zu Verfügung und soll keine weiteren Verkehre aufnehmen. Die Ausbauplanung ist diesem Ziel gemäß auszurichten. In diesem Zusammenhang ist von Seiten der Objektplanung zu prüfen, ob die für Fußgänger vorhandene Engstelle vor der Johannette-Lein-Gasse 20 aufgehoben werden kann.

#### 4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt in der Bahnhofstraße eine Bushaltestelle. Weitere Bushaltestellen in der Straße „Reichensand“, „Neustadt“, an der Westanlage und der zentrale Bushalteplatz am Marktplatz befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Auch die Eisenbahn-Haltestelle „Oswaldsgarten“ ist fußläufig erreichbar. Über die Bahnhofstraße ist selbst der Hauptbahnhof gut zu erreichen. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen.

#### 4.6.4 Ruhender Verkehr

Nördlich des Plangebietes liegt das Parkhaus Westanlage mit ca. 650 Parkplätzen. In der Mühlstraße und der Bahnhofstraße finden sich im Straßenraum angeordnete öffentliche Halteflächen und Stellplätze, die auch weiterhin zur Verfügung stehen. Zudem sind in den beiden Plangebietes „Johannette-Lein-Gasse“ und „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ ca. 124 private Stellplätze vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine ergänzende Neubebauung vor, durch die Stellplätze wegfallen bzw. neue Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlich werden und entsprechend nachzuweisen sind. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, um die verbleibenden Freiflächen für eine Durchgrünung des Blockinnenraumes nutzen zu können. Für das planveranlassende private Bauvorhaben ist der Bau einer Tiefgarage projektiert, deren Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze liegt. Für weitere Bauvorhaben in den Baugebieten WB3 und WB4 werden voraussichtlich weitere Tiefgaragenzufahren auf den Baugrundstücken erforderlich. Aufgrund der schwierigen Zufahrtssituation bietet es sich an, Einfahrten zusammenzufassen. Dies kann im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt werden.

### 4.7 Ver- und Entsorgung

#### 4.7.1 Wasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Für die nicht bebauten Bereiche ist die Wasserversorgung ebenfalls vorhanden oder kann gegebenenfalls durch eine Erweiterung des Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden.

Für die geplanten Liegenschaften ist eine Löschwasserversorgung als Grundschutz von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und vorzusehen. Eine

Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist hier auf der Rückseite zur Zeit nicht vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Gießen auszuführen und muss im Zuge der Installation der übrigen Anschlussleitungen mit verlegt werden. Nach Auskunft der Stadtwerke Gießen kann die Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit (keine Bestuhlung, Buden) und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zur Gestaltung des Platzes einschließlich der Anschlüsse an die Mühlenstraße und die Schanzenstraße zu beachten.

Um mögliche neu zu verlegende Wasserleitungen im Bereich des zukünftigen Platzes auch auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmer festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf den privaten Grundstücksflächen sichert auch die erforderlichen Zufahrts-, Bewegungs- und Aufstellungsflächen für die Feuerwehr.

#### 4.7.2 Abwasserentsorgung

Die bebauten Bereiche sind über ein Mischsystem an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Für die nicht bebauten Bereiche muss das Kanalsystem entsprechend ergänzt werden. Dazu bestehen nach Auskunft der Mittelhessischen Abwasserbetriebe folgende Möglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen:

- die Johannette-Lein-Gasse wird direkt an die Bahnhofstraße angeschlossen. Nachteil ist ein Aufbruch in der grade neu hergestellten Bahnhofstraße.
- Eine neue Entwässerungsleitung ist über das private Grundstück 1522/7 in die Schanzenstraße zu verlegen.
- Das neue Bauvorhaben entwässert über die Bahnhofstraße 26 mit "gepuffertem Regenwasser" (kleine Vorablösung?).
- Eine Abwasserableitung in die Mühlenstraße ist nur zu realisieren wenn gleichzeitig die Leitung in der Mühlenstraße vergrößert wird. Auch hier würde in die neue Bahnhofstraße eingegriffen.

Die vorhandenen Kanäle, die nicht innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu liegen kommen, werden im Bebauungsplan als unterirdische Versorgungsleitungen nachrichtlich eingetragen. Zudem werden sie mit einem beiderseitigem Leitungsrecht von 0,6 m (Mindestabstand von Außenkante Hauptrohr = 0,5 m) gesichert.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Schanzenstraße ist sanierungsbedürftig.

Um mögliche neu zu verlegende Kanäle im Bereich des zukünftigen Platzes auch auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmer festgesetzt.

#### 4.7.3 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 kann das Wasser gesammelt und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

#### 4.7.4 Energie- und Wärmeversorgung

Der Altbestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden.

Zur Stromversorgung der projektierten Neubebauung im Plangebiet ist eine neue Leitung von der Schanzenstraße aus ins Plangebiet zu verlegen. Für die Leitungsführung könnte die z. Zt. geschlossene Wegeverbindung innerhalb des städtischen Flurstückes 916/13 genutzt werden. Eine Stromversorgung von der Bahnhofstraße über die Johannette-Lein-Gasse würde einen Eingriff in die erst neu hergestellte Bahnhofstraße und einen längeren Leitungsweg erfordern. Für eine Stromversorgung aus der Mühlstraße stehen keine Leitungsreserven mehr zur Verfügung.

Für die neu bebaubaren Gebiete ist ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz möglich, z. B. über das städtische Flurstück Nr. 916/13 an die Schanzenstraße.

In der Mühlstraße ist eine Fernwärmeleitung vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Da eine Fernwärmenutzung aus allgemeinen energieökologischen Gründen sinnvoll ist, wird die Verwendung von Fernwärme zum Heizen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes nichts anderes ergibt. Dies gilt nicht für Heizungsarten, wenn gegenüber der Fernwärmeversorgung geringere Umweltbelastungen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

Um mögliche neu zu verlegende Versorgungsleitungen im Bereich des zukünftigen Platzes auch auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmer festgesetzt.

#### 4.7.5 Telekommunikationslinien

In der Bahnhof-, Mühl- und Schanzenstraße sind unterirdische Telekommunikationslinien vorhanden. In den bebauten Gebieten sind Hausanschlussleitungen vorhanden, die jedoch üblicherweise im Bebauungsplan nicht gesichert werden. Für eine Versorgung der potentiellen Neubauvorhaben im WB3 und WB4 müssen neue Anschlüsse hergestellt werden.

Um mögliche neu zu verlegende Telekommunikationslinien im Bereich des zukünftigen Platzes auch auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmer festgesetzt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von Richtfunktrassen überzogen, die die maximale Bebauungshöhe einschränken. 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.

## 5. Immissionsschutz

Durch die Planung wird innerhalb des WB3 und WB4 eine weitere bauliche Verdichtung gegenüber der jetzigen Situation ermöglicht, welche Änderungen im Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Hinblick auf etwaige verkehrliche Störungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Das im WB4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schöpft zwar die in der BauNVO für ein WB festgelegten Obergrenzen aus, überschreitet diese jedoch nicht. Im WB3 wird die Obergrenze der GFZ um 0,4 überschritten. Die zulässige Neubebauung

bleibt damit deutlich hinter dem Verdichtungsgrad der umliegenden Bebauung zurück. Da die bau- gebietspezifischen Dichtewerte im WB3 und WB4 weitgehend eingehalten werden, ist eine grundsätzliche Verträglichkeit der Neubebauung auch hinsichtlich verkehrlicher Belange vorauszu- setzen. Zudem werden sich die Verkehrsbewegungen im Plangebiet allein auf den Anliegerverkehr (Ziel- und Quellverkehr) beschränken und dadurch minimiert. Etwaige größere Störwirkungen wer- den dadurch von vornherein unterbunden.

Die mögliche Neubebauung wird im Wesentlichen vorhandene Stellplatzflächen beanspruchen. Für das aktuell geplante Bauvorhaben (westliches WB3) wird der nachzuweisende Stellplatzbedarf unter Einbeziehung der erforderlichen Stellplätze für die auf dem Grundstück bereits vorhandene Bebauung nicht höher sein als die Anzahl der wegfallenden Stellplätze. Die Stellplatzbilanz für dieses Baugrundstück wird sich also nicht wesentlich verändern. Bei angenommen gleicher We- gehäufigkeit der Stellplatzbenutzer bleibt das Verkehrsaufkommen für dieses Grundstück unver- ändert.

Auch für die noch nicht mit konkreten Bauabsichten belegten Flächen sind gravierende Verkehrs- zunahmen nicht zu erwarten. Unter der Annahme einer maximalen baulichen Ausnutzung mit zum Teil drei, zum Teil vier Geschossen plus teilweise zusätzliches Staffelgeschoss, bei einer Mi- schung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung (gemischte Wohnungsgrößen in den Obergeschos- sen, hohe Anzahl Einzelappartements, mittlere Anzahl mittelgroße und wenige große Wohneinhei- ten, Läden und Gastronomie im Erdgeschoss) könnten gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen ca. 12 bis 16 zusätzliche Stellplätze gegenüber der bestehenden Stellplatzzahl erforderlich wer- den. Die mit einer solchen Erhöhung der Stellplatzzahl verbundene Zunahme des Verkehrsauf- kommens stellt für einen innerstädtischen Bereich eine untergeordnete und nicht unübliche Grö- ßenordnung dar, die durchaus zumutbar und daher zu dulden ist. In der örtlichen Situation werden Zufahrten zu Stellplatzflächen bzw. Tiefgaragen, wie bisher auch, voraussichtlich von Norden er- folgen, so dass der Ziel- und Quellverkehr nicht direkt vor Fenstern von Aufenthaltsräumen be- nachbarter Bebauung vorbeiführen wird. Hierbei ist anzumerken, dass bei der nördlich angrenzen- den Bebauung (Johannette-Lein-Gasse 24 bis 28) die Erdgeschosszone gewerblich genutzt wird und die Aufenthaltsräume in den darüber liegenden Geschossen von der Verkehrsfläche zurück- gesetzt liegen. Auch die östlich an die Johannette-Lein-Gasse grenzende Bebauung wird in der Erdgeschosszone gewerblich genutzt

Mit dem aktuell projektierten Bauvorhaben ist der Bau einer Tiefgarage zur weitgehenden Unter- bringung der notwendigen Stellplätze verbunden. Auch für die weiteren potentiellen Bauvorhaben wird sich der Bau von Tiefgaragen aufdrängen, um die knappen Grundstückspotentiale wirtschaft- lich ausnutzen zu können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zur Vermeidung von Störwirkungen bei, da hierdurch Immissionswirkungen nach außen, insbesondere durch Anlassen und Rangieren der Fahrzeuge weitgehend unterbunden werden. Diesbezüglich ist bei der Umsetzung der Planung eine Verbesserung anzunehmen.

## 6. Natur und Landschaft, Grünordnung

Für die Plangebiete „Johannette-Lein-Gasse“ und „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ wurde im Auf- trag der Stadt Gießen vom Planungsbüro Koch im Mai/Juni 2010 eine Gehölzkartierung durchge- führt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag unter besonderer Berücksichtigung der Vögel und Fledermäuse erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

### Pflanzenwelt:

Das Gebiet ist durch die Lage in der Stadtmitte vorbelastet. Hohe Versiegelungsraten und Emissi- onen des Straßenverkehrs wirken sich nachteilig auf die Pflanzenwelt aus. Das Säubern und die intensive Pflege der vorhandenen nicht versiegelten Bereiche führen zu einem geringen Arten- spektrum. Die vorhandenen, vitalen Bäume und Gehölze, sowie die Ruderalflächen weisen im Plangebiet die höchsten naturschutzfachlichen Wertigkeiten auf.

Das Gebiet weist keine geschützten Biotop, sondern lediglich Einzelgehölze und wenige Ruderal- arten auf. Die Freiflächen sind bis auf wenige Ausnahmen versiegelt. Sie sind asphaltiert, beto- niert, gepflastert und geschottert und werden in der Regel als Parkplatz genutzt oder dienen der

Erschließung. Jedoch stellen die Bäume und vorhandenen Grünflächen trotz ihres zumeist standortfremden Inventars für städtische Ökosysteme besondere und wertvolle Flächen/Strukturen dar. Sie verbessern das Klima in der Innenstadt und sind zuweilen Brut- und Nahrungshabitat für Tierarten. Gefährdete sowie gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

#### Tierwelt:

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere sind im Plangebiet insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen Artenarmut gegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich zudem die nutzungsbedingten Lärmemissionen der angrenzenden Bebauung und der Verkehrsflächen sowie Beeinträchtigungen durch Spaziergänger mit Hunden nachteilig auf die Tierwelt aus. Daher kommt dem Plangebiet für die Tierwelt insgesamt eine geringe Bedeutung zu. Lediglich die wenigen Bäume sind etwas wertvoller. Die vorhandenen und zu erwartenden Tierarten treten auch außerhalb des Plangebietes auf und sind in Gießen weit verbreitet und häufig.

Mögliche Quartiere der Zwergfledermaus oder Nistplätze des Mauerseglers sind nur an den älteren Gebäuden zu erwarten, wie Bahnhofstraße Nr. 16, 18, 22, 24 und 26 sowie Mühlstraße 3 und 5. Ein Nachweis konnte im Mai/Juni 2010 jedoch nicht erfolgen.

#### Empfehlungen:

Empfohlen wird eine möglichst starke innere Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung, zur Eingrünung der Einfriedungen und Fassaden und zur Bepflanzung von Verkehrs- und Stellplatzflächen. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Biotopvernetzung und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Gehölze. Die heimischen Bäume sollten weitgehend erhalten werden.

Der Artenschutz muss für die Fauna vor Veränderungen der Bausubstanz (Abriss), z. B. vor einer möglichen Abrissgenehmigung bei den Gebäuden Bahnhofstraße Nr. 16, 18, 22, 24 und 26 sowie Mühlstraße 3 und 5 auf Niststandorte (Mauersegler) und Fledermausquartiere überprüft werden. Unter den Pflanzen sind keine geschützten Arten zu erwarten.

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurden im Bebauungsplan Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt, wobei die vorhandene bauliche Dichte und die Maßgaben, die sich aus den Sanierungszielen ergeben, vordringlich zu berücksichtigen sind.

Zur Erhöhung des Gehölzanteils auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind in den besonderen Wohngebieten mindestens 15 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste, zu bepflanzen. Ein hoher Gehölzflächenanteil trägt auch zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den oberen Geschossen bei.

Um in allen Baugebieten bei größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen eine ausreichende Durchgrünung zu erreichen wird vorgegeben, dass für jeweils 4 oberirdische Pkw-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden zu pflanzen sind. Die Maßnahme dient zudem der Verbesserung des innerstädtischen Klimas.

Dazu trägt auch positiv die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern bei. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Im innerstädtischen Kontext trifft man vermehrt auf fensterlose (Brand-)Wände, die ebenfalls zur Erhöhung des Grünanteils im Quartier herangezogen werden sollen. Deshalb sind fensterlose Wände mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

In der Johannette-Lein-Gasse übernehmen die Straßenbäume nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Vernetzung der Lebensräume eine wichtige Funktion. Die heimischen und vitalen Arten werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste, bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, angelegt wird. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m<sup>3</sup> erhalten.

Im Bereich des zukünftigen Platzes müssen voraussichtlich einige Bäume im Zuge der Umgestaltung entfernt werden. Ersatzweise sind jedoch wieder vier Bäume anzupflanzen. An der östlichen Seite der Johannette-Lein-Gasse werden die Gehölze auf dem städtischen Flurstück Nr. 906/3 ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Der Bewuchs hat eine positive Wirkung auf die Johannette-Lein-Gasse und erhöht den Gehölzanteil im Gebiet. Zudem bildet das Gehölz den Abschluss des öffentlichen Raumes südlich des Cafés und ist aus stadtgestalterischen Gründen erhaltenswert.

## 7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 0,72 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Besondere Wohngebiete</b>		<b>0,42</b>
davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,01	
<b>Mischgebiete</b>		<b>0,10</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		<b>0,20</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,72</b>

Für die Kosten der Ordnungsmaßnahme (Bodenordnung, Erschließung etc.) wurden 2010 Fördermittel beantragt.

## 8. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1. vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	01.07.2010
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	10.07.2010
Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	10.07.2010
Unterrichtung der Öffentlichkeit:	12.07. bis 16.07.2010
Entwurfsbeschluss:	09.09.2010
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	11.09.2010
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	21.09.2010 bis 21.10.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	21.09.2010 bis 12.10.2010
Satzungsbeschluss:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

## 9. Anhang

- Gehölkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag unter besonderer Berücksichtigung von Vögeln und Fledermäusen für die B-Pläne der Stadt Gießen GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ und GI 01/32 „Bahnhofstraße/Schanzenstraße“ (Planungsbüro Koch, Juli 2010)

Gießen/Aßlar, 09.11.2010

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner