



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. G 54**  
**"Hessenhalle", 2. Änderung**  
(Teilgebiet Schlachthof)

Planstand:  
- Satzung -  
21.01.2015

**Stadtplanungsamt**



|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 3.1. Planerische Rahmenbedingungen .....                                                                   | 6         |
| 3.1.1 Regionalplan Mittelhessen (2010) .....                                                               | 6         |
| 3.1.2 Flächennutzungsplan (2000).....                                                                      | 7         |
| 3.1.3 Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ .....                                                           | 8         |
| 3.1.4 Landschaftsplan .....                                                                                | 8         |
| 3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand .....                                                     | 9         |
| <b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>                                                      | <b>10</b> |
| 4.1. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....                                                   | 10        |
| 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                                               | 13        |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                      | 13        |
| 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                      | 14        |
| 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....                                                          | 16        |
| 4.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....                                                         | 18        |
| 4.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 19        |
| 4.6. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....  | 19        |
| 4.7. Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....                                             | 20        |
| 4.8. Ver- und Entsorgung.....                                                                              | 20        |
| 4.9. Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....                                                                | 21        |
| 4.10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....                                                   | 21        |
| 4.10.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten.....                                                               | 21        |
| 4.10.2 Einfriedungen.....                                                                                  | 22        |
| 4.10.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....                                                                 | 22        |
| 4.10.4 Werbeanlagen.....                                                                                   | 22        |
| <b>5. Immissionsschutz.....</b>                                                                            | <b>22</b> |
| <b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>                                                  | <b>23</b> |
| 6.1. Klima .....                                                                                           | 23        |
| 6.1.1 Bestehende Klimafunktion .....                                                                       | 23        |
| 6.1.2 Bioklimatische Planungshinweise .....                                                                | 25        |
| 6.1.3 Strömungsfeld .....                                                                                  | 26        |

|            |                                                                                                                                      |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2.       | Altlasten .....                                                                                                                      | 27        |
| <b>7.</b>  | <b>Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung (2009) gemäß § 44 Abs. 1<br/>Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO.....</b> | <b>32</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                                                  | <b>32</b> |
| 8.1.       | Kampfmittelbelastung .....                                                                                                           | 32        |
| 8.2.       | Denkmalschutz (§ 20 HDSchG) .....                                                                                                    | 33        |
| 8.3.       | Immissionsschutz.....                                                                                                                | 33        |
| 8.4.       | Oberbodensicherung .....                                                                                                             | 34        |
| 8.5.       | Wasserwirtschaftlicher Hinweis .....                                                                                                 | 34        |
| 8.6.       | Entwässerungsanlagen .....                                                                                                           | 34        |
| 8.7.       | Bergrechtlicher Hinweis .....                                                                                                        | 34        |
| 8.8.       | Artenschutz .....                                                                                                                    | 35        |
| <b>9.</b>  | <b>Verfahren, Konfliktbewältigung .....</b>                                                                                          | <b>35</b> |
| 9.1.       | Verfahrensart .....                                                                                                                  | 35        |
| 9.2.       | Verfahrensstand.....                                                                                                                 | 36        |
| 9.3.       | Konfliktbewältigung .....                                                                                                            | 36        |
| <b>10.</b> | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>                                                                                                         | <b>41</b> |

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das unmittelbar an die Lahn und westlich an die Gießener Innenstadt angrenzende Plangebiet wird im Westen und Norden durch den August-Balzer-Weg bzw. die Rodheimer Straße sowie im Osten und Süden durch die Schlachthofstraße begrenzt. Gegenüber dem Einleitungsbeschluss wurde das Gebiet um die Straßen August-Balzer-Weg und An der Hessenhalle sowie die südöstlich angrenzenden Flächen am Lahnufer reduziert, da sich kein Planerfordernis für diese Teilbereiche ergab.

Der Geltungsbereich hat somit eine Größe von ca. 4,9 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981 entsprechen nicht der beabsichtigten Nachfolgenutzung im zur Änderung vorgesehenen Teilgebiet. Insbesondere die Aufgabe des Gießener Schlachthofes löst erheblichen Anpassungsbedarf aus. Statt der damals notwendigen bauleitplanerischen Steuerung der Entwicklung des Messegeländes soll jetzt die vorrangig wohnbauliche Nachfolgenutzung des Schlachthof- und Viehhallengeländes planungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin soll der Standort der Stadtwerke Gießen AG sowie deren mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten zur Optimierung der Fernwärmeversorgung der Weststadt planungsrechtlich abgesichert werden. Entlang der Rodheimer Straße soll eine Baulücke, die derzeit noch als öffentliche Stellplatzfläche genutzt wird, durch eine Neubebauung geschlossen und einer mischgebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll eine städtebaulich unbefriedigende Situation in unmittelbarer Nähe zur Gießener Innenstadt behoben werden. Der darüber hinaus vorhandene Bestand entlang der Rodheimer Straße soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens sollen auch die vorhandenen Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen im Plangebiet (Schutzbedürfnis der zukünftigen Wohnbebauung gegenüber den vorhandenen Emissionen der gewerblichen Nutzungen der Stadtwerke und der Messe Gießen sowie des straßen- und schienengebundenen Verkehrs) ausgeräumt werden.

Neben den angesprochenen Gründen für die Bebauungsplanänderung sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Änderung der Baugebietsart „Sondergebiet Schlachthof“ in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zur Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofstandortes,
- Sicherung des vorhandenen Bestands entlang der Rodheimer Straße durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie der Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen zur Vermeidung einer weiteren Verdichtung in 2. Reihe und zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes in den Blockinnenbereichen entlang der Rodheimer Straße,
- Festsetzung einer Versorgungsfläche zugunsten der zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadtwerke Gießen AG,
- Festsetzung einer Fläche besonderen Nutzungszwecks zur Errichtung eines Parkhauses zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes der zukünftigen Wohnbevölkerung,
- Festsetzung eines Sondergebiets für die Errichtung einer Lagerhalle zu Messezwecken, als Ausstellungsfläche für Messezwecke und Messeparken zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt zur Umsetzung eines hohen Durchgrünungsanteils sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.

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

#### **3.1. Planerische Rahmenbedingungen**

##### **3.1.1 Regionalplan Mittelhessen (2010)**

Das Plangebiet gehört im Regionalplan Mittelhessen (2010) zum Vorranggebiet Siedlung (Bestand). Die Planung stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung überein.

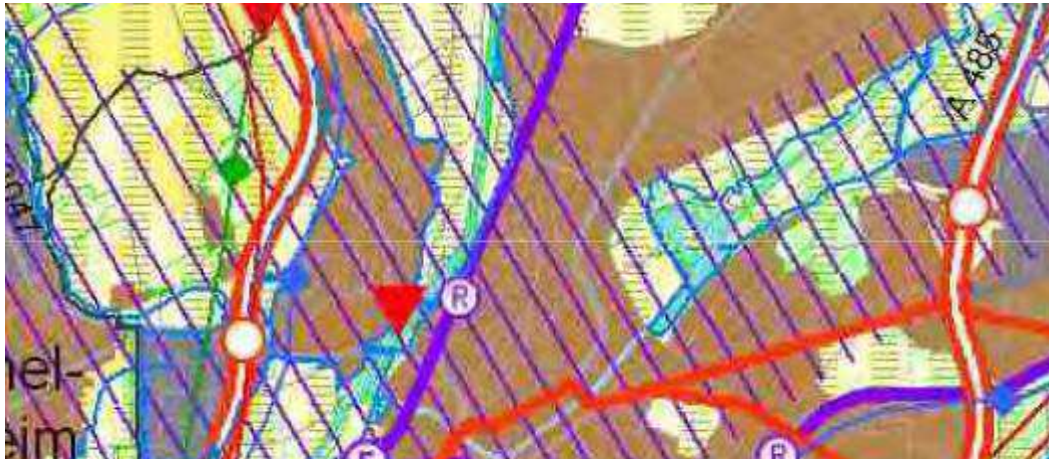


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (2010)

### 3.1.2 Flächennutzungsplan (2000)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) stellt für den Teilbereich des Plangebiets, der zukünftig wohnbaulich und gewerblich genutzt werden soll, „Sondergebietsfläche – Schlachthof“ dar. Die im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ kann damit nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Gießen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den planerischen Zielen des Bebauungsplanes.

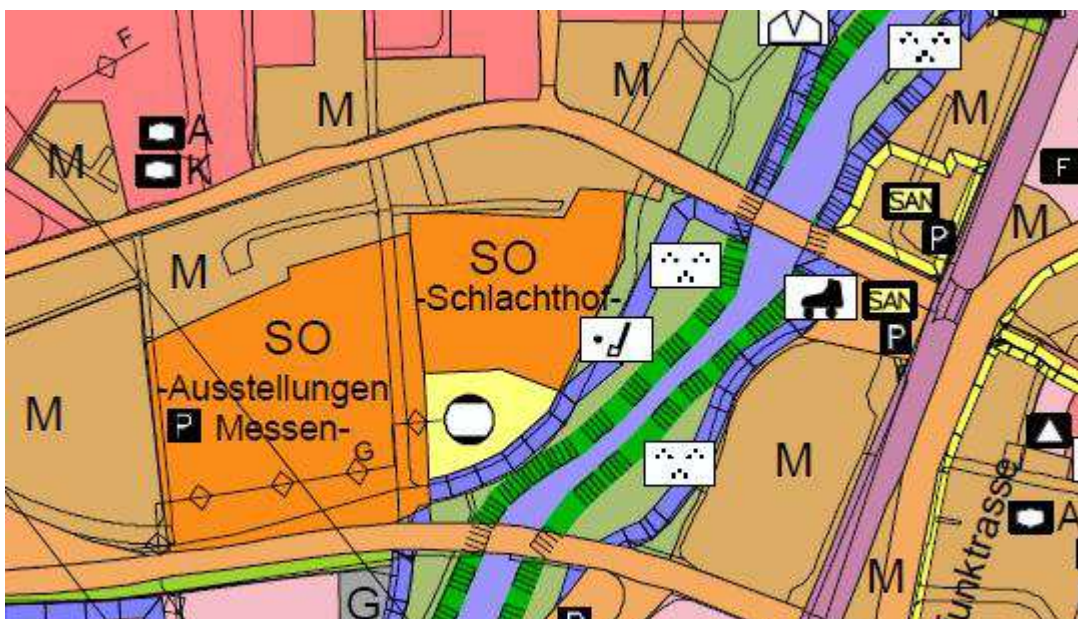


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000)



### 3.1.3 Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“

Für den Geltungsbereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981. Er setzt für die zur Änderung vorgesehenen Teilflächen „Sondergebiet Schlachthof“, „Sondergebiet Viehmarkthallen“ und „Sondergebiet Ausstellungsgelände“ fest. Im Bereich der Rodheimer Straße setzt er zudem eine öffentliche Parkfläche fest. Da diese Festsetzungen der geplanten zukünftigen wohnbaulichen und gewerblichen Nachfolgenutzung entgegenstehen, wird ein Planänderungsverfahren notwendig.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle" (1981)

### 3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Das Vorhaben widerspricht dem Landschaftsplan damit nicht.



### **3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand**

Der städtebauliche Bestand auf dem zentralen ehemaligen Schlachthofgelände besteht hauptsächlich aus dem Zentralbau des Schlachthofes, der als einzelnes Kulturdenkmal unter Denkmalschutz steht. Er wurde in den Jahren 1908 bis 1913 im Jugendstil erbaut und überwiegend als Schlacht- und Durchfahrtshalle genutzt. Hauptmerkmal des verschachtelten, lachs- und cremefarben verklinkerten Bauwerks ist der massive Uhrenturm. Weitere bauliche Elemente sind die Maschinenhalle, das Kesselhaus und die verschiedenen Verbindungsbauten. Insbesondere in den Nachkriegsjahren sind zahlreiche Anbauten und Hallen unterschiedlicher Größe und Nutzung entstanden.

Nach der vollständigen Aufgabe der Schlachthofnutzung und dem Auszug der noch vorhandenen Nutzungen (u.a. Probebühne und Requisitenlager des Stadttheaters Gießen, Restaurant Hacienda) zum Jahresende 2014, soll der gesamte Bestand auf dem Grundstück mit Ausnahme des Einzeldenkmals zurückgebaut werden.

Nördlich des Schlachthofgeländes befindet sich entlang der Rodheimer Straße eine straßenbegleitende ein- bis zweireihige Bebauung, die überwiegend durch zweigeschossige Einzelgebäude mit Hausgärten aus dem Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt ist. Insgesamt unterliegen innerhalb des Plangeltungsbereiches fünf weitere Gebäude ebenfalls dem Denkmalschutz. Während die Rodheimer Straße 17 und 21 als Wohn- und Verwaltungsgebäude in unmittelbarem Zusammenhang mit der Schlachthofnutzung stehen, stehen die Gebäude Rodheimer Straße 23, 41 und 43 in keinem direkten Nutzungsverhältnis zu dem ehemaligen Schlachthof. Heute werden die Gebäude für Wohnen, soziale (Kindertagesstätte) und gewerbliche Zwecke genutzt.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes der Sitz des Veterinärwesens und Verbraucherschutzes des Landkreises Gießen (Rodheimer Straße 33) sowie ein Handwerksbetrieb mit zugehörigem Wohngebäude.

Entlang der Rodheimer Straße befindet sich ein großer städtischer Parkplatz, der nicht bewirtschaftet ist und somit der Öffentlichkeit zur freien Verfügung steht. Diese Baulücke soll nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zukünftig einer baulichen Nutzung zugeführt werden und die wegfallenden Stellplätze werden an anderer Stelle am Lehmweg kompensiert.

Südlich grenzt das Gelände der Stadtwerke Gießen AG an. Hier finden sich im Bestand einige Energiewandlungsanlagen unterschiedlicher Größe, wie eine Gasentspannungsanlage für die Gasversorgung, eine Gasspeicherungsanlage, ein Blockheizkraftwerk, eine Spitzenkesselanlage sowie eine Trafostation für die Kundenversorgung. Mittel- bis langfristig beabsichtigen die Stadtwerke den Bestand weiter auszubauen, um die Energieversorgung zukünftig zu sichern.

Im Westen grenzt unmittelbar an den Schlachthof eine ebenerdige, geschotterte Stellplatzfläche der Messe Gießen GmbH an, die insbesondere zu Veranstaltungszeiten als genutzt wird.

Der naturräumliche Bestand ist überwiegend geprägt von menschlichen Eingriffen und Standortveränderungen. Demzufolge zeichnet sich der zentrale Schlachthofbereich durch überwiegend versiegelte oder überbaute Flächen und nur wenig Pflanzenbestand aus. Südlich davon grenzt das Gelände der Stadtwerke Gießen an, wo sich eine teilweise mit Bäumen bestandene, intensiv gepflegte Rasenfläche befindet. Hier ist der Versiegelungsgrad deutlich geringer, der Bereich präsentiert sich als offen, aufgelockert, fast schon parkähnlich. Im Westen befindet sich ein großer Schotter-Parkplatz, im Norden ein asphaltierter Parkplatz. Die im Norden gelegene ein- bis zweireihige Wohnbebauung besteht aus zweistöckigen Einzelgebäuden mit teilweise großzügigen Hausgärten. Entlang der Schlachthofstraße befindet sich eine Allee aus alten Platanen, die auch Baumhöhlen aufweisen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Osten die in diesem Abschnitt begradigte Lahn, im Süden eine von einer Straßenbrücke überspannte Gehölzfläche und im Westen die stark versiegelten Flächen der Gießener Hessenhallen.

Im Plangebiet wurden neben den klassischen Siedlungsarten – durch die nahe Lahn bedingt – einige wassergebundene Arten (Teichhuhn, Wasserfledermaus) vorgefunden. Wertgebende Vogelarten im Plangebiet sind der Mauersegler und der Gartenrotschwanz, die im Bereich des Schlachthofes brüten.

## **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **4.1. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Mit dem Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung, Teilgebiet Schlachthof“ wird ein Großteil des Plangebietes zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt, die gemeinsam mit den denkmalgeschützten Teilen des ehemaligen Schlachthofes in ein durchgrüntes Wohnumfeld eingebettet sein wird. Das neue Wohnquartier besteht aus insgesamt 8 Stadtvillen mit vier bzw. fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie 16 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gartenanteil sowie darüber gelegenen Geschosswohnungen auf 3 Ebenen, die sich einerseits um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des Schlachthofes gruppieren und andererseits zur Lahn hin öffnen. Insgesamt sollen dort ca. 120 - 160 Wohneinheiten errichtet werden, die verschiedene Interessengruppen (junge Familien, Generation 50+) mit unterschiedlichen Grundrissstypen (2-5-Zimmer-Wohnungen) ansprechen sollen. Die Grünflächen des Quartieres sollen möglichst naturnah gestaltet und mit dem Lahnufer vernetzt werden, womit eine hohe Wohnumfeld-Qualität erreicht wird.

Der ehemalige Schlachthof wird nach Rückbau auf die denkmalgeschützten historischen Baukörper einer mit der Wohnbebauung verträglichen Folgenutzung zugeführt. Eine konkrete Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Störende gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, Großraumgastronomie und kleinteiliges Wohnen sind ausgeschlossen. Angestrebt werden nicht zuletzt auch wegen der geringen Auswirkungen auf die historischen Fassadenelemente große offene Loftwohnungen sowie Büro-, Atelier- und Galerienutzungen als nicht störendes Gewerbe. Die erhaltenswerten Raum- und Fassadenstrukturen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und unter gutachterlicher Begleitung der Objektplanung erhalten bzw. wieder hergestellt. Ein bereits

erstelltes denkmalfachliches Gutachten bescheinigt die Denkmalverträglichkeit der Planung, zumindest insoweit es der jetzige konzeptionelle Ausarbeitungsstand zulässt. Die im Laufe der vergangenen 50 Jahre hinzugefügten nicht erhaltenswerten Erweiterungsbauten sollen zurückgebaut werden.

Entlang der Rodheimer Straße wird mithilfe einer Baulückenschließung auf dem dort vorhandenen städtischen Parkplatz eine städtebaulich unbefriedigende Situation aufgelöst, die sich sowohl hinsichtlich ihrer mischgebietsverträglichen Art der Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die bestehende Umgebung einfügt. Die planerische Konzeption sieht eine insgesamt dreigeschossige Bebauung vor, die in einen gemeinsamen Sockelbereich und vier dreigeschossige Riegelanbauten unterschiedlicher Ausmaße gegliedert ist. Die Bebauung soll einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist ein Kindergarten mit angrenzender Freifläche und in den Obergeschossen ein Pflegeheim geplant. Der Sockelbereich soll für beide Einrichtungen gemeinsam als Empfangsbereich genutzt werden. Die wegfallenden öffentlichen Stellplätze an der Rodheimer Straße werden auf einem städtischen Grundstück am Lehmweg kompensiert und insgesamt etwa 200 ebenerdige Stellplätze hergerichtet.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept zur Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes (Architekturbüro Rohrbach und Schmees, 2014)

Nördlich (Bebauung entlang der Rodheimer Straße) und südlich (Areal der Stadtwerke Gießen AG) der geplanten Wohnbebauung soll der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtwerke Gießen AG auf ihrem Grundstück zusätzliche Anlagen zur Wärmespeicherung zur Optimierung der Fernwärmeversorgung der Weststadt zu errichten. Gleichzeitig werden auf dem Grundstück der Stadtwerke Gießen AG straßenbegleitend Bäume gepflanzt, die zu einem attraktiveren Übergang zwischen den Anlagen der Stadtwerke und dem jeweiligen Straßenraum beitragen sollen. Diese Entwicklungsabsichten sollen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden.

Um den Ansprüchen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dort bestehenden Messehallen, u.a. mit nächtlichen Konzerten, gerecht zu werden, wird auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ein sechsgeschossiges Parkhaus (mit geringeren Geschoßhöhen) unmittelbar angrenzend an die Stellplatzfläche der Messe Gießen GmbH am August-Balzer-Weg als Lärmschutzbebauung errichtet. Neben der Wirkung als Lärmschutzriegel dient dieses Parkhaus weitestgehend der Befriedigung des durch die Wohnbebauung ausgelösten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs (ca. 160 Pkw-Stellplätze und 200 Fahrradabstellplätze).

Das Parkhaus wird über die Schlachthofstraße und den Ost-West-Teilabschnitt des August-Balzer-Wegs angefahren. Die Bewohner der Reihenhäuser sollen über sogenannte Kontakttreppenhäuser ihre Wohnungen erreichen.

Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des August-Balzer-Wegs aufgrund von Durchgangsverkehr zu verhindern, wird der August-Balzer-Weg in Höhe der Parkhauseinfahrt durch Poller abgetrennt. Weiterhin werden als gestalterische Elemente Bäume entlang des August-Balzer-Wegs vorgesehen, die insbesondere einen attraktiveren Übergang zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung schaffen und einen wichtigen Beitrag zur stadtklimatischen Entwicklung leisten sollen.

Zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes der angrenzenden Messe Giessen GmbH wird auf dem Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 die Errichtung ebenerdiger Stellplätze - mit der Option dort ebenfalls Veranstaltungen zu Messezwecken durchführen zu können - planungsrechtlich abgesichert. Seit geraumer Zeit sucht die Messe Giessen auf ihren in Erbbaurecht befindlichen Grundstücken nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer Lagerhalle (Hochregallager). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen daher auf dem o.g. Flurstück ein Baurecht für eine Lagerhalle bis zu einer maximalen Höhe von 176,00 m ü.NN. vor.

Darüber hinaus wird durch die vorlaufende Realisierung eines zusätzlichen Stellplatzes am Lehmweg sowie eine Stellplatzreihe entlang des August-Balzer-Wegs das Parkplatzangebot wesentlich erweitert.

Im Zuge der Nachfolgenutzung des Schlachthofes werden ebenfalls die Stellplätze der Liegenschaften Rodheimer Straße 17-23 neu geordnet.

## **4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Mischgebiete, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Messe“ sowie eine Versorgungsfläche „Energieversorgung“ festgesetzt. Zusätzlich dazu wird eine Fläche besonderen Nutzungszwecks „Parkhaus“ und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen einerseits der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zur Stärkung des innenstadtnahen Wohnstandortes Rechnung tragen, andererseits der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert und an die heutigen Anforderungen (z.B. Immissionsschutz) angepasst werden.

Das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beschränkt sich auf den zentralen Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, der ausschließlich der Wohnnutzung zugeführt werden soll. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen, Nutzungsstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher zu stellen.

Entlang der Rodheimer Straße sowie entlang der Schlachthofstraße und der Grundstücksgrenze des südlich angrenzenden Stadtwerke-Grundstückes werden zwei Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt, die lediglich durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ voneinander getrennt werden. In beiden Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser zentralen Innenstadtlage und der angestrebten Baudichte widersprechen. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen erzeugen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen verbunden sind. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch regelmäßige Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration sowie durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in einer Folge der Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch die angestrebte soziale Durchmischung erschwert werden und die Verdrängung bestimmter Nutzungen erfolgen. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- und Imageverlust des näheren Umfeldes. Darüber hinaus ist hier auch hierbei die Planung eines stark familienorientierten Wohnquartiers zu berücksichtigen.

In engem sachlichem Zusammenhang steht die Festsetzungen einer Fläche besonderen Nutzungszweckes „Parkhaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Die geplante Wohnbebauung sieht die Errichtung von ca. 120 bis 160 Wohneinheiten vor und löst einen erheblichen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus, weshalb der Bau eines fünfgeschossigen Parkhauses planungsrechtlich ermöglicht wird. Neben der Befriedigung des Stellplatzbedarfes der zukünftigen Anwohner dient das Parkhaus durch seine Stellung auf dem Grundstück gleichzeitig als aktive Lärmschutzmaßnahme vor den Lärmemissionen der Veranstaltungen der benachbarten Hessenhallen.

Das Sondergebiet „Messe“ gemäß § 11 BauNVO ist überwiegend zur Errichtung einer Lagerhalle zu Messezwecken vorgesehen. Darüber hinaus soll der Stellplatzbedarf der benachbarten Messe Gießen GmbH insbesondere zu Veranstaltungs- und Ausstellungszeiten befriedigt und in Form ebenerdiger Stellplätze hergestellt werden. Weiterhin soll die Fläche optional auch zur Durchführung verschiedener Veranstaltungen dienen, wie bspw. für Ausstellungen ohne Verkauf (aller Art, jedoch ohne lebende Tiere) sowie für Spezialmärkte (z.B. Mittelalterlicher Markt, Marktschreiertage, Antiquitäten- und Flohmarkt, Werkzeug- und Arbeitsmaschinenbörse). Im Zusammenhang mit dem parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren G 54 „Hessenhalle, 3. Änderung“ werden mehr als 300 zusätzliche Stellplätze sowie weitere Ausstellungsflächen für die Messe Gießen in der unmittelbaren Umgebung des Messegeländes geschaffen. Damit wird dem Bestreben der Stadt Gießen die Messe Gießen gemäß den Vorgaben des bestehenden Erbbaurechtsvertrages in ihrer Entwicklung zu unterstützen Rechnung getragen.

Die Versorgungsfläche „Energieversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dient einerseits der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes auf dem Grundstück der Stadtwerke, andererseits sollen die Erweiterungsabsichten für die Sicherstellung der zukünftigen Energieversorgung vorbereitet werden. Zukünftig sollen hier weitere Anlagen zur sicheren Energieversorgung der Weststadt wie ein Wärmespeicher, eine Hydrolyseanlage (Power to Gas), ein exergetischer Stromspeicher sowie eine Batteriespeicheranlage errichtet werden.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert im Plangebiet insgesamt zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Insgesamt ergibt sich im Zentrum des Plangeltungsbereiches eine etwas höhere Bebauung mit vier bis fünf Vollgeschossen, die sowohl zum Bestand nach Osten als auch zur Lahn hin nach Süden abnimmt.

Entlang der Rodheimer Straße werden bestandsbezogen drei Vollgeschosse festgesetzt. Allerdings wird in dem Eckbereich Schlachthofstraße/August-Balzer-Weg die Zahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht. Damit wird der besonderen städtebaulichen Lage

unmittelbar an der Rodheimer Brücke Rechnung getragen und gemeinsam mit der Bebauung Rodheimer Straße Nr. 28 eine Torsituation als Auftakt in die Weststadt geschaffen.

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier bzw. fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die geplanten Wohnsolitäre, die unmittelbar angrenzend rund um das Kulturdenkmal Schlachthof positioniert sind, sind nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde auf vier Vollgeschosse begrenzt worden. In Richtung Norden wurde für die geplanten Wohngebäude die Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird einerseits der Höhe des für den Stellplatzbedarf der Anwohner notwendigen fünfgeschossigen Parkhauses entsprochen, andererseits eine aus denkmalpflegerischer Hinsicht verträgliche Umgebung für das Kulturdenkmal Schlachthof geschaffen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel  $\text{m}^2$  Grundfläche je  $\text{m}^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilbaugebiete des Plangebietes, überwiegend in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft. Darüber hinaus soll die Festsetzung der Grundflächenzahl nahe der Obergrenzen dem städtebaulichen Leitgedanken der vorrangigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB Rechnung tragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird dementsprechend eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl variiert in den Mischgebieten und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zwischen 0,5 und 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 trägt der Bestandssituation großzügiger begrünter Blockinnenbereiche Rechnung, während in den Bereichen der Neuplanung eine größtmögliche Verdichtung gemäß dem Leitgedanken der Innenentwicklung angestrebt werden soll. Trotz Ausnutzung der Obergrenzen gemäß der BauNVO für die Festsetzung der Grundflächenzahl wird insbesondere im Bereich des ehemaligen Schlachthofes eine positive Bilanz hinsichtlich der versiegelten Fläche erreicht werden. Während man heute im Bestand eine nahezu vollständige Versiegelung vorfindet, werden durch die Neuplanung große Teile der Flächen entsiegelt und getreu der städtebaulichen Konzeptvorstellung eines stark durchgrünten Wohnparks entwickelt. Durch die Maßgabe, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mindestens 40 bzw. 25 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen sind, wird diesem planerischen Ziel zusätzlich entsprochen.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel  $\text{m}^2$  Geschossfläche je  $\text{m}^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete die Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von GFZ = 1,0 bis 1,4 fest.

Das Mischgebiet MI 2 wird gegenüber den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO von 1,2 auf 1,4 erhöht. Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl ist auf das angestrebte Planungsziel eines verdichteten, innenstadtnahen Wohnquartieres zur Revitalisierung einer brach gefallenen Gewerbeflächen zu begründen. Die geplante Überschreitung ist insbesondere als verträglich zu beurteilen, da zum einen der hohe



Versiegelungsgrad im Bestand beseitigt und ein stark durchgrüntes Wohnquartier entwickelt wird. Andererseits sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor allem dadurch gewahrt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen von 3,00 m überschritten oder zumindest eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind zuletzt auch aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) festgesetzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung nicht ausreichend gesteuert werden kann. Dies betrifft in diesem Bebauungsplanentwurf insbesondere das Kulturdenkmal Schlachthof, das zur geplanten Wohnbebauung notwendige Parkhaus und die Flächen der Stadtwerke Gießen.

Das Kulturdenkmal Schlachthof soll einer adäquaten Nutzung zugeführt werden und denkmalverträglich umgebaut werden. In dem Bereich, der sich zur Schlachthofstraße orientiert, sollen nach aktuellen Konzepten Loftwohnungen aufbauend auf dem Erdgeschoss integriert werden. Die modernen Aufbauten springen von der ursprünglichen Fassade entlang der Schlachthofstraße im 1. Obergeschoss um ca. 3,00 m und im 2. Obergeschoss um ca. 9,00 m zurück. Für das 1. Obergeschoss wird im Einklang mit den denkmalpflegerischen Belangen eine maximale Gebäudehöhe von 165,00 m ü.NN. und für das Staffelgeschoss im 2. Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 168,00 m ü.NN. festgesetzt.

Das Parkhaus wird auf eine zwingende Gebäudehöhe von 175,00 m ü.NN. festgesetzt. Diese höhenbezogene Festsetzung ergibt sich aus dem Immissionsschutzgutachten des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer. Das Parkhaus wurde als Grundlage für die Berechnung der Immissionen der Lärmquelle Hessenhalle in der entsprechenden Höhe angenommen und stellt die Voraussetzung für die Zulässigkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen wie dem Wohnen und Arbeiten in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 dar.. Ausnahmsweise kann von der zwingenden Einhaltung der o.g. Gebäudehöhe abgewichen werden, sofern die lärmindernde Schallschutzwirkung für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet MI 2 gutachterlich weiterhin nachgewiesen werden kann.

Die Höhenfestsetzungen für die Versorgungsfläche der Stadtwerke sieht eine Konzentration der Anlagen entlang des August-Balzer-Wegs und in Verlängerung des geplanten Parkhauses eine gleiche Höhenentwicklung bis zu 175,00 m ü.NN. möglich ist. In Richtung Osten des Grundstückes findet eine Staffelung statt und die maximale Gebäudehöhe auf maximal 165,00 m ü.NN. begrenzt, um der Nachbarschaft mit der geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden.

Als unterer Bezugspunkt gilt Normalnull (NN). Technische Aufbauten können die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis 2,50 m überschreiten.

#### **4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Der städtebauliche Bestand entlang der Rodheimer Straße zeichnet sich durchgehend dadurch aus, dass hier im Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude als freistehende Einzelhäuser errichtet wurden. Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes sieht mit Ausnahme des Kulturdenkmals Schlachthof ebenfalls freistehende Gebäude in Solitärbauweise

vor. Um sowohl dem vorhandenen Bestand als auch der zukünftigen Neubebauung gerecht zu werden, wird in dem Bebauungsplanentwurf eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baulinien und Baugrenzen, differenziert als flächenhafte Ausweisungen, Baufensterausweisung und als erweiterte Baukörperfestsetzung, um zu gewährleisten, dass einerseits der städtebauliche Bestand gesichert und das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt wird.

Im Bereich entlang der Rodheimer Straße wird für den Block August-Balzer-Weg/Rodheimer Straße eine flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen vorgenommen. Damit soll die über die komplette Grundstückstiefe vorhandene Bebauung Rodheimer Straße 41 und 43 gesichert werden. Im Zuge der Schließung der aktuell vorhandenen Baulücke ist eine Neubebauung mit einer städtebaulichen Sonderform für soziale Zwecke geplant, die sich ebenfalls über die komplette Grundstückstiefe erstreckt.

Im weiteren Verlauf der Rodheimer Straße in Richtung Schlachthofstraße wird dagegen ein straßenbegleitendes Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt, dass den großzügigen Grünbestand im Blockinnenbereich vor Bebauung freihalten soll. Damit soll auf die verkehrlich stark ausgelastete Rodheimer Straße reagiert und die Wohnqualität durch innenorientierte Grün- und Ruhezonen für die Bewohner gesteigert werden.

Im Bereich des ehemaligen Schlachthofes werden erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept für die Revitalisierung des Schlachthofgeländes umgesetzt werden kann. Gleichfalls wird durch den geringen Spielraum bei der Positionierung der Solitäre dem Planungsziel eines stark durchgrünten Wohnquartiers Rechnung getragen. Für den nördlichen Bereich des ehemaligen Schlachthofes wird dagegen eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gewählt, da hier neben dem erforderlichen Wohnparkhaus auch die geplanten Reihen- und darüber liegenden Geschosswohnungen realisiert werden sollen. Sollte sich in der Vermarktung herausstellen, dass das Konzept des übereinander gestapelten Wohnens nicht angenommen wird, können auch andere Bauformen und -Typen entwickelt werden. Entlang des Nachbargrundstückes Flur 38 Nr. 204/5, das der Messe Gießen GmbH als Lagerhalle dient, werden für die Bebauung mit dem Wohnparkhaus aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Baulinien festgesetzt. Damit wird ein direkter Anbau ohne Grenzabstand an das Nachbargrundstück sowie ein direkter Anbau durch die auf dem Nachbargrundstück geplante Lagerhalle ermöglicht. Ebenfalls werden durch die Festsetzung von Baulinien die dem Immissionsgutachten zu Grunde liegenden Ausmaße des Parkhauses als aktive Lärmschutzmaßnahme planungsrechtlich gesichert. In Anbetracht der vorhandenen im Vergleich zu Wohn- oder Arbeitszwecken unsensiblen Nutzung auf dem Nachbargrundstück als Fläche zur Errichtung einer Lagerhalle ist diese Festsetzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes auch keine sensiblen Nutzungen auf dem Grundstück selbst planungsrechtlich vorbereitet. Von den festgesetzten Baulinien kann auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die lärmindernde Schallschutzwirkung für die schutzbedürftigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 gutachterlich weiterhin nachgewiesen werden kann. Von der Baulinie im Bereich des Sondergebietes „Messe“ kann für die Errichtung einer Lagerhalle zu Messezwecken ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der

bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 5,00 m gegenüber dem zu errichtenden Parkhaus eingehalten wird.

Das Kulturdenkmal Schlachthof wird mittels Baulinien gesichert. Für den Fassadenabschnitt W1 wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baulinien für den Anbau eines Balkons ermöglicht. Die Ausmaße und das Erscheinungsbild dieses Balkons sind in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes und vorbehaltlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung näher zu bestimmen. In dem Teil des Kulturdenkmals, der unmittelbar an die Schlachthofstraße angrenzt, werden für den denkmalverträglichen Umbau geschossweise differenzierte Baugrenzen festgesetzt. Die vorderen Baugrenzen springen im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss um 3,00 m bzw. 9,00 m von der straßenseitigen Baulinie zurück. Die hinteren Baugrenzen orientieren sich am Bestand der Kaltlufthalle und werden für das Staffelgeschoss im 2. Obergeschoss um 1,50 m zur Straße eingerückt. Damit sollen moderne Loftwohnungen mit Staffelgeschoss ermöglicht werden, die mit den denkmalpflegerischen Belangen im Einklang stehen.

Die Überbaubarkeit der Versorgungsfläche „Energieversorgung“ der Stadtwerke Gießen AG wird mittels Baugrenzen gesteuert. Eine Einschränkung für die Bebaubarkeit des Grundstückes ergibt sich lediglich durch die im Bestand vorhandene Gaskugel bzw. die Ferngasleitung, die einen Sicherheitsabstand mit einem Radius von 15,00 m zur nächstgelegenen Bebauung bzw. einen von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen von 8,00 m einzuhalten hat.

Generell dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden. Die Zulässigkeit der Überschreitung richtet sich weiterhin nach der Einhaltung der durch die Hessischen Bauordnung (HBO) vorgegebenen Tiefe der Abstandsfläche von mind. 3,00 m zur Nachbargrenze.

#### **4.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der innerhalb des Plangebietes angestrebte Grünflächenanteil nicht durch die Errichtung weiterer Nebenanlagen gestört wird.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Stellplätzen in den dafür vorgesehenen Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde einer zu starken Präsenz des ruhenden Verkehrs zugunsten eines höheren Begrünungsanteils in den Vorgartenzonen bzw. in den Innenbereichen vorzubeugen. Weiterhin ist diese Festsetzung insbesondere damit zu begründen, dass ausschließlich für den Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner ein fünfgeschossiges Parkhaus errichtet wird und zudem dem Begrünungsanteil innerhalb des Wohngebietes eine große konzeptionelle Bedeutung zukommt.

Ausnahmsweise können Stellplätze im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Um das Ziel eines durchgrünten Quartieres nicht zu konterkarieren, ist die Ausnahme nur zulässig, wenn der gärtnerisch zu begrünende Mindestanteil eingehalten wird, die Stellplätze in versickerungsfähiger Rasengitterbauweise hergestellt werden und pro 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup> angepflanzt wird.

#### **4.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen dienen vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Flächen dient der Schonung des Bodenwasserhaushalts sowie der Entlastung des Entwässerungssystems. Von der versickerungsfähigen Herstellung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch entsprechende Maßnahmen bei der Gestaltung der Flächen (z.B. Querneigung) eine Versickerung in die unmittelbar angrenzenden Grünflächen sichergestellt wird. Dem Ziel der Schonung des Bodenwasserhaushalts sowie der Entlastung des Entwässerungssystems wird dadurch weiterhin entsprochen.

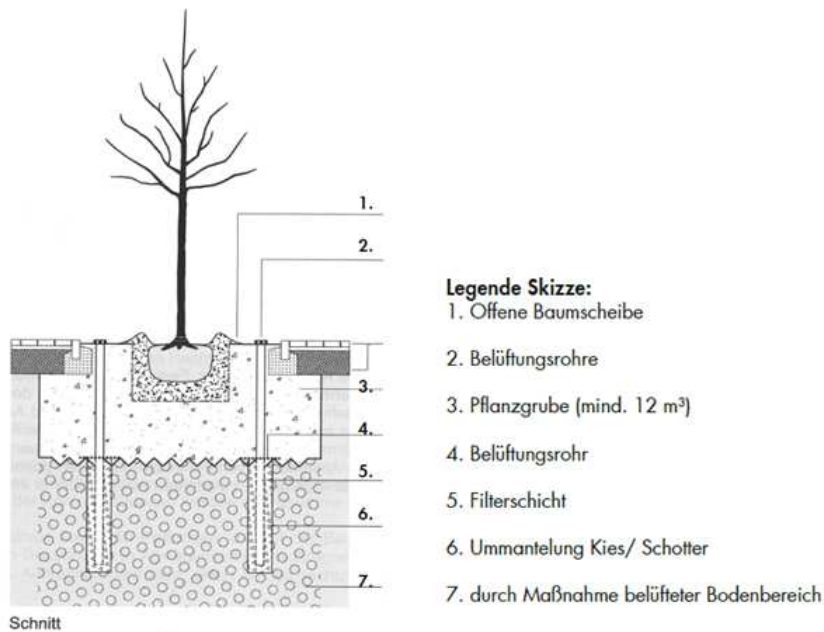
Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern das Stadtklima. Anfallendes Regenwasser wird zeitverzögert zurückgehalten und führt somit auch zu einer Entlastung der Kanalisation.

Zudem wird festgesetzt, dass zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden sind. Die Lampen üben eine deutlich geringere Lockwirkung auf Insekten aus und sind damit weniger schädlich für die Tierwelt der Umgebung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden für die Vogelarten Gartenrotschwanz, Mauersegler und Turmfalke Nisthilfen festgesetzt.

#### **4.6. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen zur Erhaltung wertgebender Bäume und zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt. Die Flächen sind als zu begrünende Grundstücksfreifläche anzurechnen. Der Mindestbegrünungsanteil von 40 % der Grundstückfläche in dem Allgemeinen Wohngebiet sowie von mindestens 20 % für die Mischgebiete gewährleistet eine attraktive Wohnumfeldgestaltung. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstückflächen prägen maßgeblich den angrenzenden Straßenraum, dienen der randlichen Eingrünung des Grundstückes und sind aus städteklimatischer Sicht bedeutsam. Die festgesetzten Pflanzqualitäten zu den Baumpflanzungen sowie die Festlegung von 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben schaffen optimale Anwuchs- und Entwicklungsbedingungen (siehe Abbildung 6).



Quelle: Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.

Abbildung 6: Empfehlungen für Baumpflanzungen

#### 4.7. Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Gestaltung“ zwischen der Schlachthofstraße und dem August-Balzer-Weg fest. Diese soll gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung als Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 6,50 m ausgestaltet werden.

Die interne Gebietserschließung des ehemaligen Schlachthofes erfolgt durch auf ein Minimum reduzierte Zufahrten und Wege, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Damit wird dem städtebaulichen Konzept eines stark begrünten und fußgängerorientierten Wohnquartiers Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit die innere Erschließung des Quartiers zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsfahrzeuge gesichert.

#### 4.8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Fernwärme und Strom kann aufgrund der Bestandssituation durch die entsprechend vorhandenen Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) sicher gestellt werden. Die Entsorgung des Abwassers findet ebenfalls über das bestehende Kanalnetz der MWB statt.

Eine Anbindung an das örtliche Telekommunikationsnetz ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls gewährleistet.

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt über das bestehende Verkehrsnetz statt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes MI 2 muss ein von der zukünftigen Eigentümergemeinschaft eingesetzter Verwalter die Abfall- und

Wertstoffbehälter an einem zentralen, für die Entsorgungsträger zugänglichen Sammelplatz aufstellen.

#### **4.9. Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Das Parkhaus stellt als aktive Lärmschutzmaßnahme die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der schutzbedürftigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 dar. Daher wurde eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan integriert, wonach die schutzbedürftigen Nutzungen erst nach der Errichtung des innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus für Wohnzwecke“ vorgesehene Parkhaus errichtet wurde. Die aufschiebende Bedingung gilt im Allgemeinen Wohngebiet für Wohngebäude und Büroräume und im Mischgebiet MI 2 für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.

#### **4.10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

##### **4.10.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die Dachgestaltung und Dachformen sollen sowohl dem (teilweise denkmalgeschützten) Bestand entlang der Rodheimer Straße als auch den Neuplanungen im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofes entsprechen. Insbesondere im Umfeld des Kulturdenkmales Schlachthof soll durch die Festsetzung flachgeneigter Dachformen eine übermäßige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung entgegenwirken.

Im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) zulässig. Die in der Planzeichnung als Staffelgeschosse gekennzeichneten obersten Geschosse sind entsprechend der hierfür festgesetzten Baugrenzen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.

Im Mischgebiet MI 1 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) sowie Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° (alte Teilung) zulässig. Wird die Dachneigung von untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° (alte Teilung) betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudeaußenwänden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

Darüber hinaus ist die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien (Reflexionsgrad > 25%) für die Dacheindeckung unzulässig.

Damit treten die Anlagen zum Straßenraum hin nicht in Erscheinung.

#### 4.10.2 Einfriedungen

Stadt- und quartierswirksam sind Grundstückseinfriedungen. Daher sind innerhalb des Mischgebietes MI 1 Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen sind, um einen parkartigen Gesamteindruck des Wohngebietes zu unterstützen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes MI 2 sind Einfriedungen unzulässig. Damit soll dem angestrebten offenen Charakter und der zusammenhängenden, miteinander vernetzten Grünflächen in dem zukünftigen Wohnquartier entsprochen werden.

#### 4.10.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Standflächen von Abfallbehältnissen vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 4.10.4 Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gesichtspunkten heraus, Festsetzungen zur Größe, Form und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

### 5. **Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung und Abschichtung der Gebietstypen zueinander (Versorgungsfläche gegenüber Mischgebiet gegenüber Allgemeinem Wohngebiet) kann dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen grundsätzlich entsprochen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von bestehenden Schallimmissionen auf die geplante Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen AG und der Veranstaltungsflächen der Messe Gießen GmbH wurde in 2014 eine Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanentwicklung Schlachthofstraße „Immissionsgutachten Nr. 2554“ (endgültige Fassung 19.01.2015) durch das Schalltechnische Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer erstellt. Untersucht wurden die verkehrlichen und gewerblichen Vorbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken. Verkehrliche Lärmquellen sind die Heuchelheimer Straße und die Rodheimer Straße, die östlich der Lahn gelegene Bahnstrecke der Deutschen Bahn und das zukünftige Parkhaus für Wohnzwecke. Gewerbliche Lärmemittanten sind das Messegelände mit dem bis in die Nachtzeit andauernden Konzertbetrieb sowie das auf dem Grundstück der Stadtwerke vorhandene Blockheizkraftwerk.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl der gewerbliche Lärm - eine Lärminderung des Gemischkühler und der Traforaumstation des BHKW sowie die Errichtung des Parkhauses als Lärmschutzbebauung gegenüber der Messe vorausgesetzt – als auch der parkhausinduzierte Lärm die vorgegebenen Immissionsrichtwerte einhält. Die bereits vorhandenen verkehrlichen Lärmbelastungen führen dagegen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl zur Tag- als auch Nachtzeit. Da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausschließlich durch den vorhandenen Verkehr verursacht werden, muss dem Umstand, dass durch eine Änderung der Planung bzw. unverhältnismäßige Aufwendungen in Bezug auf die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen keine wesentlichen Verbesserungen realisiert werden könnten, in der zum Satzungsbeschluss notwendigen Abwägung eine besondere Bedeutung beigemessen werden.

Daher wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Für die Bestandsbebauung im Norden unmittelbar angrenzend an die Rodheimer Straße sind Schallschutzfenster in Verbindung mit Belüftungssystemen für Schlafräume vorzusehen.

An dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen AG müssen die derzeit vorhandenen Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung lärmgemindert werden.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1. Klima**

#### **6.1.1 Bestehende Klimafunktion**

Da es sich um einen überwiegend versiegelten Bereich handelt, wird die Schlachthoffläche in der aktuellen stadtweiten Klimafunktionskarte als bioklimatisch „wenig günstig“ bewertet. Das Kaltluftlieferungsvermögen der vorhandenen Grünflächen Richtung Lahn wird als gering bewertet. Die vorhandenen Grünbereiche der Stadtwerke und der Schotterparkplatz werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft.

Die Weststadt wird von Süden wie von Norden von überregionalen Kaltluftströmungen erreicht, wobei die Lahn direkt an dieser Stelle als Engstelle in Erscheinung tritt. Der Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung geht teilweise weit in den bebauten Bereich hinein, wird aber an der Engstelle ausgebremst.

Die Rodheimer Straße wirkt als Hauptverkehrsstraße durch hohes Verkehrsaufkommen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung belastend. Die bestehende Bebauung verhindert aber ein tieferes Eindringen in den Plangeltungsbereich bei lufthygienisch belastender austauscharmer und windstiller Wetterlage (Inversionswetterlage). Daher ist die geplante Bebauung an der Rodheimer Straße aus Sicht der geplanten Hinterlieger zu begrüßen.



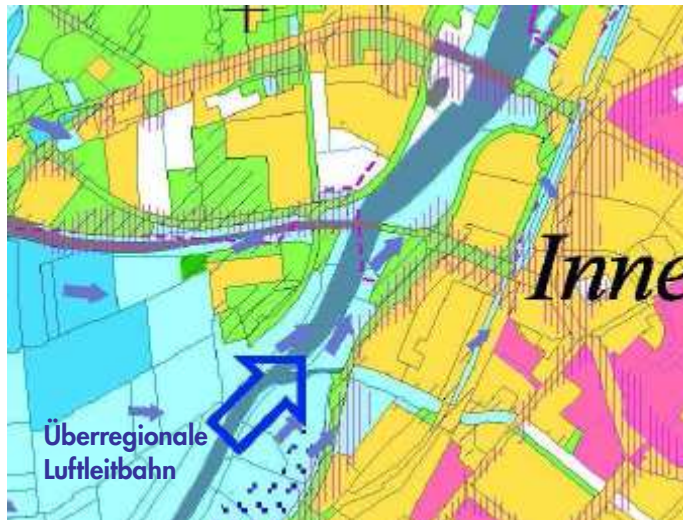


Abbildung 7: Klimafunktionskarte

## Ausgleichsräume

### Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

- |                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|    | 4 Sehr hoch |
|    | 3 Hoch      |
|   | 2 Mäßig     |
|  | 1 Gering    |

 **Vorherrschende Strömungsrichtung und mittlere Strömungsgeschwindigkeit (m/s)**

## Wirkungsräume

### Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen

- |                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | 1 Sehr günstig    |
|  | 2 Günstig         |
|  | 3 Weniger günstig |
|  | 4 Ungünstig       |

 **Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

 **Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**

### Übergeordnete Luftaustauschbereiche

 **Lufthygienisch unbelastet**

Abbildung 8: Legende zur Klimafunktionskarte

### 6.1.2 Bioklimatische Planungshinweise

Der Bebauungsplanbereich umfasst nach der Planungshinweiskarte des Gießener Klimagutachtens einen als bioklimatisch belasteten eingestuft Siedlungsbereich (mäßig bis hoch). Die vorhandenen Grünbereiche werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Die Planungshinweiskarte gibt die Empfehlung der Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenhöfen und empfiehlt eine Erhöhung des Grünanteils.



Abbildung 9: Planungshinweiskarte

## Siedlungsräume

-  **Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**  
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
-  **Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**  
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
-  **Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**  
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
-  **Keine oder geringe bioklimatische Belastung**  
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Günstiges Bioklima erhalten. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen gering halten. Klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
-  **Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
-  **Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**
-  **Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen**

## Grün- und Freiflächen

-  **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**  
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
-  **Hohe bioklimatische Bedeutung**  
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.
-  **Mittlere bioklimatische Bedeutung**  
Freiflächen mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich.
-  **Geringe bioklimatische Bedeutung**  
Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

## Luftaustausch

- Übergeordnete Luftaustauschbereiche**
-   Lüftungsunbelastet / belastet

Abbildung 10: Legende zur Planungshinweiskarte

### 6.1.3 Strömungsfeld

Die Strömungsfeldkarte zeigt deutlich die hohe Kaltluftproduktivität über den vorgelagerten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Kleingartenanlagen. Man sieht die Kaltluftströmung mit Durchtrittsbereich in Richtung Innenstadt. Das Gebiet steht in Kontakt mit ausgedehnten, westlich vorgelagerten Quellgebieten. Dieses Potential kann genutzt werden, daher die hohe Einstufung der z.Zt. vorhandenen Restgrünflächen in der Planungshinweiskarte. Da die Hessenhallen als Bremsblock für die Kaltluftströmung wirken, kann durch betont offene Gestaltung (grün hinterlegte Pfeile) die Situation vor Ort verbessert und der Kaltluftausbreitung mehr Raum gegeben werden. Mit Verbesserung der Kaltluftsituation geht auch unter Ausnutzung der vorhandenen Strömungen eine Verbesserung der lufthygienischen Situation einher. Eine in diesem Sinne bioklimatisch angepasste Bebauung ohne abriegelnde Gebäudefront führt zu einer wesentlichen Verbesserung der bioklimatischen Situation vor Ort.

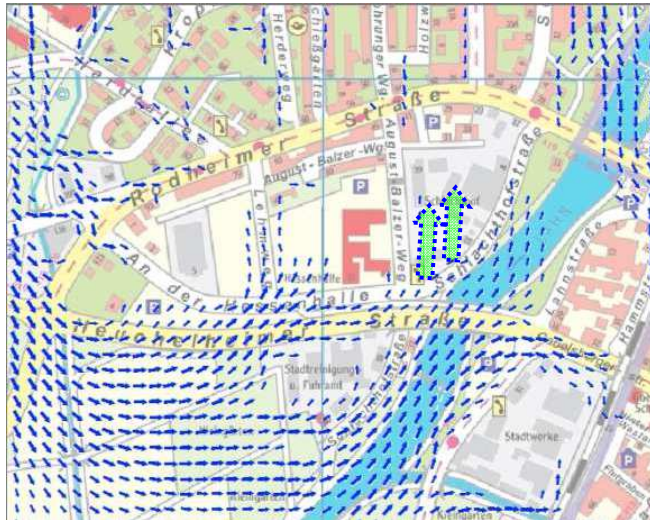


Abb. 11: Strömungsfeldkarte

## 6.2. Altlasten

Im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen einige Flächen erfasst. Ebenfalls dargestellt ist eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen in der Rodheimer Straße 35 (Abb. 11).



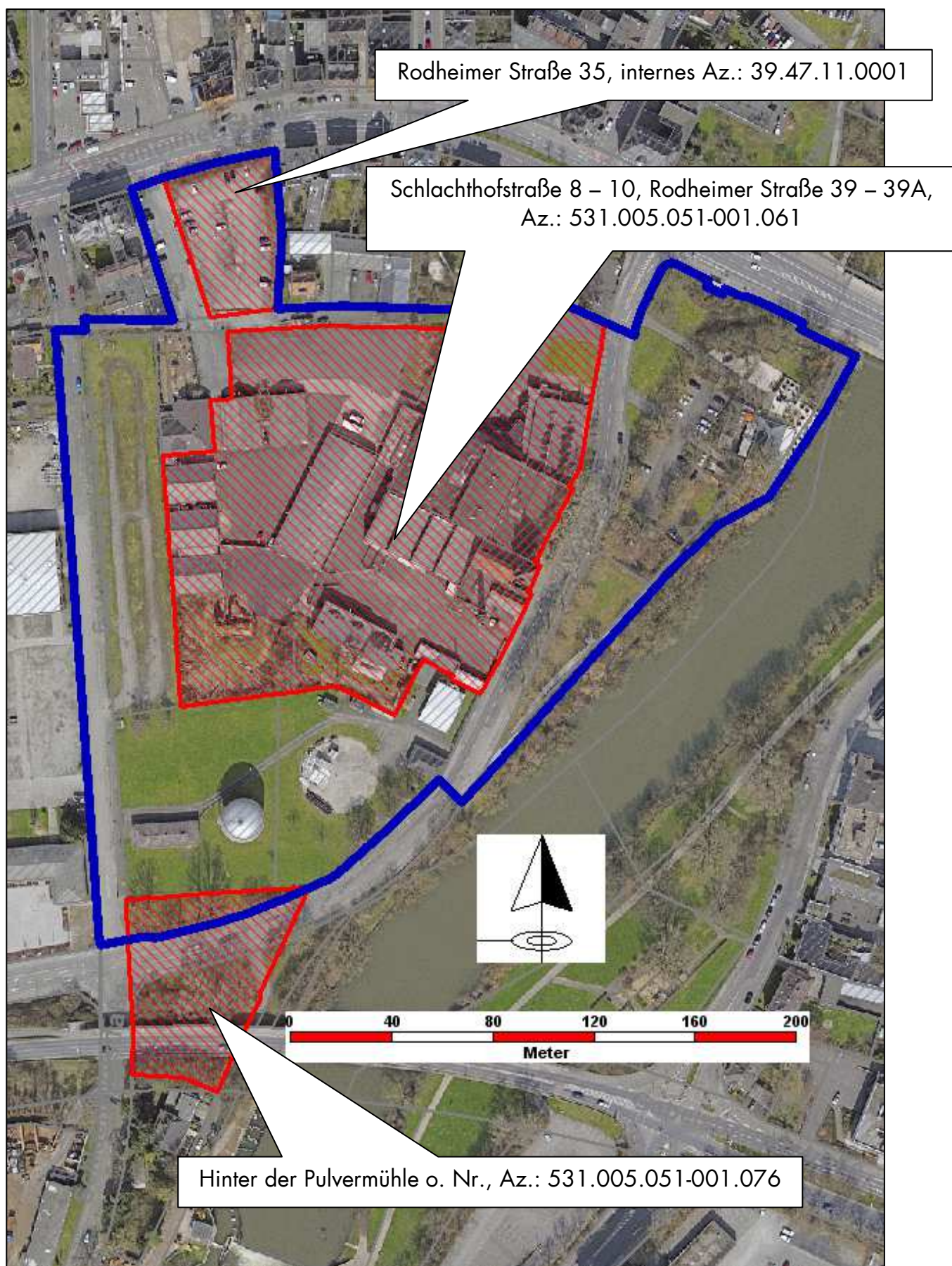


Abb.12: Betroffene Altflächen (rot schraffiert)

**Schlachthofstraße 8 – 10, Rodheimer Straße 39 und 39A:** Der Schlachthof Gießen ist als Altstandort unter dem Az. 531.005.051-001.061 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer aus den bisherigen Nutzungen resultierenden Umweltbeeinträchtigung beschreibt, uneinheitlich als „unbedenklich“ bis „sehr hoch“ eingeschätzt.

Gutachten zu dieser Fläche liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung dieses Altstandortes, die uns derzeit nicht bekannt ist, sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen können ggf. zusammen mit der baugrundtechnischen Erkundung durchgeführt werden. Entsprechende Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

**Hinter der Pulvermühle (Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstück 206/3),** Az.: 531.005.051-001.076: Das Flurstück ist Teil des ehemaligen Schrottplatzes Lahnstraße. Im Rahmen einer 2008 durchgeführten Einzelfallrecherche wurde aufgezeigt, dass dieser hier von 1953-1975 betrieben wurde. Der Gutachter kommt zu folgender abschließenden Bewertung:

Infolge der durchgeführten Baumaßnahmen der Verkehrsanlagen, wie Brücken- und Straßenbau, aber auch der Anlage der ca. 2,5 m tief liegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle, sind offensichtlich intensive Bodenbewegungen durchgeführt worden. Wegen der bestehenden umfangreichen Versiegelung (Brücke mit darunterliegendem Parkplatz, Straße, Wege) sowie der Vegetationsüberdeckung der übrigen Fläche, ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht beeinträchtigt. Da keine sensibleren Nutzungen auf der Fläche geplant sind, besteht für den ehemaligen Schrottplatz Schlachthofstraße derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wird daraufhin mit Verfügung vom 17.09.2008 (Az.: IV-41.4-fw-100i-06.03-AS Schrottplatz Schlachthofstraße) der Altlastenverdacht aufgehoben. Es wird weiterhin festgestellt, dass dieser Altstandort weder eine Altlast im Sinne des § 2 (5) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) noch eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 (6) BBodSchG darstellt. Weitere Schritte nach dem BBodSchG sind erst bei sensiblen Nutzungsabsichten dieser Fläche wie z.B. Wohngebiet/Kinderspielfläche/Nutzgärten notwendig.

**Rodheimer Straße 35, Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstück 203/2,** internes Az.: 39.47.11.0001: Wegen fehlender Hinweise auf entsprechende Nutzungen wurde diese Fläche nicht im Altlastenkataster der Stadt Gießen oder des Landes Hessen erfasst. Untersucht wurde sie jedoch 1992 im Rahmen der systematischen Erkundung unbefestigter Parkplatzflächen in der Stadt Gießen. Dabei wurden die innenstadttypischen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis zu 3,2 m erbohrt. Punktuell wurden hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen im Feststoff (bis zu 3.509 mg/kg) analysiert. Im Eluat lagen alle untersuchten Proben dieser Fläche unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,05 mg/l.

Dem Amt für Umwelt und Natur liegt die bodenschutzfachliche Untersuchung der GWK-Ingenieure „Universitätsstadt Gießen, Untersuchung unbefestigter Parkplatzflächen“ vom 21.01.1992 vor.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ 2. Änderung „Schlachthof“, die auf Grund der beschriebenen vorherigen und/oder gegenwärtigen Nutzung als altlastenrelevant einzustufen sind, sind in folgender Tabelle zusammengestellt.

| Adresse/Lage                                                    | Aktenzeichen<br>Land Hessen | Aktenzeichen<br>Umweltamt | altlastenrelevante Nutzung | Gemarkung | Flur | Flurstück                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|------|------------------------------|
| Schlachthofstraße 8 – 10<br><br>Rodheimer<br>Straße 39 –<br>39A | 531.005.051-<br>001.061     | 39.47.08.01<br>97         | Schlachthof<br>Gießen      | Gießen    | 38   | 220/5<br><br>220/6<br>(tlw.) |
| Hinter der<br>Pulvermühle o.<br>Nr.                             | 531.005.051-<br>001.076     | 39.47.08.03<br>06         | Schrottplatz               | Gießen    | 38   | 206/3                        |
| Rodheimer<br>Straße 35                                          |                             | 39.47.11.00<br>01         | Unbefestigter<br>Parkplatz | Gießen    | 38   | 203/2                        |

Auf diesen Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Wegen der unklaren Folgenutzung wird das Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 38, Flurstücks-Nr. 206/3 entgegen der Feststellung des Regierungspräsidiums Gießen hier ausdrücklich mit aufgeführt.





Abb: 13. Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 54 „Hessenhalle“ 2. Änderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen sind

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

Sämtliche Aushubarbeiten auf diesen Flächen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten. Daher sind die im beigefügten Plan dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (Abb. 12).



## **7. Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung (2009) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang des August-Balzer-Wegs eine ebenerdige Sammelstellplatzanlage geplant, die den zukünftigen Stellplatzbedarf der Anlieger befriedigen soll. Damit das städtebauliche Ziele eines weitestgehend durchgrüntes Wohnquartieres trotz der notwendigerweise zu errichtenden Stellplätze umgesetzt werden kann, wird von § 2 Abs. 2 bzgl. der Breite und Anzahl von Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf private Grundstücksflächen abgewichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist nach der Abweichungssatzung eine maximale Zufahrtsbreite von max. 75,00 m und mehrere Zufahrten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzende Senkrechtaufstellung von Stellplätzen ermöglicht werden.

Im Mischgebiet MI 2 sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche „Schlachthofstraße/August-Balzer-Weg“ von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt zu ebenerdigen Stellplätzen eine maximale Zufahrtsbreite von max. 25,00 m und mehrere Grundstückszufahrten zulässig.

## **8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies gilt gemäß § 9 Abs. 6a BauGB auch für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 3 WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 Abs. 1 S.1 WHG.

### **8.1. Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Mittels Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Darmstadt wurde auf dem Flurstück 95 (Flur 54) innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die Eigentümer der Flächen sind zur Überprüfung des Verdachtspunktes vor bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

## **8.2. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal (§ 20 HDSchG) geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

Die Anwesen Gießen Schlachthofstraße 10 und Rodheimer Straße 17, 21, 23, 41 und 43 sind als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 HDSchG auf den Seiten 458, 459 und 460 in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Insofern gelten die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, wobei § 16 Abs. 1 von besonderer Bedeutung ist. Demnach bedürfen alle Maßnahmen die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz des Kulturdenkmals einwirken der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Von ebenso großer Wichtigkeit ist die in § 11 geregelte Erhaltungspflicht. Diese verlangt vom Eigentümer bzw. Besitzer eines Kulturdenkmals, dieses im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land sowie die Gemeinde tragen hierzu durch Zuschüsse in indirekter Form (Steuererleichterung) und direkter Form (Zuwendungsmittel des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen, Investitionszuschuss der Universitätsstadt Gießen) nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel bei (siehe Informationsblatt „Welche finanziellen Hilfen zur Restaurierung von Kulturdenkmälern gibt es?“).

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

## **8.3. Immissionsschutz**

### Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Für die Bestandsbebauung im Norden unmittelbar angrenzend an die Rodheimer Straße sind Schallschutzfenster in Verbindung mit Belüftungssystemen für Schlafräume vorzusehen.

An dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen AG müssen die derzeit vorhandenen Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung lärmgemindert werden.

Die Schalltechnischen Untersuchungsergebnisse sowie die Empfehlungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem Immissionsgutachten Nr. 2554 vom 19.01.2015 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer, Ehringshausen zu entnehmen.

### Bestimmungen zur Durchführung der Messeveranstaltungen

Die zulässigen Veranstaltungen auf dem Flurstück Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 204/5 dürfen nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr oder unter Berücksichtigung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu Seltenen Ereignissen (maximal an 10 Tagen im Kalenderjahr) durchgeführt werden. Die Nutzung durch zulässige Veranstaltungen gem. Teil A, Pkt. 1.3.2 der Textlichen Festsetzungen soll auf 50 Tage pro Kalenderjahr begrenzt werden.

#### **8.4. Oberbodensicherung**

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

#### **8.5. Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

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

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn. Gemäß § 46 Abs. 3 HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.

#### **8.6. Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten

#### **8.7. Bergrechtlicher Hinweis**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. In diesem wurde nur das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

## **8.8. Artenschutz**

Artenschutzrechtlich begründete Bau- und Fällzeitenregelungen, die nicht festsetzbar sind, aber im Baugenehmigungsverfahren auf die Bauherren zukommen können, werden als Hinweise im Bebauungsplan geführt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, muss die Rodung der Gehölze auf dem südlichen Schlachthofgelände außerhalb der Brutzeit erfolgen. Außerdem müssen die Sanierung des Altbaus und die Abrisse der Nebengebäude ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. muss zumindest in dieser Zeit so störungsintensiv begonnen werden, dass sich kein Brutvogel ansiedelt.

## **9. Verfahren, Konfliktbewältigung**

### **9.1. Verfahrensart**

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes G54 „Hessenhalle“ soll wie die bereits eingeleitete 3. Planänderung („Hessenhalle 3. Änderung, Teilgebiet Lehmweg) gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Aufgrund der Summenwirkung und des zeitlich wie auch funktionalen Zusammenhanges wurde jedoch zum 2. Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, bei der unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, nachgewiesen wurde, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Nach dem Entwurfsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang vom 21.10.2014 bis 21.11.2014 offengelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach der Durchführung der Offenlage bestand Änderungs- und Ergänzungsbedarf des Bebauungsplanentwurfes, weshalb die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Weiterhin wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Zur Verfahrensbeschleunigung tragen die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bei. Zur Beschleunigung der Baurecht-Schaffung erfolgte entgegen der durch die Stadtverordnetenversammlung erteilten Ermächtigung zum Verzicht auf den Offenlegungsbeschluss ein solcher, damit bereits nach den Beteiligungsverfahren zum Planentwurf frühzeitige Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden können.

## 9.2. Verfahrensstand

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 2. Planänderung im April 2014 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, hat parallel die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalles zwischen dem 24. Juli 2014 und 08. August 2014 stattgefunden. Am 24. Juli 2014 hat zudem eine Informationsveranstaltung für die interessierten Anwohner des August-Balzer-Wegs stattgefunden, bei der die Planungen von Seiten der Stadt, der Stadtwerke und den Investoren vorgestellt wurden.

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

|                                                                     |                                        |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:                                              | 10.04.2014                             |
| Bekanntmachung:                                                     | 19.07.2014                             |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit:                                   | 24.07. – 08.08.2014                    |
| Vorprüfung des Einzelfalles:                                        | 24.07. – 08.08.2014                    |
| Entwurfsbeschluss:                                                  | 09.10.2014                             |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:                        | 21.10. – 21.11.2014                    |
| Bekanntmachung und Offenlegung:                                     | 11.10.2014 und 21.10. – 21.11.2014     |
| Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 16.12.2014 – 06.01.2015                |
| Bekanntmachung und erneute, eingeschränkte Offenlegung              | 06.12.2014 und 16.12.2014 – 06.01.2015 |
| Satzungsbeschluss:                                                  |                                        |
| Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:                          |                                        |

## 9.3. Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Durchführung der auch im beschleunigten Verfahren als vollständig und ausreichend anzusehenden dreimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Trägeranhörung sind für die erforderliche Abwägung insgesamt 14 bzw. 32 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. der Träger eingegangen. Von Seiten der Öffentlichkeit verbleiben insgesamt 8 Stellungnahmen (wobei 3 Einwender in allen 3 Beteiligungsschritten Stellungnahmen abgegeben haben) mit Anregungen für die eine Abwägung erforderlich ist. Alle Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Aus der durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der verwaltungsinternen Vorabstimmung der Planfestsetzungen gingen insgesamt sieben Anregungen und Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind insbesondere Bedenken gegen die Planung des Parkhauses im Zusammenhang mit zu geringen Abständen zur angrenzenden Wohnbebauung im August-Balzer-Weg und zusätzlichen Lärm- und Feinstaubbelastungen geäußert worden. In diesem Zusammenhang wurde auch der Verzicht auf den geplanten Anbau eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück 204/5 gefordert. Weiterhin wurde eine Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs zur Abschottung des Parkhauses gegenüber der Wohnbebauung und zur Verbesserung der klimatischen Situation im Quartier angeregt.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes konnten die Anregungen überwiegend berücksichtigt werden und schlagen sich dementsprechend in den planungsrechtlichen Festsetzungen nieder.

Die Rechtsanwaltskanzlei Fahr-Becker & Kollegen hat als Vertreter der M.A.T. Objekt GmbH/Messe Gießen GmbH (im weiteren Verlauf als M.A.T. Objekt GmbH bezeichnet) eine Stellungnahme abgegeben, die Anregungen zu der beabsichtigten Gebietsausweisung, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Situation sowie der beabsichtigten Grenzbebauung beinhaltet. Insgesamt werden Ansprüche aus dem Erbbaurechtsvertrag zwischen der M.A.T. Objekt GmbH und der Stadt Gießen geltend gemacht.

Seit der Vorbereitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (ab 2012) wurde die M.A.T. Objekt GmbH in die Planungsüberlegungen bezüglich der Errichtung eines gemeinsamen Parkhauses auf dem Erbbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 für die zukünftigen Bewohner und Messezwecke intensiv eingebunden. Der Vorteil eines gemeinsamen Parkhauses hätte insbesondere darin bestanden, dass der vorhandene Parkdruck der Besucher von Messeveranstaltungen während der Ausstellungszeiten erheblich hätte reduziert werden können. Trotz intensiver Erörterung zahlreicher Umsetzungsvarianten dieses Planungszieles zwischen der M.A.T., dem Investor für das Schlachthofgelände und dem Magistrat konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb das Parkhaus nun ausschließlich auf dem benachbarten Schlachthofgelände sowie nur für Anwohnerzwecke errichtet werden soll. Die mittels Baulinien festgesetzte Grenzbebauung ermöglicht der M.A.T. Objekt GmbH ebenfalls einen direkten Anbau an das geplante Parkhaus, ohne die Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Grenzabstände. Nach dem bislang geltenden Baurecht hätte die Messe Gießen GmbH bei der Bebauung ihres Erbbaugrundstückes die bereits im Bestand vorhandene Grenzbebauung auf dem Schlachthofgelände berücksichtigen und einen entsprechenden Mindestabstand einhalten müssen.

Der Hinweis, dass die Beibehaltung eines Sondergebietes Schlachthof für die Belange der Messe Gießen GmbH von Vorteil gewesen wäre, steht der Tatsache entgegen, dass die Schlachthofnutzung mittlerweile komplett aufgegeben wurde. Es kann mitunter auch kein Nachteil für die M.A.T. Objekt GmbH in der angestrebten wohnbaulichen bzw. mischgebietstypischen Entwicklung erkannt werden. Die Befürchtungen immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurden durch die planerische Konzeption des Parkhauses als Lärmschutzriegel aus dem Weg geräumt und gutachterlich nachgewiesen. Den darüber hinaus befürchteten verkehrlichen Problemen – insbesondere des ruhenden Verkehrs – zulasten der M.A.T. Objekt GmbH wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der

Zweckbestimmung „Parken/Ausstellungsflächen“ zur Errichtung ebenerdiger Stellplätze auf dem in Erbbaupacht befindlichen Grundstück der Messe beegnet. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“ wird zudem eine Stellplatzfläche planungsrechtlich gesichert, die im unmittelbaren Umfeld der Messe Gießen GmbH mehr als 200 zusätzliche ebenerdige Stellplätze ermöglicht. Darüber hinaus besteht auf dieser Fläche auch die Option auf die Errichtung eines Parkhauses für 400 Stellplätze. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den vertraglichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages aus Sicht des Magistrats der Stadt Gießen demzufolge nicht entgegen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles wurden ausschließlich vom Regierungspräsidium Gießen Bedenken gegen die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und eine Aktualisierung des Schalltechnischen Untersuchung sowie die Formulierung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeit eines Störfalles im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück der Stadtwerke Gießen AG vorhandenen Gaskugel verwiesen.

Das Ingenieurbüro A. Pfeifer hat am 08.08.2014 eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung erstellt, die mit Ausnahme des bestehenden verkehrlichen Lärms die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachweist. Darüber hinaus wurden passive Lärmschutzmaßnahmen formuliert die als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf Eingang gefunden haben. Darüber hinaus wurden lärmindernde Maßnahmen an dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke als notwendige Voraussetzung für eine Neubebauung formuliert.

In einem Radius von 15,00 m wurde um die bestehende Gaskugel eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eingeräumt. Die Schutzfläche liegt komplett auf dem eigenen Grundstück der Stadtwerke Gießen AG und beschränkt ausschließlich dort die bauliche Entwicklung in geringem Ausmaß.

In der Zeit vom 21. Oktober bis 21. November wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben insgesamt 28 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung abgegeben, wobei insbesondere die Stellungnahmen des Tiefbauamtes, des Bauordnungsamtes und des Rechtsamtes Änderungs- und Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanentwurfes ausgelöst haben. Das Tiefbauamt hat die Trennung der festgesetzten Verkehrsfläche in eine öffentliche und eine private Verkehrsfläche befürwortet, da hier neben der Vielzahl zukünftiger Wohnungseigentümer auch zwei bestehende Liegenschaften, ein Altenpflegeheim sowie eine Kita erschlossen sein werden. Darüber hinaus musste für die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf privaten Grundstücken geplanten Sammelstellplatzanlagen eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung hinsichtlich der Zufahrtsbreiten und -Anzahl formuliert und ergänzt werden. Von Seiten des Bauordnungsamtes und des Rechtsamtes wurde aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen dringend die Ergänzung einer aufschiebenden Bedingung für die Zulässigkeit der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) empfohlen. Dieser Anregung wurde nachgekommen und eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB formuliert, wonach das Wohnen und Arbeiten in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 erst mit der Errichtung des Parkhauses auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck als aktive Lärmschutzmaßnahme zulässig sind. Weiterhin werden die Ausmaße des geplanten Parkhauses durch die Festsetzung von Baulinien sowie



einer zwingenden Höhenvorgabe festgeschrieben, die als Grundlage zur Erstellung des Immissionsgutachtens (Stand 08.08.2014) durch das Ingenieurbüro A. Pfeifer angenommen wurden.

Insgesamt konnten somit alle Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingearbeitet werden und schlagen sich nun in den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanentwurfes nieder, so dass eine Abwägung der eingegangenen Anregungen nicht stattfinden muss.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind insgesamt vier Stellungnahmen eingegangen, wobei der Großteil der Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Der Anregung der Anwohner aus stadtklimatischen Gründen das Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 von Bebauung freizuhalten und die im Bereich des Grundstückes Flur 38 Nr. 204/4 geplanten säulenförmigen Laubbäume durch großkronige Laubbäume zu ersetzen konnte nicht entsprochen werden. Insbesondere die geplante Errichtung einer Lagerhalle auf dem in Erbbaupacht befindlichen Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 musste bei den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt werden, um eine geordnete Entwicklung der M.A.T. Objekt GmbH zu ermöglichen. Bereits heute ist die Fläche geschottert und wird zu Messezwecken als Park- und Standfläche genutzt. Dem Wunsch nach einer stadtklimatischen und grünplanerischen Verbesserung wurde durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Pflanzachse entlang des August-Balzer-Wegs entsprochen.

Weiterhin wurden im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG die Stellung und die Höhe der geplanten Wärmespeicher kritisiert. Die Positionierung der Versorgungsgebäude unterschiedlicher Höhe auf die als städtebaulich vertretbar einzustufenden Planungen der Stadtwerke Gießen AG zurückzuführen. Die Verteilung der Anlagen auf dem Grundstück ergibt sich aus internen betriebstechnischen Notwendigkeiten (Synergieeffekte mit den bereits im Bestand vorhandenen Anlagen) sowie den Restriktionen und den damit verbundenen Baubeschränkungen (Schutzabstände von der vorhandenen Gaskugel) auf dem Grundstück selbst. Zudem muss in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass aus energiepolitischer Sicht die langfristige Entwicklung des Energiestandortes zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der Weststadt und darüber hinaus zwingend erforderlich ist.

Die Rechtsanwaltskanzlei Fahr-Becker & Kollegen hat als Vertreter der M.A.T. Objekt GmbH ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, in der die Kritikpunkte der während der Unterrichtung eingegangenen Stellungnahme zu der beabsichtigten Gebietsausweisung, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Situation sowie der beabsichtigten Grenzbebauung aufrecht gehalten werden. Diesbezüglich wird auf den Umgang mit den Anregungen zum Zeitpunkt des 1. Bebauungsplanentwurfes verwiesen. Zusätzlich Kritik wurde an der geplanten Festsetzung einer Stellplatzanlage ohne die Einräumung einer weiteren baulichen Entwicklung an dieser Stelle geübt. Der Entwicklungsabsicht der Messe zur Stärkung ihres Standortes wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten der Errichtung der geplanten Lagerhalle (Hochregallagers) entsprochen. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit bestehen, dass Grundstück weiterhin als Stellplatz- und Veranstaltungsfläche zu nutzen.

Nach der erneuten Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen während der Offenlegung wurde die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung fand zwischen dem 16. Dezember 2014 und dem 06. Januar 2015 statt. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 4 Stellungnahmen ein, die alle berücksichtigt werden konnten. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen 3 Stellungnahmen ein, deren Anregungen sich inhaltlich im Wesentlichen mit denen der vorherigen Stellungnahmen decken.

Die betroffenen Anwohner üben insbesondere Kritik an den nun zwingend festgesetzten Höhe, den Ausmaßen und der Ausgestaltung des auf dem Schlachthofgelände geplanten Parkhauses sowie des zugehörigen Auffahrtturms aus. Dem kann entgegnet werden, dass Höhe und Ausmaße des Parkhauses sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes als auch zur Befriedigung des durch die zukünftige Wohnbebauung ausgelösten Stellplatzbedarfes notwendig sind. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es ein stark durchgrüntes und von ruhendem Verkehr befreites Wohnquartier (Wohnpark) zu entwickeln. Die Ausmaße des Parkhauses sind auf Grundlage dieser Maßgabe und der erforderlichen Stellplatzanzahl ermittelt worden. Die Stellplätze innerhalb des Parkhauses stehen ausschließlich der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung und der Zugang wird dementsprechend mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Zugang über Chipkarte) reglementiert. Mithilfe dieser Maßnahme wird gewerblicher oder öffentlicher Verkehr als zusätzliche Belastung für die angrenzende Bewohnerschaft ausgeschlossen. Zudem werden durch die geringfügige Verschiebung der Auffahrtsrampe die gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstände weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die Fassaden des Parkhauses und Auffahrtturms mit Ausnahme für die Zu- und Abfahrt geschlossen ausgeführt. Aufgrund der Notwendigkeit, die westliche Fassade des Parkhauses für einen optionalen Anbau eines Hochregallagers der Messe Gießen GmbH mit einer Brandwand geschlossen auszubilden, wird die geplante Querlüftung zugunsten einer Längslüftung in Süd-Nord-Richtung geändert. Darüber hinaus sind keine technischen Hilfsmittel (z.B. Zu- und Abluftventilatoren) auf dem Dach bzw. an den Fassaden des Parkhauses vorgesehen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung des August-Balzer-Wegs zu erwarten.

Die Rechtsanwaltskanzlei Fahr-Becker & Kollegen als Vertreter der M.A.T. Objekt GmbH kritisiert insbesondere die Angemessenheit der Auslegungsfrist für die erneute und eingeschränkte Offenlage. Der Bundesgesetzgeber hat in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Kommunen ausdrücklich legitimiert die Frist der Offenlegung angemessen zu verkürzen. Diesem Gebot entspricht die gewählte Auslegungsfrist von 3 Wochen bzw. 11 Arbeitstagen vollumfänglich. Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit wird in der einschlägigen Kommentierung dieses Gesetzes durch die Festsetzung einer Frist von mindestens 2 Wochen als erfüllt angesehen, zumal die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes in diesem konkreten Fall nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Der Einschätzung, die zeitliche Anordnung und Dauer der Auslegung hätte das Ziel verfolgt die Beteiligung für die Öffentlichkeit zumindest zu erschweren, wird auch aufgrund der Tatsache, dass die betroffene und in vorherigen Verfahrensschritten beteiligte Öffentlichkeit sowie die M.A.T. Objekt GmbH persönlich über die anstehende Offenlage informiert wurde, widersprochen. Diese Information erfolgte mitsamt dem Hinweis auf die Zugänglichkeit der

Beteiligungsunterlagen im Internet frühzeitig und erreichte auch ihr Ziel, da viele der angesprochenen Stellen erneut und fristgerecht Einwände vorgetragen haben. Weiterhin wurde die betroffene Nachbarschaft in einem individuellen Gesprächstermin über den Umfang und den Hintergrund der einzelnen Änderungen detailliert unterrichtet.

Ebenfalls wurden die vorgenommenen Änderungen in sämtlichen Beteiligungsunterlagen entsprechend markiert, wodurch unseres Erachtens nach eine erhebliche Unterstützung der interessierten Öffentlichkeit im Sinne einer qualifizierten Abfassung der Stellungnahmen stattgefunden hat.

Zudem wird nun Kritik an den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. des Erbbaugrundstückes Flur 38 Nr. 204/5 geübt. Dem muss entgegen gehalten werden, dass keine Änderungen bezüglich des Kernbereiches und somit des genehmigten Messebestandes vorgenommen wurden. Vielmehr ermöglichen die getroffenen Festsetzungen erstmalig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Erbbaugrundstück in einem Umfang, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ nicht gegeben ist. Bei den Festsetzungen des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ handelt es sich für den gesamten Bereich des Sondergebiets „Ausstellungsgelände“ um einen einfachen Bebauungsplan, da es an den gem. § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan mangelt. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

Eine Bebaubarkeit des in Erbaurecht befindlichen Grundstückes Flur 38 Nr. 204/5 richtet sich demzufolge nach der Eigenart der näheren Umgebung, weshalb auch die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung, die kleineren Hallen auf dem Schlachthofgelände und die baulichen Anlagen der Stadtwerke Gießen AG in die Rahmenbildung einzubeziehen sind. Der Bau einer Messehalle mit Hochregallager in dem nun planungsrechtlich möglichen Umfang wäre bei der damaligen Rechtslage nicht ohne Weiteres möglich gewesen.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes räumen ein Maximum an Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes zur Errichtung einer Messehalle zu Lagerzwecken ein, das aus städtebaulicher Sicht als vertretbar eingestuft werden kann. Die Festsetzungen unter A.1.3.1 sind so flexibel anzuwenden, dass die geplante Messehalle mit Hochregallager für Messebaumaterialien (siehe Schreiben der M.A.T. Objekt GmbH vom 18.11.2014) planungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus kann das Grundstück ebenfalls als Stellplatz- und in gewissem Umfang auch als Veranstaltungsfläche genutzt werden, was der tatsächlichen aktuellen Nutzung entspricht.

## **10. Rechtsgrundlagen**

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

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

**Baunutzungsverordnung**

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

**Planzeichenverordnung**

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

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

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

**Bundesnaturschutzgesetz**

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

**Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

**Hessisches Wassergesetz**

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

**Wasserhaushaltsgesetz**

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

**Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

**Städtische Abwassersatzung 2013**