

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet „Stadtmitte II“, Grundstücke 798/7 bis 803/3, 804/8, 807/2 bis 812/1, 817/3, 819/2, 819/3, 1440/2 und 1515/1 in der Flur 1 Gem. Gießen

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Bauleitpläne sind nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 60 von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sanierung im Gebiet der Innenstadt hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28. 10. 65 beschlossen, einen Bebauungsplan für das vorher näher bezeichnete Gebiet „Stadtmitte II“ aufzustellen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkhauses, den Ausbau eines Teilstückes der Entlastungsstraße und der Westanlage zu schaffen und geplanten Geschäftsbauten zustimmen zu können.

Dieser Bebauungsplan ist nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 27.10.66 von der Stadtverordnetenversammlung im Entwurf beschlossen worden und hat in der Zeit vom 28.11.66 bis 28.12.66 öffentlich ausgelegen. Die während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entsprechend bearbeitet und der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluß vorbereitet.

### 2. Ausweisung des Gebietes „Stadtmitte II“ in den gültigen Bauleitplänen (geplante Nutzung)

#### 2.1 Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan und der Generalbebauungsplan der Universitätsstadt Gießen vom 5.7.60, geändert am 30.5.61, gelten beide gemeinsam als Flächennutzungsplan, aus welchem der Bebauungsplan zu entwickeln ist.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sehen für das Gebiet „Stadtmitte II“ die Nutzung nach altem Recht als „Geschäftsgebiet“ vor. Dieses ist mit den derzeitigen Festsetzungen der §§ 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BNutzVO) vom 26.6.62 als „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“ vergleichbar.

## 2.2 Verbindlicher Bauleitplan

- 2.21 Als verbindlicher Bauleitplan gelten die städtebaurechtlichen Bestimmungen der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5.7.60 nach § 173 Abs. 3 BBauG.
- 2.22 Ebenso gilt als verbindlicher Bauleitplan der Fluchtlinienplan im Sinne des § 6 des Hess.Aufbaugesetzes (HAG) Gießen „Innenstadt“ vom 5.5.49, festgestellt am 19.7.49, der z. Z. die Fluchtlinie für seinen räumlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich regelt.

## 3. Änderung und Aufhebung bisher rechtsgültiger Bauleitpläne

- 3.1 Bei Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 56 „Stadtmitte II“ als Satzung werden für seinen räumlichen Geltungsbereich die Bestimmungen der Bausatzung der Stadt Gießen vom 5.7.60, soweit sie nach § 173 BBauG weiter gelten, außer Kraft gesetzt. Dies gilt jedoch nicht für Teil IV (Baugestaltung) der Bausatzung.
- 3.2 Ferner werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen des unter 2.22 aufgeführten Fluchtlinienplanes aufgehoben.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung  
Für die Art der baulichen Nutzung der Geländeflächen in dem von der Planung betroffenen Gebiet sind die Vorschriften der Benutzungsverordnung (BNutzVO) vom 26.6.62 (BGBL. I S. 429) maßgebend.

Die Ausweisung der Grundstücke zwischen Seltersweg und geplanter Entlastungsstraße erfolgt als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BNutzVO.

Die Geländefläche zwischen geplanter Entlastungsstraße, Westanlage und der Bebauung Bahnhofstraße ist entsprechend ihres Aufbaus und der vorhandenen Nutzungsart als Mischgebiet (MK) gemäß § 6 BNutzVO festgesetzt, wobei Abs. 2 Ziff. 6 und Abs. 3 des § 6 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.5.66 als Sofortmaßnahme die Standortfestlegung für 2 Parkhäuser in der Innenstadt beschlossen. Die Bauverwaltung wurde dadurch beauftragt, die Standorte und die Größe der Parkhäuser in das Gesamtsystem der in der Innenstadt liegenden Parkflächen einzubeziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Stadtmitte II“ setzt die Fläche für das Parkhaus mit Anschluß an die Entlastungsstraße unter Zugrundelegung von § 9 Abs. 1 BBauG als Gemeinbedarfsfläche fest.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde im Mischgebiet die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der BNutzVO festgesetzt. Im Kerngebiet wurde die höchstzulässige Geschößflächenzahl von 2,0 um 1,0 auf 3,0 heraufgesetzt. Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 8 BNutzVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Gebiet, in dem die Geschößflächenzahl überschritten wird, zählt zu dem überörtlichen Einkaufszentrum der Stadt Gießen. Für das übrige Einkaufszentrum wird, nachdem die Gebäudezählung 1967 ausgewertet ist, ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt.

#### Städtebauliches Leitbild für die Neuordnung und Sanierung dieser Gebiete ist

1. die Innenstadt bzw. den Stadtkern als örtliches und überörtliches Einkaufszentrum für den Stadt- und Landkreis Gießen sowie Teile des Landkreises Alsfeld, Wetzlar, Marburg und Biedenkopf zu erhalten und weiter auszubauen, sowie
2. genügend Wohnraum zu belassen, damit die Innenstadt nicht überbevölkert wird.

Die Bedürfnisse der Wirtschaft erfordern den leistungsfähigen Ausbau der Innenstadt als Einkaufszentrum. Da in diesem Bereich der Stadt seither schon eine Ausnutzungsziffer von 2,5 zulässig war (im Baugebietsplan war dort Geschäftsgebiet für 5geschossige geschlossene Bauweise vorgesehen und in der Bausatzung eine Flächenziffer von 0,5) und die tatsächliche Geschößfläche bei einigen Grundstücken 3,0 überschreitet, ist es gerechtfertigt, für einen Teilbereich die Geschößflächenzahl auf 3,0 festzusetzen. Diese Festsetzung wird keine wesentliche Verkehrszunahme zur Folge haben, zumal durch die vermehrte Ladenfläche und das vermehrte Angebot weder der Kundenkreis noch das Einzugsgebiet vergrößert wird. Selbst durch die weitere Kraftfahrzeugzunahme ist nicht damit zu rechnen, dass das Zentrum Gießen eine größere Anziehungskraft ausstrahlt, lediglich das benutzte Verkehrsmittel wird sich ändern, wie sich ganz eindeutig aus einer Befragung aus dem Jahre 1962/63 ergibt, die das Institut für angewandte Sozialwissenschaft, Bad Godesberg im Auftrage der Stadt Gießen durchgeführt hat, um die Verflechtungen im Raume Gießen zu ermitteln. Was in der Innenstadt zunehmen wird, ist die Zahl der Beschäftigten und der Andienungsverkehr.

Um das städtebauliche Leitbild verwirklichen zu können, ist es erforderlich, so zu verfahren, wie in dem Erläuterungsbericht zum Straßennetzplan der Stadt Gießen vom 15. 3. 66 auf Seite 38 ff dargestellt:

1. Ausschaltung des Durchgangsverkehrs,
2. Lösung des Parkplatzproblems,
3. Schaffung von Fußgängerzonen.

Die dort geforderte Begrenzung der Nutzfläche auf 1,0 im Durchschnitt steht der Festsetzung einer Geschößflächenzahl von 3,0 in einzelnen Bereichen nicht entgegen, zumal die Geschößfläche nach § 20 BNutzVO und die Nutzfläche nach DIN 283 ermittelt wird. Die Nutzfläche wird ca. 20 – 30% geringer als die Geschößfläche sein. Somit dürfte die Nutzfläche, auf das im Erläuterungsbericht genannte Gebiet bezogen, 1,0 nicht überschreiten.

Da es auch eine Sättigungsgrenze für die Ladenfläche gibt, kann eine Ausnutzung von 3,0 nur für Teilbereiche erfolgen, die so abgestuft sind, dass der Grundsatz der Gleichheit nicht verletzt wird.

Der Trend des sich vollziehenden Strukturwandels geht dahin, daß die Beschäftigten im tertiären Bereich (Handel, Banken, Versicherungen, Verwaltungen und sonstige Dienstleistungen) ständig zunehmen. Da die Dienstleistungsunternehmen ihren Standort im Stadtkern suchen, ist die Gefahr einer Citybildung sehr groß. Dieser Entwicklung soll durch die Festsetzung, daß Wohnungen im Kerngebiet allgemein zulässig sind und durch den Erlaß einer neuen Satzung über Einstellplätze und Garagen begegnet werden.

Die Grundflächenzahl ist auf höchstens 0,6 festgesetzt worden, um genügend Freiflächen für die Errichtung von Garagen und evtl. Schutzraumbauten zu erhalten.

Lediglich für einen Teil des Kerngebietes wurde die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7 erhöht. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, weil Freiflächen zur eventuellen Errichtung von Schutzraumbauten vorhanden sind und die erforderlichen Einstellplätze in den als Parkdecks ausgebauten Obergeschossen und im Parkhausneubau untergebracht werden. Über die Schaffung der Einstellplätze wurde bereits zwischen der Stadt Gießen und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Der Parkraumbedarf wird durch Parkhäuser gesichert. Über die Trägerschaft dieser Errichtungen wird z. Z. noch verhandelt. Die Grundflächenzahl für das Parkhaus ist in Anlehnung an § 17 Abs. 6 BNutzVO auf 1,0 und die Geschößflächenzahl nach § 17 Abs. 8 BNutzVO auf 5,0 festgesetzt worden., damit das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit seiner Begründung den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG zur Stellungnahme vorgelegt. Einwendungen gegen die Festsetzung der Geschößflächenzahl von 3,0 wurden nicht erhoben. Somit wird festgestellt, daß öffentliche Belange diesen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Für einen Teil der als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Grundstücksflächen ist von der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall die Erteilung einer Ausnahme (A L) möglich, wenn die festgesetzten Werte von Grund- und Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

#### 4.3 Bauweise

Der Bebauungsplan sieht geschlossene Bauweise vor.

#### 4.4 Überschaubare Grundstücksflächen

Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen unterteilen die Grundstücke in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. In einem Teilbereich ist festgesetzt, daß ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile bis zu einem bestimmten Maß zugelassen werden kann.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan „Stadtmitte II“ enthält die Festsetzung der Verkehrsflächen und gibt die Maße für den Straßenausbau an.

Die Massierung der im Kerngebiet liegenden Dienstleistungsbetriebe und durch die unerwartete Zunahme der privaten Verkehrsmittel ist die Bewältigung des täglichen Verkehrs zu einem Problem geworden, das durch Straßenbaumaßnahmen und Schaffung von Einstellplätzen gesteuert werden muß.

Um den Zielverkehr zur Stadt aufnehmen zu können und den ruhenden Verkehr aus den Hauptverkehrsstraßen zu entfernen, so daß gleichzeitig der arbeitende Verkehr geordnet weiterfließen kann, ist die Errichtung von Parkhäusern in der Innenstadt unerläßlich. Dadurch werden die insbesondere durch die Spitzenzeiten stark belasteten Straßen für den Verkehrsfluß frei.

Die seither vorhandenen Straßenflächen reichen für die derzeitige und zukünftige Beanspruchung nicht mehr aus.

Bereits 1949 wurde durch das Rechtswirksamwerden des unter 2.22 genannten Fluchtlinienplanes die Grundlage für eine rechtzeitige Sicherung von Gelände Flächen für die Anlage der öffentlichen Verkehrseinrichtungen geschaffen (jetzige Entlastungsstraße).

Durch Ergebnisse von Verkehrszählungen und Erhebungen über den Ziel- und Quellenverkehr zur Generalverkehrsplanung der Stadt Gießen wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten von Westanlage und Entlastungsstraße errechnet. Diese Maße sind im Plan festgesetzt worden.

Unter der Voraussetzung, daß das alte Volksbad alsbald abgebrochen wird, wurde die günstigste Führung der Entlastungsstraße ermittelt und im Plan festgelegt. Die Entlastungsstraße, als Teil einer neuen Verkehrsplanung für die Innenstadt, kann von der Westanlage nur als Einbahnstraße in Richtung Innenstadt angelegt werden. Die Zulassung von Begegnungsverkehr steht der Gesamtverkehrskonzeption für die Innenstadt entgegen.

Die Kinogasse (Parz. 1440/2) bleibt als Fluchtweg für das Lichtspielhaus und als reiner Fußgängerweg in Verbindung mit Entlastungsstraße und Seltersweg in der bisherigen Breite bestehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen „Hotel Kübel“ und „Kaufhaus Karstadt“ (Parz. 1515/1) wird eingezogen.

#### 4.6 Versorgungsflächen, Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen zu den entsprechenden Grundstücken werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme mit ausgeführt. Nach der Stellungnahme der Versorgungsunternehmen läßt sich dies ohne Schwierigkeiten durchführen. Für Wasserleitung und Kanalisation ist vor Bauausführung ein baureifer Entwurf nach § 44 Hess. Wassergesetz aufzustellen und dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorzulegen.

#### 4.7 Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

##### 4.71 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt im Bereich der Entlastungsstraße im Mischsystem und muß neu ausgebaut werden. Hierfür gelten die unter 4.6 gemachten Darlegungen.

##### 4.72 Müllbeseitigung und Straßenreinigung

Die Beseitigung festern Abfallstoffe und die Straßenreinigung führt der städt. Fuhrpark auf Grund bestehender Satzungen durch. Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

5. Baugestaltung

Für diesen Bebauungsplan gelten die allgemeinen Bestimmungen der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. 7. 60 über die Baugestaltung (Teil IV) entsprechend.

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine in sich zurücklaufende dickere strichlierte Linie nach § 13.6 der Planzeichenverordnung festgesetzt.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Dieser Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 erforderlichen Maßnahmen bilden.

8. Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt Gießen durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen werden, betragen

ca. 2.000.000,- - DM