

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 01/18

“Neustädter Tor”

Stand: Satzung

Planungsstand: Dezember 2003

BLFP PROF. BREMMER · LORENZ · FRIELINGHAUS

Planungsgesellschaft mbH Architekten BDA

Strassheimer Straße 7

61169 Friedberg

**Sachbearbeitung: Stadtplanerin AKNW, SRL Frau Erpenstein
 Dipl.-Ing. Stadtplanung Frau Yavuzcan**

Telefon: 0 60 31 / 6002-00

Telefax: 0 60 31 / 6002-22

Auftraggeber:	Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Beauftragtes Planungsbüro:	Prof. Bremmer · Lorenz · Frielinghaus Strassheimer Straße 7, 61169 Friedberg - Bauleitplanung
Mitwirkende Planungsbüros:	Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH) Regionalbüro Kassel Kurfürstenstraße 7, 34117 Kassel: - Sanierungsträger Planungsgruppe Darmstadt Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt: - Fortschreibung des Rahmenplanes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ pbp, Planung Baubetreuung Projektsteuerung Carl-Benz-Straße 5, 35440 Linden: - Bebauungskonzept des Investors für die „Galerie Neustädter Tor“ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzfor- schung mbH Frankfurter Straße 249 b, 51147 Köln: - Einzelhandelsuntersuchung NaturProfil, Planungs- und Beratungsbüro Kaiserstraße 177, 61169 Friedberg: - UVP Spiekermann GmbH Beratende Ingenieure Fritz-Vomfelde-Straße 12, 40547 Düsseldorf: - Verkehrserzeugung und Verkehrsentwick- lungsplan Habermehl + Follmann Ingenieurgesell. mbH Frankfurter Straße 79, 63110 Rodgau: - Verkehrsplanung Fritz Beratende Ingenieure GmbH Fehlheimer Straße 24, 64683 Einhausen: - Immissionsschutz Ingenieurbüro Dr.-Ing. Achim Lohmeyer An der Roßweid 3, 76229 Karlsruhe: - Lufthygiene und Kleinklima

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	1
2.	Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches, bestehende Nutzungen.....	3
3.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“, Rahmenplan 2003	10
7.	Einzelhandel, Gutachten der GMA.....	13
8.	Altlasten	16
9.	Denkmalpflege	17
10.	Erschließung	18
10.1	Verkehrliche Erschließung	18
10.2	Ver- und Entsorgung.....	23
11.	Immissionen	24
12.	Umweltbericht	27
12.1	Rechtsgrundlage.....	27
12.2	Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens	27
12.3	Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter	28
12.3.1	Schutzgut Mensch.....	28
12.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
12.3.3	Schutzgut Boden und Wasser.....	33
12.3.4	Schutzgut Klima und Luft	34
12.3.5	Schutzgut Landschaft.....	36
12.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
12.3.7	Wechselwirkungen	37
12.4	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen.....	38
12.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	38
12.4.2	Kompensationsmaßnahmen	38
12.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	39
12.6	Zusammenfassung gemäß § 2a (3) BauGB	39
13.	Planungsrechtliche Festsetzungen	42
14.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	48
15.	Bodenordnung / Flächenbilanz	49
16.	Kostenschätzung.....	50

Planungsgrundlagen:

- Regionalplan Mittelhessen 2001
- Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Juni 2002)
- Kataster- und Vermessungsgrundlagen (Vermessungsamt der Universitätsstadt Gießen)

Gutachten, Anlagen der Begründung :

- Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“, 2. Fortschreibung des Rahmenplanes der Universitätsstadt Gießen, 2003
- Einzelhandelsgutachten: Gießen, Oswaldsgarten als Standort für das Einkaufszentrum „Galerie am Neustädter Tor“, Verträglichkeitsuntersuchung, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 9 / 2002
- Verkehrliche Untersuchung Gießen, „Galerie Neustädter Tor“, Spiekermann GmbH Beratende Ingenieure, Düsseldorf, 12 / 2002
- Verkehrstechnische Untersuchung, Erschließung des Bauvorhabens „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen, Habermehl + Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau 2 / 2003
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung für die „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen, Beschreibung der Vorgehensweise und des Standes der Untersuchungsergebnisse zum 27.01.2003, Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen 1 / 2003
- Vorhaben „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen - Lufthygienisches / Kleinklimatisches Gutachten, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Achim Lohmeyer Karlsruhe und Dresden, 5 / 2003
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung für die „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen, Ermittlung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für die Kerngebietsflächen (MK), Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen 7 / 2003

Plankarten, Anhang zur Begründung:

1. Übersichtskarte, Grenzen des Bebauungsplangebietes
2. Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2001
3. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen
4. Luftbild
5. Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebietes

1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gießen beabsichtigt, eine ca. 5 ha große Fläche der Innenstadt im Bereich zwischen der Straße Nordanlage im Nordwesten und nördlich davon, der Wetzsteinstraße im Nordosten, der Straßen Am Stockhaus und Pfarrgarten im Südosten sowie der Straße Neustadt im Südwesten städtebaulich neu zu ordnen.

Mit der Aufgabe der Betriebsstandorte der Milchzentrale und der Nudelfabrik Grieb zwischen Pfarrgarten und Oswaldsgarten seit Anfang 2002 und der damit verbundenen Möglichkeit einer baulichen Umnutzung dieser und weiterer Flächen zwischen den Straßen Nordanlage, Georg-Schlosser-Straße, Pfarrgarten und Neustadt, kann das langfristige Stadtentwicklungsziel der Neuordnung dieser innerstädtischen Gemengelage und der Aufwertung des Burggrabenviertels insgesamt umgesetzt werden.

Gleichzeitig kann die intensive Suche der vergangenen Jahre nach Standorten zur Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums und zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes an einem integrierten Standort abgeschlossen werden. Die Entwicklung der ehemaligen Betriebsgelände der Firmen Grieb und der angrenzenden Bereiche soll zur Belebung und Stärkung der Innenstadt beitragen und der erkennbaren Tendenz von Ansiedlungen „auf der grünen Wiese“ in Stadtrandlage entgegenwirken.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist das konkrete Interesse eines Investors / Vorhabenträgers, die Gewerbebrache und angrenzenden Bereiche zu erwerben, um hier das geplante Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ realisieren zu können. Mit der „Galerie Neustädter Tor“ sollen die innerstädtischen Fußgänger- und Einkaufsbereiche innerhalb des Anlagenringes der Stadt Gießen ergänzt und abgerundet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine verträgliche Integration des Einkaufszentrums in die vorhandenen gewachsenen Strukturen sichergestellt werden. Insgesamt soll sich das geplante Vorhaben in die raumbildende umgebende Bebauung harmonisch einfügen und darüber hinaus besondere Rücksicht auf die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nehmen. Weiteres Ziel ist die Aufwertung der sich bislang ungeordnet darstellenden Bereiche an der Neustadt, Georg-Schlosser-Straße und Pfarrgarten sowie die Entwicklung eines repräsentativen Stadt-Entrées im Bereich Nordanlage/Ecke Neustadt.

Die Standorte der berufsbildenden Schulen Friedrich-Feld und Max-Weber sollen in Nachbarschaft zur geordneten baulichen Entwicklung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung „Galerie Neustädter Tor“ gesichert werden. Für die berufsbildenden Schulen werden gleichzeitig mittel- und langfristige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Weitere Ziele der Bauleitplanung sind die Sicherung von Grün- und Spielflächen im Plangebiet (Verlagerung der Grün- und Spielfläche des Oswaldsgartens auf eine Fläche nordöstlich der Georg-Schlosser-Straße) sowie die Sicherung der denkmalgeschützten Bebauung in der Wetzsteinstraße 13. Die Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 wurden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan gliedert sich im Wesentlichen in Kerngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen, die hinsichtlich ihrer schutzbedürftigen Nutzung, ebenso wie die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, durch entsprechende Festsetzungen besonders berücksichtigt sind. Darüber hinaus sind Flächen für öffentliche Grünanlagen und Spielflächen sowie für das besondere Wohngebiet der Wetzsteinstraße 13 festgesetzt. Schließlich ist der Bereich der Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Da für diesen Bereich – ebenso wie für das besondere Wohngebiet – keine weiteren Festsetzungen -

z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung - erfolgen, richtet sich die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Teilbereichen des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich).

Eine deutliche Aufwertung der historisch benachteiligten nordwestlichen Innenstadt und des gesamten Burggrabenviertels soll auch durch verschiedene ineinandergreifende flankierende städtebauliche Maßnahmen erreicht werden. So soll die geplante Umgestaltung der Straße Neustadt die städtebauliche und funktionale Integration der geplanten Stadtentwicklung am Neustädter Tor abrunden und sicherstellen. Zudem sind mit dem geplanten Ausbau des Haltepunktes Oswaldsgarten der Deutschen Bahn (Regionalexpress) nördlich des Plangebietes positive Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Planbereiches mit öffentlichen Verkehrsmitteln für Besucher aus der Region vorhanden.

Aufgrund der gesicherten Erschließung und der grundsätzlichen Bebaubarkeit der jeweiligen Einzelgrundstücke wäre auch eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) denkbar. Besonders im Hinblick auf die Größe und Nutzung der geplanten Einzelhandelseinrichtung und mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung mit ihren schutzwürdigen Nutzungen, wurde eine Genehmigung gem. § 34 BauGB allerdings ausgeschlossen und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes beschlossen. Die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung ergibt sich auch aus den zu berücksichtigenden verkehrlichen Belangen, dem Erfordernis der Planung im Bestand sowie der Konfliktbewältigung in einer erkennbaren Gemengelage.

Die planerischen Grundgedanken und Zielvorstellungen wurden im Rahmen einer interdisziplinären Zusammenarbeit aller beteiligter Fachämter der Stadt Gießen, der beauftragten (Fach-)Planungsbüros und des Investors / Vorhabenträgers im Rahmen eines Workshops im August 2002 konkretisiert und in der Folge fortlaufend weiterentwickelt und in den Gesamtplan eingestellt. Darüber hinaus hat die Stadt Gießen, durch vertragliche Regelungen mit dem Investor / Vorhabenträger die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Erarbeitung unterschiedlicher Fachgutachten erforderlich, die die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Bereiche Sanierung, Einzelhandel, Verkehr, Immissionsschutz sowie Umwelt und Natur zum Inhalt haben (die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt).

Aufgrund der Lage eines Großteils des Plangebietes innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ und der Änderung von Rahmenbedingungen, die wesentlichen Einfluss auf die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes haben (Aufgabe der Milchzentrale Grieb und die angestrebte Folgenutzung durch das Einkaufszentrum), wurde vom Sanierungsträger FEH und der Planungsgruppe Darmstadt die 2. Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ erarbeitet.

Anhand einer Verträglichkeitsstudie durch den Einzelhandelsgutachter GMA wurden auf der Grundlage des 1999 erarbeiteten gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens Aussagen getroffen, welche versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen mit der Errichtung der geplanten Einkaufsgalerie sowohl für die Umlandgemeinden als auch für die Stadt Gießen zu erwarten sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen positiven und negativen Auswirkungen für die Giessener Innenstadt und deren örtliches und überörtliches Umfeld wurden überprüft.

Als weiterer wesentlicher Planungsaspekt wurde die verkehrliche Anbindung der Einkaufsgalerie in das Straßennetz des inneren Rings der Nord-, West-, Süd- und Ostanlage untersucht. Die zu erwartende Verkehrserzeugung und- verteilung im innerstädtischen Netz wurde durch das Büro Spiekermann überprüft.

Auf dieser Grundlage wurden vom Büro Habermehl + Follmann die verkehrliche An- und Einbindung der geplanten Einkaufsgalerie in den Anlagenring untersucht, um die Anbin

dungspunkte, insbesondere die Zu- und Ausfahrt zu den Parkierungsebenen und der Anschluss an die Nordanlage, ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde vom Büro Habermehl + Follmann die Dimensionierung aller im Plangebiet vorhandener Verkehrsflächen überprüft und deren Eignung für die im Plangebiet auftretenden Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, PKW, LKW und ÖPNV).

Um zu prüfen, ob die unmittelbar und mittelbar vom geplanten Einkaufszentrum ausgehenden Geräuschemissionen zu erheblich belästigenden Schallimmissionen an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen – insbesondere Wohn- und Schulnutzung – führen können, wurden vom Büro Fritz schalltechnische Untersuchungen – aufgeteilt nach Verkehrs- und Gewerbeimmissionen – vorgenommen.

Aufgrund der Größe und Nutzung des geplanten Einkaufszentrums besteht nach § 3 c Abs. 1 Nr. 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit) in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.7 des UVPG und in Verbindung mit dem Mustereinführungserlass die Pflicht, eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Ergebnis der Vorprüfung war, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden können, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gegeben ist. Daher ist der vom Büro NaturProfil erarbeitete Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB Bestandteil dieser Begründung. Ein darüber hinaus gehendes Lufthygienesches / Kleinklimatisches Gutachten vom Büro Lohmeyer wurde ergänzend zur UVP erstellt.

Die Stadt Gießen will nach fach- und sachgerechter Prüfung aller Planungsaspekte die Gewerbebrachen der ehem. Milchzentrale und Nudelfabrik Grieb an diesem integrierten Standort nutzen, um die Innenstadt Gießens attraktiver zu gestalten und Impulse für die örtliche Handelsstruktur zu geben.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5 ha und liegt im Nordwesten der Innenstadt von Gießen in der Gemarkung Gießen. Es wird wie folgt begrenzt (grobe Beschreibung):

- im Nordwesten durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des Kreuzungsbereiches Nordanlage / Rodheimer Straße / Westanlage / Neustadt, die nördliche Grenze der Grundstücke Hausnummer 1, 3, 5 und 7 an der Straße Nordanlage und im weiteren östlichen Verlauf der Nordanlage durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Nordanlage,
- im Nordosten durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Wetzsteinstraße,
- im Südosten durch die südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straßen Am Stockhaus und Pfarrgarten,
- im Südwesten durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Neustadt.

Das Plangebiet umfasst die überwiegend bebauten Grundstücke der im Plangebiet befindlichen Straßenabschnitte der Nordanlage, Georg-Schlosser-Straße, Pfarrgarten und Neustadt, das unbebaute Areal des Oswaldsgartens und das unbebaute Areal Am Stockhaus sowie die berufsbildenden Schulen Friedrich-Feld und Max-Weber mit Turnhalle, Aula und Nebengebäuden.

Nach der vorgezogenen Befragung der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der Aussagen des Fachbüros für Verkehrsplanung der nordöstliche Abschnitt der Nordanlage, vor den Grundstücken 13, 15, 17, 19 und 21, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen, da in diesem Abschnitt keine wesentlichen Veränderungen des Ver

kehrsräume erfolgen, sondern lediglich Ummarkierungs- und Rückbaumaßnahmen eines baulichen Fahrbahnteilers.

Eine weitere Änderung des ursprünglichen Geltungsbereiches hat sich nach der vorgezogenen Trägerbefragung aufgrund schalltechnischer Aussagen zum Bebauungsplangebiet ergeben. So wurde es erforderlich, die Grundstücke Nordanlage 1, 3, 5 und 7 mit in das Plangebiet einzubeziehen.

Die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes umfasst:

- zwischen Nordanlage und Georg-Schlosser-Straße die berufsbildenden Schulen Friedrich-Feld und Max-Weber sowie die dazugehörige Alte-Alice-Schule,
- südlich der Schulen, das unbebaute Grundstück „Am Stockhaus“, das als Parkplatz der Schulen dient,
- westlich der Schulen zwischen Nordanlage, Neustadt und Georg-Schlosser-Straße die Grünfläche Oswaldsgarten mit Spielplatz und öffentlichem Parkplatz,
- im übrigen Plangebiet Wohn- und Geschäftshäuser einer kerngebietstypischen Nutzung und Ausprägung sowie die vorerwähnte Gewerbebrache Grieb
- nördlich der Nordanlage befinden sich die Grundstücke 1, 3, 5 und 7.

Die vorhandene Nutzung der näheren Umgebung des Plangebietes umfasst:

- im Nordwesten, nordwestlich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Nordanlage, die baulichen Anlagen der Bahn sowie die Gebäude der Feuerwehr,
- im Nordosten, östlich der Wetzsteinstraße überwiegend Wohnhäuser,
- im Südosten, südöstlich des Pfarrgartens und Am Stockhaus Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Schwerpunkt im Wohnen und
- im Südwesten, Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Schwerpunkt im Wohnen.

Ein weiteres Gebäude der Friedrich-Feld-Schule in der Albert-Schweitzer-Straße 1 grenzt unmittelbar im Südwesten an das Bebauungsplangebiet an.

Das Plangebiet liegt 150 bis max. 400 m vom Marktplatz und der Haupteinkaufs- und Fußgängerzone des Seltersweges entfernt.

Die überwiegende nutzungsbedingte Prägung des Plangebiets und seines unmittelbaren Umfeldes kann aufgrund der integrierten innerstädtischen Lage, des urbanen Angebots, der vielfältigen und zentralen Einrichtungen des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in Ergänzung mit innerstädtischem Wohnen als kerngebietstypisch angesehen werden.

Dies zeigt sich vor allem an dem vielfältigen Nutzungsmix sowie der Dominanz der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung gegenüber der Wohnnutzung, die vorwiegend in den Obergeschossen angesiedelt ist.

Der Gebietscharakter entspricht somit in weiten Teilen dem eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO. Das Areal des Plangebietes ist ein Teil des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens einschließlich der Freizeitbetätigung und des innerstädtischen Wohnens im Zentrum Gießens.

Das gesamte Gelände zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur, sowohl in der Gebäudehöhe, als auch der Gebäudedimension und –qualität aus.

Im Bereich der Neustadt und der Marktstraße stellt sich die Bebauung als klassische Blockrandbebauung mit nahezu durchgehender Trauf- und Firstkante dar. Sie löst sich nach Norden im Bereich des Schulgeländes mit seinen solitären Baukörpern auf. In diesem Bereich liegen die denkmalgeschützten Gebäude, Alte-Alice-Schule, Georg-Schlosser-Straße 16, sowie das Einzeldenkmal Wetzsteinstrasse 13 als Teil der Gesamtensembles III. Sie werden in östlicher Richtung von den unter Ensembleschutz stehenden Gebäuden, Georg-Schlosser-Straße 5,7 und 9 der Gesamtanlage II, ergänzt. Lediglich die gegenüberliegende Bebauung Georg-Schlosser-Straße 6, 6A und 6 B greift in diesem Bereich in massiver Form die Blockrandbebauung auf.

Die Geschossigkeit im Plangebiet stellt sich drei- bis fünfgeschossig dar, mit Ausnahme eines untergeordneten Teils der Turnhalle, der zweigeschossig ausgebildet ist. In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich im Südwesten an der Straße „Neustadt“ eine nahezu homogene geschlossene Bebauung aus überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Die Bebauung nördlich der Nordanlage stellt sich in ihrer Geschossigkeit ähnlich dar, weist allerdings eine offene Bauweise aus.

Nordöstlich der Wetzsteinstraße fällt die Bebauung einheitlich auf eine offene Zweigeschossigkeit ab.

Im Bereich des Pfarrgartens stellt sich die Bebauung sehr heterogen mit ein- bis neun Geschossen in offener und geschlossener Bauweise dar.

Im Bereich der Grün- und Platzanlage Oswaldsgarten sowie auf dem Schulgelände befinden sich einige großkronige Bäume.

Das Gelände ist nahezu eben und steigt von Ost nach West von 157,43 m üNN im Bereich der Straße Am Stockhaus, auf 158,31 m üNN im Bereich Neustadt / Ecke Albert-Schweitzer-Straße an.

*(Übersichtskarte Grenzen des Bebauungsplangebietes, s. Plankarte 1 im Anhang)
(Luftbild, s. Plankarte 4 im Anhang)*

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend der Aussagen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in Ober- und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht.

Im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung wird sichergestellt, dass sich unter Beachtung der vorgenannten Ziele und Grundsätze der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese u.a. in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

Die Festsetzung eines Einkaufszentrums im Bebauungsplangebiet entspricht aufgrund der Lage innerhalb des Oberzentrums Gießen und ihrer räumlichen Zuordnung zur Innenstadt somit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000.

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stuft die Region um die Oberzentren Gießen und Wetzlar als Verdichtungsraum ein (vgl. B 3.2-7 Regionalplan Mittelhessen 2001). Ein Ziel in diesem Verdichtungsraum ist es, die ober- und mittelzentralen Funktionen in den Stadtkernen von Gießen und Wetzlar zu sichern und auszubauen. Die in diesem Raum herrschende Flächenknappheit erschwert erheblich Entwicklungen, die für die oberzentralen Funktionen erforderlich sind. Dies trifft unter anderem auf die Schaffung hochrangiger Handelseinrichtungen mit erhöhtem Flächenbedarf zu (vgl. B 3.2-8 Regionalplan Mittelhessen 2001).

Im Textteil zum Regionalplan werden als wichtige Entwicklungsziele u.a. genannt :

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.
- Die „großflächigen Einzelhandelsvorhaben“ sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie unter den Aspekten des Umweltschutzes in die Siedlungsgebiete zu integrieren. Dabei gelten folgende Voraussetzungen :

- ♦ Erhaltung der festgesetzten Zentralitätsfunktionen der – auch benachbarten – zentralen Orte und der bereits integrierten Geschäftszentren im Rahmen der zentralen Gliederung.
- ♦ Sicherung der Zentren in Orten, in denen Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, Stadterneuerung und Dorferneuerung durchgeführt werden bzw. worden sind.
- Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.
- Als Standort für „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ kommen nur Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. (vgl. B 5.3 Regionalplan Mittelhessen 2001)

Mit der Lage des Standortes des geplanten Einkaufszentrums innerhalb des zentralen Ortsteils eines Oberzentrums und innerhalb des Siedlungsbereiches-Bestand werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 zum „Zentralitätsgebot“ und zum „siedlungsstrukturellen Integrationsgebot“ sowie die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001 erfüllt.

Somit erfüllt das Vorhaben unter anderem auch die Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Landes Hessen vom 20.1.2003.

Durch flankierende Maßnahmen, wie der Umgestaltung der Neustadt zur verbesserten Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt und zur Profilierung des Planstandortes, wird dem „städtebaulichen Integrationsgebot“ Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch architektonische und stadtgestalterische Maßnahmen, wie z.B. Ausbildung von Plätzen und Kolonnaden (Säulengängen), Umgestaltung der Querungshilfe vom Bahnhofepunkt zur Neustadt u.Ä. die städtebauliche und funktionale Integration des Standortes optimiert (s. auch Pkt. 5 der Begründung: „Städtebauliches Konzept“).

Somit ist die gem. § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung gewährleistet.

(Regionalplan Mittelhessens s. Plankarte 2 im Anhang)

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gießen vom Juni 2002 ist der gesamte Planungsbereich im Süden als Gemischte Baufläche und zu einem geringen Teil als Wohn-Baufläche ausgewiesen. Im Norden stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für den Gemeinbedarf: Schule, sportliche Einrichtung“ dar. Im westlichen Bereich des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan „Grünfläche: Parkanlage mit Spielplatz“ sowie Parkplatz aus. Die Nordanlage ist als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet wird in nordsüdlicher Richtung von einer Richtfunktrasse durchzogen.

Der Bebauungsplan GI 01/18 „Neustädter Tor“ liegt mit Ausnahme der Straße Nordanlage, der Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 sowie eines Teils des Schulgeländes im Norden, vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“.

In Anpassung an die geplanten Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans parallel verlaufen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach sich der Bebauungsplan aus dem Flächennut

zungsplan zu entwickeln hat, ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sichergestellt.

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen, s. Plankarte 3 im Anhang)

(Luftbild s. Plankarte 4 im Anhang)

(Rahmenplan, Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ Stadt Gießen 1999, s. Plankarte 5 im Anhang)

5. Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung der vorliegenden Gutachten, der Ergebnisse eines im August 2002 durchgeführten Workshops, der Stellungnahmen im Rahmen der vorgezogenen Befragung der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie zahlreicher nachfolgender Erörterungsgespräche wurde ein Städtebauliches Konzept für das Plangebiet des Bebauungsplanes entwickelt.

Wesentlicher Kernpunkt der städtebaulichen und hochbaulichen Entwicklung im Plangebiet ist die Entwicklung des Einkaufszentrums „Galerie Neustädter Tor“.

Ausgehend von der überwiegenden Blockrandbebauung im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Anlagenringes soll die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Neustadt, des Pfarrgartens und der Georg-Schlosser-Straße aufgenommen werden und westlich des vorhandenen Schulstandortes bis an die Nordanlage herangeführt werden.

Die erforderliche Grundstücksgröße für die gewünschte Einzelhandelsnutzung wird durch die Zusammenführung der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke, die angrenzenden Parzellen sowie die Flächen des Oswaldsgartens erreicht. Dies führt zur Aufgabe des westlichen Abschnittes der Georg-Schlosser-Straße und zur Neu-Anbindung der Georg-Schlosser-Straße an die Nordanlage im Bereich westlich der Turnhalle (vgl. Punkt 10.1 der Begründung: „Verkehrliche Erschließung“).

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 19.000 m² soll in einem Gebäude mit mehreren Verkaufsebenen das Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ mit verschiedensten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sowie Büros entstehen, die über eine überdachte Mall miteinander verbunden sind. In dieses Gebäude sollen die erforderlichen Parkierungsebenen oberirdisch integriert werden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Haupteingangsbereiche: Zum einen von der Ecke Nordanlage / Neustadt, die sich zur Nordanlage und zum neuen Bahnhaltepunkt präsentiert und zum anderen über den Eingang Ecke Neustadt / Pfarrgarten, der sich in Richtung Neustadt bzw. im weiteren Verlauf zum Marktplatz orientiert.

Dabei sollen die Eingangsbereiche - und hier insbesondere der Eingangsbereich an der Ecke Nordanlage / Neustadt - in Anlehnung an das historische Neustädter Tor eine städtebauliche Dominanz ausbilden, die dem Gebäude durch entsprechende Architekturelemente die notwendige Außenwirkung verleiht.

Die repräsentativen Fassaden sollen durch eine extrovertierte Architektur und Fassadengestaltung ein einladendes stadtgestalterisches Gesicht bekommen.

Die rückwärtigen Fassaden zur Georg-Schlosser-Straße und im nordöstlichen Abschnitt des Pfarrgartens sollen durch eine zurückhaltende Architektur und eine entsprechende Fassadengliederung und -begrünung auf die umliegende Nutzung reagieren.

Durch einen im Sep. 2003 durchgeführten Fassadenworkshop und anschließende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Investor wird eine hochwertige Fassadengestaltung sichergestellt, die der städtebaulichen Zielsetzung entspricht und die die unterschiedlichen Ansprüche der näheren Umgebung jeweils angemessen berücksichtigt.

An beiden Haupteingängen Nordanlage / Ecke Neustadt und Neustadt / Ecke Pfarrgarten sind aus städtebaulichen Gründen Plätze ausgebildet, um für Besucher und Passanten Verweilqualitäten zu schaffen (die Festlegungen zur Platzausgestaltung sind im städtebaulichen Vertrag verankert).

Hier sollen einladende Aufenthaltsbereiche entstehen, die gemeinsam mit der hochwertigen Gestaltung der Bebauung zu einem harmonischen Stadt-Entrée beitragen. Im Bereich Nordanlage umfaßt der Platz ca. 500 m² und wird öffentlichem wie auf privatem Gelände ausgebildet. Hier kann durch die Umgestaltung der Nordanlage und die Verkürzung der Querungshilfe über die Nordanlage öffentlicher Verkehrsraum mit in die neue Platzgestaltung einbezogen werden. (vgl. Pkt. 10.1 der Begründung: „Verkehrliche Erschließung“).

Im Bereich Neustadt / Pfarrgarten wird die Platzsituation im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Pfarrgartens und der Neustadt ausgebildet.

Die beiden Plätze werden entlang der historischen Hauptverknüpfungssachse vom Bahnhofsteilpunkt Oswaldsgarten über die Straße Neustadt bis zum Marktplatz durch eine öffentliche Kolonnade (Säulengang) attraktiv miteinander verbunden. Diese Kolonnade wird am Gebäude der „Galerie Neustädter Tor“ den zukünftigen Fußweg nordöstlich der Neustadt überspannen und somit zu einer Aufwertung der Straße Neustadt beitragen. Gleichzeitig wird ausgehend von dem neuen Stadtplatz an der Nordanlage / Neustadt ein stadtgestalterisches Signal gesetzt, das den Fußgänger außerhalb der Einkaufsgalerie komfortabel zu den weiteren Einkaufszonen der Giessener Innenstadt leitet. Die Kolonnaden folgen in ihrem Verlauf der erforderlichen Straßenaufweitung des nordwestlichen Abschnitts der Neustadt und weiten sich im Bereich des geplanten Bushaltespunktes auf bis zu 5 m auf, um auch als überdachter Wartebereich zu dienen. In den Bereichen, in denen die kurzfristige Realisierung der geplanten Kolonnaden aus eigentumsrechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist (Gebäude Neustadt Nr. 36 und Nr. 38, s.u.), kann eine mittel- bis langfristige Einbeziehung und spätere Ausgestaltung der Kolonnaden ohne derzeitigen Funktionsverlust sichergestellt werden. Die Inhalte und Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes werden im Rahmen der Untersuchung zur Umgestaltung der Neustadt berücksichtigt und werden unter dem Aspekt der Profilierung des Planstandortes sowie der qualitativ hochwertigen Anbindung an den Marktplatz zeitnah ausgebildet.

Eine optimale fußläufige Anbindung des geplanten Einkaufszentrums „Galerie Neustädter Tor“ und der Schulen an den bereits im Rahmen der Sanierungsplanung umgestalteten Bereich Sandgasse südlich des Plangebietes wäre städtebaulich und stadtgestalterisch wünschenswert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann allerdings aufgrund der nicht verfügbaren Flächen am Pfarrgarten, die sich in Privatbesitz befinden und als Garagenhof genutzt werden, eine kurz- oder mittelfristige Umgestaltung nicht realisiert werden.

Die Einbeziehung der Gebäude und Grundstücke Neustadt Nr. 36 und 38 in das Einkaufszentrum ist noch nicht abschließend geklärt. Zum derzeitigen Planungsstand sollen sie in der heutigen Form und Nutzung erhalten bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante Errichtung der Einkaufsgalerie auf die Bewohner und Nutzer des Gebäudes sowie die Gebäudesubstanz entstehen. Vielmehr können sich für die Eigentümer der Grundstücke Neustadt 36 und 38 aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und der geplanten Einkaufsgalerie vielfältige Vorteile, ergeben (z.B. Aufwertung des Standortes von einer teilweise brachliegenden Industrie- und Gewerbefläche zu einem Einkaufszentrum, damit einhergehend erhöhte Fußgängerfrequenzen und die Möglichkeit, Einzelhandel oder Gastronomie zu realisieren, während gleichzeitig die Möglichkeit besteht, die bisherige Wohnnutzung aufrechtzuerhalten und Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0). Andererseits ermöglicht der Bebauungsplan eine (spätere) Einbeziehung der genannten Grundstücke in die Planung des Einkaufszentrums. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist in jedem Fall gewährleistet, dass analog zum Bestand eine geschlossene Gebäudeflucht an der Neustadt ausgebildet wird, indem entweder an die vorhandenen Gebäude Neustadt 36 und 38 angebaut wird oder bei Abbruch der Gebäude auf der gesamten Blockfläche eine großflächige Nutzung verwirklicht werden kann.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zwischen Nordanlage, Wetzsteinstraße, Georg-Schlosser-Straße und Am Stockhaus, soll der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen berufsbildenden Schulen Friedrich-Feld und Max-Weber vorbehalten bleiben. Der Bereich ist insgesamt als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im Bereich der langfristig abgängigen Turnhalle sind überbaubare Flächen festgesetzt, auf denen ein Schulgebäude entstehen kann. Zum Gebäudekomplex der berufsbildenden Schulen gehört auch das denkmalgeschützte Gebäude Alte-Alice-Schule am östlichen Rand des Schulgeländes, das ebenso wie das Einzeldenkmal Wetzsteinstraße 13 Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage III ist. Mit Rücksicht auf diese sensible denkmalgeschützte Bebauung soll das dazwischenliegende Grundstück einer behutsamen Bebauung zugeführt werden, die sich sowohl funktional als auch in ihrer Baumasse und -höhe in das vorhandene Bebauungsgefüge einfügen soll.

Das Wohn- und Geschäftshaus Wetzsteinstraße 13 besitzt aufgrund seines Denkmalwertes eine Sonderstellung im Plangebiet. Es ist in seiner baulichen und funktionalen Ausprägung den Gebäuden nördlich und östlich der Wetzsteinstraße zuzuordnen.

Die Gebäude der nördlichen Wetzsteinstraße sind Bestandteil des Sanierungsgebietes und sollen als besonderes Wohngebiet entwickelt werden. Sie liegen außerhalb des Plangebietes.

Konsequenter Weise soll das Gebäude Wetzsteinstraße 13, daher in Anlehnung an die allgemeinen Festsetzungen der Sanierungsplanung als Besonderes Wohngebiet entwickelt werden.

Bei der Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans muss der Oswaldgarten größtenteils überbaut werden und kann damit seine bisherigen Funktionen als innerstädtische Frei- und Parkplatzfläche nicht mehr erfüllen. Aufgrund der vom Büro Habermehl + Follmann ermittelten und erforderlichen Aufweitung der Nordanlage für eine Abbiegespur von der Nordanlage in den neuen Abschnitt der Georg-Schlosser-Straße sowie die Verbreiterung des Fuß- und Radweges müssen Teile der Grünfläche des Oswaldgartens überplant werden (siehe Punkt 10.1 der Begründung „Verkehrliche Erschließung“). Eine Erhaltung der verbleibenden Restfläche direkt an der Nordanlage erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Um die Effekte der Aufwertung der gesamten Innenstadt durch das Vorhaben und die umfangreichen Verbundeffekte an diesem integrierten Standort – im Gegensatz zu nicht integrierten Standorten auf der „grünen Wiese“ – tatsächlich erzielen zu können, ist darüber hinaus eine Mindestgröße der Einzelhandelseinrichtung erforderlich. Daher ist eine Zurücknahme der Gebäudekanten zugunsten der Restflächen des Oswaldgartens an der Nordanlage nicht vorgesehen. (siehe Punkt 7 „Einzelhandel, Gutachten der GMA“)

Als Ersatz für die Grünflächen des Oswaldgarten wird ortsnah eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Der im Vorentwurf angedachte Standort für eine Grünfläche mit Spielplatz an der Ecke Georg-Schlosser Straße / Am Stockhaus wird zugunsten einer Erweiterungsmöglichkeit für die bestehenden Schulen aufgegeben. Stattdessen wird das von den berufsbildenden Schulen ungenutzte brachliegende Gelände südlich der derzeitigen Turnhalle zu einer geschützten öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz ausgebildet. Sie umfasst mit 1.400 m² die Größe der derzeitigen Grünfläche am Oswaldgarten und kann ortsnah und hochwertig wiederhergestellt werden. Eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen sowie eine attraktive Struktur des Spielplatzes tragen zur Aufenthaltsqualität des Quartiers bei. Die Aufgabe der Parkplatznutzung am Oswaldgarten wird durch die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze im Parkhaus der „Galerie Neustädter Tor“ kompensiert (siehe Punkt 10.1 der Begründung: „Verkehrliche Erschließung“).

Als Puffer zwischen dem Gelände der berufsbildenden Schulen und dem neuen Abschnitt der Georg-Schlosser-Straße wird der vorhandene Grünstreifen erhalten und erweitert. Die geplanten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Pflanzgebote für Bäume innerhalb des Gebietes (z.B. Fortführung des Grünstreifens nördlich der Schulen durch Pflanzung einer Baumreihe entlang der Nordanlage) dienen der Sicherung und Erhaltung vorhandene

ner Grünstrukturen sowie der Entwicklung oder Verlagerung überplanter Grünflächen mit dem Ziel der Eingrünung des Baugebietes. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und bewertet worden (siehe Punkt 13 der Begründung).

Da durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet ist, dass sich die geplanten Gebäude der „Galerie Neustädter Tor“ und der Schulen aufeinander abgestimmt in die vorhandene Nachbarbebauung – besonders auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung – einfügen, ist im Rahmen der Neubebauung von einer erheblichen städtebaulichen und architektonischen Aufwertung des Areals auszugehen.

6. Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“, Rahmenplan 2003

Der Bebauungsplan GI 01/18 Neustädter Tor liegt mit Ausnahme der berufsbildenden Schulen, der Straße Nordanlage sowie der Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 vollständig im Geltungsbereich des Rahmensplans „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ der Stadt Gießen.

Im Rahmen der Sanierungsplanungen „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ aus dem Jahre 1987 und der Fortschreibung im Jahre 1999 wurden Studien zur Bebaubarkeit und Umgestaltung von Teilen des historischen Stadtkerns erstellt und Ziele definiert.

Mit der Aufgabe der Milchzentrale Grieb zwischen Pfarrgarten und Oswaldsgarten und der angestrebten Folgenutzung durch das Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ haben sich geänderte Rahmenbedingungen ergeben, die wesentlichen Einfluss auf die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes haben. Daher wurde die Überprüfung und 2. Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ erforderlich.

Die vom Sanierungsträger FEH und der Planungsgruppe Darmstadt erarbeitete 2. Fortschreibung des Rahmenplans wurde parallel zur Offenlage der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt, sie ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die darin enthaltenen Anregungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 (5) Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauGB berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen worden.

Ziel der Fortschreibung des Rahmenplanes ist es, die angestrebte Nutzung an Hand der bisherigen bzw. an Hand neu formulierter Sanierungsziele zu überprüfen. Es wird deutlich, dass die Planung grundsätzlich mit den Sanierungszielen übereinstimmt, sich in Teilbereichen allerdings Abweichungen ergeben. Die Sanierungsziele sowie die Übereinstimmungen der Planung mit und Abweichungen der Planung von diesen sollen im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden (für eine ausführliche Darstellung siehe auch die Fortschreibung des Rahmenplanes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ in der Anlage).

(Rahmenplan, Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ Stadt Gießen 1999, s. Plankarte 5 im Anhang)

Übereinstimmung des Einkaufszentrums „Galerie Neustädter Tor“ mit den Zielen der Sanierungsplanung

Mit dem geplanten Einkaufszentrum können übergeordnete Ziele der Sanierungsplanung erreicht werden. Die Übereinstimmung mit den generellen Zielen der Sanierungsplanung wird dabei insbesondere an folgenden Punkten deutlich:

- Aufgabe der störenden Nutzung der Milchzentrale Grieb und zügige Etablierung einer Nachfolgenutzung.

- Belebung der anderen Geschäfte in der Neustadt, Aufwertung und Entwicklung des Burggrabenviertels zu einem attraktiven Teilbereich der Giessener Innenstadt sowie positive Impulse für die gesamte Innenstadt.
- Geplante Neugestaltung und Aufwertung der Straße Neustadt, um die Wegebeziehungen zum Marktplatz und Seltersweg zu verbessern.
- Verbesserung der räumlichen und funktionalen Verbindung zum geplanten Bahnhaltdepot am Oswaldsgarten.

Zusammengefasst wird das geplante Einkaufszentrum auch aus Sicht der Sanierungsrahmenplanung für das Burggrabenviertel als positive Entwicklung angesehen, da von dieser attraktiven Nutzung das gesamte Umfeld (insbesondere Neustadt aber auch andere Bereiche des Burggrabenviertels wie der Kirchenplatz) profitieren. Die geplante Nutzung trägt entscheidend dazu bei, dass sich das Burggrabenviertel zu einem hochwertigen Teilbereich der Giessener Innenstadt entwickeln kann.

Änderung der Sanierungsziele in der Rahmenplan-Fortschreibung 2003

Aufgrund der positiven Beurteilung des geplanten Einkaufszentrums sollen auch aus Sicht der Sanierungsplanung Anstrengungen unternommen werden, das Vorhaben zu ermöglichen. Daher erfolgte eine Fortschreibung der Sanierungsziele, die folgende Kernaussagen enthält (für eine ausführliche Darstellung siehe die Fortschreibung des Rahmenplanes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ in der Anlage):

- Das bisherige Sanierungsziel, auf dem Gelände der ehemaligen Milchzentrale eine kleinteilige Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe zu realisieren, wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird die Entwicklung eines großflächigen Einkaufszentrums als Sanierungsziel angestrebt.
- Als Konsequenz dieses geänderten Zieles wird die Einbeziehung des Oswaldsgartens in die Baumaßnahme akzeptiert. Der Verlust dieser Grünfläche ist aus Sicht der Sanierungsplanung hinnehmbar, da im Bereich nordöstlich der (verlegten) Georg-Schlosser-Straße Ersatz geschaffen wird. Dort soll ein Spielplatz entstehen, dessen qualitätsvolle Ausgestaltung von der Stadt Gießen angestrebt wird. Der Verlust des Parkplatzes am Oswaldsgarten wird durch die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen im Parkhaus des Einkaufszentrums kompensiert.

Anforderungen an das geplante Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ aus Sicht der Sanierungsplanung

Aus Sicht der Sanierungsplanung wurden Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens formuliert, die sicherstellen sollen, dass sich das Einkaufszentrum in die nähere Umgebung einfügt und diese so harmonisch wie möglich ergänzt (siehe die Fortschreibung des Rahmenplanes „Am Burggraben und Zu den Mühlen“ in der Anlage). Diese Anregungen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie beispielsweise Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe – unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander – berücksichtigt.

In Ergänzung der Darstellung des Umganges mit den Anregungen in den entsprechenden Kapiteln der Begründung, wird im Folgenden dargestellt, wie mit den wichtigsten Anforderungen aus Sicht der Sanierungsplanung im Rahmen der Bauleitplanung verfahren wurde:

- Eine zusätzliche Lärmbelästigung der angrenzenden schutzwürdigen Schul- und Wohnnutzungen (Georg-Schlosser-Straße und Pfarrgarten) ist durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels ausgeschlossen (siehe auch Punkt 12 der Begründung: „Immissionen“). Dabei werden die für die Einhaltung der Richtwerte erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bauantrages ermittelt und festgelegt, also dann, wenn die genaue Ausgestaltung des Vorhabens feststeht. Erst auf der Ebene des Bauantrages können die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände an den Parkdecks, Lärmschutz an Fassaden oder/und Einhausung der Zufahrten) hinreichend genau und anlagenbezogen festgelegt werden.

- Eine qualitätsvolle und hochwertige Gestaltung der Fassaden, die der städtebaulichen Zielsetzung und den Anforderungen der Nachbarschaft gerecht wird, ist durch die Durchführung eines Fassadenworkshops und anschließende vertragliche Vereinbarungen gesichert worden. Zudem ist im Bebauungsplan eine Begrünung der Fassaden im Bereich der Georg-Schlosser-Straße und des Pfarrgartens bis zur Sandgasse festgesetzt, um zu gewährleisten, dass auch die rückwärtige Fassade des Einkaufszentrums den gestalterischen Anforderungen entspricht.
- Die städtebaulich wünschenswerte Einbeziehung der derzeit vom Investor noch nicht erworbenen und daher ggf. bestehen bleibenden Wohn- und Geschäftshäuser in der Neustadt 36 und 38 in die Planung ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.
- Auf der Grundlage eines Fassadenworkshops wurden im städtebaulichen Vertrag Festlegungen zur Ausbildung von Platzsituationen in den Kreuzungsbereichen Nordanlage/Neustadt und Neustadt/Pfarrgarten getroffen, die zum einen prägnante und repräsentative Stadträume bilden sollen und zum anderen die Verknüpfung mit der angrenzenden Bebauung und ihren Nutzungen sowie eine optimale Integration in die Innenstadt sicherstellen sollen.
Aus diesem Grund wurde für den Pavillon, Neustadt 22, kein Baufenster ausgewiesen, um auch diesen Bereich langfristig in die Gestaltung des geplanten Stadtplatzes einbeziehen zu können. Vorstellbar wäre dann z.B. die Etablierung eines neuen Pavillons im verkehrsberuhigten Straßenraum.
- Um die Effekte der Aufwertung der gesamten Innenstadt und der Überwindung der historischen Benachteiligung der nordwestlichen Innenstadt durch das Vorhaben und die umfangreichen Verbundeffekte an diesem integrierten Standort – im Gegensatz zu nicht integrierten Standorten auf der „grünen Wiese“ – tatsächlich erzielen zu können, ist eine Mindestgröße der Einzelhandelseinrichtung erforderlich. Daher ist eine Zurücknahme der Gebäudekanten zugunsten eines breiteren Gehweges an der Neustadt und eines breiteren Grünstreifens an der Nordanlage nicht vorgesehen. Mit der geplanten Umgestaltung der Neustadt wird auch ohne Verbreiterung eine qualitativ hochwertige Fußwegeverbindung vom neuen Bahnhof über die Neustadt zu den vorhandenen Einkaufsbereichen der Innenstadt ausgebildet, die den Standort optimal in die Innenstadt integriert. Durch die festgesetzte Kolonnade (Säulengang), erfolgt eine Aufwertung des Straßenraumes. Wie das Büro Habermehl + Follmann ermittelt hat, ist der vorgesehene Straßenquerschnitt ausreichend dimensioniert. Im Bereich der Nordanlage ist im Bebauungsplan eine Baumreihe festgesetzt, die die vorhandene Begrünung im Bereich der Schulen fortsetzt, so dass eine durchgehende Begrünung gewährleistet ist. Ein breiterer Grünstreifen ist auch deshalb nicht vorgesehen, da das Einkaufszentrum hier als Stadt-Entrée ausgebildet werden soll und das daher an dieser Stelle gewünschte architektonische Signal die straßenbegleitende Anordnung des Einkaufszentrums direkt an der Nordanlage erfordert (vgl. hierzu auch das GMA-Gutachten in der Anlage). Darüber hinaus ist wegen der aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens geringen Aufenthaltsqualität entlang der Nordanlage dort nicht mit hohen Fußgängerfrequenzen zu rechnen; eine breitere Ausgestaltung von Gehwegen und Grünstreifen an dieser Stelle ist daher nicht erforderlich und sinnvoll. (vgl. GMA Gutachten in der Anlage).
- Parksuchverkehre im Pfarrgarten sind aufgrund der geplanten Verkehrsführung nicht zu erwarten, da die Haupteinfahrt des Einkaufszentrums direkt von der Nordanlage aus erfolgt und in der Georg-Schlosser-Straße für private PKW's keine Durchfahrsmöglichkeit besteht (Poller). Begünstigend wirkt in diesem Zusammenhang weiterhin, dass im Pfarrgarten auf öffentliche Parkplätze zugunsten von Anwohnerparkplätzen weitgehend verzichtet wird. Über ein Parkleitsystem ist die zielgerichtete Führung der Verkehre gewährleistet.
Im Vergleich zum Bestand wird der Lieferverkehr deutlich reduziert (siehe Spiekermann Gutachten in der Anlage). Außer an der Nordanlage sind im Bebauungsplan keine Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Über die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels ist gewährleistet, dass im Rah

men des Baugenehmigungsverfahrens ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden.

- Für das Plangebiet ist von einer Beurteilung nach § 34 BauGB auszugehen, die keinen formellen (Versiegelungs-)Ausgleich erforderlich macht. Zudem ist das Plangebiet bereits heute aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung hochgradig versiegelt. Unabhängig davon sind jedoch aus städtebaulichen Gründen grünordnerische Maßnahmen realisiert worden, die zur Aufwertung des Plangebietes beitragen. So bestehen mit der Neuausweisung einer Grünfläche auf dem bisherigem Schulgelände, der Festsetzung der bestehenden Grünfläche entlang der Georg-Schlosser-Straße, weitere Festsetzungen zu Baumpflanzungen und –erhaltungen sowie zu Gebäudebegrünungen gute Voraussetzungen, ein ansprechendes Grünkonzept im Plangebiet zu realisieren.

Abschließend kann festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben zentrale Ziele der Sanierungsplanung erreicht werden und das Vorhaben dazu geeignet ist, das Burggrabenviertel insgesamt aufzuwerten, indem auch die angrenzenden Bereiche an der Entwicklung hin zu Innenstadtfunktionen teilhaben. Die historische Benachteiligung der nordwestlichen Innenstadt wird durch das Vorhaben und die umfangreichen Verbundeffekte überwunden.

7. Einzelhandel, Gutachten der GMA

Die Belange des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des räumlichen Umfeldes wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im September 2002 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) untersucht. Grundlage hierfür war das 1999 erarbeitete gesamtstädtische GMA-Einzelhandelsgutachten.

Aufgabenstellung des aktuellen Gutachtens von 2002 war es, die Verträglichkeit des Standorts für das Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ im Hinblick auf versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen sowohl für die Umlandgemeinden als auch für die Stadt Gießen zu untersuchen.

Aufbauend auf einer aktualisierten Bestandsaufnahme der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbsstrukturen wurden die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens, besonders im Hinblick auf schutzwürdige Versorgungsstrukturen innerhalb des potentiellen Einzugsbereiches geprüft und quantifiziert.

Die Untersuchung umfasste folgende Schritte:

- Analyse und Bewertung der Standortqualitäten des Makro- und Mikrostandortes,
- Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes,
- Ermittlung des vorhandenen Kaufkraft-Potenziales anhand der Bevölkerungszahlen und der spezifischen regionalen Kaufkraftkoeffizienten,
- Bewertung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet,
- Ermittlung der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte (Modellrechnungen),
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen unter raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten,
- Empfehlung zur Projektrealisierung.

Nach Aussage des Gutachters entspricht das projektierte Einkaufszentrum nach Art und Umfang der für ein Oberzentrum sicherzustellenden Warenversorgung, da der zu erwartende Kaufkraftzufluss den Versorgungsbereich der Stadt Gießen nicht überschreitet.

Weiterhin stellt der Gutachter fest, dass die Lage des Planobjektes als angemessen zu bewerten ist, da es sich um einen städttebaulich integrierbaren Standort handelt, der durch flankierende verkehrliche und stadtgestalterische Maßnahmen mit der fußläufig erreichbaren Hauptgeschäftszone Seltersweg der Giessener Innenstadt funktional verknüpft werden kann.

Die Umsatzumverteilungen bei Betrieben in den Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten, so dass eine Schwächung der Versorgungsfunktion benachbarter zentraler Orte durch eine Umsatzverteilung auszuschließen ist. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Nachbargemeinden wird durch den zusätzlichen Kaufkraftzufluss nach Gießen nur marginal eingeschränkt (vgl. GMA Gutachten in der Anlage).

Unter dem Aspekt der Raumordnung wird vom Gutachter festgestellt, dass die geplante Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Rande der Giessener Innenstadt mit der zentralörtlichen Gliederung übereinstimmt. Auf Grundlage der Modellrechnung können zudem Gefährdungen der Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Städten und Gemeinden ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung der Stadt Gießen stellt der Gutachter fest, dass das Plangrundstück einen geeigneten Entwicklungsstandort der Innenstadt darstellt. Mit der Realisierung der „Galerie Neustädter Tor“ können umfangreiche Verbundeffekte mit der Innenstadt erwartet werden. Diese sind durch flankierende verkehrliche und stadtgestalterische Maßnahmen zur verbesserten Anbindung des Standortes an die Hauptgeschäftsbereiche des Seltersweges zu unterstützen. Ein entsprechender Planungsauftrag zur Umgestaltung der Neustadt wird derzeit erarbeitet. Stadtgestalterische Maßnahmen sind durch Ausbildung von Platzsituationen, die im städtebaulichen Vertrag verankert werden, sowie durch die Ausbildung von Kolonnaden, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, bereits sichergestellt. Weitere stadtgestalterische Maßnahmen werden im Rahmen eines Fassadenworkshops zur „Galerie Neustädter Tor“ konkretisiert und durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Vor dem Hintergrund von Umsatzumverteilungseffekten, die durch das Projekt „Galerie Neustädter Tor“ ausgelöst werden und sich möglicherweise negativ auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen der Giessener Innenstadt auswirken können, wird vom Gutachter empfohlen, das vom Vorhabenträger geplante Nutzungskonzept hinsichtlich Dimension und Branchenstruktur der einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu modifizieren.

Im Einzelnen empfiehlt der Gutachter die geplante Verkaufsfläche von 20.000 m² auf 18.100 m² zu reduzieren.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger im Vorhaben eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 18.000 m² einzurichten. Laut städtebaulichem Vertrag ist darüber hinaus eine Erweiterung der vorgenannten Verkaufsflächen um höchstens 10 % möglich, wenn sie nicht im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss eingerichtet werden. Die Erweiterung der vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächen bezieht sich auf Geschosse, deren Frequentierung in einem kleineren Oberzentrum wie Gießen nicht gesichert ist. Durch die Zulässigkeit der Erweiterung der Verkaufsflächen werden somit lediglich Nutzergruppen angesprochen, die nur im Gesamtkontext des Einkaufszentrums ihre Ausprägung finden und somit eine geringe Frequenz und Kaufkraftbindung aufweisen. Sie stellen keine direkte Konkurrenz für vorhandene Handelsbetriebe dar.

Im Hinblick auf eine mittel- und langfristige Bestandsicherung des Einzelhandelsstandortes und seiner gesamtstädtischen Entwicklungsimpulse soll gewährleistet werden, dass Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Reserveflächen gegeben sind. Die ist insbesondere vor dem Hintergrund zu beobachtender wachsender Flächenansprüche der Handelseinrichtungen trotz gleichbleibender oder rückläufiger Umsätze zu befürworten. Nach herrschender Rechtsprechung ist eine Größenordnung von 10 % Reservefläche für künftige Marktanpassungen als angemessen anzusehen.

Über die vorgenannte Regelung zur Verkaufsfläche hinaus empfiehlt der Gutachter detaillierte Sortimentsbegrenzungen, um Umverteilungseffekte insbesondere des Innenstadt-Einzelhandels von mehr als 10 % auszuschließen. Die vom Gutachter zugrundegelegte

10%- Annahme, nach der ab diesem Wert strukturgefährdende oder existenzgefährdende Auswirkungen zu befürchten sind, bezieht sich gemäß Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte auf Umsatzverlagerungen aus städtebaulich integrierten Geschäftslagen in Umlandstandorte bzw. dezentrale Standorte, nicht jedoch auf Geschäftsstandorte innerhalb einer Innenstadt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Kerngebieten mit innenstadtrelevanten bzw. –typischen Sortimenten. Dies beinhaltet eine gewisse Entwicklungsoffenheit, die durch eine Obergrenze der Verkaufsflächen begrenzt wird. Darüber hinausgehend ist die Festsetzung von Verkaufsflächen sowie differenzierten Sortimentsgruppen im MK-Gebiet nur in besonderen städtebaulichen Zusammenhängen möglich.

Die partielle Reglementierung von Handelsstrukturen im innerstädtischen Gefüge kann zudem mittel- und langfristig zu ungleichen Wettbewerbsverhältnissen führen.

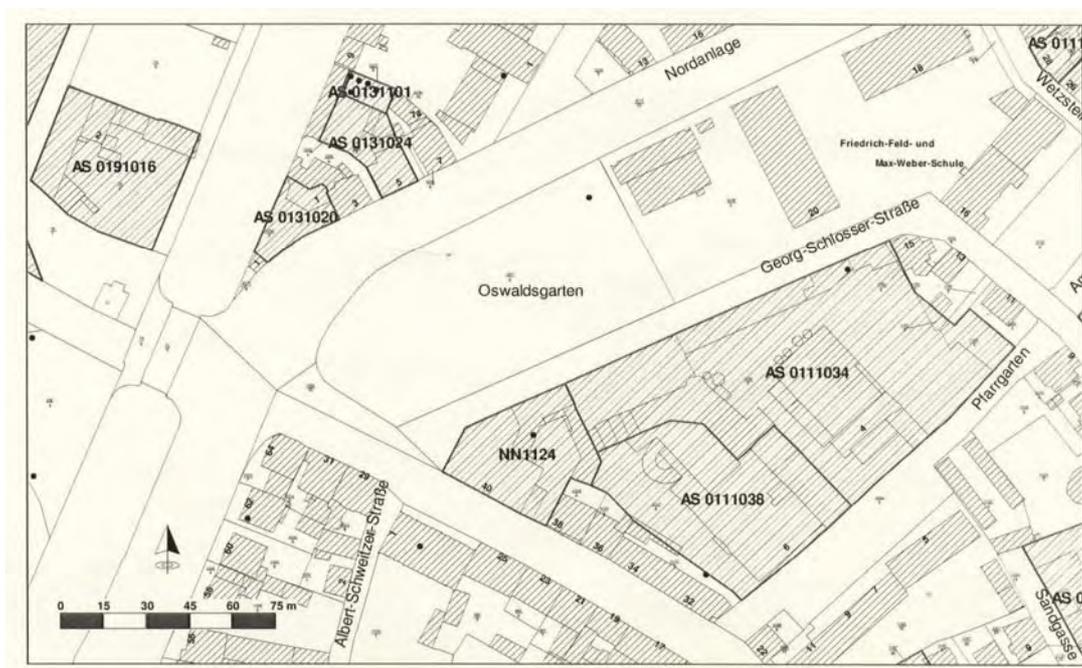
Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, dem Konkurrenzschutz des innerstädtischen Handels zu dienen, sondern die Weichen zu stellen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dieses ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander geschehen.

Neben der Wiedernutzung der Gewerbebrache schafft die Stadt Gießen auch durch flankierende Maßnahmen im Sanierungsgebiet sowie diverse Maßnahmen im öffentlichen Raum die Voraussetzung für private Investitionen, zur verbesserten Verknüpfung der Hauptgeschäftslagen, zur Beibehaltung oder Steigerung der Kaufkraftbindung sowie zur Attraktivierung der Innenstadt. Durch die Lage des Vorhabens in der Innenstadt ist daher eher mit Synergien anstatt mit einem Verdrängungswettbewerb zu rechnen. So können u.a. auch die Bereiche der Bahnhofstraße mit vielen Geschäften in denkmalgeschützten Gebäuden und mit hohem Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand stadtstrukturell wieder aufgewertet werden.

Die mögliche Verschärfung der Wettbewerbssituation kann aber auch durch z.B. sortimentspolitische Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Einzelhandels kompensiert werden.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen bekannt.



Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich laut § 2 Abs. 3 des Hessischen Altlastengesetzes – HAltlastG – um altlastenverdächtige Flächen, weil dort so mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht auszuschließen sind (Altstandorte).

Da die der Stadt Gießen vorliegenden Kenntnisse über die zu bebauenden Grundstücke die grundsätzliche Eignung der Bebaubarkeit (§ 3 Abs. 1 HBO) derzeit nicht in Frage stellen, wurde zunächst die gesamte, zu bebauende Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Eine konkretere Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen kann erst nach Durchführung einer „historischen Recherche“ durch ein umwelttechnisches Fachbüro erfolgen. Die Recherche muss Angaben zur gegenwärtigen sowie den vorherigen Nutzungen machen. Erst nach Vorlage der „historischen Recherche“ kann sinnvoll festgestellt werden, ob eventuell orientierende Untersuchungen (Sondierungen) notwendig sind, und in welchem Umfang Analysen durchgeführt werden müssen.

Solange keine differenzierten Kenntnisse vorliegen bzw. soweit aufgrund früherer Nutzungen eines Geländes (Altstandort) nicht auszuschließen ist, dass vereinzelte punktuelle Verunreinigungen mit Schadstoffen auftreten, sind – unabhängig von den Ergebnissen der Untersuchungen – sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen des Bauvorhabens vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter zu überwachen und protokollieren zu lassen.

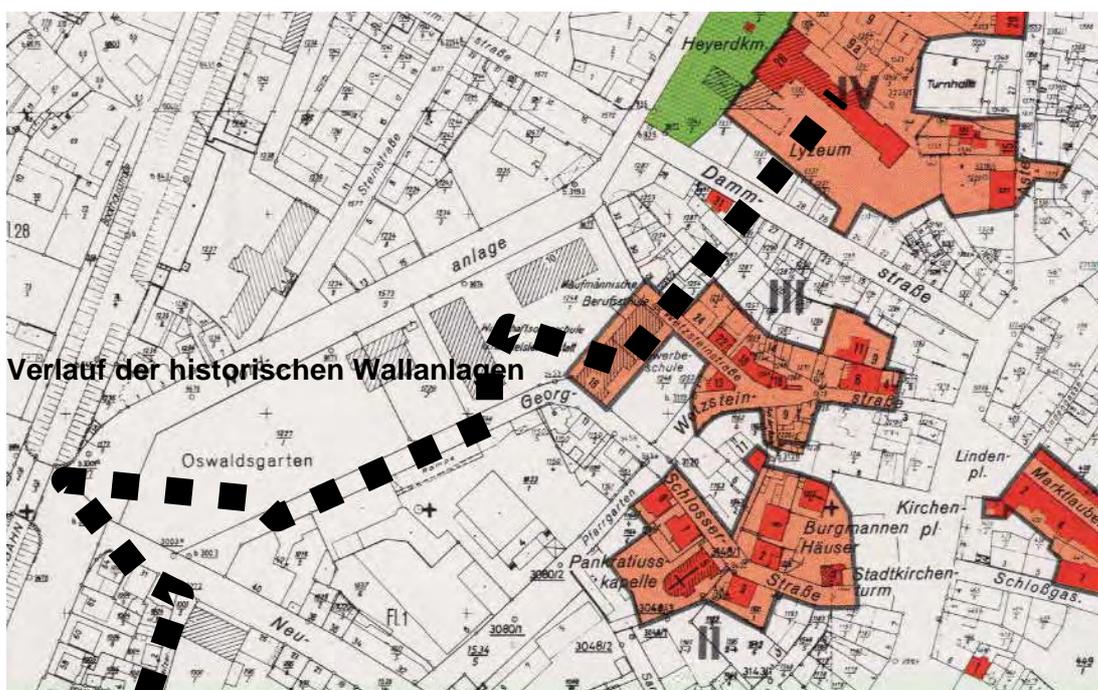
Das genaue Vorgehen ist im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Staatliche Umweltämter, Stand 26.11.2002, beschrieben.

Möglicherweise notwendige Sanierungen sind im Rahmen der Abbruch- bzw. Bauarbeiten durchzuführen. Näheres hierzu wird ggf. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

9. Denkmalpflege

Nach § 2 des HDSchG sind Kulturdenkmäler schutzwürdige Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Gesamtanlagen sind Straßen-, Platz- und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, soweit an ihrer Erhaltung aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Im Plangebiet sind mit den Einzeldenkmälern Wetzsteinstraße 13 und als Teil der Gesamtanlage III die Georg-Schlosser-Straße 16 – Alte-Alice-Schule - Kulturdenkmale vorhanden. Darüber hinaus befinden sich die Gesamtanlagen II – Kirchenplatz und weitere Bereiche der Gesamtanlage III – Wetzsteinstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.



(Abb.: Ausschnitt der Übersichtskarte, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Hessen, Universitätsstadt Gießen)

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung möglichst gering zu halten sind erforderliche gestalterische Anforderungen an das Gebäude zur Höhenanpassung an die Umgebung im Rahmen der Festsetzung zur max. Gebäudehöhe im Bereich der Georg-Schlosser-Straße und Pfarrgarten in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen eines Fassadenworkshops sind weitere gestalterische Maßnahmen für die „Galerie Neustädter Tor“ erarbeitet werden, die in Form von konkreten Fassadenentwürfen Eingang in den städtebaulichen Vertrag gefunden haben .

Wallanlage/Stadtmauer

In etwa im Verlauf der bisherigen Georg-Schlosser-Straße werden Teile der ehemaligen Festungsanlage aus dem Jahre 1530-33 vermutet. Voruntersuchungen zur Sicherung von Bodendenkmälern sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt worden.

Oswaldgarten

Aus stadtgeschichtlicher Sicht ist der Oswaldsgarten als Relikt der begrünten Wallanlagen anzusehen. Da die vorhandene neuzeitliche Grünfläche nicht unmittelbar aus einer historischen Grünanlage hervorgegangen ist, wurde diese in der Gießener Denkmaltopographie nicht den im weiteren Verlauf des Anlagenringes vorhandenen geschützten historischen Gartendenkmalen zugeordnet.

10. Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Nordanlage. Es ist an zwei Punkten an den Anlagenring angeschlossen; einmal in Gegenlage zu den bereits vorhandenen Straßenanbindungen Rodheimer Straße und im weiteren Verlauf der Nordanlage in Gegenlage zur Steinstraße. Hier ist die Ausbildung eines neuen Kreuzungspunkts erforderlich, über den alle zu- und abfließenden Besucherverkehre des geplanten Einkaufszentrums „Galerie Neustädter Tor“ sowie die Ausfahrt des Anlieferverkehrs von der Georg-Schlosser-Straße abgewickelt werden.

Die im weiteren Verlauf entlang der Nordanlage angrenzenden Grundstücke (Friedrich-Feld- und Max-Weber-Schule) werden weiterhin von der südlich gelegenen Georg-Schlosser- bzw. über die Wetzsteinstraße erschlossen.

Der westliche Abschnitt der bestehenden Georg-Schlosser-Straße, der zur Zeit der Erschließung des Parkplatzes Oswaldsgarten dient, wird zugunsten der baulichen Entwicklung dieser Fläche und des direkten Anschlusses der Georg-Schlosser-Straße an die Straße Nordanlage aufgegeben. Über diesen neuen Anschluss wird wie oben dargestellt der gesamte Ziel- und Quellverkehr des angeschlossenen Parkhauses abgewickelt.

Neben den neuen Verkehrsbeziehungen der Georg-Schlosser-Straße wird darüber hinaus das derzeit mögliche Linksabbiegen aus der Nordanlage in die Steinstraße aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit zukünftig für den Individualverkehr unterbunden. Alle darüber hinausgehenden Verkehrsführungen im Plangebiet bleiben unverändert erhalten.

Die Georg-Schlosser-Straße wird weiterhin aus Fahrtrichtung Pfarrgarten kommend bis zu den Schulen, zwischen den Gebäuden Georg-Schlosser-Straße 16 und 20, für den Individualverkehr zu befahren sein. Eine Durchfahrt bis zur Nordanlage ist lediglich für den Andienungsverkehr des Einkaufszentrums möglich. Zur Vermeidung unerwünschter Schleichverkehre des angeschlossenen Wohnquartiers ist eine entsprechende StVO-Beschilderung bzw. eine Abpollerung in der Georg-Schlosser-Straße vorgesehen.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen des Pfarrgartens und Am Stockhaus werden aufgrund ihrer Bedeutung und der angrenzenden Nutzungen verkehrsberuhigt ausgebaut. Hierzu ist im Zusammenhang mit den regelmäßig erfolgenden Andienungen des geplanten Einkaufszentrums vorgesehen, den Pfarrgarten als verkehrsberuhigten Bereich im Trennungsprinzip (Trennung von Gehweg und Fahrbahn mittels Bordstein) auszubauen (Tempo 30). Eine entsprechende straßenbehördliche Anordnung zur Beschilderung kann die Maßnahme ergänzen.

Die Straße Neustadt soll künftig in das Tempo-30-Netz integriert werden.

Die Haltestellen für die Busse sollen in Richtung Fußgängerzone, in Richtung Markplatz, unverändert bleiben und in der Knotenpunktzufahrt zur Nordanlage im Bereich der Straßenaufweitung des Rechtsabbiegers vorgesehen werden.

Der konkrete Straßenausbau wird im Rahmen der Straßenausbauplanung mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Der Bebauungsplan setzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen fest.

Um die zukünftigen durch die Realisierung des Bebauungsplanes - insbesondere den Betrieb der „Galerie Neustädter Tor“ - zu erwartenden zusätzlichen Verkehre einschätzen zu können, wurden im Dezember 2002 Untersuchungen durch das Fachbüro Spiekermann vorgenommen (s. Anlage „Verkehrliche Untersuchung Gießen, „Galerie Neustädter Tor“).

Inhalte der Untersuchung waren :

- die Ermittlung der Anzahl der erzeugten Fahrten pro Werktag bzw. nachmittäglicher Spitzenstunden von Kunden, Beschäftigten und Wirtschaftsverkehr,
- die Ermittlung der Verteilung der spitzenstündlichen Fahrten im zukünftigen Straßennetz,
- die Ermittlung der Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze auf dem Gelände des projektierten Einkaufszentrums und
- eine Aussage über den Anteil des Schwerlastverkehrs der ermittelten zusätzlichen Verkehre sowie
- eine Bewertung der Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf das Umfeld.

Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass es durch das Vorhaben „Galerie Neustädter Tor“ deutliche Impulse zur Entwicklung der Straße Neustadt geben kann. Durch die Anziehung von Kunden und die zu erwartende Belebung dieses Bereiches der Innenstadt besteht die Chance, dass sich die Neustadt zu einem integrierten Teil der Innenstadt entwickelt. Durch die Lage der Galerie ist weiterhin eine vorteilhafte Ausgangsposition zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) gegeben.

Die von den durch das Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehre am stärksten betroffenen Netzabschnitte sind Westanlage, Nordanlage sowie die Zufahrt zur Parkierung der Einkaufsgalerie. Westanlage und Nordanlage sind bereits heute sehr stark belastet, dort werden die zusätzlichen Verkehre keine wesentliche Änderung der Situation bewirken.

Die Anlieferung Neustadt wird in verkehrlicher Hinsicht bei entsprechender Gestaltung der Straße als unproblematisch bewertet. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Wirtschaftsverkehrsfahrten auf dem Abschnitt Pfarrgarten im Vergleich zur bisherigen Situation deutlich sinken werden. In der Georg-Schlosser-Straße werden zukünftig, zusätzlich zu den von der Nordanlage bis zur Zufahrt zu den Parkdecks stattfindenden Pkw-Verkehren, Wirtschaftsverkehre in der Größenordnung von 30 Fahrzeugen am Tage angenommen. Entsprechend des Verkehrsgutachtens wurden an der Nordanlage ein Einfahrt- und an der Georg-Schlosser-Straße ein Ausfahrtbereich festgesetzt. Aufgrund der geringen Lieferverkehre sind aus verkehrlicher Sicht weder im Bereich der festgesetzten Einfahrt noch im Bereich der festgesetzten Ausfahrt Konflikte zu erwarten.

Wegen der hohen Verkehrsmenge der Nordanlage sind zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses darüber hinaus generell direkte Ein- und Auffahrten von den Grundstücken der MK-Gebiete auf die Nordanlage ausgeschlossen. Darüber hinausgehende Regelungen zu Anlieferungen sind im Bebauungsplan aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Lärmbelästigungen durch Anlieferbereiche der „Galerie Neustädter Tor“ sind durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels ausgeschlossen. Die Lage und die konkrete bauliche Ausgestaltung der Anlieferungen einschließlich erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Bauantrages darzustellen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Büros Spiekermann hinsichtlich der zu erwartenden Neuverkehre und deren räumlicher Verteilung erfolgte seitens des Büros Habermehl + Follmann im Februar 2003 eine ergänzende Verkehrsuntersuchung bezüglich der Bemessung

sung/Dimensionierung der gesamten Verkehrsanlagen des öffentlichen Straßenraums im Untersuchungsgebiet (s. Anlage "Erschließung des Bauvorhabens „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen).

Sie umfasste im Wesentlichen die Arbeitsschritte:

- Ermittlung der Bemessungsverkehrsstärken an den relevanten Knotenpunkten des Untersuchungsraumes für den Planfall mit „Galerie Neustädter Tor“
- Prüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte auf Basis der Bestandsbelastungen zuzüglich der Neuverkehre der Galerie
- Ausarbeitung eines Erschließungskonzeptes für den Bereich Anbindung „Galerie Neustädter Tor“ einschließlich des angrenzenden Knotenpunktes Oswaldsgarten auf Basis der Bestandsbelastung zuzüglich der Neuverkehre der Galerie
- zusammenfassende Empfehlung, welche baulichen und verkehrlichen Maßnahmen im relevanten Netzausschnitt als Folge der Errichtung der „Galerie Neustädter Tor“ erforderlich sind.

Ziel des Gutachtens war die Beurteilung der verkehrstechnischen Machbarkeit des Bauvorhabens „Galerie Neustädter Tor“. Im Anschluss an eine Bewertung der Auswirkungen der durch das Bauvorhaben induzierten Neuverkehre auf die relevanten Knotenpunkte im Stadtgebiet, wurde ein verkehrstechnisches Erschließungskonzept für die Anbindung der Galerie an den Anlagenring entwickelt. Darüber hinaus wurden Empfehlungen für begleitende verkehrstechnische Maßnahmen zur Abwicklung der künftigen zu erwartenden Verkehrsbelastungen im betrachteten Netzabschnitt erarbeitet.

Signifikante Verkehrszuwächse durch das Bauvorhaben wurden vor allem für den nördlichen und westlichen Sektor des Anlagenringes ermittelt. Innerhalb des betroffenen Untersuchungsraumes wurden daher folgende signalisierte Knotenpunkte hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs geprüft:

- Nordanlage / Ostanlage / Marburger Straße / Walltorstraße
- Nordanlage / Asterweg
- Nordanlage / Dammstraße
- Nordanlage / Steinstraße / Zufahrt „Galerie Neustädter Tor“
- Nordanlage / Westanlage / Neustadt / Rodheimer Straße
- Westanlage / Parkhaus Schanzenstraße
- Westanlage / Gabelsberger Straße
- Westanlage / Bahnhofstraße
- Westanlage / Reichensand
- Westanlage / Südanlage / Frankfurter Straße
- Rodheimer Straße / Krofdorfer Straße
- Gabelsberger Straße / Heuchelheimer Straße / Lahnstraße

Es zeigt sich, dass alle betrachteten Knotenpunkte unter den jetzigen Verkehrsbelastungen eine zumindest ausreichende Verkehrsqualität besitzen.

Die aus der Überlagerung von Status Quo und Neuverkehren resultierenden Verkehrsbelastungen führen insbesondere an den Knotenpunkten der Haupteinfallstraßen mit dem Anlagenring zu Leistungsdefiziten. An den Knotenpunkten Nordanlage / Ostanlage / Marburger Straße, Westanlage / Gabelsberger Straße, Gabelsberger Straße / Heuchelheimer Straße / Lahnstraße und insbesondere Nordanlage / Westanlage / Neustadt / Rodheimer Straße (Oswaldsgarten) sind künftig Überlastungen zu erwarten. Der Knotenpunkt Westanlage / Südanlage / Frankfurter Straße kann als nur bedingt leistungsfähig bezeichnet werden.

Auf Grundlage der Kapazitätsbelastungen wurde der Bereich vom Knotenpunkt Oswaldsgarten bis zur vorgesehenen Anbindung der „Galerie Neustädter Tor“ in Höhe Steinstraße verkehrstechnisch neu konzipiert. Um ausreichende Leistungsreserven zu ge

winnen, ist der Straßenraum in diesem Bereich im Rahmen einer Umgestaltung neu aufzuteilen. Die bestehende Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Oswaldsgarten ist grundlegend zu erneuern. Die Anbindung der „Galerie Neustädter Tor“ kann zentral am bisher unsignalisierten Knotenpunkt Nordanlage / Steinstraße erfolgen. Beide Knotenpunkte sind künftig, auf Basis ausreichend dimensionierter Fahrstreifen, in ein koordiniertes verkehrsabhängiges Steuerungskonzept („pulsating green wave“) zu integrieren.

Für die übrigen Knotenpunkte im Anlagenring sind keine baulichen Maßnahmen zur Kapazitätssteigerung erforderlich. Durch Ergänzungen in den Detektorausstattungen sowie Implementierung einer den künftigen Verkehrsbelastungen angepassten verkehrsabhängigen Steuerung an den Lichtsignalanlagen im Bereich Nordanlage / Westanlage lassen sich ausreichend Kapazitäten erzielen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende Aussagen / Maßnahmen:
Die durch das Bauvorhaben „Galerie Neustädter Tor“ induzierten Neuverkehre im Stadtbereich von Gießen können auf dem bestehenden Straßennetz prinzipiell abgewickelt werden.

Im direkten Anbindungsbereich – Knotenpunkt Oswaldsgarten / Zufahrt Galerie – sind bauliche und betriebliche Maßnahmen zur leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsströme erforderlich. Der Bereich ist gemäß dem verkehrstechnischen Konzept umzugestalten. Die Lichtsignalanlage und das Steuerungskonzept am Knotenpunkt Oswaldsgarten sind grundlegend zu erneuern. Die verkehrliche Anbindung der „Galerie Neustädter Tor“ kann zentral über den Knotenpunkt Nordanlage / Steinstraße erfolgen. Der Knotenpunkt ist mit einer Lichtsignalanlage auszustatten.

Im westlichen Sektor des Anlagenrings zwischen Kennedyplatz und Selterstor sind keine baulichen Maßnahmen an den Einzelknoten erforderlich. Die Detektorenausstattung an einzelnen Knotenpunkten sind teilweise zu ergänzen. Es wird empfohlen, alle Lichtsignalanlagen im genannten Netzabschnitt in ein verkehrsabhängiges Koordinierungskonzept zu integrieren, das an zu erwartende Verkehrsbelastungen angepasst ist. Im Rahmen des zu erarbeitenden Koordinierungskonzeptes sind auch die Ansprüche des ÖPNV und der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer angemessen zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Gutachten sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Gießen abgestimmt und soweit erforderlich Grundlage und Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abschließend wurde im Juli 2003 vom Büro Habermehl+Follmann der Verkehrsraumbedarf bzw. die Fahrbahnaufteilungen zur Abwicklung der prognostizierten Verkehre sowie der Fuß- und Radverkehre untersucht und Gestaltungsvorschläge zur baulichen Umgestaltung entwickelt.

Ziel dieses Vorentwurfs ist die Bemessung der öffentlichen Verkehrsanlagen. Das Ergebnis ist Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Dabei wurde u.a. im Bereich der Nordanlage zwischen dem Kreuzungspunkt Nordanlage / Neustadt / Rodheimer Straße und dem neuen Einmündungsbereich von der Nordanlage in die neue Georg-Schlosser-Straße eine zusätzliche Abbiegespur für den Besucherverkehr der „Galerie Neustädter Tor“ eingerichtet, so dass ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Nordanlage sichergestellt werden kann.

Die gesamten öffentlichen Verkehrsanlagen in den beiden Kreuzungspunkten Nordanlage / Neustadt / Rodheimer Straße sowie Nordanlage / Steinstraße / Georg-Schlosser-Straße sind in dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Sämtliche Straßenquerschnitte basieren auf den derzeit gültigen Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Etwaige Regelungen zur Sicherung der Verkehrsströme während der Bauphase sind soweit erforderlich im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Die für die „Galerie Neustädter Tor“ erforderlichen Stellplätze werden in den oberirdischen Parkierungsebenen der Galerie bereitgestellt. Die Erschließung der Parkdecks erfolgt ausschließlich von der in der nordwestlichen Georg-Schlosser-Straße festgesetzten Durchfahrt von der Nordanlage aus. Der Durchfahrtsbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die überbaut werden kann; eine lichte Höhe von 3,50 m ist einzuhalten.

Parksuchverkehre sind im Plangebiet, insbesondere in der Straße Pfarrgarten, aufgrund der geplanten Verkehrsführung nicht zu erwarten. Begünstigend wirkt in diesem Zusammenhang, dass in der Georg-Schlosser-Straße für private PKW's keine Durchfahrmöglichkeit besteht (Poller) und dass im Pfarrgarten auf öffentliche Parkplätze zugunsten von Anwohnerparkplätzen verzichtet werden soll. Über ein Parkleitsystem ist die zielgerichtete Führung der Verkehre gewährleistet.

Im Verkehrsgutachten des Büros Spiekermann wurde auf Grundlage der geplanten Nutzungsstruktur der „Galerie Neustädter Tor“ sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen vom 05.12.2001 der erforderliche Stellplatzbedarf für die Galerie ermittelt.

Durch das Projekt „Galerie Neustädter Tor“ entfallen öffentliche Parkplätze auf dem Gelände Oswaldsgarten. Der Tatsache, dass öffentliche Parkplätze entfallen, wird dadurch Rechnung getragen, dass in der „Galerie Neustädter Tor“ ein großvolumiges Parkhaus entsteht, welches der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Im Städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zur Parkplatznutzung getroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes ist durch Haltestellen des örtlichen und überörtlichen Linienverkehrs im Plangebiet an der Straße „Neustadt“ bzw. in unmittelbarer Nähe am zentralen Umsteigepunkt „Marktplatz“ optimal gewährleistet. Hier verkehren sämtliche stadtrelevanten Buslinien (ca. 500 Busse / Tag).

Das Plangebiet ist durch den geplanten Ausbau des Haltepunktes der Deutschen Bahn (Regionalexpress) im Bereich Nordanlage / Rodheimer Straße auch für Besucher aus der Region sehr gut erschlossen. Die Sicherung der Fußgängerströme vom Bahnhofhaltepunkt über die Neustadt bis zum Marktplatz wird im Zuge der Umbaumaßnahmen der Nordanlage durch eine Verkürzung des Kreuzungsquerschnittes an der Nordanlage verbessert und durch die Ausbildung eines Platzes an der Nordanlage / Ecke Neustadt (Regelung im städtebaulichen Vertrag) attraktiv ausgestaltet.

Nach Aussagen des Gutachters Spiekermann kann durch Realisierung des Vorhabens die zusätzliche Nachfrage des Öffentlichen Verkehrs gestärkt werden. Insbesondere können die bestehenden Haltepunkte Oswaldsgarten und Mülhstrasse sowie der zukünftige Schienenverkehrshaltepunkt Oswaldsgarten davon profitieren.

Der öffentliche Verkehr wird durch das Bauvorhaben räumlich nicht eingeschränkt, die Anforderungen des ÖPNV werden in vollem Umfang erfüllt.

Die Empfehlung des Büros Habermehl + Follmann stellen die bestehenden Anforderungen des ÖPNV sicher. Dies gilt insbesondere für die bestehende ÖPNV-Achse im Zuge der Neustadt.

Der bestehende Verbund wird optimal genutzt bzw. gestärkt.

Fußgänger- und Radverkehr

Durch die Lage der Einkaufsgalerie im nordwestlichen Bereich der Innenstadt ist eine vorteilhafte Ausgangsbasis zur Stärkung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) gegeben.

Das Plangebiet ist sowohl nach Westen zum geplanten Bahnhofpunkt als auch nach Osten zum Marktplatz und Kirchplatz über die Georg-Schlosser-Straße, Sandgasse und Neustadt fußläufig gut angebunden. Die Sicherung der Fußgängerströme vom Bahnhofpunkt über die Neustadt bis zum Marktplatz wird im Zuge der Umbaumaßnahmen der Nordanlage durch eine Umgestaltung des Kreuzungsquerschnittes an der Nordanlage verbessert. Die vorhandene Trennwirkung der Nord-/ Westanlage durch zu erwartende Neuverkehre wird somit geringfügig verringert.

Der als Straßenverkehrsfläche nicht mehr beanspruchte Bereich der Nordanlage wird gemeinsam mit weiteren Flächen des Oswaldgartens zu einem attraktiven Platz von mind. 500 m² ausgebildet. Im Rahmen eines Fassadenworkshops und der abgestimmten Ausbauplanung des öffentlichen Raumes wird eine angemessene Gestaltung dieses Stadt-Entrées gewährleistet. Der Platz ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Anschluss daran stellt die geplante Kolonnade entlang der Straße Neustadt eine attraktive Fußwegpassage dar. Wie bereits zuvor dargestellt, soll die Straße Neustadt umgestaltet werden, um die Anbindung des Planungsgebiets an den Marktplatz und den Seltersweg weiter zu verbessern.

Im städtebaulichen Vertrag ist darüber hinaus gewährleistet, dass eine verbesserte Anbindung an die vorhandenen zentralen Einkaufsbereiche der Innenstadt, eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung in der Neustadt (Kolonnade) sowie die Gestaltung eines zweiten attraktiven Eingangsbereiches mit Platzausbildung Ecke Neustadt / Pfarrgarten gemeinsam von der Stadt Gießen und dem Investor / Vorhabenträger erbracht wird.

Für die bisherige Fußwegeverbindung von der Friedrich-Feld- und der Max-Weber-Schule über die Georg-Schlosser-Straße zum Schulstandort der Friedrich-Feld-Schule in der Albert-Einstein-Straße 1 werden ersatzweise großzügige Fuß- und Radwegeverbindungen sichergestellt. Diese neue Fuß-Radwegeverbindung wird durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen klar von der Nordanlage getrennt, um die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

Im Bereich der Neustadt wird eine neue zusätzliche Radfahrspur im öffentlichen Straßenraum für die Geradeausfahrt über den Kreuzungsbereich der Nordanlage in die Rodheimer Straße eingerichtet. Damit wird der Sicherheit des höheren Radfahraufkommens auf dieser Wegeverbindung Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit der neuen Straßenraumgestaltung ein Teilstück des übergeordneten Radwegenetzes im Bereich der Nordanlage hergestellt.

10.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Im Plangebiet liegen z. Z. Regenwasser- und Mischwasserkanäle, die durch die Überbauung ihre Funktion verlieren und vom öffentlichen Kanalnetz abgetrennt werden sollen.

Im geplanten neuen Abschnitt der Georg-Schlosser-Straße zur Nordanlage soll ein neuer Schmutz- und Regenwasserkanal verlegt werden, der die Abwasserentsorgung für diesen Bereich übernimmt. Es sind ca. 90 m Abwasserkanal im Trennsystem neu zu verlegen und an die noch verbleibenden Kanäle im öffentlichen Bereich anzuschließen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers wird durch die Ergebnisse der Bodengutachten ausgeschlossen.

Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt sein kann (z. B. Straßen, Kerngebiet), muss zum Schutz des Grundwassers der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Die durch das geplante Baugebiet zu erwartende Schmutzwasserfracht wird über Pumpwerke und Druckleitungen dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt. Das vorhandene und zum Teil modernisierte Leitungsnetz in der Nordanlage und Neustadt und die angegliederten technischen Anlagen sind überwiegend so dimensioniert, dass eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) für Bestand und zukünftige Neubebauung sichergestellt werden kann.

Grundwasser

In der Nähe des Plangebiets sind Grundwassermessstellen vorhanden.

Im Rahmen der Auswertung alter Baugrunduntersuchungen im Plangebiet wurde bei VS937 am 30.09.1987 ein Grundwasserflurabstand von 1,45 m unter Geländeoberkante gemessen.

Die Belange der Wasserversorgung werden in einem Genehmigungsverfahren nach § 50 HWG näher geregelt.

Trinkwasser- bzw. Gasversorgung

Die Trinkwasser- bzw. Gasversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt sichergestellt.

Im Plangebiet liegen zur Zeit Trinkwasser- bzw. Gasversorgungsleitungen, die durch die Überbauung ihre Funktion verlieren und deshalb vom öffentlichen Netz abgetrennt werden sollen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zur Zeit zwei Trafostationen. Die eine Trafostation an der Georg-Schlosser-Straße (zugänglich vom Pfarrgarten 4) kann entfallen. Die andere Trafostation befindet sich im Gebäude Pfarrgarten 6 und dient unter anderem der Stromversorgung eines Teils der Gebäude in der näheren Umgebung. Bei Abriss des vorhandenen Gebäudes Pfarrgarten 6 muss in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort eine neue Trafostation mit einer größerer Leistungsfähigkeit errichtet werden. Die genaue Lage und Anbindung an die Erschließungsstraße wird vom Investor / Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Fernwärme

Durch eine Erweiterung des vorhandenen Fernwärmenetzes kann das Gebiet versorgt werden. Aus Gründen der rationellen Energieverwendung ist die Nutzung von Fernwärme für das Gebiet vorgeschrieben. Im Plangebiet liegen zur Zeit Fernwärmeleitungen, die durch die Überbauung ihre Funktion verlieren und aus diesem Grund vom Netz abgetrennt werden sollen. Die Fernenergienutzung soll sicherstellen, dass keine zusätzlichen Emissionen bedingt durch Wärmeerzeugung im Plangebiet freigesetzt werden. (vgl. anliegendes Gutachten Lohmeyer)

Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Richtfunktrasse gequert. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten und festgesetzten Gebäudehöhe, die im Bereich der derzeit vorhandenen Gebäude liegt, nicht zu erwarten.

11. Immissionen

Um zu prüfen, ob die unmittelbar und mittelbar vom geplanten Einkaufszentrum ausgehenden Geräuschemissionen zu erheblich belästigenden Immissionen an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen – insbesondere Wohn- und Schulanwendung – führen

können, wurden vom Büro Fritz schalltechnische Untersuchungen vorgenommen (siehe Schalltechnische Untersuchungen vom 27.01.2003 sowie vom 23.07.2003 in der Anlage). Ziel der Untersuchungen war es, bei erkennbaren, durch das geplante Einkaufszentrum hervorgerufenen Immissionskonflikten, geeignete Maßnahmen zur Immissionsvermeidung bzw. Konfliktminimierung im Bebauungsplan festzusetzen.

Die vom geplanten Einkaufszentrum ausgehenden Geräuschemissionen werden getrennt nach Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet: Da das geplante Einkaufszentrum zu einer Erhöhung des Individualverkehrs auf den maßgeblichen Zuführungsstraßen – insbesondere Nordanlage – führen wird, wurde untersucht, welche Verkehrsimmissionen auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen einwirken werden.

Zum anderen wurden die durch den Parkierungsverkehr (Fahrzeugbewegungen im Zufahrtbereich, auf den Rampen sowie auf den Parkdecks) und durch den Andienungsverkehr verursachten Geräuschemissionen untersucht, d.h. die zu erwartenden Gewerbeimmissionen, die auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen einwirken können.

Verkehrsimmissionen

Zur Ermittlung der Verkehrsemissionen wurden für den Prognose-Planfall die absehbare Verkehrsentwicklung einschließlich der durch das geplante Einkaufszentrum verursachten Verkehre berücksichtigt. Für die zukünftigen Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Tagzeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr) wurde bezogen auf vorhandene Erdgeschosse (d.h. Immissionshöhe 3,5 m über Straßenoberkante) ermittelt, dass an den Gebäuden Nordanlage Nr.1, 3, 5 und 7 $L_m < 74$ dB(A) auftreten. In den Obergeschossen der betroffenen Gebäude ergeben sich nahezu gleich hohe Verkehrslärmimmissionen.

Innerhalb des Nachtzeitraumes (22.00 bis 6.00 Uhr) werden an schutzwürdigen Nutzungen an der Nordanlage Verkehrslärmimmissionen im Bereich $L_m = 64$ bis 69 dB(A) erreicht. An der Neustadt liegen die Verkehrslärmimmissionen im Bereich $L_m = 59$ bis 64 dB(A). In den Obergeschossen entstehen auch hier annähernd gleich hohe Verkehrslärmimmissionen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass gravierende Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, die gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - z.B. für Mischgebiete bei tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) liegen. Zwar handelt es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht um verbindliche Grenzwerte; der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung wird jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingeschränkt (die 16. BImSchV ist im vorliegenden Fall heranzuziehen, da es sich aufgrund der Erweiterung der Nordanlage um eine Abbiegespur um eine erhebliche Änderung der bestehenden Straße handelt). Es ist geübte Praxis, den Abwägungsspielraum dann auf $dL = 5$ dB(A) zu begrenzen. Höhere Abwägungsspielräume sind im Regelfall nur bei Planungsvorhaben in Großstädten oder in Gemengelage möglich.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich festhalten, dass die im Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufszentrum entstehenden Verkehre zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen werden. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die aufgrund der Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind, ergeben sich allerdings aus der derzeit bereits kritischen Vorbelastung der Nordanlage und der Neustadt durch die hohen Verkehrsstärken im Bestand.

Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan:

Der bauliche Eingriff in die Nordanlage stellt einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV dar. Dieser führt für die Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 zu einer wesentlichen Änderung im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV. Demgemäß besteht für die genannten Gebäude – für die der Nordanlage unmittelbar zugewandten Fassaden sowie der hierzu seitlich gelegenen Fassaden für alle vorhandenen Geschosse

– dem Grundsatz nach ein Anspruch auf schalltechnische Vorsorgemaßnahmen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen ausscheiden, kann die Lärmvorsorge hier ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen betrieben werden.

Diese werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren, jedoch vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme in der Nordanlage, auf Grundlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) dimensioniert. Hiernach ist sicherzustellen, dass die anspruchsberechtigten Räume ein ausreichendes, erforderliches, bewertetes Schalldämm-Maß in der Außenfassade aufweisen. Soweit Räume überwiegend zum Schlafen benutzt werden oder schutzbedürftige Räume mit einer sauerstoffverbrauchenden Energiequelle ausgestattet sind, gehört der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu den Schallschutzmaßnahmen.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wurde der Bereich nördlich der Nordanlage mit den Gebäuden Nordanlage 1, 3, 5 und 7 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Gewerbeimmissionen

Der Betrieb eines Einkaufszentrums stellt eine Anlage im Sinne des § 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz dar, der zwar keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, aber gemäß 22. BImSchG so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind dabei erheblich belästigende Immissionen, zu denen auch Geräuschimmissionen zählen. Die Schädlichkeitsgrenze ist dabei nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu ziehen. Bei Einhaltung der dort angegebenen Immissionsrichtwerte [diese liegen z.B. für Kern- und Mischgebiete bei tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete bei tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)] kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung vom 23.07.2003 war es daher, für den Bereich des Einkaufszentrums, also für die Flächen, von denen zukünftig Geräuschemissionen ausgehen werden, zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen. Diese sind für den Tag und für die Nacht auf einen maximalen Wert festgelegt, bei dem auch an den ungünstig gelegenen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Schallimmissionsanforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Gemäß der durchgeführten Berechnungen werden die Schallimmissionsanforderungen gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten, wenn der flächenbezogene Schalleistungspegel für die MK-Gebiete folgende Werte nicht überschreitet:

MK 1 (Tag/Nacht): $L_{WA} = 57/42 \text{ dB(A)/m}^2$

MK 2 (Tag/Nacht): $L_{WA} = 55/40 \text{ dB(A)/m}^2$.

Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan zur Gliederung der Kerngebiete festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der Schalleistungspegel als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel. Damit ist gewährleistet, dass in die Werte sämtliche zu vergebende Zuschläge für besondere Auffälligkeiten oder besondere Störwirkungen eingerechnet werden (z.B. für Impulshaftigkeit, Tonhaltigkeit, zur Berücksichtigung von Ruhezeiträumen). Mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden alle mittelbar und unmittelbar vom Vorhaben ausgehenden Emissionen, bis hin zu den der Anlage zugeordneten Verkehrsemissionen, erfasst.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm

sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durchgängig erfüllt werden können. Die zur Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Einkaufszentrum werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und festgelegt, wenn die genaue Ausgestaltung des Vorhabens feststeht.

12. Umweltbericht

12.1 Rechtsgrundlage

Mit der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, basierend auf Artikel 24 des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPÄndRL), der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" wurden zusätzliche Projektklassen in die UVP-Pflicht eingeführt.

Für bauplanungsrechtliche Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.1 bis 18.7 im Innenbereich (=Nr. 18.8) wird bei Überschreiten des Prüfwertes eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Der Bau des geplanten Einkaufszentrums am Neustädter Tor liegt mit einer Geschossfläche von mehr als 5000 m² deutlich über dem kritischen Prüfwert, so dass eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c (1) 1 UVPG nach den in der Anlage 2 des Gesetzes vorgegebenen Kriterien durchgeführt wurde.

Die allgemeine Vorprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere gegenüber dem Schutzgut Mensch und dem Stadtklima bzw. der Lufthygiene, durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden können.

Eine UVP-Pflicht liegt vor diesem Hintergrund vor, dementsprechend ist der in den nachfolgenden Kapiteln wiedergegebene Umweltbericht gemäß § 2a (1) BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

12.2 Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Gießen zwischen den Straßen Nordanlage, Neustadt, Pfarrgarten und Wetzsteinstraße. Das Gebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch eine heterogene Bausubstanz aus Nachkriegs- und einzelnen Vorkriegsbauten, ehemaligen Produktionsstätten (Nudelfabrik und Molkerei), Schulgebäuden, Garagen und Verkehrsflächen mit einer anliegenden Grünanlage aus. Ein Teil des Gebietes liegt im Sanierungsgebiet „Am Burggraben und Zu den Mühlen“. Geplant ist der Bau eines ca. 2 ha Fläche umfassenden innerstädtischen Einkaufszentrums, festgesetzt als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO.

Die zur Feststellung nachteiliger Umweltauswirkungen relevanten Planungsaussagen sind im Vorgriff zusammenfassend dargestellt. Laut UVPG umfasst die UVP die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf:

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur - und sonstige Sachgüter.

Diese Güter sind als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig in Bestand und Funktion zu sichern.

Durch das hier geplante Vorhaben können mittelbare und unmittelbare Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter ausgehen. Zu nennen sind:

- Verlust/Beeinträchtigung siedlungsnaher Freiräume mit Erholungsfunktion für den Menschen
- Verlust/Beeinträchtigung der Funktionen des angestammten Wohnumfeldes
- Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch erhöhte Lärm- und Schadstoffimmissionen
- Verlust/Beeinträchtigung lufthygienisch funktionaler Ausgleichsflächen
- Verlust/Beeinträchtigung von Habitaten für Pflanzen und Tiere
- Verlust natürlicher Böden und aktiver Versickerungsflächen
- Verlust/Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden.

12.3 Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen des Bauvorhabens werden anhand der festgestellten Bestandsdaten abgeleitet, wie sie aus gegebenen Gutachten und Planwerken zu entnehmen sind. Für Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr wird das Jahr 2005 und/oder 2010 als Prognoseplanfall angesehen.

12.3.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Der Stadt Gießen ist hinsichtlich der landesweiten Raumstruktur die Funktion eines zentralen Ortes der Ordnungskategorie "Oberzentrum" zugewiesen. Der oberzentrale Siedlungsbereich greift über die Stadtgrenzen hinaus und umfasst die an die Stadt angrenzenden Siedlungen, die zusammen mit der Stadt den Verdichtungsraum als Kernraum des Ordnungsraums ergeben.

Im Flächennutzungsplan (Stadtplanungsamt 2002) ist der überwiegende Teil des Planungsgebiets als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Areal der Schulen an der Georg-Schlosser-Straße ist als entsprechende "Sonderbaufläche", der Oswaldsgarten als "Parkanlage mit Spielplatz" und der dortige Parkplatz als "Straßenverkehrsfläche" belegt. Ein kleiner Teil ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich nur ein reines Wohngebäude (Georg-Schlosser-Straße 11). Die Häuser Georg-Schlosser-Straße 13 und 15 werden als Hotel genutzt. Das Haus Wetzsteinstraße 13 beherbergt einen gastronomischen Betrieb und Wohnnutzung. Als Wohnraum dienen im Planungsgebiet außerdem nur noch die Obergeschosse der Häuser 32, 34, 36 und 38 der Neustadt.

Das gesamte Planungsgebiet gehört seit dem Mittelalter (ca. 1325) zur ständig besiedelten Stadtfläche von Gießen. Im Gegensatz zu den östlich gelegenen Arealen um Marktplatz und Kirchenplatz, die zu den Kernbereichen der alten Bürgerstadt zählten, war das Planungsgebiet aber Bestandteil der Vorstadt und entsprach eher einem "Arme-Leute-Viertel". Diese Unterschiede haben ungeachtet des Wiederaufbaus von Gießen nach dem 2. Weltkrieg in Teilen bis heute Bestand. Ausschlaggebend dafür ist eine inhomogene Gestaltung und inhomogene räumliche Struktur der wiederaufgebauten Kernstadtfläche. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Am Burggraben und Zu den Mühlen". Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie z.B. Verkehrsberuhigung, Pflasterungen und Baumpflanzungen wurden durchgeführt.

Folgende Mängel lassen sich jedoch heute noch feststellen:

- Fehlende öffentliche wie private Grün- und Freiflächen
- überalterte Infrastruktur der Grünanlage "Oswaldsgarten"
- hoher Versiegelungsgrad

Die die Wohn- bzw. Wohnumfeldqualität beeinträchtigende erhebliche Verkehrsbelastung belegt die aktuelle Verkehrsuntersuchung (HABERMEHL + FOLLMANN 2002). Demnach wird

die Nordanlage im Bereich Oswaldsgarten von täglich ca. 12.000 Kfz in jeder Richtung befahren. An der Kreuzung Nordanlage/Neustadt liegen die morgendlichen Spitzen bei ca. 2.800 PKW pro Stunde, die abendlichen bei ca. 3.500 PKW/Stunde.

Die Schalltechnische Untersuchung (FRITZ GMBH 2003) bestätigt die aus dem Verkehr resultierende hohe Lärmbelastung des Quartiers. Die Gutachter führen aus, dass die hohen Verkehrsstärken auf der Nordanlage und der Neustadt zu gravierenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) führen. Die hier maßgeblichen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung lauten:

Nutzungskategorie	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- u. Freizeitlärm
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Allgem. Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Sondergebiet	45-65 dB(A)	35-65 dB(A)	35-65 dB(A)
Parkanlage	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

Das Lufthygienische/Kleinklimatische Gutachten (LOHMEYER 2003) verdeutlicht, dass die lokalklimatischen Verhältnisse und damit die Lebensbedingungen bzw. die Wohnqualität im Plangebiet durch die innerstädtische Lage und die bestehenden Nutzungen geprägt sind. Das heißt, gegenüber dem Offenland bestehen erhöhte Lufttemperaturen, eine verringerte Luftfeuchte und verringerte Windgeschwindigkeiten.

Die von der Grünanlage "Oswaldsgarten" ausgehende thermisch ausgleichende Wirkung bzw. Wohlfahrtswirkung für das vom Menschen genutzte Wohnumfeld beschränkt sich weitestgehend auf den unmittelbaren Bereich der Grünanlage. Die Qualität der Luft zeichnet sich durch eine deutliche Schadstoffbelastung aus. Die Belastung resultiert im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr in Überlagerung mit allgemeinen Luftschadstoffen aus Industrie, Hausbrand u. Ä..

Der Grenzwert der 22. BImSchV für NO₂-Jahresmittelwerte (40µg/m³) wird an den nächstgelegenen Gebäuden der Nordanlage, Westanlage und der Neustadt aktuell überschritten. Davon betroffen sind auch die zur Nordanlage orientierten Fassaden der dortigen Schulgebäude. Bezüglich des Schadstoffs Benzol wird der Grenzwert von 5µg/m³ (Jahresmittelwert) an den Gebäuden eingehalten. Über dem Grenzwert liegende Konzentrationen beschränken sich auf den unmittelbaren Fahrbahnbereich der Nordanlage. Gleiches gilt für die Rußbelastung. Auch die Feinstaubbelastungen liegen im Bereich der Bebauung unter dem Grenzwert von 40µg/m³ (Jahresmittelwert) und werden nur im unmittelbaren Fahrbahnbereich der Hauptverkehrsstraßen erreicht (vgl. hierzu LOHMEYER 2003).

Auswirkungsanalyse

Mit der Verwirklichung der vorgesehenen kompakten Bebauung und Benennung dieser Flächen als MK-Gebiet (Kerngebiet) steht eine Veränderung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers, der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit an (GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH 2002). Dies steht in mancher Hinsicht den im Gutachten "Sanierung Am Burggraben und Zu den Mühlen – Fortschreibung des Rahmenplans Am Burggraben 1999" (HLT 1999) formulierten Zielen entgegen. Unter anderem wird darin die Aufwertung des Oswaldsgartens als Stadt-Entrée mit gesamtstädtischer Bedeutung und eine Aufwertung der Fußwegebeziehung vom Oswaldsgarten zur Innenstadt über die Neustadt als Maßnahme empfohlen. Auch die Fertigstellung der Georg-Schlosser-Straße zur Verkehrsberuhigung, sowie eine Wohnbebauung "Am Stockhaus" wird zur Stärkung der Wohnfunktion des Quartiers empfohlen.

Der mit der Sanierungsplanung und der Planung „Galerie Neustädter Tor“ einhergehende Wegfall der Grünanlage "Oswaldsgarten" bedeutet in jedem Fall den Verlust eines öffentlich genutzten Freiraums und stellt einen entsprechenden Qualitätsverlust des Wohnum

felds dar. Außerdem stimmt das Vorhaben „Galerie Neustädter Tor“ in der Zielsetzung der Belegung der Innenstadt in diesem Bereich mit den generellen Zielen der Sanierungsplanung überein.

Das übergeordnete Ziel der Rahmenplanung für diesen Teil des Burggrabenviertels, nämlich eine deutliche Aufwertung und Hinentwicklung zu einem attraktiven Teilbereich der Gießener Innenstadt, kann mit dem Vorhaben „Galerie Neustädter Tor“ erreicht werden (FEH 2003).

Neben diesen Aspekten hat die Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld auch über die Quartiersgrenzen hinaus. Wesentlichen Anteil daran hat die zunehmende Belastung mit Lärmimmissionen.

Die Auswirkungen aus dem zukünftig erwarteten Verkehrsaufkommen betreffen insbesondere den nördlichen Nahbereich der Nordanlage (Mischgebiet), Verkehrslärmpegel (Gesamtmittelungspegel L_m) tags im Bereich von < 74 dB (A) und nachts 64-69 dB (A) und die Neustadt im Bereich zwischen dem Oswaldsgarten und der Kleinen Mühlgasse (Mischgebiet, Wohngebiet), Verkehrslärmpegel (Gesamtmittelungspegel L_m) tags im Bereich von < 69 dB (A) und nachts 59-64 dB (A). Der Vergleich mit nachfolgender Tabelle verdeutlicht, dass dies eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bereits im Ist-Zustand darstellt. Unter Berücksichtigung dieser starken Vorbelastung gehen sie in der Spitze auf das Planungsvorhaben zurück.

Nutzungskategorie	Tag	Nacht	
		Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- u. Freizeitlärm
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Allgem. Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Sondergebiet Schule	55 dB(A)		
Parkanlage	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

Der Anbau einer ca. 100 m langen Fahrspur an die südliche Nordanlage zwischen der Neustadt und der geplanten Parkhauszufahrt im Zuge der Georg-Schlosser-Straße ist eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße und wird im Sinne des § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung von FRITZ (2003) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Richtwerte für die Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 (MI-Gebiet) zu erwarten ist. Die Anwohner dort haben wegen der Wesentlichen Änderung nach § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV somit ein Anrecht auf schallschutztechnische Maßnahmen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand auf innerstädtischen Straßen wie der Nordanlage nicht möglich sind, kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster in Frage. Für alle weiteren Gebäude und Straßenabschnitte kommt die 16. BImSchV nicht zur Anwendung, weil dort keine wesentliche Änderung an öffentlichen Straßen vorgesehen ist. Vielmehr finden dort im öffentlichen Straßenraum im Wesentlichen nur Ummarkierungsarbeiten statt. Für die Gebäude Nordanlage 1, 3, 5 und 7 sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen .

Die von dem geplanten Gebäudekomplex ausgehenden Gewerbelärmemissionen, resultierend aus Anlagengeräuschen, Parkierungs- und Andienungsverkehren, von denen eine schädliche Umwelteinwirkung ausgehen kann, werden vorsorglich an den Richtwerten der TA-Lärm (siehe nachstehende Tabelle) orientiert, die niedrigere Immissionsrichtwerte als die DIN 18005 aufweist. Die Schulen werden, da in der TA-Lärm nicht enthalten, nach den Orientierungswerten der DIN 18005, d. h. 55 dB(A) tags, beurteilt.

Gebietsnutzung	Beurteilungspegel der Immissionsrichtwerte in dB(A) außerhalb von Gebäuden	
	Tags	nachts
	Mischgebiet (MI)	60 dB(A)
Allgem. Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Kerngebiet (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)

Entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von MK 1 (Tag/Nacht): $L_{WA}'' = 57/42$ dB(A)/m² und MK 2 (Tag/Nacht): $L_{WA}'' = 55/40$ dB(A)/m² werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm durchgängig eingehalten (vgl. hierzu FRITZ 2003). Etwaige Maßnahmen sind in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen können neben dem Lärm auch von Schadstoffen ausgehen. Bezogen auf Luftschadstoffe zeigen sich, abgesehen vom Emissionsort auf der Straße, an der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen (Nordanlage, Neustadt) und der geplanten Parkhauszufahrt erhöhte Belastungen. Diese führen bezogen auf NO₂ teilweise zu Grenzwertüberschreitungen (40µg/m³ Jahresmittelwert) bzw. zu deren Erreichen. Die Belastungen bestehen im Bereich der Nordanlage und Neustadt, wie dargelegt, aber schon im derzeitigen Zustand. Die Feinstaubbelastungen (PM 10) ergeben keine Überschreitung des Grenzwertes (40µg/m³ Jahresmittelwert) im Bereich der Bebauung. Laut Gutachten von LOHMEYER (2003) wird der Grenzwert nur im Bereich der Parkhauszufahrt an einem Gebäudeeck erreicht. Hier halten sich jedoch Menschen im Allgemeinen nicht oder nur kurzzeitig auf. An den der Straße abgewandten Fassaden und den Gebäuden mit größerem Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen werden die Werte eingehalten.

Die Belastungen durch Benzol liegen im Bereich der Bebauung deutlich unter den Grenzwerten (5µg/m³ Jahresmittelwert) der 22. BImSchV. Der Grenzwert wird aktuell und im Planzustand nur örtlich am Emissionsort auf der Straße erreicht bzw. überschritten.

Durch das geplante Gebäude kommt es nach den Berechnungen von LOHMEYER (2003) ferner zu Verschattungen an einzelnen Gebäuden. „Nur an der südlichen Stirnseite der Friedrich-Feld-Schule und der Stirnseite des Gebäudes an der Georg-Schlosser-Straße nordöstlich des Einkaufszentrums wird das Besonnungskriterium bedingt durch das geplante Gebäude nicht eingehalten. An der Ostfassade der Friedrich-Feld-Schule wird das Besonnungskriterium überwiegend bedingt durch die eigene Gebäudeausrichtung nicht eingehalten. An dem geplanten Gebäude wird in der Straße Neustadt erst ab dem 2. Obergeschoss das Besonnungskriterium eingehalten.“ (LOHMEYER 2003, S.53)

Das Besonnungskriterium ist jedoch nicht gesetzlich verankert und stellt einen bloßen Richtwert dar.

Wie anhand der oben zitierten Gutachten von LOHMEYER (2003) und FRITZ GmbH (2003) dargelegt, sind für das Schutzgut Mensch erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohn- und Wohnumfeldqualität aktuell vorhanden. Dies resultiert aus einer Überschreitung der jeweils maßgeblichen Grenzwerte. Ausgehend von dem Planungsvorhaben kann es in Teilbereichen zu nicht erheblichen zusätzlichen Verschlechterungen der Wohn- und Wohnumfeldqualität kommen.

12.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Für das Gebiet der Stadt Gießen liegt eine Biotopkartierung und eine Biotopverbundplanung (PGNU 1997 u. 2001) vor. Aus deren Planwerken und Gutachten sind für das Planungsgebiet folgend aufgeführte Stadtstruktur- und Biotoptypen, Bewertungen sowie Entwicklungsziele zu entnehmen:

Code	Typ	Lage	Größe	Bewertung	Entwicklungsziele
5.1.1	Intensiv gepflegte (öffentliche) Grünanlagen	Nördl. Teil des Oswaldgartens an der Nordanlage und im Einmündungsbereich der Steinstraße in die Nordanlage	0,4 ha*	keine	Oswaldgarten als Teil des Biotopverbundsystems zur Verknüpfung des Außen- mit dem Innenbereich
7.2.1	Durchgangsstraßen	Nordanlage, Neustadt		keine	Nordanlage als Teil des Biotopverbundsystems mit linearen

			1,6 ha		Gehölzstrukturen aufwerten
7.2.9	Erschließungsstraßen	Georg-Schlosser-Str., Pfarrgarten, Am Stockhaus		keine	Keine
2.1.2	Offene Blockbebauung mit Freiflächen u. Gärten	Ensembles Ecken Neustadt/Georg-Schlosser-Str., Pfarrgarten/Georg-Schlosser-Str., Wetzsteinstr./Am Stockhaus	0,4 ha	keine	Keine
4.2.1	Stark versiegelte Gewerbeflächen	Ehemalige Molkerei zw. Pfarrgarten u. Georg-Schlosser-Str.	1,7 ha	keine	Keine
2.7.1	Öffentliche Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad (teils >70%)	Max-Weber-Schule	0,9 ha	sehr gering	Entsiegelungen, Gehölzanpflanzungen, Fassadenbegrünung

* die Flächengröße von 0,4 ha setzt sich aus 0,13 ha Rasenfläche, 0,04 ha Gehölzfläche wie ca. 0,23ha versiegelter Parkplatzfläche und versiegelter Fußwegfläche zusammen.

Die Auswertung der Daten der Biotopkartierung ergibt für den überwiegenden Teil des Planungsgebiets eine nur sehr geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Lediglich der "Oswaldsgarten" und die "Nordanlage" werden mit einem Potenzial für den Biotopverbund angesehen.

Aktuell ist aber diesen Bereichen kein besonderer Wert für den Arten- und Biotopschutz beigemessen. Dies lässt sich aus dem floristisch-faunistischen Gutachten zum geplanten Baugebiet "Zu den Mühlen" ableiten (BIOPLAN, 2000). Dieses jenseits der Nordanlage und der parallel verlaufenden Bahnlinie gelegene Gebiet grenzt unmittelbar auch an die Lahn. Wertgebende Biotope bzw. Habitate sind hier der umfangreiche, teils alte Baum- und Gehölzbestand in den Freiflächen der Grundstücke, die Ufer der Lahn und der Bahndamm mit seinen Vorwaldgebüsch.

Das avifaunistische Artenspektrum und die nachgewiesenen Fledermäuse lassen eine besondere Affinität zum Lebensraum "Aue" sowie zum Lebensraum "Park- und Gartenlandschaft" erkennen. Beide Lebensraumtypen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, so dass besondere Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen den beiden Stadträumen ausgeschlossen werden können. Auch zum "Oswaldsgarten" sind solche Beziehungen kaum zu erwarten, da der Gehölzartenbestand und die relativ junge Altersstruktur faunistisch nur unterbedeutende Habitate bereithalten. Im Wesentlichen gibt es drei Zeiträume der Baumbepflanzung des Oswaldsgarten im 20. Jahrhundert: Mitte der fünfziger Jahre, die frühen siebziger Jahre und die frühen achtziger Jahre. Während in den fünfziger Jahren in der Hauptsache Platanen und auch Linden gepflanzt wurden, waren es in den siebziger Jahren vorwiegend Zierarten der klassischen Obstgehölze. In den achtziger Jahren kam es zur verstärkten Anpflanzung einheimischer Laubbaumarten (Esche, Hainbuche, Berg- und Spitz-Ahorn, Winter-Linde).

Insgesamt umfasst der Baumbestand 43 katalogisierte Bäume, davon 13 Bäume mit einem Stammumfang >1,0 m bzw. 8 Bäume mit einem Kronendurchmesser >10 m. Das Gartenamt der Stadt Gießen hat den monetären Wert des Baumbestandes im Jahr 2002 nach der Methode KOCH näherungsweise ermittelt und kommt auf einen Betrag von ca. 88.700 €. Einzelne Bäume stehen ferner in der Georg-Schlosser-Str. auf dem Gelände der dortigen Schule und in der Straße "Am Pfarrgarten".

Auswirkungsanalyse

Die geplante kompakte Bebauung führt zu einem absoluten Verlust der öffentlichen Grünanlage "Oswaldsgarten". Die biotisch wirksamen Auswirkungen umfassen den Verlust von ca. 0,13 ha Rasenfreifläche mit 43 katalogisierten Bäumen und ca. 0,04 ha Gehölzfläche. Ungeachtet der aktuell relativ geringen botanischen und faunistischen Wertschätzung und der am 19.06.2001 vom Magistrat beschlossenen Aufhebung der "Baumschutzsatzung" wird dies durch entsprechende, im Bebauungsplan enthaltene, Maßnahmen kompensiert.

Ferner bedeutet der Verlust des Oswaldsgarten einen Eingriff in das potenzielle Biotopverbundsystem entlang des Anlagenrings.

12.3.3 Schutzgut Boden und Wasser

Bestand und Bewertung Boden

Die älteren historischen Gebiete der Stadt Gießen stehen auf einem Untergrund, der während der ausgehenden Eiszeit gebildet wurde. Es handelt sich im Wesentlichen um die jüngsten Anschwemmungen der Lahn, d. h. um Feinsedimente wie Auenlehme über Sanden und Kiesen. Dieser vom Wasser durchzogene schlammige Untergrund machte u.a. eine Gründung der Gebäude um die Stadtkirche auf Pfahlroste erforderlich.

Auch während Kanalarbeiten tritt der schlammig-schlickige Untergrund immer wieder in den Vordergrund, der durch die Jahrhunderte währende Siedlungstätigkeiten stark in Mitleidenschaft gezogen ist. Die Bildung des Bodens vollzog sich in diesen Flusssedimenten, wurde aber durch die Siedlungsaktivitäten des Menschen gestoppt bzw. stark beeinflusst. Im Planungsgebiet ist daher kaum mit autochthonen Böden zu rechnen. Aus dem Planungsgebiet selbst liegen 3 Bodenprofilbeschreibungen vor, die die oben gemachten Ausführungen bestätigen. So weist die Messstelle VS 900 im Einmündungsbereich des "Pfarrgarten" in die "Neustadt" bis 2,5 m Tiefe Auffüllungen, von 2,5-3,5 m Tiefe Feinsedimente und von 3,5-8 m Tiefe Sande und Kiese der Lahn auf. Ähnliche Verhältnisse, jedoch mit geringerer Mächtigkeit der Auffüllung, lässt das Bodenprofil im Einmündungsbereich von "Georg-Schlosser-Str." mit der "Neustadt" erkennen.

Bohrungen aus dem umliegenden Stadtgebiet (Hess. Landesamt für Bodenforschung 1980) bestätigen den Sachverhalt ebenfalls. Da der Planungsbereich um den Oswaldsgarten den mittelalterlichen Wall- und Wehranlagen zugerechnet wird, ist hier im besonderen Maße, d. h. bis in größerer Tiefe von Auffüllungen auszugehen. Im zentralen Planungsbereich ist aufgrund des langjährigen Standorts einer Molkerei von Verunreinigungen auszugehen. Ebenso können sich im gesamten Planungsgebiet Kampfstoffe aus der Zeit des 2. Weltkriegs im Boden befinden.

Das Planungsgebiet ist, bezogen auf die Gesamtfläche von ca. 5 ha, zu mehr als 90% versiegelt. Das heißt, auf dieser versiegelten Fläche sind bereits aktuell keine der typischen Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Wasserspeicherung u. -filterung etc.) vorhanden. Mit Ausnahme der wenigen unversiegelten Bodenflächen kann dem Schutzgut daher keinerlei Bedeutung attestiert werden. Auch für den Oswaldsgarten ist eine hervorgehobene Bedeutung der Böden im Hinblick der wiederholten anthropogenen Überformungen und Vorbelastungen nicht nachzuvollziehen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. In prähistorischer Zeit war das Planungsgebiet Teil des Flussgebiets der Lahn.

Grundwasser

Ungeachtet der Nähe zur Lahn liegen die Grundwasserflurabstände im Bereich mehrerer Meter. Aus der Umgebung des Planungsgebiets liegen mehrere Messdaten vor. Die langjährige Messstelle GWKP 1 am Kirchenplatz weist für die Jahre zwischen 1991 und 2002 einen Grundwasserstand von min. 3,0 m bis max. 3,6 m unter GOK (Geländeoberkante), die Messstelle GWRH 1 an der Dammstraße von min. 2,4 m bis max. 2,9 m unter GOK auf. Einmalige Messungen am Marktplatz, in der Sandgasse und in der Markstraße liefern Grundwasserstände von 3,8 m unter GOK. Eine einmalige Beobachtung im Kontext mit einer Bodenprofilbestimmung im Jahr 1987 in der Georg-Schlosser-Straße in Höhe der Friedrich-Feld-Schule ergab einen Wert von 1,45 m unter GOK.

Selbst in Anbetracht der anthropogen überformten natürlichen Bodenverhältnisse ist nur von geringen Durchlässigkeiten der schluffigen bis tonigen Böden über den Lahnschottern

auszugehen. Daraus ergibt sich auch eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit. Aufgrund der flächendeckenden Versiegelung ist aber die Regeneration des Grundwasserkörpers bereits dinglich weitestgehend unterbunden, so dass dem Schutzgut im Planungsgebiet aktuell keine Bedeutung beigemessen wird.

Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und insbesondere Boden sind von insgesamt geringer Schwere. Der Grund liegt in der bereits Jahrhunderte währenden anthropogenen Überformung und aktuell in einer sehr hochgradigen Versiegelung bzw. kompakten Bebauung bestehenden Oberfläche des beplanten Bereichs, wodurch die Funktionen der Schutzgüter bereits flächendeckend auf ein Minimum reduziert sind.

Auch für den einzig verbleibenden Bereich in dem Auswirkungen zu erwarten sind, die Grünanlage Oswaldgarten, ist auf Grund der dort tiefgreifenden Vorbelastungen (Standort der mittelalterlichen Wall- und Wehranlagen mit bis in größere Tiefe reichenden Auffüllungen) von relativ unbedeutenden Auswirkungen auszugehen. Die Auswirkungen liegen für das Schutzgut Boden in der Versiegelung (ca. 0,4 ha) bislang aktiv belebter Bodenschichten.

Diese filtern gleichermaßen eindringendes Niederschlagswasser und gewährleisten das Eindringen in Grundwasserhorizonte. Der Verlust dieser Infiltrationsfläche von ca. 0,4 ha ist demzufolge als unmittelbare Auswirkung auf das Schutzgut Wasser festzuhalten. In Anbetracht der nicht bekannten Grundwasserflurabstände kann ferner die Gründung des geplanten Bauwerks in den Bereich des Grundwasserspiegels hineinreichen und dort Auswirkungen haben.

12.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Klima

Das Giessener Becken ist innerhalb Deutschlands ein niederschlagsarmes Gebiet. Aus der Standortkarte von Hessen, Das Klima (DEUTSCHER WETTERDIENST, 1981) und dem Gutachten von LOHMEYER (2003) ergeben sich für den Bereich von Gießen und Umgebung folgende Eckdaten.

• durchschnittliche mittlere Lufttemperatur/Jahr	9,1°C
• mittlere Niederschlagshöhe/Jahr	653 mm
• mittlere Sonnenscheindauer/Jahr	1.504 Std.
• mittlere tägl. Maxima	13,2°C
• Anzahl der Sommertage/Jahr	34
• Anzahl der Frosttage/Jahr	75
• Windgeschwindigkeit unter 2 m/s	65% Tage/Jahr
• mittlere Windgeschwindigkeit/Jahr	2,7 m/s

Die kompakt bebauten Siedlungsgebiete, wie das Plangebiet, modifizieren die oben wiedergegebenen Daten. Dieses Stadtklima führt zu Belastungen des Menschen. Faktoren sind u.a. Wärmebelastung, fehlende nächtliche Abkühlung, Nasskälte, Luftverschmutzung und ungünstige Austauschbedingungen. Insbesondere im Hinblick auf das bodennahe Temperaturfeld bestätigen dies die langjährigen Daten der Luftmessstation 10 der HLUg an der Nordanlage. So ist die mittlere Lufttemperatur während der Vegetationsperiode um 0,4-0,5 Grad höher als im Lahntal. Von der als Ventilationsbahn fungierenden Lahn ist das Planungsgebiet durch Bebauung und einen Bahndamm abgeriegelt.

Zudem ist durch die geringe mittlere Windgeschwindigkeit eine ohnehin zeitweise schwache Belüftung des Giessener Lahntals gegeben, was den klimatischen Austausch im Stadtgebiet zusätzlich erschwert. Die Daten in nachfolgender Tabelle spiegeln dies im Vergleich mit der oben stehenden Tabelle anschaulich wider.

• Durchschnittliche mittlere Lufttemperatur/Jahr	10,1°C
--	--------

• mittlere tägl. Maxima	19,5°C
• Anzahl der Sommertage/Jahr	70
• Anzahl der Frosttage/Jahr	71
• mittlere Windgeschwindigkeit/Jahr	1,4 m/s

Luft

Die Daten der Luftmessstation an der Nordanlage geben Aufschluss über die Luftgüte im Planungsgebiet. Bereits die auf einer Flechtenkartierung von 1990-1993 beruhenden Luftgütekarte im Umweltatlas Hessen (www.umwelt.hessen.de) weist für das Gebiet eine sehr hohe bis hohe lufthygienische Belastung aus. Der größte Teil des Planungsgebiets gilt ferner als thermischer Belastungsraum. Austauscharme Wetterlagen in der Definition von 1976 gibt es lt. Gutachten des Deutschen Wetterdienstes von 1995 an rund 34 Tagen pro Jahr.

Bei der "Austauscharmen Wetterlage" handelt es sich um eine spezielle Inversionswetterlage bei der sich in Stadtgebieten SMOG-Situationen ergeben können. Der Grünanlage "Oswaldsgarten" kommt als innerstädtische Freifläche eine klimatische Ausgleichsfunktion zu (Deutscher Wetterdienst 1995), d. h. diese kleine Parkanlage begünstigt das lokale Klima inmitten einer kompakt bebauten und versiegelten Stadtlandschaft positiv. Dazu tragen insbesondere die Bäume bei, die über ihre Blattoberfläche nicht nur Staub, Ruß und andere Feststoffe binden, sondern über die Verdunstung von Wasser und die Bildung von Sauerstoff eine besondere lufthygienische Reinigungsfunktion ausüben. Zudem tritt durch die Verdunstung ein Kühlungseffekt auf, der besonders in der Sommerzeit das Stadtklima verbessert. Die ausgleichende Wirkung bleibt jedoch weitgehend auf die unmittelbare Grünfläche beschränkt (LOHMEYER 2003).

Das Lufthygienische/Kleinklimatische Gutachten (LOHMEYER 2003) verdeutlicht die hohe Belastung der Luft mit gasförmigen und festen Schadstoffen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, Benzol, Ruß, Feinstäube u.a). Daraus resultiert eine geringe Güte. Die Belastung stammt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr in Überlagerung mit allgemeinen Luftschadstoffen aus Industrie, Hausbrand u. ä.. Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden jedoch, abgesehen von den Fahrbahnen der Straßen, nur an den nächstgelegenen Gebäuden der Nordanlage, Westanlage und Neustadt aktuell teilweise überschritten.

Auswirkungsanalyse

Konkrete Auswirkungen auf das Schutzgut lassen sich aus dem Gutachten von LOHMEYER (2003) entnehmen. Demnach bedingt die geplante kompakte Bebauung Änderungen der mittleren Windgeschwindigkeiten in einem Wirkfeld bis zu 150 m um das Gebäude. Insbesondere sind Verringerungen der ohnehin geringen Windgeschwindigkeiten sowohl in 10m Höhe als auch in Bodennähe zu erwarten.

Betroffen ist insbesondere der Bereich um den heutigen Oswaldsgarten bzw. der geplanten Parkhauszufahrt bis zu den Schulgebäuden. Hier tritt eine Verringerung der Durchlüftungsverhältnisse ein. Lokal kommt es auch zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeiten. Dies ist an einigen Stellen in der Neustadt und Pfarrgarten der Fall, wobei sich Zu- und Abnahmen abwechseln. Festzuhalten ist, dass die Veränderungen sich jeweils auf die Randbereiche der Gebäude konzentrieren, während im Freiraum der Straßen weniger Veränderungen zu erwarten sind.

Aufgrund der gegebenen Situation mit künstlichen Oberflächen sind durch das geplante Bauwerk keine wesentlichen Änderungen der bodennahen Lufttemperaturen im Umfeld zu erwarten. Das lokale Kleinklima im Bereich der Grünanlage Oswaldsgarten, d. h. im Straßenraum der Nordanlage bis zur Turnhalle der Friedrich-Feld-Schule, erfährt aber durch den Verlust des Baumbestandes (ca. 43) bzw. der vorhandenen Vegetation eine Veränderung, indem definitiv Staub bindende und Wasser verdunstende Blattfläche verloren geht.

Bezogen auf Luftschadstoffe zeigen sich an der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen und der geplanten Parkhauszufahrt erhöhte Belastungen, die teilweise zu Grenz

wertüberschreitungen (Jahresmittelwert) bzw. zu deren Erreichen führen (NO₂). Die Belastungen bestehen schon im derzeitigen Zustand. Die Feinstaubbelastungen ergeben keine Überschreitung des Grenzwertes (Jahresmittelwert) im Bereich der Bebauung. Nur im Bereich der Parkhauszufahrt wird der Grenzwert an einem Gebäudeeck erreicht.

Das Plangebiet weist eine hohe thermische und lufthygienische Grundbelastung auf, die durch die geplante Bebauung in einzelnen Bereichen eine nicht wesentliche, weitere Erhöhung erfährt.

12.3.5 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Die Stadt Gießen befindet sich in der Teileinheit „Giessener Lahntalsenke“ der naturräumlichen Haupteinheit „Marburg-Giessener Lahntal“. Die Lahntalsenke ist der am stärksten abgesenkte Teil und weist im Planungsgebiet Seehöhen im Bereich von 157,92 m ü. NN bis 158,99 m ü. NN auf. Die Senke ist im Süden vom „Grossenlindener Hügelland“, im Osten vom „Giessener Landrücken“ und im Westen vom „Krofdorf-Königsberger Forst“ eingerahmt. Nach Norden verengt sich die Giessener Lahntalsenke in die „Marburger Lahntalsenke“.

Das Planungsgebiet selbst weist keine der eigentlich für den Naturraum typischen Strukturmerkmale auf. Dies wären Waldflecken, Grünland, Streuobstwiesen und Ackerflächen sowie als besondere Strukturelemente die Feuchtbiotope, Ufergehölze und Feldgehölze in der Lahnaue.

Das Planungsgebiet gehört seit dem frühen Mittelalter zum ständig besiedelten Raum und reicht mit seinem nördlichen Teil in den Bereich der ehemaligen Wallanlagen und der spätmittelalterlichen Stadtmauer. Unmittelbar hinter dem Oswaldsgarten, im Bereich der dortigen Schule, befand sich das nördliche Eingangstor zur mittelalterlichen Stadt. Der Bereich des Oswaldsgarten fungierte in den früheren Jahrhunderten als Fest- und Aufmarschplatz, zudem wurden hier Messen und Märkte abgehalten.

Nach der nahezu völligen Zerstörung der Altstadt im 2. Weltkrieg und einem bis dato über Jahrhunderte gewachsenen und charakterverleihendem Stadtbild aus Fachwerkhäusern und Gebäuden der Gründerzeit in das auch die ehemalige Molkerei integriert war, präsentiert sich das Planungsgebiet heute eher disharmonisch und unruhig mit einem Nebeneinander der verschiedensten Gebäudetypen und –größen. Neben wenigen vollständig oder teilweise wieder hergerichteten historischen Häusern der klassizistischen Gründerzeit stehen mitunter maßstabssprengende Wohn- und Geschäftsgebäude der 50er und 60er Nachkriegsjahre, Garagenhöfe und die Zweckbauten der aufgelassenen Molkerei sowie die mit einer Ausnahme „modernen“ Gebäude der Schulen an der Georg-Schlosser-Straße.

Auswirkungsanalyse

Die geplante Bebauung verändert das disharmonische städtebauliche Erscheinungsbild des nach den Kriegszerstörungen des 2. Weltkriegs entstandenen Quartiers in einer neuen Dimension. Für die Auswirkungsanalyse entscheidend ist die Architektur des neuen Gebäudes, insbesondere im Kontaktbereich mit den Straßenzügen Pfarrgarten und Georg-Schlosser-Straße. Neben der Geschosshöhe haben insbesondere der Verlauf der Fluchtlinien und die materielle wie formelle Ausgestaltung der Fassaden entlang der vorhandenen Straßenzüge Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Grundsätzlich besteht durch eine ansprechende Gestaltung des Gebäudekomplexes die Chance einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes.

12.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da der Planungsbereich im Bereich des Oswaldsgarten und der Georg-Schlosser-Straße mit der Lage der um 1530 errichteten und zwischen 1803 und 1810 geschleiften Wall- und befestigten Wehranlagen in Beziehung steht, ist hier mit besonderen "Kultsolen", d. h. anthropogenen Bodengesellschaften, oder auch Gebäudefundamenten zu rechnen. Diese könnten Aufschluss über die Art der Bebauung und die Siedlungsaktivitäten und Lebensgewohnheiten der historischen Bewohner der Stadt Gießen geben, d. h. einen wichtigen Beitrag zur Stadtgeschichte liefern. In diesem Bereich des Planungsgebietes ist somit von einer potenziellen stadthistorischen wie bodendenkmalpflegerischen Bedeutung auszugehen.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist der alte Gebäudetrakt aus dem Jahr 1891/92 der "Alte-Alice-Schule" zwischen Georg-Schlosser-Straße und Wetzsteinstraße nach § 2 Abs. 2 Nr.1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) im Bereich der großflächigen Gesamtanlage III beiderseits der Wetzsteinstraße und um "Am Stockhaus" als Kulturdenkmal geschützt.

Das Haus Nr. 13 der Wetzsteinstraße ist als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützt. Auch der aus dem Planungsgebiet hinauslaufende südliche Teil der Georg-Schlosser-Straße weist sowohl einige Einzeldenkmale (Haus-Nr. 3,5,7 und 9) auf und ist überdies in die größerflächige Gesamtanlage II um den Stadtkirchenturm denkmaltopographisch eingebunden. Allen denkmalgeschützten Objekten wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Auswirkungsanalyse

Die geplante Bebauung kann je nach Bauausführung Auswirkungen auf stadthistorisch wie denkmalpflegerisch wertvolle, d. h. verborgene und noch nicht bekannte Objekte im Untergrund haben, da der nördliche Teil im Bereich der früheren Wallanlage und der Festungsmauer liegt.

Der südöstliche Teil des Bauobjektes im Bereich Georg-Schlosser-Straße/Am Stockhaus/Wetzsteinstraße grenzt an die denkmalpflegerisch geschützten Gesamtanlagen II und III mit darin stehenden ausgewiesenen Einzelkulturdenkmälern. Es handelt sich dabei um die wenigen Gebäude, die von der Gießener Altstadt nach den Bombardierungen des 2. Weltkriegs erhalten blieben.

Die durch den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu Baugrenzen und Bauhöhen mögliche Kubatur lassen die Schaffung einer einheitlichen Raukante in dem Bereich Georg-Schlosser-Straße/Pfarrgarten zu. Im Rahmen der Abwägung sind die denkmalschutzrechtlichen Belange des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen. Dabei kann festgestellt werden, daß die denkmalgeschützten Gebäude auf das gegenüberliegende Gebäude Georg-Schlosser-Straße 6 ausgerichtet sind. Das Bauvorhaben wirkt sich an der Ecke Pfarrgarten/Georg-Schlosser-Straße nur wenig auf diese denkmalgeschützten Gebäude.

Auch bezüglich der Aliceschule sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu Lasten des Denkmalschutzes festzustellen. In der Aliceschule sind nur Teile der Fassade zur Wetzsteinstraße unter Denkmalschutz, so daß die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen bewirkt.

Im übrigen wird im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein, in welcher Weise Architektur und Außengestaltung Rücksicht auf den Umgebungsschutz der Denkmäler zu nehmen haben. Für das Bebauungsplanverfahren ist jedoch geklärt, daß es im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, diesen Anforderungen zu entsprechen.

12.3.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen lassen sich für unmittelbar kausal zusammenhängende Schutzgutfunktionen formulieren. So bedingt der vorhandene hohe Versiegelungsgrad gekoppelt mit

einem geringen Durchgrünungsgrad eine thermische Aufheizung des Stadtklimas und trägt so zur Belastung des Menschen bei.

Die derzeit kompakt bebaute bzw. versiegelte Bodenfläche hat darüber hinaus unmittelbare Auswirkungen auf die Infiltration von Niederschlagswasser, d. h. auf die Grundwasserneubildung. Eine solche findet im Planungsgebiet nicht statt.

Der vorhandene starke Kfz-Verkehr steht für eine umfassend schlechte Luftqualität wie auch Verlärmung, was wiederum zur schlechten Wohnumfeldqualität beiträgt. Diese wird auch durch die inhomogene städtebauliche Struktur und das disharmonische Erscheinungsbild des Quartiers beeinträchtigt.

Die Lage der Grünanlage "Oswaldgarten" an Hauptverkehrsstraßen und Einbindung eines großen öffentlichen Parkplatzes in diese reduziert deren ökologische Bedeutung nachhaltig. Dadurch wird auch der angestrebte Biotopverbund der Innenstadt mit der Außenlandschaft funktional erheblich eingeschränkt.

Auswirkungsanalyse

Entsprechend der vorstehend dargelegten Wechselbeziehungen hat die geplante Bebauung unmittelbare Auswirkungen. Das heißt, dass beispielsweise der Verlust der Bäume des Oswaldgartens nicht nur Auswirkung auf den Biotopverbund entlang des Anlagenrings hat, sondern ebenso die Lufthygiene, die Wohnumfeldqualität und das Erscheinungsbild beeinträchtigt.

12.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

12.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Eine sorgfältige Verkehrsleitplanung (terminlich wie verkehrstechnisch) ist hilfreich, die verkehrlichen Belastungen aus dem Andienungsverkehr und Kundenverkehr auf die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft zu verringern.

Eine sorgfältige architektonische Planung, insbesondere der Fassaden, kann die Einfügung in das Stadtbild optimieren und den potenziellen Konflikt der "Disharmonie" begrenzen. In diesem Kontext ist ein "Fassadenworkshop" zur Festlegung von Gestaltungskriterien, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sind durchgeführt worden. Gestaltungsfestsetzungen für die rückwärtigen Gebäudeteile sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für die von einer Richtwertüberschreitung der zulässigen Lärmimmission nach 16. BImSchV betroffenen Gebäude sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz als Vermeidungsmaßnahme einzuplanen.

12.4.2 Kompensationsmaßnahmen

In Abstimmung mit der Stadt Gießen wird für den geplanten Verlust der Grünanlage Oswaldgarten ein ca. 1.400 m² großes Areal hinter der Turnhalle der Friedrich-Feld-Schule an der Georg-Schlosser-Straße zu einer dem Freizeiterleben vorbehaltenen Fläche umgestaltet. Derzeit ist das Areal unbegrünt. Angedacht ist eine Bepflanzung mit für den Standort geeigneten Bäumen sowie eine dem Freizeiterleben zu Gute kommende Freiraumgestaltung. Hier wären unter anderem Sitzgelegenheiten, die ein Verweilen ermöglichen, zu nennen. Die Integration von Gerätschaften zur aktiven Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen ist vorgesehen.

Entlang der Nordanlage vor dem geplanten Gebäude „Galerie Neustädter Tor“ sind mindestens 10 hochstämmige Straßenbäume und im weiteren Verlauf der Nordanlage vor der Turnhalle der Friedrich-Feld-Schule mindestens 5 hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.

zen. Im Bereich der Georg-Schlosser-Straße könnten weitere Bäume (ca. 5) im Bereich Ecke Am Stockhaus vorgesehen werden.

12.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter bereits dargestellt, im Folgenden erfolgt ein Überblick über die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Gegenüber dem Schutzgut Mensch besteht, ausgehend von der verbreiterten Nordanlage, ein Risiko durch die geringe Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an den Gebäuden Nordanlage Nummer 1 ,3 ,5 und 7. Risiken durch eine allgemeine Verschlechterung der Lufthygiene sind aufgrund der prognostizierten Einhaltung der Grenzwerte bzw. der gegebenen Vorbelastung im Bereich der Bebauung nicht zu erwarten. Ein Risiko für das Wohnumfeld entsteht durch den Verlust der dem Freizeiterleben zuzuordnenden Bereiche des Oswaldsgarten.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bzw. den Biotopverbund besteht das Risiko nur im Bereich der Grünanlage "Oswaldsgarten". Das Risiko entsteht im Wesentlichen durch den Verlust von Bäumen, denen Trittsteinfunktion im Biotopverbund des Anlagenrings zukommt.

Für das Schutzgut Boden und Wasser besteht ein unmittelbares Risiko nur im Bereich der unversiegelten Fläche des Oswaldsgarten, wo ca. 0,4 ha aktiver Boden- wie Versickerungsfläche überplant sind. Ein potenzielles, derzeit aber nicht absehbares, Risiko verbleibt beim Grundwasser, da die Gründung des geplanten Bauwerks in den Grundwasserspiegel hineinreichen könnte.

Für das Schutzgut Klima/Luft besteht ein Risiko nur im Bereich des Oswaldsgarten, wo der Verlust thermisch ausgleichender und Staub bindender Bäume mit der Planung einhergeht.

Risiken für die Schutzgüter Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind potenzieller Art. Die Risiken hängen wesentlich von der architektonischen Gestaltung des geplanten Bauwerks ab.

12.6 Zusammenfassung gemäß § 2a (3) BauGB

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenstadtbereich von Gießen. Es wird von den Straßen Nordanlage (einschließlich der Gebäude Nr. 1, 3, 5, 7), Neustadt, Pfarrgarten und Wetzsteinstraße eingegrenzt. Im Flächennutzungsplan (Stadtplanungsamt 2002) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als "gemischte Baufläche" dargestellt. Das Areal der Schulen an der Georg-Schlosser-Straße ist als entsprechende "Sonderbaufläche", der Oswaldsgarten als "Parkanlage mit Spielplatz" und der dortige Parkplatz als "Straßenverkehrsfläche" belegt. Ein kleiner Teil ist als "Wohnbaufläche" dargestellt. Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich nur ein reines Wohngebäude (Georg-Schlosser-Straße 11). Die Häuser Georg-Schlosser-Straße 13 und 15 werden als Hotel genutzt. Das Haus Wetzsteinstraße 13 beherbergt einen gastronomischen Betrieb und Wohnnutzung. Der Großteil des Planungsgebietes ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Am Burggraben".

Der Bebauungsplan umfasst unter anderem die folgenden Maßnahmen:

1. Errichtung eines Einkaufszentrums.
2. Verbreiterung des Straßenquerschnitts der Nordanlage zwischen Steinstraße und Rodheimer Straße.

3. Erweiterung und Modifizierung der überbaubaren Flächen der berufsbildenden Schulen.
4. Verlagerung einer öffentlichen Grünfläche/Spielplatz.

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit wird in Anlehnung an die "Ökologische Risikoanalyse" durchgeführt.

Die "Ökologische Risikoanalyse" ermittelt und beurteilt prinzipiell die bau-, anlage- und betriebsbedingten Projektwirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen der genannten Schutzgüter. Die prognostizierten Auswirkungen, auch Risiko genannt, werden dabei differenziert, d. h. unterschiedlich stark gewichtet, ermittelt.

Das **Schutzgut Mensch** wird im Hinblick auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion berücksichtigt. Das Plangebiet weist eine hohe Grundbelastung an Lärm und Lufthygiene auf. Klimatisch weist das Gebiet ein typisches Stadtklima auf. Insgesamt ergeben sich für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion örtlich Risiken durch Nichteinhalten der 16. BImSchV und der TA-Lärm. Funktional wird durch den Verlust der Grünanlage Oswaldsgarten die Wohlfahrtswirkung geschmälert, ein lokales Risiko für die Wohnumfeldqualität.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** ergeben sich Risiken nur im Bereich des von Vegetation eingenommen Teils des Oswaldsgarten. Das Risiko entsteht im Wesentlichen durch den Verlust des gesamten Vegetationskörpers (u. a. ca. 43 Bäume), dem eine zumindest potenzielle Trittsteinfunktion im Biotopverbund des Anlagenrings zukommt.

Für das Schutzgut **Boden** und **Wasser** besteht ein unmittelbares Risiko nur im Bereich der unversiegelten Fläche des Oswaldsgarten, wo ca. 0,4 ha aktiver Boden- wie Versickerungsfläche überplant sind. Ein potenzielles, derzeit aber nicht absehbares, Risiko verbleibt beim Grundwasser, da die Gründung des geplanten Bauwerks in den Grundwasserspiegel hineinreichen könnte.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** besteht ein Risiko nur im Bereich des Oswaldsgarten, wo der Verlust thermisch ausgleichender und Staub bindender Bäume mit der Planung einhergeht.

Risiken für die Schutzgüter **Landschaft**, **Kultur-** und **Sachgüter** sind potenzieller Art. Die Risiken hängen wesentlich von der architektonischen Gestaltung des geplanten Bauwerks ab und sind grundsätzlich vermeidbar.

In Abstimmung mit der Stadt Gießen soll für den kommenden Verlust des Oswaldsgarten und seiner Funktionen ein ca. 1.400 m² großes Areal hinter der Turnhalle der Friedrich-Feld-Schule an der Georg-Schlosser-Straße zu einer dem Freizeiterleben vorbehaltenen begrünter Fläche umgestaltet werden. Derzeit ist das Areal unbegrünt. Angedacht ist eine entsiegelte Fläche mit einer Bepflanzung standortgeeigneter Bäume sowie eine dem Freizeiterleben zu Gute kommende Freiraumgestaltung. Hier wären unter anderem Sitzgelegenheiten, die ein Verweilen ermöglichen zu nennen. Die Integration von Gerätschaften zur aktiven Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen ist vorgesehen.

Entlang der Nordanlage vor dem geplanten Gebäude sind mindestens 10 hochstämmige Straßenbäume und im weiteren Verlauf der Nordanlage vor der Turnhalle der Friedrich-Feld-Schule mindestens 5 hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen. Im Bereich der Georg-Schlosser-Straße könnten weitere Bäume (ca. 5) im Bereich Ecke Am Stockhaus vorgesehen werden.

Quellen

Karten

Topographische Karte 1:25.000, Blatt 5518 Butzbach; Landesvermessungsamt Hessen.

Schriften

BIOPLAN (2000): Vertiefende Untersuchungen zu Flora und Fauna für das Bebauungsplangebiet "Zu den Mühlen".- Gutachten im Auftrag des Magistrats der Universitätsstadt Gießen.

DEUTSCHER WETTERDIENST (1995): Amtliches Gutachten "Stadtklima Gießen" - Gutachten im Auftrag des Magistrats der Universitätsstadt Gießen; Frankfurt.

FEH FORSCHUNGS- und ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT HESSEN mbH (2003): Universitätsstadt Gießen, Sanierung "Am Burggraben und zu den Mühlen", 2. Fortschreibung des Rahmenplanes. - Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen.

FRITZ GmbH (2003): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung für die "Galerie Neustädter Tor" in Gießen. "Beschreibung der Vorgehensweise und des Standes der Untersuchungsergebnisse zum 27.1.2003" und "Ermittlung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungen für die Kerngebietsflächen (MK).- Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen.

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG mbH GMA (2002): Gießen Oswaldsgarten als Standort für das Einkaufszentrum "Galerie am Neustädter Tor". - Verträglichkeitsuntersuchung im Auftrag der Stadt Gießen; Köln.

HABERMEHL + FOLLMANN INGENIEURGESELLSCHAFT mbH (2002): Verkehrsuntersuchung "Galerie Neustädter Tor". - Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen.

HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG Hrsg. (1980): Geologische Karte von Hessen 1:25.000 Bl. 5418 und Erläuterungen; Wiesbaden.

HESS. LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG Hrsg. (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen 1:300.000.- Geologische Abhandlungen Hessen Band 95; Wiesbaden.

HESS. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE Hrsg. (1993): Kulturdenkmäler in Hessen-Universitätsstadt Gießen. - in Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland; Wiesbaden.

HESS. MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ (1995): Regionalplan Mittelhessen 2001; Wiesbaden.

HESS. MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG Hrsg. (2000): Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 13.12.2000; Wiesbaden.

HLT GESELLSCHAFT FÜR FORSCHUNG, PLANUNG, ENTWICKLUNG mbH (1999): Universitätsstadt Gießen, Sanierung "Am Burggraben und zu den Mühlen", Fortschreibung des Rahmenplanes "Am Burggraben". - Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens + Karte 1:200.000.- Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 67; Wiesbaden.

KLAUSING, O., WEIß, A. (1986): Standortkarte der Vegetation in Hessen 1:200.000.- Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 33; Wiesbaden.

LOHMEYER (2003): Vorhaben "Galerie Neustädter Tor" in Gießen – Lufthygienisches/Kleinklimatisches Gutachten. - Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen.

MAGISTRAT DER STADT GIESSEN (2002): Vorentwurf des Landschaftsplans der Universitätsstadt Gießen.

PGNU (1997): Stadtbiotopkartierung Gießen. - Gutachten im Auftrag des Magistrats der Universitätsstadt Gießen.

Biotopverbundplanung für die Stadt Gießen (2001): - Gutachten im Auftrag des Magistrats der Universitätsstadt Gießen.

STADTPLANUNGSAMT DER STADT GIESSEN (2002): Erläuterungsbericht und Planauszug des Flächennutzungsplans Universitätsstadt Gießen.

13. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung und Entwicklung der geplanten zukünftigen Nutzung des Gebietes nehmen die planungsrechtlichen Festsetzungen einen zentralen Punkt im Rahmen der Gesamtplanung ein. Unter anderem wird hierbei die Nutzungscharakteristik und die Bebaubarkeit des Plangebietes konkretisiert und gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist teils als **Kerngebiet** (MK) gem. § 7 BauNVO, teils als **Besonderes Wohngebiet** (WB) gem. § 4a BauNVO und teils als **Gemeinbedarfsfläche** gem. § 9 (1) Nr. 5 und 6 BauGB festgesetzt .

Für den Bereich des zukünftigen Einkaufszentrums wird die **Kerngebiets**-Ausweisung gewählt, weil der Standort innerhalb des Anlagenringes bereits teilweise Kerngebiets-Charakter hat und mit der angestrebten Entwicklung die typischen Merkmale nach BauNVO aufweisen wird. Im Gegensatz zu Standorten in den Innenstadtrandlagen oder peripheren Lagen ist daher die Sondergebiets-Ausweisung nicht sinnvoll.

Mit der Kerngebietswahl wird auch dokumentiert, dass an diesem Standort keine differenzierte Eingrenzung von Sortimenten erforderlich ist, da der Standort selbst der Innenstadt zuzurechnen ist und es nicht die Aufgabe der Bauleitplanung ist, den innenstädtischen Wettbewerb zu beschränken.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfen Sondergebiete nur dann ausgewiesen werden, wenn sie sich von den anderen in den §§ 2 – 10 BauNVO beschriebenen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Das Vorhaben beinhaltet nach dem vorgesehenen Nutzungskonzept eine Variationsbreite, die ohne weiteres in einem Kerngebiet untergebracht werden kann. Schon aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Sondergebiets am Neustädter Tor unzulässig.

In dem Vorhaben sind neben Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Dienstleistungsangebote) und ein Parkhaus geplant. Es handelt sich dabei um einen bedeutenden Ausschnitt aus dem Nutzungsspektrum eines Kerngebiets. Ein wesentlicher Unterschied, der allein die Ausweisung eines Sondergebiets rechtfertigen könnte, lässt sich nicht feststellen.

Schließlich ergibt sich bereits aus dem Begriff des Kerngebiets, dass es im Ortskern, also der Innenstadt anzusiedeln ist. Ein Sondergebiet hat hier nur Raum, wenn Nutzungen festgesetzt werden sollen, die für die Innenstadt untypisch sind. Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel sind jedoch in der Innenstadt nicht nur typisch, sondern gerade in einem Oberzentrum vorrangig dort anzusiedeln, da Innenstadtstandorte integriert sind, den Landschaftsverbrauch reduzieren, auf im Wesentlichen vorhandene Infrastruktur zu

rückgreifen, eine Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung ermöglichen und die Funktion des Oberzentrums stärken.

In einem Sondergebiet lassen sich zwar wesentlich differenziertere Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung von Verkaufsflächen und Warensortimente treffen, dies aber um die Innenstadtstandorte zu schützen. In den Randlagen ist das Bauland billiger, an flächenintensiver Infrastruktur wird nicht gespart. Es wird Verkehr in bisher unbelastete Bereiche gezogen und mit unbegrenztem und unbewirtschafteten Parkraum geworben. Mit diesen Vorteilen werden die Innenstadtstandorte gefährdet. Deshalb verfolgt § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem Sondergebietszwang für den peripheren großflächigen Einzelhandel außerhalb der Kerngebiete und der Möglichkeit sehr differenzierter und restriktiver Festsetzungen den Zweck, den Einzelhandel in Randlagen so zu begrenzen, dass Auswirkungen auf die Innenstädte verträglich gestaltet werden. Dagegen dienen die weitergehenden und differenzierteren Festsetzungsmöglichkeiten in Sondergebieten nicht dem Schutz des innerstädtischen Einzelhandels vor der Ansiedlung weiteren Einzelhandels in der Innenstadt. Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt mit massiven Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen würde nicht städtebaulichen Zielen, sondern allein dem Schutz vor wirtschaftlicher Konkurrenz dienen. Bauleitplanerische Festsetzungen dürfen jedoch allein städtebaulichen Zielen dienen. Konkurrenzschutz ist kein städtebauliches Ziel.

Dies ist zu Lasten von Neuansiedlungen in der Innenstadt ebenso unzulässig wie beispielsweise die Überplanung eines vorhandenen (kerngebietstypischen) Warenhauses in der Innenstadt mit einem Sondergebiet mit intensiven Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK 1) und (MK 2) sind

- *Vergnügungsstätten sowie*
- *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen*
- *sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO*

nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von **Tankstellen** soll mit Rücksicht auf das hohe Verkehrsaufkommen der Nordanlage unterbleiben. Über die durch die Realisierung der „Galerie Neustädter Tor“ hinausgehenden Verkehre sollen keine weiteren entbehrlichen Verkehre entstehen. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind Einrichtungen dieser Art ausreichend vorhanden.

Die Benachbarung von Wohnfunktionen und insbesondere Schulen erfordert außerdem den Ausschluss von **Vergnügungsstätten**. Diese gefährden darüber hinaus die Qualitätssteigerung dieses Innenstadtquartiers. In der Innenstadt von Gießen sind Flächen bauleitplanerisch gesichert, die in einem verträglicheren Umfeld diese Nutzungen zulassen, so dass am vorliegenden Standort keine Notwendigkeit für die planungsrechtliche Ausweisung von Vergnügungsstätten gegeben ist.

Im Hinblick auf die Sicherung vorhandener und zukünftiger Wohnnutzung im Plangebiet sollen im MK 2 Gebiet parallel zum Straßenverlauf der Neustadt **Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss** zulässig sein.

Mit dieser Festsetzung wird auf die vorhandene Situation in der Neustadt Bezug genommen, wo in den Erdgeschossbereichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote überwiegen, während ab dem 1. Obergeschoss der Wohnanteil dominiert. So werden mit der Festsetzung die vorhandenen Gegebenheiten in der Nachbarschaft des geplanten Einkaufszentrums aufgegriffen und gleichzeitig ermöglicht, dass auch zukünftig ein aus

reichender Anteil an Wohnnutzung zur Belebung der Innenstadt, insbesondere in den Abendstunden, entwickelt werden kann.

Im MK 1 hingegen ist Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. In diesen Bereichen soll das Einkaufszentrum schwerpunktmäßig verwirklicht werden. Aufgrund der damit verbundenen Funktionen wie Anlieferungszone ist es angezeigt, im Bereich der Georg-Schlosser-Straße auf Wohnnutzungen zu verzichten. Die gleichen Überlegungen gelten für die verkehrsmäßig stark belastete Nordanlage. Wegen der vorgesehenen Verkaufsflächen und der darüber geplanten Parkdecks sind Wohnungen entlang des Pfarrgarten ebenfalls nicht vorgesehen.

Die Ausweisung der **Gemeinbedarfsfläche** dient der Sicherung des vorhandenen Schulstandortes der Friedrich-Feld- und Max-Weber-Schule zu der auch das denkmalgeschützte Gebäude der Alten-Alice-Schule gehört. Zu diesem Zweck soll im Bereich der derzeitigen Turnhalle die Möglichkeit geschaffen werden eine spätere Erweiterung der Schulgebäude straßenbegleitend zur Nordanlage zu errichten.

Östlich der denkmalgeschützten Alten-Alice-Schule soll darüber hinaus eine weitere Möglichkeit zur baulichen Erweiterung der berufsbildenden Schulen geschaffen werden. Diese soll in ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung zwischen der Alten-Alice-Schule und dem Einzeldenkmal an der Wetzsteinstraße 13 vermitteln. Damit wird den mittel- und langfristigen Ansprüchen der berufsbildenden Schulen Rechnung getragen.

Das festgesetzte **Besondere Wohngebiet** für das denkmalgeschützte Gebäude, Wetzsteinstraße 13, entspricht der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Nutzungsart in der nördlichen und östlichen Wetzsteinstraße. Die Festsetzung des Besonderen Wohngebiets orientiert sich an den Zielen der Sanierungsplanung für diesen bzw. für die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche und greift die vorhandene Nutzung im Gebäude sowie der näheren Umgebung auf.

In dem Besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten aus den gleichen städtebaulichen Gründen wie für die MK – Gebiete ausgeschlossen. Die durch diese Nutzungsarten hervorgerufenen Verkehre sollen in der Wetzsteinstraße vermieden werden und mit Rücksicht auf die schutzwürdige Nutzung der Schulen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Darüber hinaus ausnahmsweise zulässige Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind aufgrund der Eigenart dieses speziellen Grundstücks, des Denkmalschutzes und der zu erwartenden neg. verkehrlichen Auswirkungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Besonderen Wohngebiet sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB heranzuziehen ist.

Für die **Gebäude der Nordanlage 1, 3, 5 und 7**, die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden, um mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzung auszuschließen. Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und werden gem. § 34 BauGB beurteilt.

Maß der baulichen Nutzung

Darüber hinaus ist durch die Festsetzung der **max. Gebäudehöhe** von 16,50 m in den Kerngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung aufeinander abstimmt und in die vorhandene umgebende Bebauung harmonisch einfügt.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung regiert insbesondere auf die Einzeldenkmale im Plangebiet Wetzsteinstraße 13 und Georg-Schlosser-Straße 16 sowie die unmittelbare Nachbarschaft, Georg-Schlosser-Straße 9. Deshalb wurden im MK 1 – Gebiet, über die Festsetzung der max. Gebäudehöhe hinaus, weitere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für den Eingangsbereich der geplanten „Galerie Neustädter Tor“ ist als neues Stadt-Entrée an der Nordanlage / Neustadt, durch eine **höhere bauliche Entwicklung** bis max. 20,00 m, die Möglichkeit geschaffen, hier im Sinne des historischen Neustädter Tores eine kleine städtebauliche Dominanz zu setzen. Für den Eingangsbereich Neustadt / Pfarrgarten ist, mit Rücksicht auf die vorhandene umgebende Bebauung und der geringeren städtebaulichen Fernwirkung, lediglich ein untergeordnetes **architektonisches Sonderelement**, das die zulässige max. Gebäudehöhe um 1,5 m überschreiten darf, vorgesehen.

Weitere Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe dienen der ordnungsgemäßen funktionalen und technischen Organisation des Einkaufszentrums sowie dem Schutz benachbarter Nutzungen vor Blendwirkungen, Lärm und Gerüchen. Eine optische oder funktionale Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung kann durch diese Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Bauweise

In den als Kerngebiet festgesetzten Gebieten gilt die geschlossene Bauweise.

Die festgesetzte Bauweise soll die vorhandene straßenbegleitende geschlossene Bebauung der näheren Umgebung aufgreifen. Dadurch wird das straßenräumliche Erscheinungsbild gewahrt.

Sofern Grundstücke mit Wohnnutzung im MK 2 nicht in die Gesamtbebauung des Einkaufszentrums einbezogen werden, ist die vorhandene und bestandsgeschützte Situation berücksichtigt worden. Für diesen Fall sind Abweichungen von der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt worden. Im MK 2 dürfen daher an den rückwärtigen Nachbargrenzen zu Gebäuden mit Wohnnutzung nur eingeschossige Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m grenzständig errichtet werden. Mehrgeschossige Gebäude müssen die Abstandsflächen nach § 6 HBO einhalten.

Dadurch sollen Konflikte zwischen vorhandener und neue Bebauung reduziert und vermieden werden. Es soll sichergestellt werden, daß die rückwärtigen Fassaden bewohnter Gebäude ausreichend belichtet und belüftet werden. Die Sozialabstände sind damit gewährleistet. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß eine grenzständige, etwa 5 m hohe Bebauung in Kerngebieten durchaus üblich ist. Da üblicherweise auch in Gebäuden mit Wohnnutzung im Erdgeschoß gewerbliche Nutzungen bestehen, wird durch eine grenzständige Bebauung mit 5 m Höhe keine unzumutbare Beeinträchtigung hervorgerufen. Gebäude über 5 m müssen zu den rückwärtigen Grenzen bei vorhandener Wohnnutzung die Abstandsflächen einhalten. Dies sichert eine der Wohnnutzung zuträgliche Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen angemessenen Sozialabstand.

Die zulässige grenzständige Bebauung an den seitlichen Nachbargrenzen ermöglicht im MK 2 eine 16,50 m hohe Wandscheibe. Diese ist nicht höher als die bereits entlang der Neustadt vorhandene Bebauungsstruktur. Darüber hinaus ist es in Kerngebieten üblich, daß grenzständige Bebauung auf Nachbargrundstücken tiefer reichen kann, als dies bei relativ kurzen Grundstücken oder Mindernutzungen der Fall ist. Im Rahmen der Abwägung der nachbarlichen Belange wurde untersucht, ob durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Hinblick auf die seitlichen Nachbargrenzen das Gebot der

nachbarlichen Rücksichtnahme hinreichend beachtet wurde. Dies gilt um so mehr, als die Belichtung der Gebäude in der Neustadt im wesentlichen aus Süden und Südwesten und nicht über den rückwärtigen Grundstücksbereich von Nordosten her kommt.

Die Belange der Eigentümer des vorhandenen Gebäudebestands werden außerdem auch insoweit berücksichtigt, als ihnen der Bebauungsplan Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans mit fast dem gesamten Nutzungsspektrum eines Kerngebiets einräumt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baulinien bzw. Baugrenzen** festgesetzt.

Im Bereich der Kerngebiete wird mit Ausnahme der Straßenseite Neustadt der gesamte bebaubare Blockinnenbereich unmittelbar an den festgesetzten Verkehrsflächen durch eine **Baugrenze** eingefasst. Somit wird sichergestellt, dass eine straßenbegleitende Bebauung und die geplante stadträumliche Blockrandbebauung entsteht. Die festgesetzten Baugrenzen in Kombination mit der für ein Kerngebiet vorgesehenen **Grundflächenzahl von 1,0** stellen die geplante Nutzung sicher und gewährleisten in Verbindung mit dem Abstandsflächenrecht nach HBO die Einhaltung aller erforderlichen Schutzabstände zu Nachbarbebauungen.

Im Bereich der Straße Neustadt wird durch die Festsetzung einer **Baulinie** in Kombination mit einer **Kolonnade (Säulengang)**, die den heutigen öffentlichen Fußweg mit etwa 3 m überspannt, eine städtebaulich attraktive Fußwegeverbindung geschaffen.

Sie soll entlang der Neustadt ein erkennbares, baulich attraktives Signal vom neuen Bahnhaltelpunkt / neuen Platz an der Nordanlage zum neuen Platz am Pfarrgarten und somit als Überleitung zum Marktplatz schaffen. Durch das Einrücken der Kolonnade in den öffentlichen Fußwege soll eine attraktive städtebauliche Atmosphäre erzielt werden, die dem innerstädtischen Handelsbereich entspricht.

Die Festsetzung der Baulinie in Kombination mit einer Kolonnade stellt gemeinsam mit der geplanten Umgestaltung der Neustadt u.a. sicher, dass das Plangebiet funktional an die Fußgängerzone angebunden wird. Die Festsetzung der Baulinie und der Kolonnade enden sowohl an der Nordanlage als auch im Bereich des Pfarrgartens dort, wo **Plätze** ausgebildet werden sollen (Festlegung der Ausgestaltung der Plätze im Rahmen des städtebaulichen Vertrages). Hier sind aus Gründen des architektonischen Gestaltungsspielraumes Baugrenzen festgesetzt, die einerseits die geplanten Platzaufweitungen und gleichzeitig eine den Platz fassende ansprechende Architektur mit Außenwirkung ermöglichen.

Die Baulinie und die geplante Kolonnade folgen durch eine gestufte Festsetzung im nord-westlichen Abschnitt der Neustadt dem zukünftigen erforderlichen Straßenausbau bzw. dem zukünftigen öffentlichen Gehweg der Neustadt. Im Bereich des geplanten Bushaltelpunktes weitet sich die Kolonnade auf bis zu 5 m Tiefe auf, um ausreichend Raum für Wartende und Passanten sicherzustellen.

Die Festsetzung als Baulinie und nicht als Baugrenze erfolgte, weil zu der bedeutenden innerstädtischen Verkehrsachse Neustadt eine klar strukturierte Raumkante zwingend auszubilden ist. So soll der klar strukturierten Bebauung auf der südlichen Seite der Neustadt eine ebenso klar formulierte Gebäudesituation gegenübergestellt werden, die sich in gestufter Form zur Nordanlage hin leicht öffnet. Diese Bauungsstruktur stellt einen so wesentlichen städtebaulichen Ansatz dar, daß sie über eine Baulinie gesichert wird. Auch bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe ist ein ausreichender Sozialabstand zur gegenüberliegenden Bebauung sichergestellt. Das lufthygienische und kleinklimatische Gutachten hat darüber hinaus ergeben, daß durch die Festsetzung die gegenwärtige Belichtungs- und Besonnungssituation nicht verschlechtert wird.

Die **lichte Durchgangsbreite der Kolonnade** ist abzüglich erforderlicher Stützen mit mindestens 2,7 m und die **lichte Durchgangshöhe** mit mind. 3,5 m festgesetzt, so dass großzügige überdachte Bewegungsflächen geschaffen werden.

Auch wenn aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse die Kolonnade nicht sofort vollständig errichtet werden kann, wird durch die Baulinie und die Festsetzung der Kolonnade für die Zukunft eine der Neustadt angemessene einheitliche Bebauungsabwicklung sichergestellt.

Die Größe der Plätze ist im städtebaulichen Vertrag für den Bereich Nordanlage / Neustadt mit ca. 500 m² und für den Bereich Neustadt / Pfarrgarten mit ca. 150 m² sichergestellt (s. städtebaulicher Vertrag § 15).

Für den **Pavillon, Neustadt 22**, am Pfarrgarten ist kein Baufenster ausgewiesen, um auch diesen Bereich – unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion des Pfarrgartens – langfristig in die Gestaltung des geplanten Stadtplatzes einbeziehen zu können. Dabei wurde berücksichtigt, daß die bestehende Bebauung Bestandsschutz genießt. Die genehmigte Nutzung kann somit fortgeführt werden. Insofern sind die Belange des Eigentümers berücksichtigt, andererseits war in der Abwägung zu berücksichtigen, daß die Einrichtung eines Stadtplatzes im Mündungsbereich des Pfarrgartens in die Neustadt von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Gerade ein belebter Stadtplatz ist in der Lage, eine Attraktion darzustellen und damit die angestrebte, für die weitere Integration des Vorhabens wesentliche Anbindung in Richtung Marktplatz zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Bedeutung des Platzes schwerwiegender als das Interesse des Eigentümers an einer Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung seines Gebäudes.

In den festgesetzten **Gemeinbedarfsflächen** für die berufsbildenden Schulen Friedrich-Feld und Max-Weber sichern die festgesetzten **Baugrenzen** den Gebäudebestand. Darüber hinaus bieten weitere überbaubare Fläche östlich der Alten-Alice-Schule und im Bereich der derzeitigen Turnhalle mittel- und langfristig angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich der Nordanlage greift die Baugrenze die des westlich angrenzenden Kerngebietes auf und schafft somit Raum für straßenbegleitende durchgehende Baumpflanzungen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Schulen ist eine **überbaubare Grundflächenzahl von 0,6** festgesetzt, die sich an dem bestehenden Überbauungsgrad orientiert und ausreichend Freiflächen sicherstellt.

Öffentliche Grünflächen / Spielplatz

Südlich der derzeitigen Turnhalle der Friedrich-Feld- und Max-Weber-Schule ist – als Ersatzstandort für die an der Nordanlage aufgegebenen Grün- und Parkplatzfläche Oswaldsgarten – eine ca. 1.400 m² große öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der Grünfläche in etwa der der aufgegebenen Grünfläche Oswaldsgarten. Durch die Verlagerung der Grünfläche von der stark befahrenen Nordanlage in südliche Richtung auf das Schulgrundstück ergeben sich günstigere Voraussetzungen für eine Grünflächennutzung. Durch ergänzende textliche Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung werden Anforderungen des Ausbaus festgelegt, die eine qualitätsvolle Gestaltung der Grünfläche mit Spielplatz gewährleisten. Eine detaillierte Ausführungsplanung erfolgt durch das Gartenamt der Stadt Gießen.

Im Bereich der Nordanlage sind zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und zur optischen und funktionalen Trennung der Verkehrsflächen für PKWs sowie für Fuß- und Radfahrer Baumpflanzungen vorgesehen. Sie sind durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Dies gilt auch für Neupflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum der Georg-Schlosser-Straße.

Darüber hinaus wird als Puffer zwischen dem Gelände der berufsbildenden Schulen und dem neuen Abschnitt der Georg-Schlosser-Straße der vorhandene Grünstreifen erhalten und erweitert. Innerhalb dieser Grünfläche werden die vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt.

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der planerische Schwerpunkt eines Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung von Baugebieten und planungsrechtlichen Regelungen zur Bebaubarkeit und Nutzbarkeit. Gestalterische Festsetzungen ermöglichen es zusätzlich Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung festzusetzen.

Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB als eigene integrierte Satzung getroffen.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen dazu beitragen, nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, gleichermaßen sollen die Gestaltungsvorschriften nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen des individuellen Gestaltungswillens führen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung beziehen sich vollständig auf die festgesetzten Kerngebiete, um die stadtgestalterische Integration der geplanten Einkaufsgalerie „Neustädter Tor“ in die nähere Umgebung und den gesamtstädtischen Zusammenhang zu optimieren. Dabei wird besonderer Wert auf die Wirkung des Gebäudes auf die nähere Umgebung und insbesondere auf die schutzwürdige Nachbarbebauung gelegt.

Eine wesentliche gestalterische Festsetzung betrifft die **Fassadengestaltung** der „Galerie Neustädter Tor“ im Bereich der Georg-Schlosser-Straße und dem nordöstlichen Abschnitt des Pfarrgartens. In diesem Bereich, in Gegenlage zu den berufsbildenden Schulen und der denkmalgeschützten Bausubstanz, insbesondere der Georg-Schlosser-Straße Nr. 9, ist festgesetzt, dass die Fassade der „Galerie Neustädter Tor“ zu 60 % begrünt werden muss, sofern die Fassaden nicht durch Fenster und Öffnungen gegliedert ist. Dies soll eine belebende Gliederung und Gestaltung der Fassaden sicherstellen.

Zur Sicherung eines hochwertigen Erscheinungsbildes der „Galerie Neustädter Tor“ sind **Festsetzungen** über die zu verwendenden Materialien sowie Mindestanteile der Fassaden mit Fenstern und Öffnungen getroffen worden. Sie sollen ein hochwertiges, stadtgestalterisch ansprechendes und nachhaltiges Erscheinungsbild der Fassaden in den festgesetzten Kerngebieten gewährleisten und negative Auswirkungen durch geschlossene Fassaden oder minderwertige Materialien vermeiden.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Kolonnade bzw. der in diesem Bereich erforderlichen Stützenbreite und –tiefe getroffen, die sicherstellen, dass die Durchgangsbreite in der Kolonnade durchgängig eingehalten wird und die gewünschte seitliche Durchlässigkeit gewahrt bleibt.

Teilungsgenehmigungssatzung nach § 19 BauGB

Grundstücksteilungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung durch den Magistrat der Universitätsstadt Gießen. Der Antrag auf Grundstücksteilung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Durch die Novellierung des BauGB zum 1.1.1998 besitzt das Instrument der Teilungsgenehmigung nur noch eine eingeschränkte Bedeutung als Instrument der Bauleitplanung. Durch den Genehmigungsvorbehalt soll verhindert werden, dass durch Teilung von Grundstücken eine städtebaulich unerwünschte Parzellierung von Baugrundstücken entsteht.

Durch detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen soll dem Vorhabenträger / Investor die Möglichkeit gegeben werden, angemessen für die Handelseinrichtungen in der „Galerie Neustädter Tor“ zu werben. Dies findet jedoch vorzugsweise im Bereich Nordanlage und Neustadt, tlw. im südwestlichen Abschnitt des Pfarrgartens statt. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen.

15. Bodenordnung / Flächenbilanz

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht vorgesehen.

Tabelle Flächenbilanz:

	Verkehrs- flächen	Grünflächen	MK – Flächen	WB- Fläche	Gemeinbe- darf-Flächen	Nordanlage 1-7	GESAMT
	(ca. m ²)	(ca. m ²)	(ca. m ²)		(ca. m ²)	(ca. m ²)	(ca. m ²)
Flächen- verteilung (ca. m ²)	16.733	1.585	19.440	122	9.760	1.740	49.380
Flächen- verteilung (%)	33,88 %	3,21 %	39,37%	0,25 %	19,8 %	3,51 %	100,0%

16. Kostenschätzung

Für die Erarbeitung der Bauleitplanung erforderliche Planungs- und Gutachterkosten werden vom Vorhabenträger / Investor der „Galerie Neustädter Tor“ übernommen.

Darüber hinaus werden die unmittelbar durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten in angemessenem Rahmen vom Vorhabenträger übernommen. Weitere Kosten durch Anpassungsmaßnahmen im Bereich betroffener Knotenpunkte auf dem Anlagenring, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, werden anteilig vom Vorhabenträger / Investor übernommen.

Die Stadt Gießen erwirbt für das Vorhaben keine Flächen. Es kommt allenfalls in Betracht, dass im Rahmen von Grenzregelungen kleinere Flächen, die bisher in privater Hand waren, in Randbereichen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen, die für das Vorhaben erforderlich sind, übernimmt der Investor insgesamt. Die Stadt übernimmt andere, im Zuge der Erschließung mit zu erledigende Arbeiten wie den Gehweg auf der nördlichen Seite der Nordanlage und die Fahrradspur in der Neustadt nach Maßgabe der Haushaltsmittel. Die Stadt stellt in Eigenleistung die Grünfläche auf dem Schulhof her.

Im übrigen finanziert die Stadt zum überwiegenden Teil die auch ohne das Vorhaben beabsichtigte Umstellung der Ampelsteuerung. Deren Gesamtkosten belaufen nach einer gutachterlichen Schätzung vom Oktober 2003 sich am Anlagenring auf ca. 600.000 € von denen der Investor nach den augenblicklichen Verhandlungen etwa zwei Drittel übernimmt. Die von der Stadt zu tragenden Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind also zu finanzieren, zumal es möglich ist, einzelne Investitionen zeitlich zu strecken.

Die detaillierte Ermittlung der Kosten sowie die genaue Verteilung ist im Rahmen des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan geregelt.

aufgestellt:
Gießen im Dezember 2003