



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. GI 01/22

Gebiet :“Flutgraben“

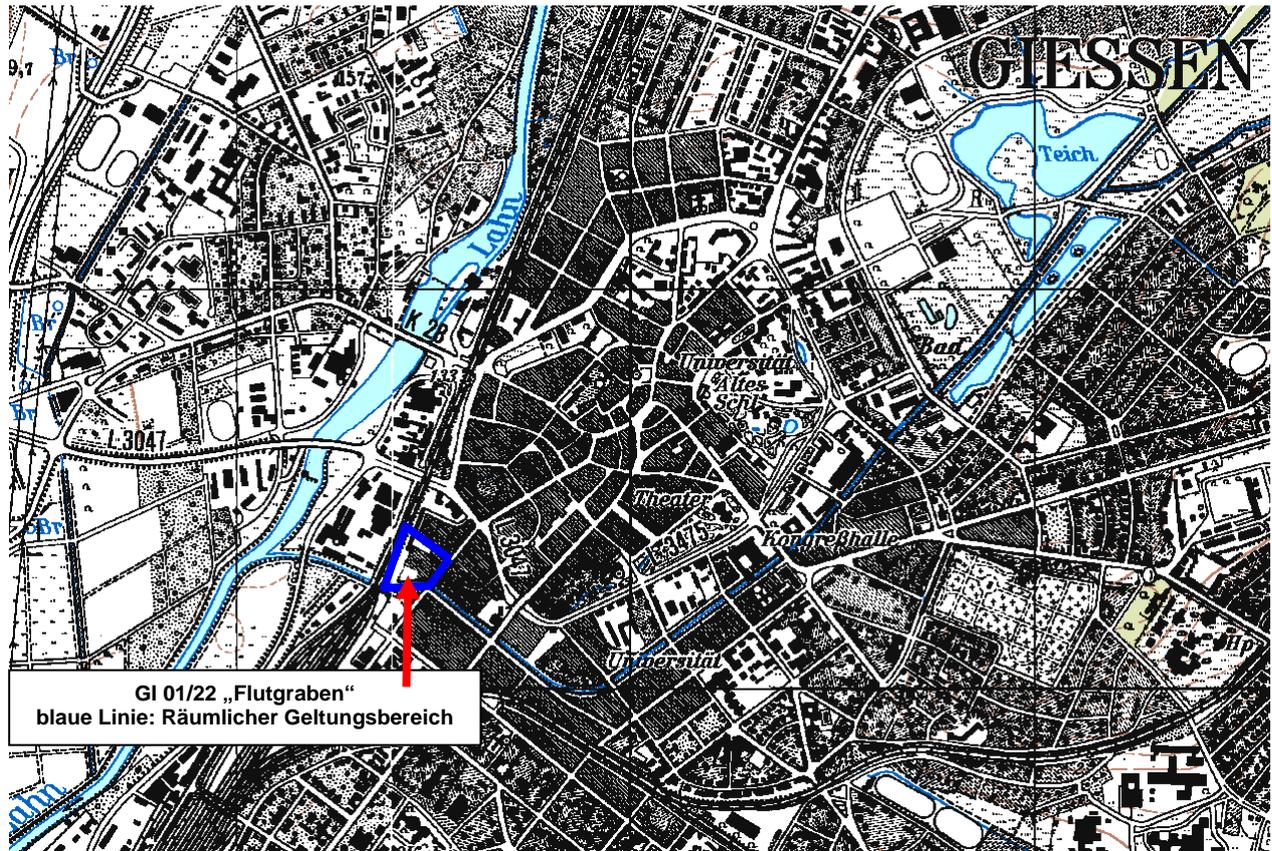
Planstand 20.08.2008

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dr. Jochen Karl

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

Teil A

1	Vorbemerkungen und Veranlassung	4
1.1	Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Das Vorhaben	5
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Bewertungsmaßstäbe der Raumordnung- und Landesplanung unter Bezugnahme auf das vorliegende Vorhaben	8
3.3.1	Integrationsgebot	9
3.3.2	Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot	9
3.3.3	Beeinträchtigerungsverbot	10
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	11
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	11
4	Inhalt und Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1	Geschäfts- und Dienstleistungszentrum	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12

4.2.1	Grundflächenzahl.....	12
4.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5	Grünflächen	13
5.1	Private und öffentliche Grünflächen	13
6	Verkehrerschließung.....	13
6.1	Anbindung an das Fernstraßennetz	13
6.2	Äußere/Innere Erschließung	13
6.3	Anbindung an den ÖPNV	14
7	Immissionsschutz	14
8	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	15
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
9.1	Wasserversorgung	16
9.2	Wasserentsorgung	16
9.3	Bodenversiegelung	17
9.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	17
9.5	Überschwemmungsgebiet.....	17
9.6	Oberirdische Gewässer.....	18
9.7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	18
10	Technische Infrastruktur	19
10.1	Energieversorgung	19
10.2	Leitungsrecht.....	19
11	Denkmalschutz	19
12	Bodenordnung	19
13	Erschließung, Durchführungsvertrag.....	19
14	Sonstige Hinweise	20
	Teil B	21
15	Orts- und Gestaltungssatzung.....	21
15.1	Werbeanlagen.....	21
15.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	21
	Teil C	22
16	Hinweise	22
	Teil D	22
17	Umweltbericht	22

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

Das Plangebiet „Flutgraben“ liegt in zentraler Innenstadtlage in Gießen, begrenzt durch die Straße Flutgraben im Norden, die Bahnhofstraße im Osten, die Wieseck im Süden und den Bahndamm im Westen und umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der „Möbelstadt Sommerlad“, die bereits vor ca. 5 Jahren in den Neubau im Schifftenberger Tal umgezogen ist. Das Gelände im Flutgraben wurde damals von der Berliner „Bavaria“-Gruppe erworben. Mit dem Auszug des Möbelhauses wurden gleichzeitig Pläne für eine neue Nutzung des aufgegebenen Standortes erarbeitet. Schon im Frühjahr 2001 konnte die Baugenehmigung für ein Fachmarktzentrum mit Großkino erteilt werden. 2003 begannen die Abrissarbeiten der Gebäude des ehemaligen Möbelhauses Sommerlad. Seitdem liegt die Fläche brach, da sich nach finanziellen Schwierigkeiten des neuen Grundstückseigentümers kein neuer Käufer und Investor fand. Diese, in der öffentlichen Wahrnehmung stehende Brachfläche, beeinträchtigt die Attraktivität und Zugkraft der Bahnhofstraße seit Jahren stark.

Die 2001 erteilte Baugenehmigung ist zwischenzeitlich verfallen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich für das Flutgrabenareal stark geändert: Durch den Bau des Einkaufszentrums „Neustädter Tor“ ist ein neuer Einkaufsmagnet im Nordwesten der City entstanden und der Bedarf an innerstädtischen Verkaufsflächen für das mittlere und höhere Preissegment gedeckt. Mit dem Abriss des alten Rathauses und der Planung des neuen Rathauses am Berliner Platz wurde die Möglichkeit geschaffen, dort in favorisierter und verkehrlich unbedenklicher Lage ein Großkino anzusiedeln.

Im Jahr 2005 wurde das Gelände schließlich von dem jetzigen Vorhabenträger erworben. Die Übergabe des Grundstückes erfolgte im November 2005, nach Abschluss der Altlastensanierung. Der neue Eigentümer will hier ein Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit nur noch ca. 3.550 m² Verkaufsfläche (gegenüber den im Fachmarktzentrum ursprünglich geplanten und bereits auf der Basis eines Bauantrages genehmigten rund 15.000 m² Verkaufsfläche) und rund 2.300 m² Nutzfläche für Dienstleistungen sowie einer Tiefgarage entstehen lassen. Durch die Schaffung eines „grünen Bandes“ am Wieseckufer kann die Wieseck hier als Bindeglied zwischen City und Lahnaue aufgewertet und für die Öffentlichkeit mit einem Begleitweg erlebbar gemacht werden. Auch die Sanierung des gegenüberliegenden Parkhauses „Flutgraben“ ist beabsichtigt, welches ebenfalls vom Vorhabenträger erworben wurde.

1997 wurde das einfache B-Planverfahren Nr. G1/15 „Mittlere Bahnhofstraße“ eingeleitet, welches für das Flutgrabenareal die Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes vorsah. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde aber seit dem Juli 1997 über den Vorentwurf und die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinaus nicht weiter fortgeführt und hat noch keine zur Beurteilung reichende Planreife erlangt.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens sollen mit dieser Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das beschriebene Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden¹.

Eine Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Planungsvarianten zu dem Bereich „Flutgraben/ Liebigcenter“ hat im Rahmen der Aufstellung des Masterplanes der Stadt Gießen² (2004) stattgefunden.

¹ In Anlehnung an die Beschlussvorlage der Stadt Gießen, Stand 07/06

² Gießen 2020 Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept – Masterplan Band I, Juni 2004

Im Ergebnis muss festgehalten werden, dass - nach jahrelangem vergeblichen Bemühen um eine Wiedernutzung des Areals - die hiermit vorgelegte Planungsvariante gegenwärtig die einzige städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Nutzung beinhaltet.

Zum Abklären des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde von der Stadt Gießen zum Scoping-Termin am Mittwoch, den 14.06.2006 um 9:00 Uhr in den Aulweg 45 eingeladen. Die Ergebnisse des Scoping-Termines wurden im Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 01/22 „Flutgraben“ angemessen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach BauGB haben soweit wie möglich und erforderlich Eingang in die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden.

1.1 Planziel

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 01/22 „Flutgraben“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines verkehrsgünstig und in das Stadtgefüge integriert gelegenen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.550 m² und ca. 2.300 m² Nutzfläche für Dienstleistungen, einschließlich Tiefgarage und der zugehörigen ebenerdigen Stellplätze.

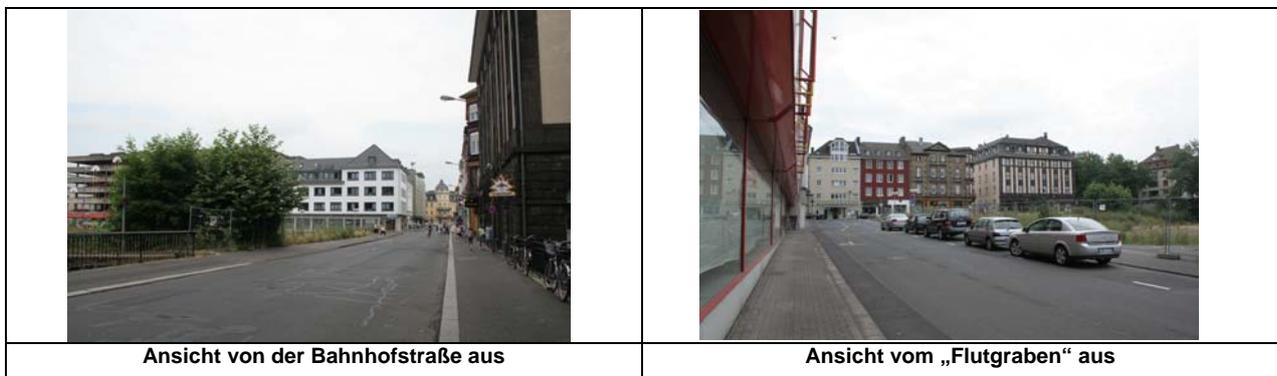
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage der Stadt Gießen, nahe dem Mathematik-Museum, der Hauptpost und dem Bahnhof. Er umfasst die ehemaligen Betriebsflächen der Firma „Sommerlad“ zwischen Bahnhofstraße und Flutgraben mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Flur 1: Flurstücke 861/4, 864, 866/4-6, 867/1, dem städtischen Grundstück 861/3 sowie Flur 38: Flurstücke 377/7 (nach Veränderungsnachweis vom 06.09.2006), 422/1 und 445/1. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Flutgraben, angrenzend Geschäfts- und Parkhaus
Westen	Bahndamm (rd. 8 m hohe und 100 m lange Natursteinmauer) mit Eisenbahnlinien
Süden	Wieseck
Osten	Bahnhofstraße und angrenzend Wohn- und Geschäftsbebauung unterschiedlichen Datums und mit min. 4 Vollgeschossen

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,86 ha.

Ansichten



2 Das Vorhaben

Vorhabenbeschreibung³

³ Quelle: Vorhabenträger 07/2006

Die frühere Nutzung des Geländes bestand aus den Gebäuden des Möbelhauses Sommerlad. Das Grundstück befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens in einem geräumten Zustand.

Die Bebauung sieht zwei Baukörper vor:

- Entlang der Bahnhofstrasse / Ecke Flutgraben ist ein viergeschossiges Geschäftshaus mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Büroräumen sowie Praxisräumen in den oberen Geschossen geplant.
- Die Bebauung des Gebäudes entlang der Bahnhofstrasse erfolgt mit einer Glasfassade, unterbrochen durch Natursteinlinien. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss mit vorgesetzten Terrassen geplant. Die Natursteinlinien werden in der Bebauung entlang des Flutgrabens fortgesetzt. Eine Fassadenbegrünung des Gebäudes entlang des Flutgrabens soll eine aufgelockerte Bebauung unterstreichen.
- Im rückwärtigen Bereich entstehen entlang der Bahnlinie 4 Einzelhandelsgeschäfte bzw. Discounter. Die rückwärtigen Gebäude mit den Läden entlang der Bahnlinie werden mit Satteldach, bzw. Pultdach erstellt.

Das Gebäudeensemble ist baulich derart strukturiert, dass die Anlage von einer einzigen zusammenhängenden Verkaufsfläche nicht möglich ist. Geplant sind mehrere Einheiten, von denen auch langfristig keine über 1.500 m² Verkaufsfläche betragen soll. Eine entsprechende Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingang finden. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt geplanten Sortimente umfassen: Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmitteldiscounter), Drogerieartikel und Bekleidung im rückwärtigen Bereich sowie kleinere Warensortimente wie z.B. Schuhe/ Textilien/ Haushaltswaren, Apotheke etc. in dem zur Bahnhofstraße orientierten Gebäude.

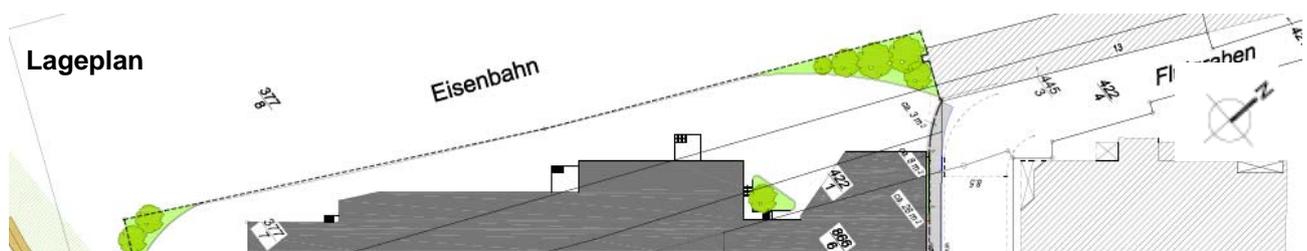
Entlang der Wieseck wird auf ca. 5 m Breite ein Fuß- und Radweg sowie ein Grünstreifen errichtet. Die Gebäude auf dieser Seite werden im Bereich der unteren Parkebene ebenfalls, soweit möglich, begrünt.

Der Höhenunterschied des Geländes von ca. -3,10 m (Bahnhofstrasse/Eingang Bürogebäude Sommerlad) wird durch das zu erstellende Untergeschoss ausgeglichen. In diesem entstehen ca. 146 PKW-Stellplätze als sogenannte untere Parkebene. Der Zugang zu den Geschäften erfolgt über zwei behindertengerechte Aufzüge sowie eine behindertengerechte Fußgängerrampe. Es ist eine Überdachung des Flutgrabens an dieser Stelle zu dem bestehen Liebig-Parkhaus geplant.

Auf der Ebene Bahnhofstrasse werden zwischen den beiden Gebäuden auf dem rückwärtigen Parkhof 59 Stellplätze, mit einer Möglichkeit der Abfahrt ins untere Parkdeck, angelegt.

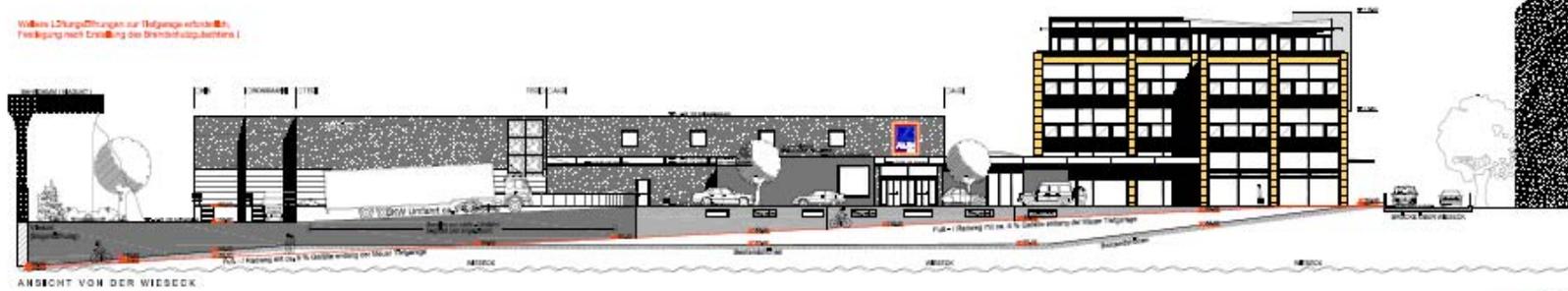
Eine Zufahrt zu den Parkebenen ist sowohl von der Bahnhofstrasse als auch vom Flutgraben aus möglich. Von der Bahnhofstrasse gehen zwei Fahrspuren auf das Grundstück und eine Ausfahrt vom Grundstück. Der PKW-Kunde findet auf dieser Parkhofebene einen Parkplatz oder er kann weiter über die Rampe im hinteren Bereich ins untere Parkdeck fahren. Eine Ausfahrt aus der Tiefgarage ist dann von dort aus über den Flutgraben gegeben. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, direkt vom Flutgraben aus ins untere Parkdeck zu gelangen und darüber auch wieder auszufahren. Mit dieser Lösung ist eine gute Zufahrt ohne Stau, gemäss dem erstellten Verkehrsgutachten, gegeben.

Die Anlieferung der Fachmärkte erfolgt über eine Versorgungsstrasse zwischen der hinteren Bebauung und dem Bahndamm. Der abfließende LKW-Verkehr geht weiter entlang der Gebäude in Richtung Wieseck, über den Parkhof und dann auf die Bahnhofstrasse in Richtung Westanlage.



ohne Maßstab, Stand 02.11.2006

Ansichten



Ansicht von der Wieseck - ohne Maßstab, Stand 02.11.2006

Urheber: Arno Wagner Dipl. Ing. Architekt, Gießen/Jena



Ansicht Bahnhofstraße - ohne Maßstab, Stand 09.11.2006

Urheber: Arno Wagner Dipl. Ing. Architekt, Gießen/Jena

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan definiert.

Die Stadt Gießen ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP 2000) als Oberzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Stadt Gießen gemäß Regionalplan 2001 Bestandteil der oberzentralen Siedlungsräume. Die oberzentralen Siedlungsräume sollen insbesondere die Standorte für ober(mittel)-zentrale Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen, für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums sowie für Versorgungseinrichtungen mit ober(mittel)-zentralen Einzugsbereich definieren.

Der mit der zentralörtlichen Einstufung einhergehende Versorgungsauftrag umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für private Infrastruktureinrichtungen, zu denen u.a. der Einzelhandel zählt.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Gießen Siedlungsfläche-Bestand dar. Der Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Anhörung, Stand 02.02.2006, übernimmt die Darstellung, jetzt als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bezeichnet. Das Vorhaben ist insofern an diese Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Bewertungsmaßstäbe der Raumordnung- und Landesplanung unter Bezugnahme auf das vorliegende Vorhaben

Die für das hier geplante Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind konkret im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP 2000) Plankapitel 4.1.2 (Großflächige Einzelhandelsvorhaben) und im Regionalplan Mittelhessen 2001 – Plankapitel B 5.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben bzw. im Entwurf zur Anhörung, Stand 02.02.2006 – Plankapitel 5.4 Einzelhandelsvorhaben festgelegt.

Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten ist ferner der Einzelhandelserlass Neufassung von 2005 heranzuziehen, der die für die Verwaltung verbindlichen Regelungen zum einheitlichen Vollzug der genannten Vorgaben enthält.

Wesentliche Aspekte sind dabei die Erhaltung ausreichender Versorgungsstrukturen und funktionsfähiger Zentren der Städte und Gemeinden und die Einfügung des Projektes in das zentralörtliche Versorgungssystem.

Aufbauend auf dem sogenannten Zentrale-Orte-System (vgl. § 2(2) Nr. 2 Raumordnungsgesetz) ergeben sich dabei die im LEP, im Einzelhandelserlass (Neufassung 2005) sowie im Regionalplan Mittelhessen bzw. im Entwurf zur Anhörung (02.02.2006) festgesetzten Bewertungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe:

- a. Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittel-

zentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. (...). Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsgebiet in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Sie haben bei der Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich zu beachten. (**Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot**).

- b. Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit des ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden. (**Integrationsgebot**).
- c. Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit – auch von benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren und Versorgungskerne nicht beeinträchtigen. (...) (**Beeinträchtungsverbot**).

Diese Anforderungen sind als sog. „Ziele der Raumordnung“ verbindliche Vorgaben und einer Abwägung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nicht zugänglich.

3.3.1 Integrationsgebot

Als städtebaulich integriert kann ein Standort angesehen werden, wenn er

- sich innerhalb eines - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhangs mit einem wesentlichen Anteil an Wohnbebauung befindet und
- Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes der Gemeinde ist,
- über eine Anbindung an den ÖPNV verfügt sowie
- auch fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen ist.

Der Standort „Flutgraben“ auf den Flächen des ehemaligen Sommerlad-Geländes liegt eindeutig im Innenstadtbereich der Stadt Gießen inmitten einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe sowie Handel. Der Masterplan der Stadt Gießen 2020 von Juni 2004 sieht für die Nachnutzung des gegenwärtig brachliegenden Standortes eine Nutzung vor, wie sie der vorhabenbezogene Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

Der Standort ist sowohl verkehrlich als auch durch den ÖPNV (Bahnhof, Bus) sowie fußläufig gut zu erreichen. Es ist darüber hinaus geplant, parallel zur Wieseck eine Fläche für die Anlage eines neuen Rad- und Fußweges festzusetzen. Der Fußweg wird durch einen ausgeprägten und akzentuiert bepflanzten Grünstreifen gesäumt, der dazu beitragen kann im Ergebnis eine attraktive barrierefreie Wegeverbindung zur Hammstraße/Lahnaue herzustellen (vgl. auch Ziffer 6.3).

Sämtliche oben angeführten Kriterien werden durch die Planung erfüllt. Insgesamt ist der Standort des geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vollständig in den Siedlungsbereich integriert.

3.3.2 Zentralitätsgebot / Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober- und Mittelzentren bzw. in begründeten Ausnahmefällen auch in Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu den

zentralen Orten ist die Verkaufsfläche so zu bemessen, dass der Einzugsbereich dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde angepasst ist.

Wie unter Ziffer 3.1 bereits angesprochen ist die Stadt Gießen als Oberzentrum ausgewiesen. Der mit der zentralörtlichen Einstufung einhergehende Versorgungsauftrag umfasst auch die Bereitstellung von Flächen für private Infrastruktureinrichtungen, zu denen u. a. der Einzelhandel zählt.

Geplant ist die Anlage eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.550 m², von der je Warensortiment max. 1.500 m² in Anspruch genommen werden kann.

Die zentralörtliche Einstufung der Stadt Gießen sowie die Realisierung innerhalb eines im Regionalplan Mittelhessen 2001 als „Siedlungsfläche-Bestand“ bzw. im Entwurf zur Anhörung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ bezeichneten Bereiches stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

Darüber hinaus sei auf die ursprüngliche Planung des Liebig-Centers hingewiesen, die an dieser Stelle die Anlage von max. 15.000 m² Verkaufsfläche vorsah, die nicht nach zulässigen Warensortimenten gegliedert war. Der Planung lag ein genehmigter Bauantrag zugrunde, der, da sich die Planungsabsichten zwischenzeitlich modifiziert haben, im Frühjahr 2005 abgelaufen ist.

Die nunmehr geplante Verkaufsfläche innerhalb des integriert in einem Oberzentrum gelegenen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums beträgt insofern nur noch 23 % der ursprünglich genehmigten Fläche.

In der Zusammenschau der o. g. Argumente kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den zentralörtlichen Zielvorgaben entspricht.

3.3.3 Beeinträchtungsverbot

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen⁴.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich die Anlage eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.550 m² an einem integriert in das Stadtgefüge des Oberzentrums Gießen eingebundenen Standort vor.

Die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB wurden bereits durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden weder von den Nachbargemeinden noch von der IHK Stellungnahmen oder Anregungen diesbezüglich vorgetragen, so dass die seitens der Stadt Gießen getroffene Einschätzung auf einer breiten Basis mitgetragen wird.

Auch der Einzelhandelsverband begrüßt in seiner Stellungnahme grundsätzlich, dass das Gelände endlich wieder einer geordneten Zweckbestimmung zugeführt wird. Bedenken bestehen lediglich bezüglich des Erfolges der rückwärtigen Geschäftslagen. Dem stehen aber im Vorfeld der Investition liegende Wirtschaftlichkeitserwägungen des Investoren entgegen, der eine langfristige Haltung der Immobilie beabsichtigt.

⁴ vgl. Einzelhandelserlass Hessen: In der Regel ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind.

Die vorhergehenden Ausführungen gestatten die Annahme, dass die Errichtung und der Betrieb des geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszentrums im Oberzentrum Gießen in integrierter Lage auf den gegenwärtig brach gefallen Flächen des ehemaligen Sommerlad Geländes den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entsprechen. Negative Auswirkungen sind von dem Vorhaben insgesamt nicht zu befürchten.

Die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen führt in der Stellungnahme vom 14.03.2007 Folgendes aus:

„Nach Durchsicht der Planunterlagen komme ich zu dem Schluss, dass das Vorhaben in der zur Zeit beabsichtigten Form hinsichtlich Grundflächenaufteilung wie auch der Verkaufsflächenverteilung und der von Ihnen genannten Sortimentsstruktur eine verträgliche Raumbedeutsamkeit erlangen wird. Ebenso die Beschränkung der größten Einzelhandelsverkaufsfläche auf max. 1.500 m² (für den Lebensmittelmarkt) hält die Außenwirksamkeit des Vorhabens in verträglichen Grenzen. Gegen die Planungsabsicht gem. den vorliegenden Planungsunterlagen bestehen keine raumordnerischen Bedenken.“

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt für den Bereich des ehemaligen Firmengeländes Sommerlad eine Gemischte Baufläche dar.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

1997 wurde das einfache B-Planverfahren Nr. G1/15 „Mittlere Bahnhofstraße“ eingeleitet, welches für das Flutgrabenareal die Festsetzung eines modifizierten Kerngebietes vorsah. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde aber seit dem Juli 1997 über den Vorentwurf und die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinaus nicht weiter fortgeführt und hat noch keine zur Beurteilung reichende Planreife erlangt.

4 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Geschäfts- und Dienstleistungszentrum

In dem mit Ziffer 1 bezeichneten Teilgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude und in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Teilgebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Warensortiment höchstens 1.500 m² betragen und insgesamt nicht mehr als 3.550 m² betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Wohnungen in dem mit Ziffer 1 bezeichneten Gebiet sind zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen, die hier insbesondere in der traditionellen Anfälligkeit des Bahnhofsumfeldes für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie der Zielvorstellung zur Erreichung einer höheren städtebaulichen Qualität in der Bahnhofstraße liegen, werden Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt. Die Festsetzung einer Kappungsgrenze bei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche je Warensortiment soll langfristig sicherstellen, dass eine vergleichsweise kleinteiligere Geschäftsstruktur entsteht, die

auch in der hier in Rede stehenden weitgehend zentralen Innenstadtlage des Oberzentrums Gießen keine Geschäftsansiedlungen entstehen lässt, die in der Lage wären negative städtebauliche Auswirkungen zu entfalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen als Mindest- und als Höchstmaß.

Zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen am Wieseckufer entlang der Grundstücksgrenze bzw. Tiefgaragenaußenwand hinzugezogen, da dieser Bereich ursprünglich zum Baugrundstück dazugehörte, im Bebauungsplanentwurf noch als private Grünfläche dargestellt war und nun, nach dem Erwerb des Ufergeländes durch die Stadt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dieser Streifen umfasst eine Fläche von 252,45 m².

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet mit einer GRZ = 0,9 die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegte Obergrenze von 1,0 für Kerngebiete.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von GFZ = 1,5 unterschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegte Obergrenze von 3,0 für Kerngebiete, gestattet aber die geplante Bebauung und stellt darüber hinaus ein Einfügen in die Umgebung sicher.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Da die Höhe des geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszentrums durch die Festlegung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse -für die in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) ausschließlich eine Mindesthöhe festgelegt wird - nicht hinreichend bestimmt werden kann, bedarf es weitergehender Vorgaben. Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse durch die Festsetzung der zulässigen niedrigsten und höchsten Gebäudeoberkanten.

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten mindestens und höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten beträgt 160,06 m über NN. Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{Geb}).

Festgesetzt wird:

- für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 1 an der Bahnhofstraße eine min. Gebäudeoberkante von 11 m und eine max. Gebäudeoberkante von 13 m bei höchstens 4 Vollgeschossen. Ein darüber hinausgehendes Staffelgeschoss ist im Nutzungsbereich 1 zulässig.

- für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 entlang der Bahnlinie und dem Flutgraben eine min. Gebäudeoberkante von 7 m und eine max. Gebäudeoberkante von 9 m bei höchstens 2 Vollgeschossen.

Die Festsetzung fügt sich in die benachbarte Bebauung ein. Die Festsetzung entlang der Bahnhofstraße trägt jedoch dazu bei, dass die bestehende und gewünschte städtebauliche Struktur und Raumkante auch bei dem geplanten Neubau fortgesetzt wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vor allem durch Baugrenzen. Lediglich zur Bahnhofstraße hin wird eine Baulinie festgesetzt um auch hier die Fortführung der historisch übernommenen Bauflucht zu gewährleisten. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der geplanten Gebäudestellung und vollzieht die Gebäude unmittelbar nach.

Ferner wird durch die Lage der Baugrenze dokumentiert, dass im gesamten westlichen/nordwestlichen Bereich, der sich zur Wieseck hin orientiert, eine offene Freiflächengestaltung mit Stellplätzen und Grünstreifen entlang der Wieseck geplant ist.

5 Grünflächen

5.1 Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Baugebietes gelangen „Grünflächen“ unterschiedlicher Zweckbestimmung zur Ausweisung. Angesprochen sind hier die privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sowie die öffentliche Grünfläche entlang der Wieseck. Der Bebauungsplan trifft rahmenbildende Festsetzungen zur Gestaltung und zur Bepflanzung. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche am Wieseckufer ist die Anlage einer Wegeverbindung geplant.

Ergänzend sei hier auf die Aussagen des Umweltberichtes (Teil D) verwiesen, in dem auch der mögliche Verlauf des „Uferweges“ dargestellt ist.

6 Verkehrserschließung

6.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Der Standort des ehemaligen Sommerladgeländes liegt in zentraler Innenstadtlage an der Ecke Bahnhofstraße/Flutgraben. Von hier aus ist die Ringstraße, die die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (BAB) herstellt unmittelbar zu erreichen.

6.2 Äußere/Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums „Liebig-Galerie“ erfolgt über eine Anbindung an die Bahnhofstraße „Parkplatz an der Bahnhofstraße“ (rd. 60 Pkw-Stellplätze) sowie den Flutgraben, von dem aus die Tiefgarage (rd. 150 Pkw-Stellplätze) sowie die Anlieferungszone angefahren werden.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Untersuchung zur „Überprüfung der Verkehrsanbindung“ des geplanten „Liebig-Centers Gießen“ (Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt)⁵ eingeholt. Die Funktionsweise und Leistungsfähigkeit der Parkplatzanbindung Bahnhofstraße und des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Flutgraben wurde auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung „Alte Post“, Neuordnung des östlichen Bahnhofsumfeldes vom September 2004 des Verfassers, überprüft.

Im Ergebnis konnte die Leistungsfähigkeit der Einmündungen „Flutgraben“ und „Parkplatz an der Bahnhofstraße“ grundsätzlich nachgewiesen werden. Der Stauraum vor der Einfahrtschranke wurde den Empfehlungen des Gutachtens folgend, auf zwei Einfahrtsschranken mit einem Stauraum für 6 Pkw erweitert. Die Stellungnahme ist als Anlage 2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

6.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Die Bahnhofstraße wird derzeit nur von der Stadtbuslinie 5 in einer Richtung und ohne Halt durchfahren. Allerdings liegt der zentrale Busbahnhof der Stadt Gießen in rd. 400 m Entfernung unmittelbar am Bahnhof, außerdem gibt es an der Westanlage die Haltestelle Selterstor/Bahnhofstraße der Linie 2 und teilweise 5 in – je nach Richtung – 150 bis 300 m Entfernung. Es besteht die Option, für die Linie 5 im Bereich der Wieseckbrücke eine weitere Haltestelle (allerdings nur für eine Richtung) einzurichten.

Die Haltepunkte werden in der Hauptverkehrszeit in einer Taktfrequenz von bis zu 10 min angefahren (unterschiedliche Linien) und sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Bahn: Der IC Bahnhof Gießen liegt in rd. 400m Entfernung südlich des Standortes und ist insofern auch fußläufig gut zu erreichen.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen Bestand. Es ist darüber hinaus geplant, parallel zur Wieseck einen neuen Rad- und Fußweg anzulegen. Der Fußweg wird durch einen ausgeprägten und akzentuiert bepflanzten Grünstreifen gesäumt, der dazu beitragen kann, im Ergebnis eine attraktive barrierefreie Wegeverbindung zur Hammstraße/Lahnaue herzustellen. Die Planung gründet auf der „Machbarkeitsstudie zur Landesgartenschau 2014“ und dem beschlossenen Agenda-Konzept zur „Aufwertung des Uferbereiches der Wieseck“ (dort Punkt 1.5 und 16.8). Die genaue Ausformung des Fuß- und Radweges kann erst im Zuge einer detaillierten Ausbauplanung bestimmt werden. Zunächst wird durch die Flächenfestsetzung Vorsorge getroffen für den Bau zu einem späteren Zeitpunkt.

Es ist darüber hinaus geplant, eine Anbindung an das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum vorzusehen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung.

7 Immissionsschutz

Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten hier ansässigen Betriebe um einen Standort, der die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits berücksichtigt.

Hiernach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließ-

⁵ Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt: Stand 24.05.2006

lich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden:

Nördlich liegt die Straße „Flutgraben und daran anschließend ein Parkhaus, Geschäftshäuser sowie das „Sommerlad“-Verwaltungsgebäude. Einen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

Westlich liegt der Bahndamm mit den Gleisanlagen zum IC-Bahnhof Gießen.

Östlich liegt die Bahnhofstraße und angrenzend Wohn- und Geschäftsbebauung unterschiedlichen Datums. Unter anderem schließt sich hier die Dern-Passage an.

Südlich liegen die Wieseck sowie angrenzend Wohn- und Geschäftsbebauung.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flutgraben“ vorbereitete Nutzung als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum einschließlich zugehöriger Stellplätze im Innenbereich sowie Tiefgarage fügt sich insofern in die bestehende innerstädtische Nutzung ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann. Was das Vorhaben als Schutzgegenstand anbetrifft, so werden die zur Bahnlinie orientierten Bereiche ausschließlich gewerblich (Handel) genutzt und dies auch nur tagsüber. Innerhalb der zur Bahnhofstraße orientierten Bebauung sind auch andere Nutzungen zulässig, allerdings kann auch hier davon ausgegangen werden, dass insbesondere in Bezug auf die umgebende, maßgeblich durch Wohnnutzung geprägte Bebauung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

Seitens des für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange maßgeblich zuständigen Staatlichen Umweltamtes, Abteilung Immissionsschutz sind im Rahmen der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.10.2006 und 07.02.2007 darüber hinaus keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

Was die ebenfalls umweltrelevante Thematik der „Luftschadstoffe im Straßenverkehr“ anbetrifft, so sei auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Teil D) verwiesen.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v. a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Teil D**).

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange:

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Löschwasserversorgung

Das Amt für Brandschutz hat in der Stellungnahme v. 24.10.2006 bzw. im Abstimmungsgespräch vom 30.10.2006 darauf hingewiesen, dass voraussichtlich keine ausreichende Löschwasserversorgung und kein ausreichender Wasserdruck im Bereich des Flutgrabens zur Verfügung gestellt werden kann.

Gegenwärtig wird von den Stadtwerken Gießen AG Abt. Gas-/Wassernetze überrechnet, welche Löschwassermenge unter Einbeziehung welcher Hydranten und mit welchem Druck konkret für diesen Bereich zur Verfügung gestellt werden kann.

Basierend auf diesen Angaben wird für das geplante Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ein Brandschutzkonzept erstellt und in diesem Zusammenhang geprüft, welche Maßnahmen (z.B. Direktentnahme aus der Wieseck über einen Staukanal, Zisterne, Sprinkleranlage mit geschlossenem Wasserkreislauf etc.) angemessen, wirtschaftlich und erforderlich sind, damit neben der als gewährleistet zu betrachtenden Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage eine ausreichende Löschwassermenge (Grundschutz zzgl. Objektschutz) bereit gestellt werden kann.

Die Planung wird frühzeitig mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

9.2 Wasserentsorgung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den in den angrenzenden Straßen vorhandenen öffentlichen Kanal zur Kläranlage Gießen. Das Oberflächenwasser kann entweder direkt in die Wieseck oder in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Eine Grundwasserhaltung ist max. für die Fundamente erforderlich, die Sicherung der gesamten Baugrube ist nicht notwendig.

Hinsichtlich der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die folgende Fundstelle verwiesen:

§ 42 Abs. 3 HWG:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der § 42 HWG stellt unmittelbar geltendes Recht dar und ist im Rahmen der Bauplanung bzw. des Bebauungsplanvollzuges zu beachten. Der Begriff "soll" wird dahingehend verstanden, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Allerdings ist nicht mehr Träger der Bauleitplanung, sondern ausschließlich der mit seinem Vollzug beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur sowie die Bauherren Adressat.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung und entsprechende Antragstellung (z.B. für eine Einleitenehmigung in die Wieseck) erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

9.3 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Rad- und Gehwegen. Hiervon sind Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten ausgenommen.

9.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

9.5 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilträumlich innerhalb des 2005 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Wieseck. Der rd. 542 m² umfassende Bereich wird als „Retentionsraum“ eingeordnet. Die Profile wurden 1997 aufgenommen und bislang nicht fortgeschrieben.

Die Vorgaben des § 14 Abs. 2 HWG₂₀₀₅ sind zu beachten:

„In [...]Überschwemmungsgebieten sind verboten:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
- das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden, [...]
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.“

Eine Beurteilung nach § 15 HWG, d.h. die Befreiung von den vorgenannten Vorgaben, wurde indes im Rahmen des Scoping-Termines vom 14.06.2006 und in der weiteren erfolgten Abstimmung unter Maßgaben in Aussicht gestellt. Vom Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Umwelt und der Unteren Wasserbehörde (vgl. Schreiben vom 19.05.2006 zur wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Vorprüfung) werden für die Inaussichtstellung einer positiven Beurteilung folgende Maßgaben formuliert:

- Es muss im Befreiungsantrag von den Vorgaben des § 14 HWG dargelegt werden, dass eine Freihaltung geprüft wurde, sich jedoch als nicht möglich erwiesen hat.
- Voraussetzung für die Erteilung der wasserrechtlichen Befreiung ist u.a., dass der durch die Baumaßnahme bedingte Retentionsraumverlust adäquat ausgeglichen wird.

Für das der Überschwemmungsgebietsabgrenzung zu Grunde liegende Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) ist für den betreffenden Bereich eine maßgebliche Wasserspiegellage (HW₁₀₀) von 157,52 m ü. NN in Ansatz zu bringen. Dieser Wasserstand liegt deutlich unter der geplanten Endhöhe des Parkdecks mit 160,06 m ü. NN.

Für eine abschließende fachtechnische Beurteilung bzw. Zustimmung wurde eine Retentionsraumverlustberechnung⁶ angefertigt, aus der der maßnahmenbedingte Eingriff in das Überschwemmungsgebiet (Stauraumverlust) ersichtlich ist. Die Berechnung ergibt einen maßgeblichen Retentionsraumverlust von

⁶ Retentionsraumverlustberechnung, Stand 16.10.2006, IBU, Allendorf.

217,34 m³. Bei einer zugrundeliegenden Flächengröße von 542 m² bedeutet dies einen durchschnittlichen Einstauverlust von 0,40 m.

Der Retentionsraumverlust, der sich durch den Vollzug der Planung ergeben wird ist demzufolge vergleichsweise gering anzusehen. Welche geeigneten Möglichkeiten zur Kompensation des o.g. Retentionsraumverlustes bestehen, ist gegenwärtig Gegenstand weiterer Prüfungen. Geprüft wird u.a. die Möglichkeit zur Anordnung des Retentionsraumes entlang der neu geschaffenen Grünflächen zur Wieseck bzw. der Ausgleich an anderer geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes. Die Ergebnisse werden rechtzeitig in die hier zur abschließenden Beurteilung maßgeblichen Bauantragsunterlagen Eingang finden.

Die Retentionsraumverlustberechnung liegt dem Umweltbericht (Teil D) als Anlage bei.

Art und Umfang der erforderlichen Unterlagen wird im Detail mit dem Fachdienst Wasser – und Bodenschutz des Landkreises Gießen abgestimmt.

9.6 Oberirdische Gewässer

Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft die Wieseck. Der Uferbereich der Wieseck verbleibt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Die Zugänglichkeit des Ufers für Pflegemaßnahmen bleibt nach Vollzug des Bebauungsplanes auch weiterhin gewährleistet.

Bei Vollzug des geplanten „Uferweges“ kann in Teilbereichen ein Eingriff in den landschaftsgeschützten Bereich der Wieseck erfolgen, der in einem gesonderten Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Weitere Gräben, Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

9.7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Es liegen folgende Untersuchungen und Ergebnisse vor:

- Baugrunderkundung,-beurteilung und Gründungsberatung, Erd- und Grundbaulaboratorium, Gerhard Kratzenberg, Stand 09.02.2001
- Proben-Untersuchung im Zuge der Restarbeiten (Rückbau ehemaliges Sommerlad-Gebäude); BTU Büro für technischen Umweltschutz, Bruchköbel; Gutachten Stand 09.12.2004
- Kurzbericht über die bisher erfolgte freiwillige Gefahrenabwehrmaßnahme; Prof. Dr. Knoblich Umwelt und Baugrundberatung GmbH, Hüttenberg vom 07.02.2005
- Abschlusstellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt zur Altlastensanierung auf dem Grundstück Flutgraben vom 23.06.2005 Az.: IV/Mr.-41.5-fw-Flutgraben/Gießen
- Stellungnahmen der Gutachter Prof. Dr. Knoblich 01.07.2005 / 15.09.2005. Aussagen der Gutachter (Interpretation der Abschlusstellungnahme):

Während der 1-monatigen Grundwassersanierung wurden keine relevanten Verunreinigungen mehr festgestellt. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Bei einer Flachgründung bis zu einer max. Eingreiftiefe von 3 m unter GOK bezogen auf den Sanierungsbereich sind keine weiteren umwelttechnischen Maßnahmen erforderlich.

Der betroffene Bereich wurde im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Eine gutachterliche Baubegleitung soll durchgeführt werden.

10 Technische Infrastruktur

10.1 Energieversorgung

Die auf dem Grundstück vorhandene Trafostation wird abgebaut. Seitens der Stadtwerke Gießen ist geplant unter dem Bahndamm hindurch eine neue Gas- und Stromversorgung herzustellen.

Ferner ist die Verlegung von Mittelspannungskabeln parallel zur Stützmauer des Bahndammes geplant. Weitere Planungen diesbezüglich liegen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht vor.

10.2 Leitungsrecht

Die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle im Bereich der künftigen Ein-/Ausfahrt zum Parkhof an der Bahnhofstraße werden zu Gunsten des Entsorgungsbetreibers, der Mittelhessischen Abwasserbetriebe, gesichert. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben und Erhalten der unterirdischen Leitungen.

11 Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Das Vorhaben liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII Bahnhofsviertel.

Die stadtprägende umgebende bauliche Situation wird bestimmt durch eine III-IV-geschossige, überwiegend geschlossene gründerzeitliche Straßenrandbebauung in der Bahnhofstraße.

Die Qualität der vorhandenen Bebauung in der Bahnhofstraße entsteht durch die umgebenden Kulturdenkmale Bahnhofstraße 59, 65, 69, 71 und 76, 79.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG aufgenommen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.“

12 Bodenordnung

Eine Übertragung privater Teilflächen an die Stadt Gießen wird erforderlich werden um den südlichen Bürgersteig im Flutgraben und den geplanten Uferweg als öffentliche Flächen zu sichern. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

13 Erschließung, Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu

- den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen,
- der Ausführung des Bauvorhabens
- den Grün- und Freianlagen und
- den angrenzenden öffentlichen Wegen

beinhaltet.

14 Sonstige Hinweise

DB Services

Die DB Services bittet in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2007 um die Aufnahme Folgender Hinweise:

1. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
2. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
3. Böschungsflächen sind für die Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes notwendig und dürfen als sicherheitsrelevanter Bestandteil des Bahnkörpers nicht beplant werden.
4. Im Abstand von 5,00 m ab Hinterkante Mastfundament des Oberleitungsmastes 133-15 dürfen keine Abgrabungen auf Grund der Krafteinwirkung (Standicherheit) vorgenommen werden. Für Instandhaltungen am Oberleitungsmast im Umkreis von 2,50 m ist der Zugang zu gewährleisten.
5. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Gelände befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung wird auf folgendes hingewiesen:

- In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
- Bei allen anderen Fällen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
- Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.
- Es ist dann notwendig, einen evt. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

- Die Kampfmittelräummaßnahmen sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Der entsprechenden Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzuwenden.
- Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt, bei der Beauftragung sollte darauf hingewiesen werden.
- Die überprüften und geräumten Flächen sind örtlich mit Gauß/Krüger Koordinaten einzumessen. Die Daten und die KMIS-R Datei sind dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung zu stellen.
- Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller zu tragen.

Teil B

15 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Einfriedungen und Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

15.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Bahnhofstraße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Die Bauzeile entlang der Bahnhofstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 14.09.2001. Im Bebauungsplan wird darüber hinausgehend bestimmt, dass die Werbeanlagensatzung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Flutgraben“ gilt. Ergänzend wird bestimmt, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Bahnhofstraße ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von höchstens 8 m zulässig ist.

15.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass baulich nicht genutzte Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Auf den Stellplätzen ist innerhalb des Bereiches der Tiefgarage die Anlage von mehreren großkronigen Bäumen mit Bodenanschluss festgesetzt. Abweichend von § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen, die besagt, dass je 8 Stellplätze, die Anpflanzung von einem Laubbaum sowie bei größeren Stellplatzanlagen eine Gliederung des Parkplatzes durch Pflanzstreifen vorgesehen ist, wird auf eine weitere Begrünung des Parkhofes verzichtet und dafür die durch den Investoren vorzunehmenden Baumpflanzungen an der Wieseck angerechnet. Zudem wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass hier eine bautechnisch aufwendige Lösung zur Pflanzung der Bäume auf dem Parkhof mit Bodenanschluss, d.h. in Pflanzgruben durch die Tiefgarage hindurch, verwirklicht wird um großen Baumwuchs zu ermöglichen.

Teil C

16 Hinweise

Hinweise werden auf Bestimmungen, Vorgaben und Gesetze bezüglich

- Denkmalschutz,
- Leitungen und Baumstandorte,
- Lichtemissionen,
- Bodenbelastungen,
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Überschwemmungsgebiete
- Entwässerungsanlagen
- die Vorgaben der DB AG sowie
- Kampfmittelbelastung

aufgenommen.

Teil D

17 Umweltbericht

- Anlage 1 – „Liebig Center Gießen“ – Überprüfung der Verkehrsanbindung