

Stadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 02/04 „Marburger Straße / Dürerstraße“

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem Umweltbericht

Planungsstand: 24.11.2004

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001.....	4
3.1.2	Flächennutzungsplan	4
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.1.4	Landschaftsplan	4
3.2	Städtebaulicher Bestand	4
3.3	Naturräumlicher Bestand.....	5
4	Vorhaben und Erschließungsplan	5
5	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
5.1	Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
5.5	Flächen für Nebenanlagen	8
5.6	Äußere Gestaltung	8
5.7	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.7.1	Straßenführung	9
5.7.2	Fahrrad- und Fußwege.....	10
5.7.3	Öffentlicher Nahverkehr	10
5.7.4	Ruhender Verkehr.....	10
5.8	Ver- und Entsorgung	10
5.8.1	Wasserversorgung	10
5.8.2	Abwasserentsorgung.....	10
5.8.3	Niederschlagswasser	11
5.8.4	Energieversorgung.....	11
5.9	Öffentliche Grünflächen.....	11
5.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
5.12	Altflächen und Altlasten.....	12
6	Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG	14
6.1	Rechtsgrundlage und Anlaß	14
6.2	Methodik	14
6.3	Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Einzelkriterien	15
6.4	Ergebnis der Vorprüfung	21
6.5	Grünordnungskonzept: Maßnahmen und Ausgleich	21
7	Sonstige Fachplanungen	22
8	Flächenbilanz und Bodenordnung	23
9	Städtebauliche Kosten	23
10	Verfahrensablauf	24
11	Anhang	24

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Universitätsstadt Gießen an der Marburger Straße auf der Höhe der Dürerstraße und ist ca. 5,2 ha groß.

Es wird begrenzt

im Norden durch den Neuen Friedhof,
im Westen durch die Heinrich-Will-Straße,
im Südosten durch die Marburger Straße.

Das Gebiet besteht aus den folgenden Flurstücken in der Gemarkung Gießen,

Flur 22, Nrn. 3/2, 3/3, 4, 5/1, 5/2, 12/2, 13, 14/1, 16/1, 16/8, 16/9, 16/10, 16/12, 17/9, 147/5, 147/6 (tlw.), 151/2, 153/1 und

Flur 23, Nrn. 90/6, 90/7, 90/8, 90/9, 90/10 (Stand: Januar 2004).

Neben dem Bereich, der durch eine Vorhaben- und Erschließungsplanung neu geordnet wird, umfasst der Geltungsbereich angrenzende, bereits bebaute Flächen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Gießen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrere Ziele, die sich aus der derzeitigen Situation und der Absicht eines Investors, sich an diesem Standort anzusiedeln, ergeben. Da die derzeitige städtebauliche Situation an der Marburger Straße unbefriedigend ist, wird zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und für angrenzende gemischte Bauflächen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Vordergrund steht die Entwicklung der innerstädtischen und Stadtteil bezogenen Versorgungsstrukturen für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs. Davon betroffen sind in erster Linie die Nordstadt sowie der angrenzende Stadtteil Wieseck. Durch die Auslagerung einer Spedition und eines Autohauses stehen entlang der Marburger Straße Flächen für neue Nutzungen zur Verfügung. Aufgrund der Lagequalität bezüglich der Erschließung und eines gutachterlich nachgewiesenen Versorgungsbedarfes (Einzelhandels- und Standortgutachten im Auftrag des Investors der Vorhaben- und Erschließungsplanung), bietet sich hier die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an.

Auf dem ehemaligen Speditionsgelände wurde mittlerweile die Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt nach § 34 BauGB erteilt. Die Realisierung des Discounters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 795 m² ist inzwischen abgeschlossen. Aus Gründen der endgültigen Erschließungssicherung ist dieses Vorhaben Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine weitere Ansiedlung umfasst einen Verbrauchermarkt mit SB-Warenhaus, Getränkemarkt und kleineren Einzelhandels- und Restaurationsflächen auf dem Gelände des bisherigen Autohauses. Das Angebot auf einer Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m² umfasst Güter zur Deckung des überwiegend täglichen Bedarfs. Der auf dieses Vorhaben bezogene Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Gesamtbebauungsplan integriert.

Neben der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe möchte die Stadt Gießen die Situation an der Marburger Straße nachhaltig verbessern. Um den verkehrlichen Anschluß des Verbrauchermarktes an die Marburger Straße zu ermöglichen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Marburger Straße / Dürerstraße konnte unter Ausarbeitung von Optimierungsmaßnahmen belegt werden. Die empfohlenen Maßnahmen fließen in die weiteren Planungsschritte mit ein.

Als weiterer Effekt der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers wird eine Aufwertung des Siedlungsbereiches entlang der Marburger Straße erwartet. Die gewerblich- und dienstleistungsorientierte Nutzung des Standortes soll neu geordnet und in einen städtebaulich integrierten Einkaufsstandort umgewandelt werden. Dabei sollen vorhandene Grünstrukturen gesichert und in einem ausreichenden Maß festgeschrieben werden. Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung städtebaulicher Rahmenbedingungen für die geplanten und bestehenden Nutzungen.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) weist im gesamten Plangebiet „Siedlungsbereich – Bestand“ aus. Da Gießen als Oberzentrum eingestuft ist, kann hier großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der am 05.11.2000 in Kraft getretene Flächennutzungsplan weist im gesamten Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ aus. Der Teilbereich der vorliegenden Planung, der das „Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel“ umfasst, soll in „Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden. Dazu wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan greift in den rechtskräftigen Bebauungsplan G 17 „Neuer Friedhof“ ein. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ersetzt. Der bestehende Friedhofsparkplatz, der wesentlich kleiner angelegt ist als ursprünglich geplant, wird übernommen. Dieser Teilbereich wird durch eine angrenzende Grünanlage mit Bolzplatz und Jugendtreff sowie weiteren grünordnerischen Festsetzungen ergänzt.

3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1991 wird derzeit überarbeitet. Es gibt keine inhaltlichen Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan. Im Vorentwurf des Landschaftsplans der Stadt Gießen (Stand November 2002) wird das Planungsgebiet als Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie im Norden in Teilgebieten als Grünanlagen, Parkflächen, Spielplätze/Stadtfriedhof dargestellt. Es werden in der Entwicklungskarte keine weiteren Empfehlungen dargestellt.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Marburger Straße weitgehend bebaut. Zur Zeit befindet sich jedoch die bisherige Nutzungsstruktur im Umbruch. Im Hinblick auf die Umsiedlung zweier gewerblicher Betriebe ist einerseits bereits ein SB-Markt auf dem ehemaligen Speditionsgelände eröffnet worden, andererseits steht der Abriss des Autohaus-Gebäudekomplexes noch bevor. Die übrigen Gebäude werden entweder gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt oder stehen zur Zeit leer. Da keine konkreten Bauvorhaben bekannt sind, ist von einem Fortbestand auszugehen.

Aus Sicht der Stadtgestaltung ist das Erscheinungsbild an der für die Anbindung der nördlichen und östlichen Stadtteile an den Gießener Ring und an den Anlagenring äußerst wichtigen Marburger Straße unbefriedigend. Weder eine einheitliche Gestaltung noch einzelne, hochwertig gestaltete Gebäude, die von der Marburger Straße aus wahrgenommen werden können, sind im Plangebiet vorhanden. Für die stadträumliche Gestaltung ist es sehr positiv zu sehen, dass die entstehenden Baulücken durch Neuansiedlungen schnell geschlossen werden können.

Der nördliche Teil des Gebietes im Übergang zum Neuen Friedhof wird durch Park- und Freiflächen geprägt. Gerade in der Nachbarschaft zu sozial schwierigen Bevölkerungsstrukturen in der Gießener Nordstadt ist die Schaffung von Freiräumen wichtig. Durch die gute Frequentierung des öffentlichen Bolzplatzes wird dies belegt. Es besteht hier jedoch das Potential, durch eine differenzierte Gestaltung die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Gießen, auf dem Höhenrücken zwischen Lahntal im Westen und Wieseck im Osten. Es liegt zwischen der Marburger Straße auf Höhe der Dürerstraße und der Heinrich-Will-Straße. Im Norden wird es durch den Neuen Friedhof von Gießen begrenzt. Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich der naturräumlichen Haupteinheit Gießener Becken, hier dem Gießener Lahntal (348.10), und der Haupteinheit Vorderer Vogelsberg, hier dem Lumda-Plateau (349.0).

Der geologische Aufbau im Planungsgebiet wird großräumig durch die Zugehörigkeit zum Vogelsberg bestimmt, der nach dem Rückgang des tertiären Vulkanismus sich im Quartär fast ausschließlich aus Abtragungs- und Sedimentierungsprozessen entwickelte. Durch pleistozäne Lössanwehungen kam es zu den heutigen Bodenverhältnissen, die aber im besiedelten Bereich, wie dem Planungsgebiet, stark überformt sind. Auf diesen Standorten sind Hainsimsen-Buchenwälder (*Luzulo-Fagetum*) die potentielle natürliche Vegetation.

Durch den hohen Versiegelungsgrad sind lediglich im nördlichen Bereich des Planungsraumes wenige naturnahe Strukturen vorhanden. Es handelt sich hierbei um Gehölzbestände auf dem Gelände des Autohauses, eine Baumhecke am Rand zum Neuen Friedhof und zumeist ruderalisierte Grünlandflächen in den Park- und Freiflächen. Diese sind in Teilbereichen durch Magerkeitszeiger aufgewertet. Im gesamten Gebiet wurden 182 Laubbäume aufgenommen, zumeist Ahorn und Linden, hiervon standen alleine 58 als Straßenbäume an der Marburger Straße.

4 Vorhaben und Erschließungsplan

Für das Autohaus-Gelände wird von dem Investor ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Die Stadt Gießen schließt mit dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag ab. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der umliegende Flächen mit einbezieht (s. § 12 BauGB).

Der Investor plant die Errichtung eines SB-Warenhauses entlang der Marburger Straße und einen Getränkemarkt im nördlichen Teil des Grundstücks. Zur den vorgesehenen Nutzungen an diesem Standort wurde im November 2002 eine Verträglichkeitsuntersuchung von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Auftrag des Investors erstellt. In der abschließenden Bewertung und Empfehlung heißt es, dass unter bestimmten Voraussetzungen „die Ansiedlung in der Abwägung zwischen der Erhöhung der Versorgungsqualität im nördlichen Stadtgebiet und der möglichen Auswirkung auf die Geschäftsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gutachterlicherseits positiv bewertet“ werden (S. 23, GMA-Gutachten; weitere Erläuterungen siehe Kap. 7 „Sonstige Fachplanungen“).

Die Anforderungen des Investors wurden mit dem Magistrat der Universitätsstadt Gießen erörtert und, soweit städtebaulich sinnvoll und erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem auch Alternativen diskutiert.

Im Anhang sind dieser Begründung Pläne zur Gestaltung der Freiflächen und zu den beiden Hauptansichten des Vorhabens beigelegt.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes ist auf den Bestand in angemessener Weise Rücksicht zu nehmen. In einem Bebauungsplan können zwar Zielvorstellungen integriert werden, innerhalb der bebauten Ortslage ist jedoch ebenso auf eine Konfliktfreiheit zwischen Bestand und Neuentwicklung zu achten.

Entlang der Marburger Straße ist in erster Linie eine angemessene Fassung des Straßenraumes anzustreben. Daher ist langfristig eine Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke anzustreben. In direkter Nachbarschaft zur Straße ist es angemessen, dass in den Erdgeschossen in erster

Linie gewerbliche Nutzungen entstehen. Parkflächen und Andienungszonen sollten im hinteren Bereich angelegt werden.

Aufgrund der Lage an einer stark frequentierten Einfallstraße ist bei gewerblich genutzten Neubauten auf eine einladende, moderne Gestaltung Wert zu legen. Dagegen sollten aufdringliche und überflüssige Werbeanlagen vermieden werden.

Im Übergangsbereich zum Neuen Friedhof wird eine Parkanlage Bestandteil des Bebauungsplanes. Im westlichen Teil wird diese durch den Besucherparkplatz für den Neuen Friedhof in Anspruch genommen. Der östliche Teil dagegen steht als öffentliche Grünanlage zur Verfügung. Teilbereiche werden für intensivere Freizeitnutzungen zur Verfügung gestellt. Durch die Ausweisung eines bestehenden Bolzplatzes und einer Erweiterungsfläche, die mit der Zweckbestimmung „Jugendtreff“ näher definiert ist, wird für die Jugendlichen der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiete eine Freifläche zur intensiven Freizeitgestaltung angeboten. Es wird davon ausgegangen, dass der dabei entstehende Freizeitlärm keine Störungen in den Mischgebieten oder im Sondergebiet hervorrufen wird. Diese Baugebiete sind nicht besonders schützenswert und durch bereits bestehende Lärmbelastungen vorbelastet. Zum Neuen Friedhof besteht eine intensive Eingrünung, so dass auch hier eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die baulichen Flächen werden teilweise als Mischgebiet, teilweise als Sondergebiet ausgewiesen. Diese Nutzungsarten ergeben sich aus dem Bestand und den vorliegenden Genehmigungen sowie aus den Planungsabsichten der Investoren.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 (2) BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 6 (3) BauNVO werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Generell unzulässig sind ebenfalls Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gartenbaubetriebe sind aufgrund der Nähe zur Stadtmitte und des erhöhten Bedarfs wertvoller Flächen hier nicht angebracht. Bei Tankstellen und Vergnügungsstätten ist mit einer erhöhten Frequentierung in den Abend- und Nachtstunden zu rechnen. Die südöstlich und westlich angrenzende Wohnbebauung soll davor geschützt werden. Auch kann durch solche Nutzungsarten keine Aufwertung des Gebietes innerhalb der Stadt erreicht werden.

Das Sondergebiet ist mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche bis zu 4.000 m². Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB wird ein SB-Warenhaus geplant, das aus einem Hauptgebäude für Lebens- und Genussmittel sowie sonstige (Nonfood-)Sortimente und einem separaten Getränkemarkt besteht.

Das Sortiment umfasst auf maximal 2.700 m² der Gesamt-Verkaufsfläche, das entspricht ca. 2/3 der Gesamt-Verkaufsfläche, die Warengruppe Lebens- und Genussmittel inklusive Getränke. Für die sonstigen Warengruppen wird eine Verkaufsflächen-Obergrenze von 300 m² je Warengruppe festgesetzt. Als Warengruppen werden anhand der Klassifizierung gemäß hessischem Einzelhandelserlass 2003 Drogeriewaren/Reinigungsmittel, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Elektrohaushaltsgeräte, Spielwaren, Schreibwaren/Zeitschriften/CD's, Autozubehör/-pflege, Fahrräder/-zubehör, Strümpfe/Kleintextilien sowie Aktionsware/Saisonware vorgesehen. Andere Warengruppen oder Nutzungen außer solche, die innerhalb der Ruhezeiten (nachts und von Samstag abend bis Montag morgen) angeboten werden, sind innerhalb der festgesetzten Obergrenzen zulässig. Zu den ausgeschlossenen Nutzungen zählen beispielsweise Tank- und Waschanlagen sowie ein eigenständiges Restaurant, insbesondere ein Fast-Food-Betrieb, um wesentliche Lärmbelastigungen in Ruhezeiten gegenüber der benachbarten Wohnnutzung auszuschließen.

In der oben erwähnten GMA-Verträglichkeitsuntersuchung wird eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.000 m² inkl. Getränkemarkt und weiterer Konzessionäre empfohlen (Gutachten GMA, S. 25). Daran orientiert sich die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen. Die GMA-Untersuchung hat unter Berücksichtigung der zum Planungsziel Sondergebiet eingegangenen Stellungnahmen und insbesondere der Anforderungen der Oberen Landespla

nungsbehörde eine Verträglichkeit des geplanten SB-Warenhauses in Bezug auf die vorhandene Grundversorgungsstruktur im Haupteinzugsbereich (Wieseck, Nordstadt) sowie gegenüber den vorhandenen und geplanten Angeboten in der Innenstadt und im angrenzenden Umland, insbesondere in Lollar, nachgewiesen.

Als Verkaufsfläche gilt lt. Einzelhandelserlass vom 20.01.2003 für das Land Hessen, Kap. 2.2.4, der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf ab Lager“) (siehe auch BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990,569)

Ausserhalb der festgesetzten Baugebiete wird innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendtreff“ die Errichtung einer der Zweckbestimmung dienenden baulichen Anlage bis zu maximal 75 m³ umbauter Raum zugelassen. Da die Situation der Jugendlichen in der Nachbarschaft als sozial schwierig zu bewerten ist, möchte die Stadt Gießen in der Nähe des bestehenden Bolzplatzes weitere Maßnahmen zur Verbesserung ergreifen. Möglich wäre eine Erweiterung des sportlichen Angebotes durch andere jugendgerechte Freizeitanlagen oder die Errichtung eines Pavillons für einen offenen bzw. betreuten Treffpunkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete orientiert sich das festgesetzte Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 an den nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen. Weitere Einschränkungen sind nicht angemessen, da auch die umliegende Wohnbebauung zum Teil in einem hohen Maß verdichtet ist. Aufgrund der Lage im städtischen Umfeld und der Nähe zur Innenstadt ist ein hoher Ausnutzungsgrad der Grundstücke angemessen.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird aufgrund der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Mischgebieten ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Wegen der für großflächigen Einzelhandel sehr hohen notwendigen Anzahl der Stellplätze ist mit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zu rechnen. Eine weitere Überschreitung wird nicht zugelassen, da sonst keine angemessene Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden kann.

Die Geschossflächenzahl wird für die Mischgebiete mit 1,2 festgesetzt und orientiert sich ebenfalls an dem Höchstmaß nach Baunutzungsverordnung. Im Sondergebiet wird die GFZ auf 0,6 begrenzt, um die Dichte der Bebauung einzuschränken.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den einzelnen Gebieten differenziert festgesetzt. Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Fahrbahnbefestigung in der Fahrbahnmitte der Marburger Straße, jeweils gemessen vor der Gebäudemitte. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante definiert, das entspricht dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Flachdächern durch den obersten Abschluss der Außenwand. Da für das städtebauliche Erscheinungsbild die Marburger Straße eine wichtige Rolle spielt, ist die Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich von der Marburger Straße aus zu betrachten. Für die Mischgebiete 1 und 3 wird eine Firsthöhe von max. 12,0 m, für das Mischgebiet 2 und das Sondergebiet von max. 11,0 m festgesetzt. Die Unterschiede resultieren aus den unterschiedlichen Böschungshöhen entlang der Marburger Straße.

In allen Mischgebieten werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Diese Angabe berücksichtigt einerseits die zentrale Lage und andererseits die bestehende Bebauung in der direkten Umgebung, die sehr unterschiedliche Geschosshöhen aufweist.

Die Topographie gibt vor, dass die Grundstücke nördlich der Marburger Straße höher liegen als die südlichen Grundstücke. Da die südlich angrenzende Wohnbebauung auch nur zweigeschossig ist und ein höhenmäßig ausgewogenes Straßenbild erreicht werden soll, sind diese Beschränkungen notwendig und verträglich.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Mischgebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Vorgabe orientiert sich an der bestehenden Umgebung, in der die seitlichen Grenzabstände überwiegend eingehalten werden. Durch die offene Bauweise wird eine gewisse Durchlässigkeit entlang der Marburger Straße gesichert und eine langgestreckte, zu stark einengende Bebauung vermieden. Somit kann eine Durchgrünung des Gebietes und eine abwechslungsreiche Straßenfront erreicht werden.

Davon abweichend wird für das Sondergebiet zwar ebenfalls die Einhaltung der seitlichen Grenzabstände vorgeschrieben, jedoch ist eine Gebäudelänge bis zu maximal 100 m Länge zulässig. Dies ist aufgrund des Bauvolumens des SB-Warenhaus notwendig. Da in der umgebenden Bebauung nicht nur kleinteilige Wohnbebauungen, sondern auch stark verdichtete Wohnformen sowie Gewerbebauten vorhanden sind, wird dennoch eine Integration des Baukörpers bei einer ansprechenden Gestaltung der Hauptfassade erreicht.

Entlang der Marburger Straße wird eine Baulinie festgesetzt, womit langfristig eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Straßenzuges erreicht werden soll. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m Tiefe ist zulässig, um eine aufgelockerte, abwechslungsreiche Fassadengestaltung zu ermöglichen.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dadurch ist sowohl ein bestimmter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als auch zum Nachbargrundstück einzuhalten. Die derzeitige Situation entlang der Heinrich-Will-Straße, an der mehrere Nebengebäude direkt an der Straße stehen, zeigt deutlich, dass gerade die Anordnung der Nebengebäude einen großen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild eines Gebietes hat. Langfristig sollen deshalb Garagen und überdachte Stellplätze einen stärkeren räumlichen Bezug zu den Hauptgebäuden haben und die Randbereiche der Grundstücke von Bebauung frei bleiben. Stellplätze ohne Überdachung sind davon nicht betroffen.

5.6 Äußere Gestaltung

Als Dachform werden entsprechend der umgebenden Bebauung in den Mischgebieten nur gleichgeneigte Sattel- und Pultdächer mit 25° bis 40° (alte Teilung) Dachneigung zugelassen. Für Dachflächen von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind zudem begrünte Flachdächer und Dächer mit geringerer Neigung zulässig. Dabei steht bei Neubauten eine wirtschaftlich sinnvolle Konstruktion und eine moderne Gestaltung im Vordergrund.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer dürfen ausschließlich nicht-glänzende Dacheindeckungen in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen verwendet werden. Dies entspricht den Gegebenheiten in der vorhandenen umgebenden Bebauung. Die bereits vorhandene Bebauung weist ebenfalls keine anderen Farbtöne auf, und gerade die Neubebauung soll sich in den Bestand einfügen. Bei in Bezug auf die Hauptdachfläche untergeordneten Dachelementen, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Dachkuppeln zur Beleuchtung innenliegender Nutzflächen o.ä. sind auch lichtdurchlässige Materialien zulässig.

Die gesamte Breite von Gauben und Zwerchhäuser darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen. Ihre maximale Höhe darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dacheinschnitte, wie z.B. innenliegende Dachterrassen, sind in Dachflächen, die zur Marburger Straße oder zur Heinrich-Will-Straße hin orientiert sind, unzulässig. Durch die Reduzierung der Eingriffe in die Dachfläche soll eine angenehme Dachlandschaft gefördert werden und gerade entlang der Straßen eine einheitliche Dachgestaltung erreicht werden. Solaranlagen werden nicht ausgeschlossen und sind daher, ebenso wie andere Dachaufbauten, in einer untergeordneten Weise zulässig.

Einfriedungen sind in den Mischgebieten nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m, bzw. zur Marburger Straße hin nur 1,0 m zulässig. Mauern und sonstige geschlossene bauliche Anlagen sind somit ausgeschlossen. Die Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen. Eine Kombination ist ebenfalls möglich. Geeignete Arten kön

nen der Artenliste, die in den Textfestsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt ist, entnommen werden. Selbst in Bereichen, in denen keine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt ist, soll damit eine Durchgrünung gefördert werden. Im Sondergebiet wird dem Investor ermöglicht, Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Zäune mit einer Höhe von 1,5 m und mehr sind ebenfalls zu begrünen. Zur Marburger Straße hin sind ebenfalls nur Einfriedigungen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Die häufig unmaßstäbliche und zum Teil sehr aufdringliche Form von Werbeanlagen kann nicht nur die gestalterische Qualität eines Baugebietes beeinträchtigen, sondern erschwert durch eine Überfrachtung mit Informationen oftmals auch die Orientierung. Darüber hinaus bedingt die unmittelbare Nachbarschaft des „Neuen Friedhofs“ eine Einschränkung der Werbeanlagen. Es soll sichergestellt werden, dass das historische Erscheinungsbild des Neuen Friedhofs, vom Friedhof aus betrachtet, nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird und sich Besucher des Friedhofes durch eine unangemessene Gestaltung nicht gestört fühlen.

Werbeanlagen sollen sich daher in Form, Größe und Art in die Gestaltung der Bebauung einfügen und nicht dominieren. Die Größe der Ansichtsfläche darf in den Mischgebieten nur 2,0 m² je Werbeeinheit betragen. Alle auf optische Fernwirkung zielenden Elemente werden eingeschränkt. Insbesondere sind Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien, bewegliche, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen sowie Werbung auf Dachflächen auszuschließen. In den Mischgebieten wird Werbung an Fahnen oder Pylonen ausgeschlossen, in den Sondergebieten wird deren Anzahl auf max. fünf Fahnen mit einer Höhe von bis zu 9 m im Bereich der Haupteinfahrt begrenzt. Weiterhin ist im Sondergebiet je Gebäudefassade des Hauptgebäudes eine zusammenhängende, an der Fassade montierte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 30 m² zulässig. Diese dürfen die maximale Höhe des Gebäudes an keiner Stelle überragen und müssen sich damit dem Gebäude unterordnen. Im Bereich aller Zufahrten zum Gelände können Hinweisschilder mit einer Ansichtsfläche von max. 2,0 m² errichtet werden.

Die notwendigen Flächen für Abfälle und Wertstoffe haben enorm zugenommen. Aufgrund der ästhetischen Empfindungen der Anwohner, Besucher und vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer wird vorgeschrieben, dass die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse so anzuordnen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Sie sind mit Sträuchern, Hecken oder Holzbauteilen vor Einblicken zu schützen.

5.7 Verkehrliche Erschließung

5.7.1 Straßenführung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Marburger Straße, welche die äußere Erschließung und die Anbindung an den Gießener Ring und den Anlagenring sicherstellt.

Um die Ein- und Ausfahrten entlang der Marburger Straße einzudämmen, ist zwischen den Mischgebieten 2 und 3 eine Stichstraße geplant. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes können so vollständig unabhängig von der Marburger Straße erschlossen werden. Die derzeitigen Einfahrten bleiben zwar bestehen, mittelfristig ist jedoch eine alternative Anbindung möglich und anzustreben. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs an der Marburger Straße ist ebenso wie zusätzliche Gefahrenpunkte durch Ein- und Ausfahrten auf jeden Fall zu vermeiden.

Die Hauptzufahrt zum SB-Warenhaus in Höhe der Dürerstraße wird auf der Grundlage der Empfehlungen eines Verkehrsgutachtens (IMB-Plan/2003) durch den Ausbau der Fahrspuren und die Anpassung einer vorhandenen Ampelanlage geregelt. Die Anlieferung und ein Teil des Kundenverkehrs erfolgen rückwärtig über die neue Anliegerstraße.

Die genehmigte Zufahrt des Verbrauchermarktes, der auf dem ehemaligen Speditionsgelände entstanden ist, schließt direkt an die Marburger Straße an. Vor allem für Linksabbieger, die aus der Stadtmitte kommen, oder Besucher des SB-Marktes, die das Gelände stadtauswärts verlassen wollen, erscheint aus städtebaulicher Sicht die Benutzung der Direktzufahrt durch die hohe Frequentierung der Marburger Straße als schwierig. Insofern zielt die städtebauliche Planung darauf ab, die verkehrliche Erschließung dieses Grundstückes langfristig über die neue Anliegerstraße zu

regeln. Die Entwicklung der Verkehrsströme im Bereich der Direktzufahrt sollte weiterhin beobachtet werden.

Die Grundstücke des südwestlichen Mischgebietes werden weiterhin zu einem großen Teil über die Heinrich-Will-Straße erschlossen.

5.7.2 Fahrrad- und Fußwege

Entlang der Marburger Straße führen sowohl stadtaus- als auch stadteinwärts durchgängig Rad- und Fußwege. Auch die neue Erschließungsstraße soll in der Erschließungsplanung mit einem Radweg ausgestattet werden, so dass eine Anbindung in Richtung „Rosenpfad“ entlang der südlichen Friedhofsgrenze und die daran anschließenden Wohnquartiere möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auch eine Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer im Einmündungsbereich über die Marburger Straße eingerichtet.

5.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Entlang der Marburger Straße verlaufen mehrere Linien des überörtlichen Busverkehrs. Auf der Höhe der Einmündung der Dürerstraße ist auf beiden Seiten eine Bushaltestelle eingerichtet und nach den Umbaumaßnahmen wieder herzustellen.

Der zur Zeit südlich des Parkplatzes am Neuen Friedhof verlaufende Fuß- und Radweg wird verbreitert und befestigt, so dass er zukünftig auch als Busspur zur Verfügung steht. Stadtbusse der Linie 3, die aus der Gießener Innenstadt kommen, haben dadurch die Möglichkeit, über die Busspur zur Marburger Straße bis in das Neubaugebiet zu gelangen. Es besteht aber auch die Alternative, durch eine Verlegung der Stadteinwärts-Haltestelle vor die Einmündung der Dürerstraße und angelehnt an die Konzeption für die Stadtbuslinie 9 im gültigen Nahverkehrsplan neben der Erschließung des Plangebietes mit Stadtbussen u.a. auch eine Anbindung des Neubaugebietes zu erreichen.

Um eine gemeinsame Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und Bussen des ÖPNV zu ermöglichen, ist in Absprache mit der Straßenverkehrsbehörde möglicherweise die Einrichtung von versenkbaren Pollern und einer Geschwindigkeitsbegrenzung erforderlich.

5.7.4 Ruhender Verkehr

An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein Parkplatz für die Besucher des Neuen Friedhofs mit ca. 60 Stellplätzen ausgewiesen. Der Parkplatz ist bereits Bestand und wurde in seiner derzeitigen Flächenausdehnung in den Bebauungsplan übertragen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen ist dieser mit einem Baum je acht Stellplätze zu begrünen, wodurch die derzeit nicht gegliederte, geschotterte Fläche aufgewertet und für Benutzer attraktiver wird.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Wasserversorgung zu rechnen.

5.8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Abwasserentsorgung zu rechnen. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

5.8.3 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers, z.B. in Rigolen unter den Parkflächen bis zu einem Anschluss an den Kanal, könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollten Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, des Bolzplatzes, der Fläche für den Jugendtreff sowie von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist daher nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Im Falle einer unter Punkt 5.7.3 aufgeführten Nutzung des Fuß-/Radweges am Friedhofs-Parkplatz ist ein (nachträglicher) Ausbau für den regelmäßigen Busbetrieb zulässig.

5.8.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Neubauten die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung der Energienetze zu rechnen.

In der Heinrich-Will-Straße sowie im „Spitzwegring“, der sich südlich der Marburger und östlich der Dürerstraße befindet, sind bereits Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Gießen vorhanden. Eine von den SWG vorgesehene Verbindung der beiden Leitungen kann parallel zum Ausbau des Fußweges entlang des Neuen Friedhofes und der neuen Anbindung an die Marburger Straße realisiert werden. Dadurch werden größere Bauarbeiten an der Marburger Straße vermieden. Ein aus Gründen der Stadtökologie und rationellen Bewirtschaftung von vorhandenen Versorgungssystemen sinnvoller Anschluss des geplanten SB-Warenhauses und Getränkemarktes soll ohne diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan erreicht werden, da außer den geplanten Einzelhandelsbetrieben keine weiteren Neu- oder Umbaumaßnahmen zu erwarten sind.

5.8.5 Telekommunikationslinien

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,30 m für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien soweit wie möglich nicht behindert werden. Sollte ein weiterer Ausbau erforderlich werden, sind die entsprechenden Maßnahmen frühzeitig mit der Deutschen Telekom AG zu koordinieren.

5.9 Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Geltungsbereichs, südlich an den Neuen Friedhof angrenzend, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Diese Fläche ist derzeit bereits vorhanden und soll in ihrer Ausprägung wenig verändert werden. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölze werden erhalten und durch weitere Anpflanzungen im östlichen Bereich ergänzt. Müssen im Rahmen der Erschließungsplanung dennoch Bäume entfernt werden, so sind diese innerhalb der Parkanlage durch geeignete Arten wieder zu ergänzen. Vor allen Dingen sollen die Baumreihen entlang des derzeitigen Fuß- und Radweges, der verbreitert werden soll, als Allee-bäume soweit wie möglich erhalten bleiben, da sie ein strukturbestimmendes Element in der Stadtlandschaft darstellen. Die zum Erhalt des Baumbestandes notwendigen Maßnahmen sind vor der Erschließungsplanung zum Ausbau der Wegetrasse mit dem Gartenamt der Stadt Gießen abzustimmen.

In diese Parkanlage ist ein bestehender Bolzplatz integriert, der im vorliegenden Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form planungsrechtlich gesichert wird. Darüber hinaus ist die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendtreff“ als Erweiterung vorgesehen. Die Nachfrage nach Aufenthaltsräumen für die Jugendlichen der angrenzenden Wohngebiete der Gießener Nordstadt wurde oben bereits erläutert. Auf dieser „Grünfläche: Jugendtreff“ ist die Errichtung eines kleinen Gebäudes als Unterstand oder als offener bzw. betreuter Treffpunkt möglich. Die übrige Fläche ist in wasser-durchlässiger Weise zu gestalten. Aufgrund der Lage ist nicht mit Nachbarschaftskonflikten zu rechnen, deshalb bietet sich dieser Standort an. Ebenso möglich wäre die Einrichtung weiterer sportlicher Flächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind.

5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen, welche die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen regeln, werden im Kapitel „Grünordnungskonzept: Maßnahmen und Ausgleich“ erläutert.

Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für größere Stellplatzanlagen ab 3.000 m² sind, wie in der Stadt Gießen üblich, ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

5.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten oder in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.12 Altflächen und Altlasten

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Die im Geltungsbereich vorhandenen und beim Umweltamt der Stadt Gießen bekannten Altstandorte sind in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, nachrichtlich eingetragen.

Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 BbodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der ehemaligen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BbodSchG). Dieser Verdacht wurde auf einzelnen Grundstücken durch Untersuchungen verifiziert.

Sanierungsnotwendigkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung der Misch- und Sondergebiete keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden und Bodenluft vorhanden sind.

Nähere Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da beispielsweise nicht bekannt ist, ob im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind.

Auch im Bereich des Sondergebietes sind vertiefende Untersuchungen erst nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung durchzuführen, da momentan ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nach wie vor stattfindet.

Aus diesem Grund sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, rechtzeitig zu beteiligen.

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Das Merkblatt zur „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel ist zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger 2002, S. 3884) zu untersuchen.

6 Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG

6.1 Rechtsgrundlage und Anlaß

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“¹ vom 03.08.2001 wurde u.a. für die Aufstellung von Bebauungsplänen ab Überschreiten bestimmter Schwellenwerte die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eingeführt.

Das novellierte UVP-Gesetz² unterscheidet zwischen Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und solchen, bei denen eine allgemeine oder eine standortbezogene Vorprüfung vorzunehmen ist. Zu den letzteren gehört der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 1.200 m² Geschoßfläche, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1, Nr. 18.8); darunter fällt das Vorhaben auf der als „Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesenen Baufläche. Die UVP-Vorprüfung umfasst demzufolge lediglich einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Mit der Errichtung des großflächigen Einzelhandels kann eine maximale Geschoßfläche von ca. 10.830 m² erreicht werden, die jedoch nicht voll ausgeschöpft wird. Im vorliegenden Baukonzept ist mit einer tatsächlichen Geschossfläche von maximal 5.000 m² zu rechnen.

Bei einer „Allgemeinen Vorprüfung“ der Umweltauswirkungen ist anhand von bestimmten, in Anlage 2 des UVP-Gesetzes aufgeführten Kriterien überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ haben kann. Sofern das der Fall ist, ist eine UVP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen (§ 3c (1) UVPG). Bei Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nimmt die Stadt diese Vorprüfung in eigener Verantwortung vor und entscheidet über das Ergebnis.

6.2 Methodik

Eine Verwaltungsvorschrift, die Grundsätze und Verfahren der Vorprüfung von Umweltauswirkungen näher bestimmen soll (§ 3c (2) UVPG), liegt bislang nicht vor. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen daher noch keine standardisierten oder allgemein anerkannten Verfahren und Bewertungsmaßstäbe zur Verfügung.

Die Umweltauswirkungen des oben beschriebenen Vorhabens werden im folgenden anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 UVPG überschlägig beschrieben, eingeschätzt und bewertet. Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

¹ BGBl. 2001 Teil 1 S. 1950ff

² BGBl. 2001 Teil 1 S. 2350ff

6.3 Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Einzelkriterien

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1.	<i>Merkmale der Vorhaben</i>						
1.1	Größe des Vorhabens	Das Vorhaben erstreckt sich auf mehrere Flurstücke in der Flur 22 der Gemarkung Gießen mit einer Fläche von ca. 18.050 m ² ; die Bruttogeschoßfläche liegt bei einer GFZ von 0,6 bei maximal 10.830 m ² .			X		
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das Neubauvorhaben kommt es zu einer weitgehenden Überbauung der Grundstücksflächen. Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist durch eine hohe Stellplatzanzahl sowie großvolumige Baukörper gekennzeichnet. Eine Überbauung ist einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 80% möglich. Das Gebiet ist derzeit bereits weitestgehend versiegelt, ökologische Bodenfunktionen sind kaum noch vorhanden.		X			
1.3	Abfallerzeugung	Die Abfallerzeugung wird voraussichtlich zu einem durchschnittlichen Abfallaufkommen im Vergleich mit sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben führen.			X		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Hinsichtlich der Immissionsbelastung (Schadstoffe, Lärm) gelten die für Sondergebiete gültigen Grenz- bzw. Orientierungswerte. Die zu erwartende Immissionsbelastung liegt damit in einem mittleren Bereich. Das betroffene Gebiet ist durch Emissionen des Kfz-Verkehrs vorbelastet. Die verkehrliche Situation entlang der Marburger Straße wurde in einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse fließen in weitere Planungen ein. Es ist mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Der Emissionspegel entlang der Marburger Str. wird sich um 1 dB(A) erhöhen. Bei einem Ausbau des Knotenpunktes im Einfahrtbereich zum Sondergebiet nach den Vorschlägen des Gutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit an normalen Werktagen gegeben.			X		
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht ersichtlich.	X				

2.	Standort der Vorhaben						
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<p>Das Neubauvorhaben liegt im Innenbereich, die Fläche ist derzeit bereits weitgehend durch die vorhandene Bebauung versiegelt. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und durch neue ersetzt. Das Maß der Versiegelung wird sich nicht wesentlich verändern, vorhandene Grünstrukturen werden soweit wie möglich erhalten oder durch neue Anpflanzungen ersetzt. Durch eine Reduzierung der wasserundurchlässigen Befestigungen kann die Situation für Boden und Wasser verbessert werden.</p> <p>Für die Erholung kommt den innerstädtischen Flächen keine besondere Bedeutung zu. Gewässer sind im Gebiet nicht vorhanden; eine Nutzung des Grundwassers erfolgt nicht.</p>	X				
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p>Im Gebiet sind keine seltenen, geschützten oder gefährdeten Biototypen von Beeinträchtigungen betroffen. Das Arteninventar an Pflanzen und Tieren ist aufgrund der innerstädtischen Lage verarmt. Gefährdete Pflanzen- bzw. Tierarten nach den Roten Listen Hessens kommen im Gebiet nicht vor. Die Böden sind weitgehend versiegelt und entsprechen den im Siedlungsraum weit verbreiteten Bodentypen; sie weisen keine Besonderheiten auf. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades ist das Gebiet für die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung. Grundwasserabsenkungen sind nicht zu erwarten. Wesentliche Klimafunktionen kommen dem Gebiet nicht zu. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft wird die Standortempfindlichkeit zusammenfassend als „ziemlich gering“ bewertet.</p>		X			

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen					
			1	2	3	4	5	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:							
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete = „FFH“-Gebiete)	Natura 2000-Gebiete einschließlich gemeldeter oder potentieller FFH-Gebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.	X					
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X					
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nationalparke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X					
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X					
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (entsprechend § 15d HENatG)	Geschützte Lebensräume nach § 15d HENatG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X					
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Grundwasserschutz als „ziemlich gering“ einzustufen.	X					

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Soweit bekannt, sind im Planungsgebiet Umweltqualitätsnormen bereits nicht überschritten.	X				
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Das Gebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet des Oberzentrums Gießen und somit in einem zentralen Ort. Um die Leistungsfähigkeit des Standortes zu stärken ist die Ansiedlung des Großflächigen Einzelhandels angemessen. Dazu wurde ein von den Investoren in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten erstellt (s.u.). Die umliegenden Gebiete weisen eine für den Standort durchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Die Umgestaltung des Gebietes wird im Vergleich zum Bestand eine Verbesserung ergeben und sich positiv auf die Umgebung auswirken.		X			
2.3.9	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X				

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen					
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das geographische Ausmaß der Auswirkungen beschränkt sich weitgehend auf das unmittelbar in Anspruch genommene Gebiet, hinsichtlich von Lärmemissionen auch auf die unmittelbare Umgebung. Hinsichtlich des Verkehrs hat das Vorhaben eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Marburger Str. zur Folge. Aufgrund der Größe des Vorhabens, der relativ geringen Betroffenheit der Bevölkerung, des Grundwasserschutzes und des Denkmalschutzes einerseits sowie der über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen andererseits ist das Ausmaß der Auswirkungen insgesamt als „mittel“ einzustufen.			X	
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es kommt zu mittleren grenzüberschreitenden Auswirkungen.			X	
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Da kein Verlust wertvoller Flächen (vgl. Kriterien 1.2, 2.1) besteht und die über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen mittelmäßig bewertet sind (vgl. Kriterium 3.1), ist die Schwere der Auswirkungen als „mittel“ einzustufen.			X	
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.				X
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die genannten Auswirkungen sind mittelfristig als dauerhaft einzustufen.				X

6.4 Ergebnis der Vorprüfung

Die Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG zeigt, daß das Vorhaben auf der im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet: „Großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichneten Fläche hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen im wesentlichen eine mittlere Standortempfindlichkeit aufweist. Im Hinblick auf den Zuwachs des Verkehrsaufkommens entlang der Marburger Straße ist ebenfalls mit mittleren Umweltauswirkungen auf die Ortslage sowie auf den angrenzenden Siedlungsraum zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, daß „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ im Sinne des Gesetzes bei vorprüfungspflichtigen Vorhaben nur dann vorliegen, wenn sie wegen besonderer Umstände vergleichbar schwere Auswirkungen auf die Umwelt wie die generell UVP-pflichtigen Vorhaben haben können. Dies ist bei diesem Vorhaben angesichts der mittleren Schwere der qualitativen Beeinträchtigungen nicht der Fall.

Insgesamt wird das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes GI 02/04 „Marburger Straße / Dürerstraße“ somit nicht als UVP-pflichtig eingestuft.

6.5 Grünordnungskonzept: Maßnahmen und Ausgleich

Die Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege beruhen auf den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan. In diesem Grünordnungsplan werden nach § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und bewertet. Die zentralen Aussagen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Eine ausführliche Begründung zu den einzelnen Festsetzungen ist dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine intensive Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher werden so weit wie möglich als erhaltenswerte Strukturen übernommen und entsprechend dargestellt. Es wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Laubgehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen sind. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen Sorge getragen wird. Ebenso sind die entlang der Marburger Straße vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

Darüber hinaus sind weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die mit den Mischgebieten überlagerten Flächen sowie die Flächen im Sondergebiet mit Ausnahme der Fläche entlang der Marburger Straße ist als flächenhafte Gehölzpflanzung mit heimisch und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm und zwei Bäume 2. Ordnung von mind. 10-12 cm zu pflanzen.

Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die sich im Sondergebiet entlang der Marburger Straße erstreckt, wird abweichend davon festgesetzt, dass eine Baumreihe mit Laubbäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen ist. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt max. 12,50 m. Dadurch wird die bestehende Straßenallee entlang der Marburger Straße ergänzt bzw. fortgeführt. Die Baumreihe ist in der Anordnung der Anpflanzungen auf das SB-Warenhaus abzustimmen.

In den Mischgebieten sind 30 % der Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche) als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Dadurch soll auf jedem Grundstück ein Mindestanteil an Freiflächen sichergestellt werden und vorhandene Freiflächen geschützt werden. Im Sondergebiet wird der Anteil mit 20 % festgeschrieben.

In der Parkanlage sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Die Grünlandflächen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Sie sind zwei

Mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Bei Anpflanzungen sollen folgende heimische Gehölze ausgewählt werden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)	Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Rosa canina	(Hundsrose)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

7 Sonstige Fachplanungen

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Im November 2002 wurde im Auftrag der Investoren für das Sondergebiet eine Verträglichkeitsuntersuchung am Standort „Marburger Straße“ für ein SB-Warenhaus erstellt. Im April 2003 wurde ein Verkehrsgutachten vorgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden beim Entwurf des Bebauungsplanes beachtet und sind in die Überlegungen mit eingeflossen (s. Kap. 4).

Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde aufgrund von Anregungen, die im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, weiter konkretisiert. Das Fazit dieser ergänzenden Verträglichkeitsuntersuchung, die ebenfalls im Auftrag der Investoren erstellt wurde, wird hier im folgenden zitiert:

„Das geplante SB-Warenhaus stellt einen marktfähigen Betriebstyp dar, der neben Lebensmitteln ein begrenztes Nonfood-Sortiment anbietet. Es ist geeignet, die Versorgungsfunktionen im nördlichen Gießener Stadtgebiet zu verbessern, ohne dass schutzwürdige, städtebaulich integrierte Versorgungszentren im Umland im Bestand gefährdet werden. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich im übergemeindlichen Bereich in erster Linie auf die Einzelhandelsbetriebe des Gewerbegebietes Auwiesen in Lollar, die aufgrund des nicht integrierten Standortes als nicht schützenswert zu beurteilen sind, zumal die Umsatzumverteilung im Wesentlichen zu einer Reduzierung der heutigen Kaufkraftabflüsse aus dem Gießen der Stadtgebiet führen wird. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen benachbarter zentraler Orte ist auszuschließen, so dass das Vorhaben als raumordnerisch verträglich zu bewerten ist.

Innerhalb der Stadt Gießen sind gemessen am derzeitigen Einzelhandelsumsatz die Auswirkungen auf die Nahversorgungseinrichtungen im direkten Einzugsgebiet am größten. Insbesondere für den Ortsteil Wieseck wird mit der Ansiedlung des geplanten SB-Warenhauses und eines Discountmarktes am Standort Marburger Straße ein neuer Versorgungsschwerpunkt ausgebaut. Eine Betriebsgefährdung der kleineren SB-Märkte im Versorgungszentrum Wieseck ist damit im Einzelfall nicht auszuschließen. Vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Entwicklung und fehlender Ansiedlungsflächen innerhalb des Versorgungszentrums wird der Standort als grundsätzlich verträglich bewertet, um die Nahversorgungsfunktionen im Rahmen des fußläufigen und Pkw-bezogenen Einkaufsverkehrs zu ergänzen.

Für die Gießener Innenstadt sind aufgrund der Größe des Vorhabens und der Sortimentsstruktur des geplanten SB-Warenhauses strukturgefährdende Auswirkungen auf den Einzelhandel aus

zuschließen. Auch die Entwicklungsfähigkeit der Gießender Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird nicht wesentlich beeinträchtigt, so dass die Ansiedlung des SB- Warenhauses als innenstadtverträglich bewertet wird.

Zur Absicherung einer innenstadtverträglichen Sortimentsstruktur wird gutachterlich empfohlen, das Nonfood-Sortiment in den einzelnen Randsortiment-Warengruppen auf jeweils maximal 300 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.“ (GMA, Ergänzungen zur Verträglichkeitsuntersuchung Gießen, Marburger Straße, Nov. 2002, S. 9-10)

Weitere Fachplanungen liegen derzeit nicht vor.

8 Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt rund 5,2 ha, der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst davon 2,4 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha) ca.	Gesamtfläche (in ha) ca.
Mischgebiet		1,41
MI 1		0,65
davon überbaubar	0,51	
davon Fläche zum Erhalt...	0,02	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,09	
MI 2		0,31
davon überbaubar	0,26	
davon Fläche zum Erhalt...	0,00	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,02	
MI 3		0,45
davon überbaubar	0,35	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,01	
Sondergebiet EZH		1,80
davon überbaubar	1,44	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,21	
Verkehrsflächen		1,06
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		0,27
Fußweg	0,00	
Fuß-, Rad- und Bus	0,07	
Öffentliche Parkfläche	0,20	
Öffentliche Grünfläche		0,66
Parkanlage		0,60
davon Fläche zum Erhalt...	0,14	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,06	
Bolzplatz		0,05
Jugendtreff		0,02
Gesamtfläche		5,20

Die derzeit bestehende Bodenordnung kann weitgehend bestehen bleiben. Ein Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Entlang der neu entstehenden Anliegerstraße im Bereich der Flurstücke 151/2 und 3/2 sind neue Grenzregelungen zu empfehlen.

9 Städtebauliche Kosten

Die Übertragung von Kosten auf den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag geregelt. Gerade die Kosten für den Ausbau der verkehrlichen Knotenpunkte, wie die Kreuzung Marburger Straße / Dürerstraße und der Anschluss der neuen Erschließungsstraße, hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist es möglich, beispielsweise den

Betreiber oder Grundstückseigentümer des Verbrauchermarktes im Mischgebiet 3, an den Kosten zu beteiligen.

Die folgende Liste bietet einen Überblick über die Kosten, die der Stadt Gießen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen werden:

Menge	Gegenstand	EP	GP
	Straßen und Wege (Komplettpreise)		
720 m ²	Ausbau Fußgänger- und Fahrradbereich, für Busverkehr frei (wasserdurchlässiger Belag)	60 €/m ²	43.200 €
1.300 m ²	Ausbau der Anliegerstraße	95 €/m ²	123.500 €
20 m ²	Fußwege am Parkplatz	40 €/m ²	800 €
	Sonstige Flächen / Details		
640 m ²	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15 €/m ²	9.600 €
10 Stck	Bepflanzung des öffentlichen Parkplatzes am Neuen Friedhof mit Bäumen 1. Ordnung	150 €/Stck	1.500 €
1 Stck	Jugendtreff: Pavillon	k	10.000 €
	Planungskosten		
1 Stck	Bebauungsplan, Grünordnungsplan, UVP-Vorprüfung		25.150 €
1 Stck	Erschließungsplanung inkl. Bauüberwachung		20.000 €

In der Tabelle bleiben längerfristige Investitionen, z.B. in die Pflege der Parkanlage oder Kosten, die beim Ersatz von Bäumen und Sträuchern entstehen können, unberücksichtigt.

Die Kosten für den Jugendtreff sind sehr variabel. Empfehlenswert ist die Beteiligung der betroffenen Jugendlichen an der Planung und Errichtung, um eine bessere Akzeptanz zu erreichen. Auch die Möglichkeit einer finanziellen Förderung im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ sollte überprüft werden.

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss BPL:	22.05.2003
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	12.11.2003
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	19.11.2003 – 02.12.2003
Informationsveranstaltung im Nordstadtbeirat:	18.11.2003
Entwurfsbeschluss:	01.04.2004
Bekanntmachung Offenlegung:	07.04.2004
Offenlegung:	19.04.2004 – 18.05.2004
Vereinfachtes Verfahren:	02.08.2004 – 03.09.2004
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

11 Anhang

A. Vorhaben- und Erschließungsplan: Freiflächenkonzeption

B. Vorhaben- und Erschließungsplan: Fassadengestaltung

Gießen/Aßlar, 24.11.2004

Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL

geprüft: