

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 01/20
„Berliner Platz“**

Planungsstand: 28. Dezember 2005

Lahmeyer Rhein-Main GmbH

Friedberger Str. 173

61118 Bad Vilbel

Sachbearbeitung:

Dipl. Ing. Oliver Bischoff

Dipl. Ing. Charlotte Baumann-Lotz

T 06101 / 55 22 00

F 06101 / 55 19 40

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... | 4 |
| 3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich..... | 5 |
| 3.1. Planerische Rahmenbedingungen..... | 5 |
| 3.1.1. Regionalplan Mittelhessen 2001..... | 5 |
| 3.1.2. Flächennutzungsplan (FNP)..... | 5 |
| 3.1.3. Bestehende Bebauungspläne..... | 5 |
| 3.1.4. Eingriffsregelung..... | 6 |
| 3.1.5. Landschaftsplan (LP)..... | 6 |
| 3.2. Städtebaulicher Bestand..... | 7 |
| 3.3. Naturräumlicher Bestand..... | 7 |
| 3.3.1. Schutzgebietsausweisungen..... | 7 |
| 3.3.2. Biotopkartierung..... | 8 |
| 3.3.3. Bestandskartierung..... | 8 |
| 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen..... | 11 |
| 4.1. Städtebauliche Konzeption..... | 11 |
| 4.2. Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.3. Maß der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 12 |
| 4.5. Äußere Gestaltung..... | 13 |
| 4.6. Verkehrliche Erschließung..... | 14 |
| 4.6.1. Straßenführung..... | 14 |
| 4.6.2. Fahrrad- und Fußwege..... | 14 |
| 4.6.3. Verkehrsflächen Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)..... | 15 |
| 4.6.4. Öffentlicher Nahverkehr..... | 15 |
| 4.6.5. Ruhender Verkehr..... | 15 |
| 4.7. Ver- und Entsorgung..... | 16 |
| 4.7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energieversorgung..... | 16 |
| 4.7.2. Niederschlagswasser..... | 16 |
| 4.8. Grünflächen..... | 16 |
| 4.8.1. Grünordnerische Konzeption..... | 16 |
| 4.9. Gewässer / Hochwasserschutz..... | 17 |
| 4.10. Grundwasserhaltung..... | 18 |
| 4.11. Immissionsschutz..... | 18 |
| 4.12. Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 19 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB | 20 |
| 5.1. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 20 |
| 5.1.1. Schutzgut Mensch..... | 21 |
| 5.1.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen | 22 |
| 5.1.3. Schutzgut Boden..... | 23 |
| 5.1.4. Schutzgut Wasser | 23 |
| 5.1.5. Schutzgut Luft / Klima | 24 |
| 5.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 24 |
| 5.1.7. Überwachung gemäß § 4c BauGB (Monitoring) | 25 |
| 5.2. Darstellung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten | 25 |
| 5.3. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)..... | 25 |
| 5.4. Bodenordnung | 25 |
| 6. Kosten | 25 |
| 7. Verfahrensablauf | 26 |
| 8. Anlagen | 27 |

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Im Zentrum der Stadt Gießen erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf etwa 4,8 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten von der rückwärtigen Grenze der Wohnbebauung unterhalb der Moltkestraße
- im Nordwesten durch die Grünanlagen entlang der Ostanlage
- im Südwesten durch die Kongresshalle am Berliner Platz
- im Südosten von den Flächen entlang der Wieseck, die ihrerseits noch im Plangebiet liegt.

Das Gebiet auf der Gemarkung Gießen, Flur 1 beinhaltet die Flurstücke Nummer 125/9 teilweise (tlw.), 125/13 tlw., 1439/6 tlw., 1439/7 tlw., 1460/18 tlw., 1460/23 tlw., 1464/15 tlw. und Flur 3 mit den Flurstücken Nummer 81/1, 81/3, 81/4, 81/5, 84/4 tlw., 88/8, 89/1, 94/7, 94/8, 94/9, 149/7, 308/14-29, 321/2 tlw., 321/4, 321/5 tlw. und 321/6 tlw.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich ist geprägt von Verwaltungsbauten. Im nördlichen Teil befinden sich an der Ostanlage das Landratsamt und das Gesundheitsamt auf Grundstücken des Landkreises Gießen. An die rückwärtige Grünanlage des Landratsamtes schließt zur Wieseck hin ein Parkhaus der Stadt Gießen an. Auf dem südlichen Gelände des räumlichen Geltungsbereiches befanden sich auf städtischem Grund ehemals das Gaswerk und später bis zum Abbruch im Jahre 1998 ein Behördenhochhaus. Heute stehen hier noch, bereits im September 2005 zum Abriss geräumt, das Stadthaus, ein weiteres Verwaltungsgebäude und ein Nebengebäude. Diese städtischen Gebäude erfüllten weder von ihrer Funktionalität noch von ihrem baulichen Zustand her die heutigen Anforderungen an ein modernes kommunales Verwaltungszentrum.

Da die existierende Bausubstanz weder ökologisch noch wirtschaftlich in das neue Konzept integriert werden konnte, ist der Abriss des alten und der Bau eines neuen, repräsentativen Verwaltungsgebäudes geplant. Mit ca. 9.600 m² Nutzfläche soll es alle städtischen Ämter an zentraler Stelle vereinen. Zudem soll ein Konzertsaal, die Stadtbibliothek sowie die Kunsthalle in das Verwaltungsgebäude integriert werden. Die Polizeidienststelle Nord ist ebenfalls in die Neugestaltung des Berliner Platzes einzubeziehen. Der südwestliche Teil des von der Überplanung betroffenen Grundstückes mit ca. 4.800 m² ist für eine gewerbliche Privatnutzung vorgesehen. Unterhalb der Flächen der Stadtverwaltung soll eine Tiefgarage Parkraum für die Fahrzeuge Bediensteter und von Besuchern schaffen.

Der Standort ist geprägt durch die beschriebene öffentliche Nutzung, dem gegenüber liegenden Kongresszentrum und dem Stadttheater. Die Neubebauung soll das gesamte Areal städtebaulich aufwerten, den Eingang zur Innenstadt markieren und eine unmittelbare stadträumliche Verbindung schaffen.

Der Bebauungsplan sichert die Einbindung der zukünftigen Bebauung in städtebauliche Anforderungen und gewährleistet Planungssicherheit für Investoren.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1. Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1. Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stuft die Region um das Oberzentrum Gießen als Verdichtungsraum ein (B 3.2-7 Regionalplan Mittelhessen 2001). Ein Ziel in diesem Verdichtungsraum ist es, die ober- und mittelzentralen Funktionen in den Stadtkern von Gießen zu sichern und auszubauen. Das Plangebiet wird als „Bestand Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

3.1.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen vom Juni 2000 stellt die bebauten Flächen und die Straße „Am Alten Gaswerk“ als Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung sowie Parkplatz und –haus) dar. Zum räumlichen Geltungsbereich gehört die südöstlich verlaufende Wieseck als Wasserfläche und Landschaftsschutzgebiet. Ferner ein Abschnitt der Ostanlage und der Berliner Platz als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Innenstadt, die die Schwerpunkte Versorgungs-, Dienstleistungs-, Schul-, Hochschul- und Kultureinrichtungen bildet. In dieser Konsequenz wurde neben den Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplanentwurf ein von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichendes, modifiziertes Kerngebiet entwickelt, das speziell diese Aspekte berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im Fall des geplanten Kerngebietes handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs Innenstadt berührt.

Aufgrund der Beispiele aus der Rechtsprechung ist mit dieser kleinräumigen Umdeutung einer Gemeinbedarfsfläche zu einer Kerngebietsfläche, in der großflächige Handelsnutzungen ausgeschlossen werden, das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt. Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund der Zentralität des Gebietes, der baulichen Nutzungen der Umgebung sowie des Bestandes und der angestrebten Entwicklung gerechtfertigt ist.

Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

3.1.3. Bestehende Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan für das beschriebene Areal existiert bislang nicht.

Lediglich für die Ostanlage gilt im Bereich nördlich der Einmündung der Straße Am Alten Gaswerk der einfache Bebauungsplan Nr. 44 „Moltkestraße / Ostanlage“, der seit 1966 rechtskräftig ist. Dieser Plan regelte nur den Ausbau der Landesstraße. Durch diesen Bebauungsplan wird der bisherige aufgehoben und formell überplant werden. Da die im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan „Berliner Platz“ wieder aufgenommen werden, werden grundsätzliche Planungsinhalte nicht geändert.

Es liegt ein Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.10.2004 für den Bebauungsplan „Berliner Platz“ vor, welcher nur den Bereich südlich der Straße Am Alten Gaswerk erfasst.

3.1.4. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet die Umstrukturierung der bestehenden Siedlungsfläche durch Festsetzung von Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche vor. Die heute schon bebauten, größtenteils versiegelten und geschotterten Flächen zählen zum unbeplanten Innenbereich, für den kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Nach 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da im Plangebiet schon Baurecht nach § 34 BauGB bestand und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

3.1.5. Landschaftsplan (LP)

Zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des o.g. Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan von 1991 (*Sollmann*) sowie ein Fachplan für Natur und Landschaft (als Ergänzung im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) als Vorstufe des neuen Landschaftsplanes als Abwägungsgrundlage in den Flächennutzungsplan integriert.

Der 2003 erstellte Landschaftsplan wurde als Fachplan für Landschaft und Naturschutz von den Stadtverordneten beschlossen und anschließend von der Oberen Naturschutzbehörde genehmigt. Die Inhalte und Vorgaben des Landschaftsplanes sind abwägend zu berücksichtigen.

Die Aussagen, den Bestand des räumlichen Geltungsbereiches betreffend, sind nachfolgend dargestellt:

| Planbezeichnung | Aussage |
|---|--|
| Biotopbewertung | Stufe I stark verarmt |
| Altlastenverdacht | Ehem. Gaswerkstandort - Kokereirückstände |
| Biotoptypen Nutzungsstruktur | / Siedlungs- und Verkehrsflächen Öffentlich genutzte Gebäude mit großen z.T. strukturreichen Freiflächen |
| Bodeneigenschaften | Künstlich verändertes Gelände |
| Landschaftsbewertung | Stark überformt |
| Landschaftstypen | Historisch gewachsene Siedlungsgebiete |
| Naturräumliche Gliederung | Gießener Lahntal |
| Nutzungskonflikte | keine |
| Oberflächengewässer | Längsverbau Durchlass Güteklasse II: mäßig belastet Gewässerstrukturgüteklasse 6-7: Sehr stark verändert – vollständig verändert |
| Schutz- und Entwicklungskonzeption 1 | Wieseck: Überschwemmungsgebiet gem. §70 HWG Landschaftsschutzgebiet gem. §13 HENatG Schwerpunkt für die Sicherung des regionalen Biotopverbundes Grünzug im Rahmen der Biotopverbundplanung (radialer/tangentialer Grünzug) |
| Schutz- und Entwicklungskonzeption 2 | Erhalt und Neuanlage linearer Gehölzstrukturen |

Weiterführende Aussagen werden im Zusammenhang mit der Diskussion der Inhalte im Bauleitplan bzw. im Umweltbericht erörtert.

3.2. Städtebaulicher Bestand

Der Standort ist geprägt durch seine Zentralität und öffentliche Nutzungen: durch die Stadtverwaltung, die Landkreisbehörden, große Freiflächen und eine stark frequentierte Bushaltestelle. Flankiert wird der räumliche Geltungsbereich vom Flüsschen Wieseck, das mit seinem Ufergehölzsaum einen bedeutenden Grünzug darstellt. Die auf der gegenüberliegenden Seite nach Nordwesten angrenzende Ostanlage stellt einen Teil der ehemaligen Festungsanlagen dar, die heute neben dem Grünbereich die vierspurigen Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt aufnehmen. Der Berliner Platz liegt direkt am Übergang der Ost- in die Südanlage. Die umgebende Bebauung ist inhomogen. Sie reicht von eingeschossigen Garagen- und Barackenbauten bis zum ornamentalen Stadttheater von 1907 und dem gegenüber liegenden Kongresszentrum von 1966, die ihrerseits den Standort prägen.

Die im Norden an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung der Moltkestraße besteht überwiegend aus dreigeschossigen Wohngebäuden mit untergeordneten ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Das im Osten angrenzende Wohnviertel (Roonstraße, Großer Steinweg) ist geprägt von zwei- bis viergeschossigen freistehenden Wohngebäuden.

Der angrenzende Ludwigsplatz wird gesäumt von fünf- bis elfgeschossigen Wohn- und Verwaltungsbauten.

Auf dem Gelände des Behördenzentrums der Stadt Gießen, mit einer Grundfläche von ca. 14.400m², befand sich das ehemalige Gaswerk sowie bis zum Abbruch im Jahre 1998 ein Behördenhochhaus. Das gesamte Areal befindet sich in städtischem Eigentum und unterlag bis zur Räumung der Gebäude Ende September 2005 einer überwiegend städtischen Nutzung. Neben dem Stadthaus befand sich ein weiteres Verwaltungsgebäude sowie ein Nebengebäude mit Garagen und Büroräumen. Dies ist das im Architektenwettbewerb von Anfang 2005 überplante Gebiet.

In den noch vorhandenen Gebäuden waren bis zu ihrem Auszug Ende September 2005 Teilbereiche der Stadtverwaltung sowie die Polizeidienststelle Nord untergebracht. Auf dem Grundstück selbst stand bis zur Aufstellung des Bauzaunes, zur Vorbereitung der Abrissarbeiten, der Öffentlichkeit ein Parkplatz und – auch weiterhin - nördlich angrenzend ein Parkhaus zur Verfügung.

Auf Flurstück 94/7 befinden sich die Gebäude des Gesundheitsamtes sowie nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Alten Gaswerk das Landratsamt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises Gießen.

Der Gebäudekomplex des Landratsamtes einschließlich des Erweiterungsgebäudes und der Auffahrt mit der vorgelagerten Grünanlage des Denkmals (Büste) und der Garage ist ein Kulturdenkmal.

Südlich des Landratsamtes erstreckt sich auf dessen Länge eine Parkanlage mit einem älteren Bestand aus Hochbäumen wie Kastanien, Hainbuchen, Ahorn und anderen.

Dem gegenüber schließt sich zur Wieseck hin das Parkhaus an, ein ungegliederter Baukörper aus Sichtbeton.

3.3. Naturräumlicher Bestand

3.3.1. Schutzgebietsausweisungen

Die Wieseck ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) gem. § 13 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG):

LSG „Auenverbund Lahn-Dill“: VO vom 06.12.1996, (StAnz 1996, 4327)

Der Landschaftsplan von 2003 sagt hierzu aus:

„Der „Auenverbund Lahn-Dill“ befindet sich im Plangebiet in den Gemarkungen Gießen, Wieseck, Rödgen, Allendorf und Lützellinden. Die Auen und Bachläufe des Kleebaches und der Wieseck liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Unterschutzstellung dient u.a. der Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill, mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Ebenso sollen die günstigen lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben.“

3.3.2. Biotopkartierung

Die Stadtbiotopkartierung der Stadt Gießen von 1997 (PGNU Frankfurt) kennzeichnet in ihrem Bestandsplan im Planungsgebiet die Typen:

- Durchgangsstraßen
- Städtische Flächen: Öffentlich genutzte Gebäude mit großem Grünflächenanteil, überwiegend Scherrasenflächen, intensiv gepflegtes Ziergrün
- Städtische Flächen und Bereich Landratsamt (LRA): Parkplätze mit Begleitgrün. Versiegelte Fahrwege
- Am Alten Gaswerk: Erschließungsstraße
- Wieseck: Verbauter Bach
- Uferbereiche Wieseck: Ältere Brachflächen (ausdauernde Arten z.B. Hemikryptophyten dominieren), Spontane Vorwälder (Vorwaldstadien dominieren)
- Parkanlage gegenüber LRA: Öffentlich genutzte Gebäude mit großem Anteil an strukturreichen Grünflächen, mit älterem Gehölzbestand, Wiesen etc., in Teilen extensiv gepflegt

3.3.3. Bestandskartierung

Im Mai 2005 wurde vorort der Baum- und Strauchbestand aufgenommen, kartiert und bewertet. Die Nummern beziehen sich auf die Kennzeichnung im Übersichtsplan (siehe Anlage: Beiblatt 1). Die Kartierung dient der Entscheidungsfindung bei der Auswahl erhaltenswerter Bestände. Ein weiteres Gutachten zum Grünbestand ist nicht notwendig. Im Rahmen der Bauausführungen zu dem Verwaltungsneubau am Berliner Platz werden die erhaltenswerten Bäume laufend begutachtet um Schädigungen z.B. durch Grundwasserabsenkungen vorzubeugen.

Zusätzliche Erkenntnisse wurden neben Biotopkartierung und Landschaftsplan aus der „Bestandsaufnahme (...) und Bewertung (...) der Wieseckparzelle zwischen Ringallee und Am Güterbahnhof (...)“ sowie daraus abgeleiteten Handlungsvorschlägen (Bürogemeinschaft für Angew. Biologie, Darmstadt) sowie aus dem „Handlungskonzept zur Aufwertung der Wieseck“ im Rahmen der Agenda 21 (2004) erschlossen und werden innerhalb des Umweltberichtes diskutiert.

| Nr | Standort | Art | Höhe (m)/ StD (cm) | Bewertung |
|----|--------------------------------------|--|---|---|
| 1 | bachbegleitend | Eschen, Hainbuchen, Erlen, Bergahorn, Kastanien, Weiden im Unterwuchs Brennesseln und Giersch bzw. Sämlinge der Baumarten 4 Eschen an Gebäudeseite Klettergehölze an verschiedenen Stellen des Gebäudes: Knöterich, Efeu, Wilder Wein | 5-15/ 5-30 10-12 / 20-25 | als Gesamtstruktur erhaltenswert gemäß Pflegevorgaben aus Fachplanungen |
| 2 | Bushaltestelle Südwestseite Gebäude | Platane Robinie 2 Gleditschien 2 Ginkgo | 15 / 40 15 / 40 8 / 25 8 / 15-20 / | erhaltenswert erhaltenswert - - |
| 3 | Nordwestseite Gebäude | Linde Linde rotbl. Ahorn Eiben Unterwuchs Sträucher wie Holunder, Spiräen, Deutzien, Schneeball, Philadelphus, Rosen, Weigelie, Pyracantha | 15 / 80 12 / 50 | Raubildprägend, erhaltenswert Erhaltenswert - - - |
| 4 | Strassenbegleitend an der Ostanlage | Esche Blutpflaume Roßkastanien | 15 / 80 10 / mehrst. 7-10 / 25-35 | raumbildprägend, erhaltenswert - erhaltenswert |
| 5 | mittlerer Zugang Behördenzentrum | 6 rotlaubige Ahorne 2 Bergahorne jeweils an Gebäudeecke (vermutl. Wildaufwuchs) | 10-12 / 30-40 | Erhaltenswert - |
| 6 | Parkplatz vor Polizei | Platanen | 15-20 / 40-50 | raumbildprägend, erhaltenswert |
| 7 | südl.parkplatz-Ende, Eingang Behörde | rotlaubiger Ahorn strauchiger Unterwuchs (Cotoneaster) | 15-20 / 80 | raumbildprägend, erhaltenswert - |
| 8 | Eingangsfrent Gesundheitsamt | 3 Robinien Platane | 12 / 40 15 / 30-35 | - erhaltenswert |
| 9 | Südseite Gesundheitsamt | 3 Säuleneichen Sträucher und Rasenflächen am Gebäude Wilder Wein, Efeu | 6-10 / 10-20 | - - - |
| 10 | Zufahrt Parkhaus | Robinie 2 Ginkgo | 35 / 12 3-6 / 10 | - |

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 11 | Grünanlage zwischen Landratsamt und Parkhaus | Birkengruppe mit strauchigem Unterwuchs (Felsenbirne, Cotoneaster, Holunder, Flieder, Hartriegel u.a.) 5 Spitzahorne 5 Bergahorne 2 Ebereschen 7 Hainbuchen 1 Kirsche 1 Zierhorn 1 Haselstrauch 2 Douglasien 5 Roßkastanien 1 Eiche 1 Linde 3 Birken Colorado-Tanne 2 Eiben Esche alle auf Rasenfläche | 8-10 / 15-20 10-20 / 25-100 10-20 / 25-100 8 / 20 8-12 / 20-40 10 / 25-30 6-8 / 10-15 6-8 10-25 / 20-35 15-20 / 80-100 6-8 / 15-20 10-12 / 40 8-10 / 15-20 12-15 6-8 20 / 80-100 | als Gesamtanlage erhaltenswert |
| 12 | Parkplatz LRA | 2 Bergahorn 2 Birken 1 Kiefer | 12-15 / 30-35 10-15 / 20-30 12-15 / 25-30 | - - - |
| 13 | Grünfläche Nordostbereich LRA (Zufahrt Parkplatz – Ostanlage) | 1 Kiefer mit Rose und Wacholder 3 Hainbuchen Linde Fichte auf Rasen | 3 8-12 / 10-20 10 / 20 10-12 | - - - - - |
| 14 | nördlich Einfahrt Parkplatz LRA | 3 Ahorn Esche ? | 10-12 / 25-30 15 / 30 | - - |
| 15 | straßenseitig LRA Nordgebäude | 4 Ahorn 1 Buche 1 Birke Felsenbirnen | 10-12 / 25-30 20 / 80-100 12-15 / 25-30 8 | erhaltenswert raumbildprägend, erhaltenswert - - |
| 16 | Ostanlage Front LRA | 1 Linde 1 Linde 1 Magnolie 2 Birken mit größerer Strauchgruppe aus immergrünen Sträuchern | 20-25 / 100 10 / 30 8-10 / 30-35 15-20 / 30 | raumbildprägend, erhaltenswert erhaltenswert erhaltenswert - |
| 17 | LRA Süd (Geb. C) | 1 Linde 1 Linde 1 Ahorn | 15-20 / 80 10-12 / 30-35 10-12 / 30-35 | erhaltenswert erhaltenswert erhaltenswert |
| 18 | Fußweg zu "Am Alten Gaswerk" | 1 Eberesche 1 Thuja Laubhecke unter den Bäumen und Rasenfläche | 10-12 / 25-30 8-10 | - - - |
| 19 | Bereich hinter Nr. 41 | mäßig gepflegte Ansammlung von Bäumen: teilw. verm. Wildaufwuchs (Eberesche, Esche, Fichten, Birken, Ahorn) | 10-15 | Esche und Ahorn erhaltenswert |

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliche Konzeption

Das Konzept sieht eine markante Ausbildung eines Ensembles aus drei Baukörpern vor, die einen Stadtraum bilden, der sich durch Raumsequenzen mit unterschiedlichen Qualitäten definiert. Dieses Ensemble bildet am Knotenpunkt „Berliner Platz“ einen Dreiklang mit Kongresshalle und Stadttheater. Es wird eine städtebauliche Dominante geschaffen, die sich maßvoll in die Umgebung einfügt und dennoch der funktionalen und räumlichen Zentralität des Bereiches Berliner Platz entspricht und seine herausragende Bedeutung für die Stadt Gießen sichtbar werden lässt.

Eine wesentliche Aufgabe bei der Suche nach einer städtebaulichen Lösung zur Neuordnung des Bereiches Berliner Platz ist die Ausformung und Ausgestaltung der zukünftigen öffentlichen und privaten Freiräume. Ihre räumliche Fassung, Erschließung, Aufenthaltsqualität und Belebung durch die Nutzung der angrenzenden Gebäude spielen dabei eine besondere Rolle.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das von der Stadt Gießen verfolgte Architekturkonzept. Das neue Rathaus soll aus zwei Baukörpern bestehen: dem Stadthaus und dem Verwaltungshaus. Das 5-geschossige Stadthaus mit allen öffentlichen Nutzungen wie Kunsthalle, Konzertsaal und Bibliothek beinhaltet zudem Stadtverordnetensitzungssaal und Magistratsbüros. Der große Sitzungssaal mit Außenterrasse öffnet sich gläsern zur „Agora“, dem zentralen Marktplatz zwischen Investorenbau und Stadthaus, und wird somit ein von weitem sichtbares „demokratisches Stadtzeichen“.

Die Flächen für die Polizei positionieren sich entlang der Straße „Am Alten Gaswerk“, sind separat von dort zu erschließen aber dennoch Teil des Verwaltungsgebäudes.

Die Grünzüge der historischen Festungsanlage und entlang der Wieseck bilden gegenüberliegende Bänder mit qualitativ differenzierten Freiräumen. Im Konzept öffnet sich ein nicht öffentlicher Grünhof zur Wieseckkaue. Zum Berliner Platz hin wird die Aufenthaltsqualität des Fußgängerbereiches mit Lichtgestaltung und einer umgestalteten Bushaltestelle gesteigert.

Das Areal soll mit minimierten Umweltbelastungen für das angrenzende Wohnquartier an der Roonstraße erschlossen werden. Eine ausreichende Erschließung wurde in einer Verkehrsuntersuchung zum Neubau des Behördenzentrums am Berliner Platz, im wesentlichen über die Ostanlage und „Am Alten Gaswerk“, nachgewiesen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Berliner Platzes ist, mit dem angestammten Sitz des Landratsamtes und des Rathauses, dem Stadttheater und der Kongresshalle von zentraler gesellschaftlicher und kultureller Bedeutung für die Stadt Gießen und Umland. Diese Zentrumsfunktionen sollen an diesem Standort weiterentwickelt werden.

Daher wird nach § 7 BauNVO der Bereich der geplanten privatwirtschaftlichen Nutzung als Kerngebiet festgesetzt.

MK:

„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“

Die Regelung entspricht dem Vorhaben der Stadt, an dieser Stelle nicht nur Verwaltung unterzubringen sondern eine Belebung der Innenstadt auf andere Bereiche, z.B. der Kultur auszudehnen, die sich auch in die Abendstunden erstrecken kann.

Ausgeschlossen werden jedoch Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe oder sonstige großflächigen Handelsbetriebe um den zentralen überkommenen Einkaufsstandort in der City, innerhalb des Anlagenringes, nicht zu schwächen. Einzelhandelsflächen sind in Gießen bereits ausreichend vorhanden.

Zudem werden bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Lokale mit Videokabinen, Sex-Darbietungen oder Erotik-Bars und dergleichen im Kerngebiet ausgeschlossen. Innerhalb des Anlagenringes sind in der City Flächen bauleitplanerisch gesichert, die in einem verträglicheren Umfeld diese Nutzungen zulassen, so dass am vorliegenden Standort, dem zentrale öffentliche Funktionen zukommen sollen, keine Notwendigkeit für die planungsrechtliche Ausweisung von Vergnügungsstätten gegeben ist.

Außerdem ist hier die besondere Gefährdung von Frauen im öffentlichen Raum zu berücksichtigen und deren unbehelligter Zu- und Abgang zu öffentlichen Einrichtungen, z.B. kulturellen Veranstaltungen, auch in den Abendstunden, zu sichern.

Die Zulässigkeit von Tankstellen soll mit Rücksicht auf die Aufenthaltsqualität unterbleiben.

Alle weiteren Flächen des räumlichen Geltungsbereiches werden, mit Ausnahme der Grün-, Wasser- und Straßenverkehrsflächen und des vorhandenen Parkhauses, als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt und für die Unterscheidung des konkreten Zweckes und des Maßes der baulichen Nutzung in vier Teilbereiche untergliedert. Für alle vier Bereiche bleibt aber die bestehende und auch im Flächennutzungsplan getroffene Nutzungsart erhalten.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, damit vor dem zukünftigen Stadthaus eine genügend große Freifläche entstehen kann, die der zentralen Bedeutung des Bereiches für die Öffentlichkeit gerecht wird.

Für die mit GB₃ und GB₄ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,5 festgesetzt um auch weiterhin den Charakter der bestehenden, aufgelockerten Bebauung, zurückgesetzt von der Ostanlage und zu dieser stark begrünt, zu erhalten.

Um die notwendigen Flächen für das geplante Stadthaus in auf den mit GB₁ und GB₂ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf unterzubringen, ohne das die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung die umgebende Bebauung erschlagen, wird die Grundflächenzahl hier auf 1,0 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen und der Gebäudehöhen dient der Sicherstellung der Abstimmung der neuen auf die vorhandene Bebauung und der Wahrung der Proportionen unter gleichzeitiger Einbindung in den räumlichen Kontext. Das Gebäude im Kerngebiet soll der Auftakt zu dem Gebäudeensemble werden und bildet mit seiner Höhe ein Gegengewicht zum Stadttheater.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die möglichen Gebäudestandorte für die geplante Neubebauung des Verwaltungsgebäudes und des Rathauses berücksichtigen das Architektenwettbewerbsergebnis. Durch Baugrenzen wird die städtebauliche Einbindung in den umgebenden Kontext sicher gestellt. Ziel ist die Anordnung der Baukörper entlang der Wieseck, unter Berücksichtigung einer Verbesserung der Ufersituation durch Rückbau des auskragenden betonierten Fußweges. Gleichzeitig soll durch eine großzügige Gestaltung der Freiflächen zwischen den Verwaltungsgebäuden und dem neuen privaten Gebäude der Berliner Platz städtebaulich aufgewertet werden.

Auf die Festsetzung einer Baugrenze / Baulinie wurde verzichtet. Ein privatrechtlicher Vertrag mit dem Investor soll eine städtebaulich angemessene Situation im Sinne des Wettbewerbsentwurfes sichern.

Um das umfangreiche Raumprogramm der Stadtverwaltung in einem der Höhe der Nachbarbebauungen angemessenen Baukörper zu integrieren, wird eine abweichende offene Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge zugelassen. Das gilt auch für das Kerngebiet und das Grundstück der Kreisverwaltung um evtl. Bau- und Erweiterungsmaßnahmen nicht unnötig zu erschweren.

Die Bebauung entlang der Wieseck in der gewählten Bauform wird durch die Zurücksetzung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses an der nordöstlichen Gebäudeecke ohne einen Eingriff in den Uferbereich erreicht. Durch eine zweite Baugrenze mit 4,5 Metern Durchfahrts Höhe

für höhere Obergeschosse wird sicher gestellt, dass ein Durchlass für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr u. a. gegeben ist. Wegen der beengten Verhältnisse zwischen dem Grundstück des Gesundheitsamtes und der Wieseck und dem gewählten Typ des neuen Verwaltungsgebäudes, ist es nicht möglich, diese teilweise Überbauung des Uferweges zu verhindern. Eine deutliche Verschiebung des Baukörpers (um mehrere Meter, wie teilweise in Stellungnahmen zur Entwurfs offenlegung gefordert) ist nicht möglich, da die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken des Landkreises i.d.R. eingehalten werden müssen. Bei einem schmaleren Baukörper, mit Beibehaltung des von der Stadt benötigten Bauvolumens, könnte die notwendige natürliche Belichtung der Büros über die verkleinerten Innenhöfe nicht mehr gewährleistet werden. Je höher die Gebäude sind, je größer müssen die Lichthöfe sein, damit eine ausreichende Belichtung der unteren innenliegenden Räume des Verwaltungsgebäudes möglich ist.

Die Abstandsflächen eines Gebäudes müssen i.d.R. auf dem eigenen Grundstück liegen. Der Landkreis hat aber bereits einer geringen Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die Abstandsflächen des Verwaltungsgebäudes und einer Änderung der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugestimmt. Dadurch wurde es möglich, den Abstand zur Wieseck um rd. 40 cm gegenüber der ursprünglichen Planung zu vergrößern und dadurch die Anforderungen der Feuerwehr an eine Feuerwehrumfahrt zu erfüllen und die geplante Tiefgarage ohne einen Versprung in der Außenwand, an der Grenze zum Gesundheitsamt, zu bauen. Der Landkreis erhält eine (mindestens) gleich große Fläche für die Errichtung von fünf Behindertenstellplätzen auf der Südostseite des Gesundheitsamtes. Diese Grenzregelung wird in einem vereinfachten Umlegungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren sollen auch die sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Art und Kosten der Neugestaltung der durch die Baumaßnahme betroffenen Freiflächen des Gesundheitsamtes und andere Beeinträchtigungen z. B. durch die Baugrube und Ersatz für wegfallende Stellplätze des Gesundheitsamtes) zwischen der Stadt Gießen und dem Landkreis Gießen abschließend geregelt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) entlang der Wieseck ist Bestandteil des Grundstückes, auf dem das neue Stadthaus errichtet werden soll, und darf als solches auch unterbaut werden. Dadurch wird es möglich, die geplanten Tiefgarage bis an die ohnehin notwendige neue Stützmauer entlang der Wieseck zu bauen. Auf eine zweite Wand der Tiefgarage in rd. 3 m Abstand kann verzichtet werden. Dadurch wird Tiefgaragenfläche gewonnen und voraussichtlich Baukosten gespart.

Eine in der frühzeitigen Beteiligung im Vorentwurf dargestellte, wünschenswerte Aufweitung der Strasse „Am Alten Gaswerk“ im Bereich der Einmündung in die Ostanlage wird auf Wunsch der Kreisverwaltung (Gebäudeeigentümer) nicht mehr festgesetzt. Die Baugrenzen werden um die Gebäude Ostanlage 41 und 43 herumgezogen, weil die Abwägung zwischen dem Eigentumsrecht und den Belangen der verkehrlichen Erschließung ergeben hat, dass die verkehrlichen Belange auch durch eine zweite Anbindung der Tiefgarage an die Ostanlage hinreichend berücksichtigt werden können. Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Status quo mit unveränderter Straßenbreite. Damit die bestehenden Sicherheitsbedenken wegen des fehlenden Gehweges und der vorhandene Konflikt zwischen sich begegnenden Fahrzeugen bei der sehr schmalen Fahrbahn behoben werden kann, wurde eine verkehrstechnische Lösung erarbeitet. Bei einer Umsetzung der ursprünglichen Bauabsichten des Gesundheitsamtes in den 70-iger Jahren könnte auf das Gebäude Ostanlage 43 verzichtet werden und die Verkehrsfläche entsprechend verbreitert werden. Da der Zeitpunkt und der Inhalt der Entschließungen des Landkreises im Einzelnen noch ungewiss und möglicherweise nicht einmal absehbar sind, ist auch kein Raum für aufschiebend bedingte oder befristete Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB gegeben.

4.5. Äußere Gestaltung

Die Gestaltung der Fassadenfläche im Kerngebiet ist zur Ensemblebildung entsprechend dem Wettbewerbsentwurf auf die Fassadengestaltung des neuen Stadthauses abzustimmen. Stadthaus und das Gebäude im Kerngebiet sollen gemeinsam einen neuen, städtischen Platz definieren und gemeinsam ein Gegengewicht zu Kongresshalle und Stadttheater bilden.

Werbeanlagen werden in einem verträglichen Maß festgesetzt, um einem Gewerbebetrieb, vor allem einer eventuellen Nutzung als Kinostandort, auch die notwendige Aufmerksamkeitserregung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Werbeanlagen jedoch nicht die Gebäude dominieren.

Damit die gewünschte Ensemblebildung entsprechend dem Wettbewerbsentwurf nicht durch Werbeanlagen gestört wird und wegen der Nähe zu den Arbeitsplätzen in Gesundheitsamt und neuem Rathaus werden Werbeanlagen nur zur Ostanlage und zum Berliner Platz hin zugelassen.

Ferner sollen die angrenzende Wohnbebauung der Roonstraße und das Landschaftsschutzgebiet der Wieseck vor optischen Störungen durch Werbeanlagen geschützt werden.

Um den städtischen und offenen Charakter zwischen den Flächen des Kerngebietes (MK) und den mit GB₁ und GB₂ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf zu erhalten, sind zwischen diesen Flächen und zu den umgebenden Straßen keine Einfriedungen zugelassen.

4.6. Verkehrliche Erschließung

4.6.1. Straßenführung

Die Straßenführung wird nicht geändert. Auf den gesamten Flächen des Kerngebietes und den mit GB₁ und GB₂ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf wird die Bebauung mit einer Tiefgarage ermöglicht. Die Erschließung der Tiefgarage soll zumindest teilweise durch die Straße „Am Alten Gaswerk“ erfolgen sowie durch eine zweite, direkte Anbindung an die Ostanlage, südlich des Gesundheitsamtes.

Zu- und Ausfahrten werden gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachten erstellt: Die Zufahrt zur Tiefgarage wird direkt von der Ostanlage aus erfolgen, die Ausfahrt über die Straße Am Alten Gaswerk. Diese verkehrstechnische Planung ist auch Gegenstand der Verkehrsuntersuchung und sieht eine künftige Signalisierung der Einmündung Am Alten Gaswerk in die Ostanlage vor. Die Haltelinie in der Straße am Alten Gaswerk wird so weit zurück gesetzt, dass der Engpass nur im Einrichtungsverkehr durchfahren werden muss. Dadurch wird ein rd. 2 m breiter Gehweg möglich.

Insgesamt stellt das Verkehrsgutachten fest, dass die zu erwartenden Mehrbelastungen im Quartier akzeptabel und für das umgebende Straßennetz unkritisch anzusehen sind.

Es wird beabsichtigt, die Zu-/Ausfahrt zur Roonstraße in Höhe der Wieseckbrücke während der Nachtstunden als zusätzlichen Schutz der Anwohner vor Lärmbelastung, zu untersagen. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Bebauungsplanfestsetzung, sondern um eine Maßnahme der Straßenverkehrsbehörde, die, wenn erforderlich, diese Entscheidung kurzfristig treffen kann.

4.6.2. Fahrrad- und Fußwege

Das bestehende Netz auf den Hauptverkehrsstraßen bleibt erhalten. Entsprechend der Anordnung der geplanten Gebäude ändert sich die Wegeführung auf den Freiflächen.

Der Weg entlang der Wieseck wird vom Berliner Platz bis zur Straße „Am Altem Gaswerk“ aufgewertet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Wieseck ist im nördlichen Bereich am künftigen Verwaltungsgebäude mit dem Zweck „Fußweg und Andienung“, im südlichen Teil, am künftigen Stadthaus, als Fußweg ausgewiesen. Die Ausweisung als Fuß- und Radweg ist nicht sinnvoll, da eine durchgehende Radwegverbindung auf der linken Uferseite von der Moltkestraße zur Roonstraße und über den anschließenden Parkplatz zum Berliner Platz besteht. Zudem mündet der Wieseckufer-Weg am Stadthaus direkt in den Bereich der Bushaltestelle Berliner Platz, so dass hier keine Fortführung eines Radweges möglich wäre.

Im „Handlungskonzept der Agenda Wieseck“ wird die Prüfung einer möglichen Wegeführung um das Parkhaus zum Landratsamt vorgeschlagen. Die Prüfung ergab, dass die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze reicht und eine Wegeführung nur auf dem angrenzenden Privatgrundstück erfolgen könnte. Dies ist derzeit nicht umsetzbar. Die Weiterführung des Uferweges bis zur Moltkestraße liegt außerhalb des Plangebietes und kann daher nicht in diesem Planverfahren

geregelt werden. Zudem widersprechen derzeit privatrechtliche Verträge der freien Nutzung als durchgehender Fußweg.

4.6.3. Verkehrsflächen Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Wieseck wird auf den mit GB₁ und GB₂ gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen ein Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Andienung bzw. nur Fußweg (s.o.) ausgewiesen. Somit wird die Anbindung an das umgebende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Weitere Fußwegebeziehungen sind innerhalb der Baugebiete möglich und werden durch nicht überbaubare Flächenanteile (siehe Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl) ausdrücklich unterstützt.

Die Freiflächen sind grundsätzlich barrierefrei zu gestalten, um eine Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, auch mit Hilfsmitteln, zu ermöglichen.

4.6.4. Öffentlicher Nahverkehr

Das Gebiet ist durch den Öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen.

Der Berliner Platz ist einer der Hauptumsteigepunkte im Busverkehr. 8 bestehende Buslinien treffen sich hier und verkehren in alle Richtungen. Der Hauptbahnhof ist direkt erreichbar. Die bestehenden Bushaltestellen erfahren einen Umbau mit einer Verlängerung der Haltestelle einschließlich der Errichtung einer Busspur. Durch die Umgestaltung der gesamten Fläche ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung geplant und in Folge eine erhöhte Aufenthaltsqualität zu erwarten.

Auch die Bushaltestellen in der Ostanlage sollen in Richtung Berliner Platz verschoben werden, um kürzere Umsteigewege zu erhalten und die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage zu ermöglichen. Ein entsprechender Flächenbedarf ist nordöstlich des festgesetzten Kerngebietes (MK) bereits mit der Aufweitung der festgesetzten Verkehrsfläche gegenüber dem Bestand berücksichtigt.

4.6.5. Ruhender Verkehr

In den GB₁ und GB₂ Flächen werden oberirdische Stellplätze nur zur ausschließlichen Nutzung durch Einsatzfahrzeuge der Polizeidienststelle an der Straße Am Alten Gaswerk vorgesehen. Diese Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 05.12.2001 herzustellen.

Für alle anderen Nutzer südwestlich der Straße Am Alten Gaswerk soll eine öffentliche zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 420 Stellplätzen erstellt werden (§21a BauNVO). Die Tiefgarage soll sowohl von der Ostanlage (Zufahrt) direkt nördlich des Kerngebietes als auch von der Straße Am Alten Gaswerk (Ausfahrt) angebunden werden. Der Ausschluss des nächtlichen Parkverkehrs aus der Roonstraße ist als verkehrsrechtliche Maßnahme durch Sperrung der Wieseckbrücke in Richtung Roonstraße, wenn erforderlich, jederzeit möglich. Dadurch können die Straßen Am Alten Gaswerk und Roonstraße entlastet werden.

Eine bisher noch nicht bekannte Bebauung auf dem Investorengrundstück (MK) muss die geplante Tiefgarage, die bis in das Kerngebiet reicht, berücksichtigen.

Für die Grundstücke der Kreisverwaltung werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Stellplätze im Bebauungsplan getroffen. Es gilt lediglich die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen. Für den Bereich des Gesundheitsamtes GB₃ soll zwischen dem Landkreis Gießen und der Stadt Gießen eine einvernehmliche Regelung getroffen werden. Danach verbleiben auf dem Grundstück des Gesundheitsamtes fünf behindertengerechte Stellplätze und zwei Stellplätze für die Anlieferung. Die sieben entfallenden Stellplätze sollen dem Landkreis Gießen auf Dauer und kostenfrei im Parkhaus Roonstraße zur Verfügung gestellt werden.

4.7. Ver- und Entsorgung

4.7.1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energieversorgung

Die bestehenden Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Kapazitätsprüfungen werden erforderliche Veränderungen der Ausrichtung klären.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen unterirdisch. Die im Zuge des Tiefgaragenbaus zu entfernenden Leitungen werden ebenfalls unterirdisch ersetzt. Ein oberirdischer Verlauf ist nicht zulässig.

4.7.2. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten.

Im südlichen Plangebiet ist aufgrund der geplanten Bebauung eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen kaum möglich. Die geringere Bebauung im nördlichen Plangebiet schließt dies bei geeigneten nachgewiesenen Untergrundverhältnissen nicht aus.

Zur Sicherstellung, dass der Nutzung keine gesundheitlichen Belange entgegenstehen, sind Informationen der Stadt über die Einhaltung entsprechender Normen und technischen Regelwerke beim Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen an die Betreiber zu richten.

Zufahrten, Wege und Stellplätze sollten außerhalb der Tiefgaragenfläche in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Auf diesbezügliche Festsetzungen wurde verzichtet. Für die Neubauten der Stadt Gießen kann dies erfolgen und für den Bereich des Kerngebietes kann dies privatrechtlich gesichert werden, da sich das Grundstück noch im städtischen Besitz befindet.

4.8. Grünflächen

4.8.1. Grünordnerische Konzeption

Die Bebauung der Gemeinbedarfsflächen entspricht dem innerstädtischen Charakter des Standortes. Vorgaben für die Freiflächengestaltung werden nur in sehr geringem Maße getroffen, weil die momentan geplanten Großbauvorhaben entweder in städtischer Hand liegen oder aber im Kerngebiet auf – noch- städtischen Grundstücken erfolgen. Die Freiflächen unterliegen aufgrund der zentralen Lage und öffentlichen Funktion einer starken Frequentierung und damit einhergehenden hohen Belastung und müssen dieser in der Gestaltung Rechnung tragen.

Standortbestimmend ist der Verlauf der Wieseck entlang des gesamten Planungsgebietes. Sie ist in eine landschaftsgestalterische Konzeption einzubinden.

Die „Agenda Wieseck“ hat in ihrem Handlungskonzeptentwurf die Gestaltung naturnaher Uferterrassen vorgeschlagen. Angesichts der innerstädtischen Lage und der räumlichen Enge ist allerdings die Herstellung naturnaher Terrassen im Bereich des Stadthauses nicht realisierbar. Die Forderung nach der Gestaltung „naturnaher Uferterrassen“ ist auch nicht mehr Bestandteil der am 16.06.2005 von den Stadtverordneten beschlossenen „Lokalen Agenda 21, Handlungskonzept zur Aufweitung der Wieseck“.

Eine Verbesserung der jetzigen Situation wird durch den Rückbau der, über dem Wieseckufer gelegenen brückenähnliche Konstruktion (Auskragung rd. 1,5 m), die derzeit den Fußweg trägt und somit eine Verbreiterung des Uferstreifens um rd. 1,50 m, einer Vergrößerung der Abstandsfläche der Gebäude vom Uferstreifen insgesamt sowie durch eine Aufweitung der Grünfläche auf der mit GB₂ gekennzeichneten Fläche für den Gemeinbedarf erreicht. Der Uferbereich wird hierdurch, trotz der künftig notwendigen Schutzmauer, auf eine Länge von rund 140 m deutlich aufgeweitet, gestalterisch aufgewertet und die Wieseck besser erlebbar.

Die Gestaltung der Freiflächen des Stadthauses entlang der Wieseck erfolgt in Anpassung an die Uferbegrünung in freien Formen und im Charakter der bestehenden Gehölze. (vgl. Kapitel 4.4 Bauweise). Grundsätzlich sind in den Bereichen mit Anschluss an den Boden, also außerhalb der Tiefgaragenfläche, Baumarten aus der Pflanzenliste zu wählen.

Die festgesetzten Baumstandorte entlang der Strasse „Am alten Gaswerk“ stellen die Verbindung zwischen der Parkanlage mit dem Uferbereich der Wieseck dar.

Baumpflanzungen auf der Tiefgaragendecke können nach fachgerechter Auswahl der für den vorgefundenen Standort geeigneten Art bzw. Sorte frei erfolgen.

Vier straßenbegleitende Bäume an der Ostanlage werden zur Erhaltung festgeschrieben. Aufgrund ihrer Wuchshöhe, Größe und ihres Kronenvolumens gestalten und prägen sie den Straßenraum. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zu beachten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LG, Abschn. 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Zur Pflege der Ufergehölze wurde ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Pflegemaßnahmen an der Wieseck werden nicht stringenter im B-Plan festgesetzt, da die Planfestsetzungen nicht in das Landschaftsschutzgebiet eingreifen. Die Gewässerpflege fällt in den Regelungsbereich der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Die Dachflächen der Verwaltungsneubauten werden weitestgehend begrünt oder für Photovoltaikanlagen genutzt mit Ausnahme des südwestlichen Innenhofes, der wegen der notwendigen Belichtung, mit einem Glasdach versehen werden soll. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark belasteten Gebieten (stark versiegelte Bereiche) das Mikroklima.

Die Parkanlagen des Landkreises und der Stadt Gießen im Gebiet GB₄ wird bindend festgeschrieben. Sie stellen im Plangebiet die einzig größeren zusammenhängende Grünflächen mit erhaltenswerten Gehölzbestandes dar. Für die angrenzenden stark versiegelten und überbauten Bereiche übernehmen sie wertvolle kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichswirkungen.

Die Leitziele der am 16.06.2005 von den Stadtverordneten beschlossene „Lokale Agenda 21, Handlungskonzept zur Aufwertung der Wieseck“ sind - soweit für den Bebauungsplan relevant - berücksichtigt. Maßnahmen zur Freiraumgestaltung (wie Bodenbeläge, Beleuchtung, Freiraummöblierung usw.) ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes, sondern Aufgabe des Freiflächenplanes zur Hochbauplanung.

4.9. Gewässer / Hochwasserschutz

Im räumlichen Geltungsbereich liegt ein Teil der Flur 1, nämlich der Bereich zwischen Parkhaus und Wieseck im Überschwemmungsbereich der Wieseck. Im Plan sind die Grenzen entsprechend der

Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes Wieseck im Bereich der Gemeinde...und Gießen, Landkreis Gießen vom 16.02.2005 dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet der Wieseck wird auf an das Gewässer angrenzenden Flächen lediglich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches tangiert. Der betreffende Bereich ist überwiegend als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Bauliche Erweiterungen des Parkhauses in den Überschwemmungsbereich hinein sind nicht festgesetzt.

Zwischen Fußweg und Wieseck wird zum Schutz der zukünftigen Verwaltungsgebäude entlang der mit GB₁ und GB₂ gekennzeichneten Fläche eine Hochwasserschutzmauer für die Kellergeschosse errichtet, die der Gebäudeaußenwand der Tiefgarage unter dem neuen Rathaus entspricht. Zudem wird aus brandschutztechnischer Gründen eine Erhöhung der Schutzmauer um ca 30 cm erforderlich, da die Feuerwehr ein erhöhtes „Schrammbord“ fordert, um ein Abrutschen der Feuerwehrfahrzeuge vom Weg in die Wieseck zu verhindern. Diese Erhöhung der

Schutzmauer kann bei dem anzunehmenden Jahrhunderthochwasser hinterlaufen werden und verdrängt daher nicht die Wassermassen in die angrenzenden Quartiere. Weitere notwendige Schutzmaßnahme für die Gebäudesicherung wurden in der Planung des neuen Stadthauses mit geeigneten Maßnahmen berücksichtigt (z. B. Schutzmauer vor dem Lichthof an der Tiefgarage).

4.10. Grundwasserhaltung

Der Sanierungsplan mit Inhalten zur Wasserhaltung sowie ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell sind erstellt worden. Im Zuge der Altlastensanierung und der Baumaßnahmen ist auf eine Grundwasserhaltung zu achten. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels hat mit Sicht auf die Grünanlagen im Anlagenring, an der Wieseck und im Botanischen Garten zu unterbleiben. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Beweissicherung gefordert.

4.11. Immissionsschutz

Schwerpunkt der Lärmimmissionen im und um das Gebiet ist die Verkehrsbelastung auf den bestehenden öffentlichen Strassen.

Die größten Veränderungen der Lärmbelastung, die durch die Änderungen im Bebauungsplangebiet verursacht werden, ergeben sich im Bereich der Roonstrasse. Dies ist bedingt durch den Verkehrsfluss, der aus den umfangreichen Parkmöglichkeiten (bestehendes Parkhaus und künftige Tiefgarage) im Bebauungsplangebiet resultiert. Die zum Bebauungsplan erarbeitete Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Orientierungs- und Richtwertüberschreitungen hier nur nachts angenommen werden könnten. Durch eine entsprechende Verkehrsregelung (nächtliche Sperrung des ausfahrenden Parkverkehrs Richtung Roonstraße und Abwicklung direkt über die Ostanlage) kann bei Bedarf kurzfristig Abhilfe geschaffen werden.

Die Schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass am Gebäude Ostanlage 45 die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 eingehalten werden, somit sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Ostanlage 45 erforderlich. Die Einfahrt der Tiefgarage von der Ostanlage ist in entsprechendem Abstand geplant worden.

Passive bauliche Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet ausschließlich nur auf den sich im Eigentum der Stadt Gießen befindlichen Flächen, im Bereich des geplanten Rathausneubaus (GB₁ und GB₂) und im künftigen Kerngebiet am Berliner Platz, erforderlich. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung wird Gegenstand der Baugenehmigungsverfahren für eine Neubebauung in diesem Bereich sein. Die sich aus der Schalltechnischen Untersuchung ergebenden Anforderungen an die künftige Bebauung werden in der Baugenehmigung gefordert und bei einer Bebauung umgesetzt werden.

So werden passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 für die Außenfassade (Fenster und Türen) für das neue Stadthaus an der Nordostseite im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im EG und 1. OG und an der Südwestseite des Rathauses (Richtung Berliner Platz) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Ausstellungs- und Konzertsaal) sowie im 3. und 4. Obergeschoss (Stadtverordnetensitzungssaal) notwendig. Durch die großen Glasflächen in der Fassade und die besondere Schutzwürdigkeit der Nutzungen wird die Schallschutzklasse 3 benötigt. Für alle anderen Außenwandflächen des Verwaltungsgebäudes reicht die Einhaltung der Schallschutzklasse 2 aus. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem bewertetem Schalldämmmaß R'_w des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters von 30 - 34 dB(A), die Schallschutzklasse 3 entspricht einem bewertetem Schalldämmmaß R'_w von 35 - 39 dB(A). Dies wurde in der Planung des neuen Stadthauses mit geeigneten Maßnahmen berücksichtigt.

Im Kerngebiet sind, wegen des hohen Verkehrsaufkommens, gemäß der Schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 2 an allen Fassaden erforderlich. Eine Ausnahme besteht für die der Ostanlage zugewandten Seite. Dort sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss an der Fassade die Werte der Schallschutzklasse 3 einzuhalten. Sollten im Kerngebiet auch z. B. Wohnungen entstehen, so sind für die

Schlafräumfenster bis zum zweiten Obergeschoss die Werte der Schallschutzklasse 3, mit Ausnahme der Südostfassade, einzuhalten. Das ist dadurch bedingt, dass die Richtwerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr 10 dB(A) niedriger sind.

4.12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Gebäude des heutigen Landratsamtes an der Ostanlage 39 ist einschließlich der seitlich gelagerten Garage, der Auffahrt, der vorgelagerten Grünanlage und des Denkmals für den Freiherrn vom Stein Kulturdenkmal gemäß § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Ebenso der Fluss- und Uferbereich der Wieseck.

Aufgrund der umliegenden Kulturdenkmäler gilt im Plangebiet „Umgebungsschutz“ nach § 16 (2) HDSchG.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 HDSchG wird hingewiesen. Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde und –denkmäler entdeckt werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Diese sind unverzüglich der Stadt Gießen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet die Umstrukturierung der bestehenden Siedlungsfläche durch Festsetzung von Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche vor. Die heute schon bebauten, größtenteils versiegelten und geschotterten Flächen zählen zum unbeplanten Innenbereich, für den kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Für die geplante Bebauung durch die Stadt Gießen sowie die Fläche, die einem Investor zur Verfügung gestellt werden soll, wird mit diesem Bebauungsplan Rechts- und Planungssicherheit geschaffen.

Der Umweltbericht steht als Bestandteil der Begründung in direkter Beziehung zu den da gemachten Aussagen. Die Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie die Beschreibung der Festsetzungen sind daher den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen.

Der Bebauungsplan beinhaltet große Bereiche, die derzeit nicht überplant bzw. verändert werden sollen. Die Flächen GB₃, GB₄, Straßenverkehrsflächen sowie die Wasserflächen sind von baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen nicht berührt. Aus Gründen der Abwägbarkeit der Auswirkungen der Umstrukturierung werden hier lediglich die neu zu überbauenden Flächen beschrieben und betrachtet. Die Darstellung der Bereiche, die keiner kurzfristigen Veränderung unterliegen, fand in den Erläuterungen der Planfestsetzungen (Kapitel 4) statt.

Die Umstrukturierung gestaltet sich im zu betrachtenden Planungsgebiet flächenmäßig auf etwa einem Drittel des räumlichen Geltungsbereiches, nämlich in den Teilbereichen MK, GB₁ und GB₂: Der Bestand, also die 3 Behördengebäude, die Versiegelung der Parkflächen und Erschließungsbereiche sowie der innen befindliche Teil des Bewuchses werden hier vollständig entfernt. Anschließend wird eine umfassende Sanierung der Altlastenflächen nach Sanierungsplan vorgenommen.

Die Neubebauung wird vor allem im Zusammenhang mit der Tiefgarage in der Masse größer ausfallen als der derzeitige Bestand. Zur Differenzierung der Betrachtungen unterteilt sich die Untersuchung nach den Schutzgütern.

5.1. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand ein Scoping Termin statt, zu dem die beteiligten Behörden die Notwendigkeit von Fachgutachten darstellen konnten.

Geforderte Untersuchungen und Gutachten:

Verkehr: Untersuchung unter den Aspekten des zu erwartenden Einflusses der Nutzungserweiterung. Bestandsaufnahme, Kapazitätsanalyse, Empfehlungen zu Verkehrsplanung und ggf. bauliche Veränderungen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom Aug. 2005 wurden in die Begründung aufgenommen. Die am 22. November 2005 durchgeführten Verkehrszählungen zeigten, dass die der Verkehrsuntersuchung zugrundegelegten Verkehrsbelastungen im Vergleich zur aktuellen Zählung sogar etwas höhere Werte erreichen. Der Verkehr hat also weniger stark zugenommen als erwartet worden war. Dennoch wurden die Prognosen des Gutachtens bezüglich der auch künftig zu erwartenden Leistungsfähigkeit des Straßennetzes am Berliner Platz insgesamt bestätigt.

Lärmschutz: Bestandsaufnahme und Analyse der zu erwartenden Belastungen für die umliegenden Bereiche. Empfehlungen zum Lärmschutz.

Eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet und darüber hinaus wurde durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäudefassaden (Lärmschutzfenster und Türen), siehe auch unter 4.11.

Luftreinhaltung: Bestandsaufnahme und Analyse der zu erwartenden Belastungen für die umliegenden Bereiche. Empfehlungen zur Vermeidung oder Verminderung von zusätzlicher Schadstoffbelastung.

Da aufgrund der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind (Verkehr als Hauptemittent), wurde auf ein zusätzliches Luftqualitätsgutachten verzichtet.

Grundwasser: Bestandsaufnahme und Empfehlungen zur Vorgehensweise, während und nach der Bauzeit besonders im Hinblick auf die Auswirkungen der Grundwasser-Absenkung auf die bestehenden benachbarten Gebäude sowie auf die Grünanlagen der Umgebung (Botanischer Garten, Anlagenring) erforderlich.

Der Sanierungsplan mit Inhalten zur Wasserhaltung sowie ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell sind erstellt worden. Im Zuge der Altlastensanierung und der Baumaßnahmen ist auf eine Grundwasserhaltung zu achten. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels hat mit Sicht auf die Grünanlagen im Anlagenring, an der Wieseck und im Botanischen Garten zu unterbleiben.

Grünbestand: Vergleich des aktuellen Bestandes mit vorliegenden Kartierungen. Bewertung und Empfehlungen zur Konzeption einer Grünplanung im Bereich der Neubebauung unter Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes, der Wieseck-Agenda, der Wieseck-Kartierung und der Biotopkartierung bzw. den dargestellten Empfehlungen.

Die Bäume wurden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen, kartiert und bewertet. Im Rahmen der Bauausführung werden die erhaltenswerte Bäume laufend begutachtet um Schädigungen z. B. durch Grundwasserabsenkungen vorzubeugen.

5.1.1. Schutzgut Mensch

Die bebauten Flächen sowie die Freiflächen des räumlichen Geltungsbereiches werden derzeit von der Bevölkerung überwiegend im Zusammenhang mit den Behörden genutzt. Die umgebenden Freiflächen werden zur Erschließung betreten. Eine Aufenthaltsqualität bietet sich in diesem räumlichen Kontext nicht, zumal Verweilräume wie Bänke, Mauern o.ä. nicht vorhanden sind. Bestehende Nutzungen werden in die Neubebauung wieder integriert. Ein Verlust an Arbeitsplätzen entsteht nicht. Das Nutzungsspektrum wird erweitert.

Die Straßenverkehrsflächen sind Teil der Haupteerschließungsstraßen Gießens, 4-spurig ausgebaut und entsprechend stark frequentiert. Ein Verkehrsgutachten wurde erarbeitet und zeigt den Bestand sowie die anzunehmenden Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsgeschehen. Die zu erwartenden Mehrbelastungen im Quartier und für das umgebende Straßennetz werden als unwesentlich bewertet.

Der Bereich der Bushaltestelle am Berliner Platz ist stark frequentiert. Er entspricht in der Gestaltung aber nicht den Anforderungen. Die Fläche ist ungegliedert, bietet keine Aufenthaltsqualität. Sitzgelegenheiten oder Wetterschutz entsprechen nicht annähernd der Zahl und den Bedürfnissen der Nutzer.

Entlang der Wieseck besteht ein Fußweg. Die heutige Form des Uferweges als brückenähnliche Konstruktion über dem Ufer wird rückgebaut und durch einen Weg entlang des Ufers ersetzt. Der Uferbereich wird hier deutlich aufgeweitet, gestalterisch aufgewertet und die Wieseck besser erlebbar.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind im Vorfeld der vorgesehenen Nutzung zu sehen: Allein der Zeitraum der Arbeiten, vom Abbruch der Gebäude über die Sanierung hin zur Neubebauung stellt eine zusätzliche Belastung des innerstädtischen Gefüges dar. An- und Abtransporte, Lärm- und Staubbelastungen sind auch ohne detaillierte Quantifizierung in der Umgebung real erlebbar und phasenweise belastend. Zwischenlösungen müssen genutzt, Umwege in Kauf genommen werden.

Nach Fertigstellung der Neubebauung ist allerdings von einer höheren Nutzungsqualität auszugehen. Sowohl die Gebäude als auch die Freiräume werden mit dem Ziel hochwertiger

Aufenthaltsqualität geplant. Der Berliner Platz wird durch die Ausweitung des Nutzungsspektrums in die Abendstunden hinein belebt. Beleuchtung, Verweilräume, Grünbereiche und Wasserflächen ermöglichen eine Gliederung und Gestaltung des Geländes, die sicher zum übergeordneten Ziel des Regionalplanes, der Hinentwicklung zu einem attraktiven Innenstadtbereich beiträgt.

Gegebenenfalls wird die Erweiterung des Nutzungsspektrums im Kerngebiet eine Verlagerung von Lärm in die Abendstunden verursachen. Die Belebung des Standortes ist erklärtes Ziel der Stadtpolitik. Ein Lärmschutzgutachten hat die Folgen geklärt.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Ggf. Ausweitung, Zunahme und Umlenkung der Verkehrsströme in den Abendstunden
- Belastungen während der Bauzeit

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

- Ausweitung des Nutzungsspektrums – Verwirklichung der Ziele des Regionalplanes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Steigerung der Funktionalität der Gebäude und Freiräume

5.1.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Inhalte der Biotopkartierung sowie Inhalt und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sind in Kapitel 3 dargestellt.

Den Freiflächen kommt aufgrund ihrer Lage und Ausprägung geringe Lebensraumbedeutung zu. Lediglich der Grünbereich an der Wieseck hat als Teil des Biotopverbundes ein gewisses Entwicklungspotential, wobei auch hier nicht mit seltenen Arten zu rechnen ist. Eine Bestandsaufnahme von 1993 kartiert mittelhohe Baumbestände mit den dominierenden Arten Bergahorn und Esche. Im Unterwuchs dominieren Holunder, im krautigen Bereich dominieren Ruderalfluren allgemein weit verbreiteter Arten wie Brennessel und Giersch.

Die Bewertung kommt zur Beschreibung stark anthropogen überformter Gehölzbestände sowie auffälliger Artenarmut in den Ruderalfluren. Seltene Arten wurden weder unter floristischen noch unter faunistischen Aspekten kartiert. Mit Ausnahme der Vögel sind die Artenvorkommen räumlich isoliert. Die Bedeutung des Bereiches liegt also nicht in ihrer Artenzusammensetzung sondern resultiert aus ihrer Lage als wieseckbegleitender Grünzug im innerstädtischen und somit meist überbauten und versiegelten Bereich. Eine weitere Schaffung von verbindenden Strukturen im Sinne eines Biotopverbundsystems ist anzustreben.

Im überplanten Geländeteil MK und GB 1 stehenden Großbäume müssen für die Neubebauung gefällt werden. Eine Kartierung und Bewertung des Baumbestandes wurde im Mai 2005 erstellt und ist in Kapitel 3 dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich der Baumbestand als raumbildprägend charakterisieren. Fast ausschließlich Großbäume über 10-15 Meter bis zu 20 Metern Höhe mit Stammdurchmessern von über 30 bis hin zu 80 Zentimetern mit großen Kronen prägen das Raumbild entscheidend. Platanen, Ahorn, Roßkastanien, Robinien und Linden bilden die wesentlichen Arten. Die Kartierung macht deutlich, dass der Verlust erhebliche Auswirkungen auf das räumliche Bild haben wird. Der Wert der Bäume besteht hauptsächlich in der raumbildenden und optischen Wirkung auf den Menschen vor Ort. Die großkronigen Bäume haben auch gewisse kleinklimatische Bedeutung, die unter 5.1.5 Schutzgut Luft / Klima ausgeführt wird.

Ein Ersatz dieser Bäume kann aufgrund der Platzverhältnisse nicht in gleichem Maße getroffen werden. Der Zeitraum zum Erreichen vergleichbarer Baumgrößen wäre mit mindestens 30 Jahren anzusetzen. Auf einer Tiefgaragendecke sind Baumgrößen dieser Art gar nicht zu erreichen.

Faunistische Bedeutung kommt lediglich der Avifauna zu. Nist- und Aufenthaltsraum besteht lediglich für Allerweltsarten, die sich im Biotopverbund zu umliegenden Grünbereichen befinden.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust zahlreicher Großbäume mit daraus resultierendem Verlust an Freiraumqualität (Avifauna, Stadtbild, Kleinklima)

Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:

- Festsetzung des Erhalts an straßenbegleitenden Großbäumen
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung von Grünflächen unter Berücksichtigung eines Biotopverbundes (Verbindung der Grünanlage am Landratsamt mit dem Wieseck-Ufer)

5.1.3. Schutzgut Boden

Der anthropogen überformte Boden besitzt aufgrund der großflächigen Versiegelung und der intensiven Nutzung nur ein geringes biotisches Potential und eine geringe Lebensraumfunktion.

Das im Geltungsbereich liegende Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 3, Nr. 94/8 wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 20. Dezember 1994 förmlich als Altlast festgestellt. Um die notwendige Boden- und ggf. Grundwassersanierung durchzuführen, ist ein Sanierungsplan aufgestellt worden. Die Bodensanierung ist Bestandteil der Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich und wird vor der Bebauung des südlichen Teilbereiches erfolgen.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Boden (Verlust von Bodenfunktionen vor allem im Bereich der Tiefgaragenflächen)

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

- Maßnahmen zur Sanierung von lokalen Bodenverunreinigungen gemäß Sanierungsplan
- Wasserdurchlässige Beläge und Unterbau, außerhalb der Tiefgaragendecke (sind im Bereich der städtischen Planungen beabsichtigt und können für MK privatrechtlich vereinbart werden).

5.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Flüsschen Wieseck wird in seiner bestehenden Situation festgeschrieben und unterliegt im Zuge dieser Planungen keiner Veränderung. Eine Überbauung ist ausgeschlossen.

Grundwasser

Im Zuge der Altlastensanierung und der Baumaßnahmen ist auf eine Grundwasserhaltung zu achten. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels hat mit Sicht auf die Grünanlagen im Anlagenring, an der Wieseck und im Botanischen Garten zu unterbleiben.

Für das Grundwasserdargebotspotential hat das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung. Die lokalen Bodenverunreinigungen werden im Zuge des Bauvorhabens nach den Festlegungen des Sanierungsplanes saniert.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Versiegelung von Boden

Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung:

- Maßnahmen zur Sanierung von lokalen Bodenverunreinigungen gemäß Sanierungsplan
- Wasserdurchlässige Beläge und Unterbau, außerhalb der Tiefgaragendecke, können im Bereich der städtischen Planung ausgeführt und für des Kerngebiet privatrechtlich vereinbart werden, sind jedoch nicht festgesetzt.

5.1.5. Schutzgut Luft / Klima

Emissionen entstehen im räumlichen Geltungsbereich im Wesentlichen auf den Straßen. Das Verkehrsgutachten hat Kapazitätsveränderungen aufgezeigt, die an dieser Stelle ausgewertet werden und die als unkritisch bewertet werden.

Grundsätzlich entstehen Emissionen durch Heizen von Gebäuden. Aber hier wird durch die von Fernwärme im Neubaubereich eine Verringerung gegenüber den aktuellen Werten zu erwarten sein.

Dach-, Fassaden- und Verkehrsflächen sorgen für Erwärmung und Aufheizungen, die klimatisch negativ zu bewerten sind. In der Bilanz des Gebäudebestandes zu den offenen Flächen wird durch die Neubebauung eine stärkere Überbauung im Vergleich zum derzeitigen Bestand stattfinden.

In dem den Veränderungen unterliegenden Planteil kommen die Auswirkungen der Baumfällung auf kleinklimatischer Ebene zum Tragen (Schadstoffanhaftung, Erhöhung von Verdunstung und damit Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Die Bedeutung von Pflanzen im Bezug auf die Lufthygiene darf allerdings nicht überschätzt werden, zumal es sich bei einem Großteil der Bäume um groß- und glattblättrige Platanen handelt, die nur in sehr geringem Maße für die Anhaftung von Stäuben in Frage kommen.

Von positiver klimatischer Bedeutung sind die Wieseck und die festgesetzten Parkanlagen. Da die Wieseck nicht von baulichen Änderungen betroffen ist, entfällt an dieser Stelle eine ausführlichere Betrachtung.

Durch das Bauvorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Stärkere Überbauung – negativere kleinklimatische Auswirkungen durch Strahlungswärme
- Reduzierung des Pflanzenbestandes – negative Auswirkungen auf Lufthygiene und Kleinklima

Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung:

- Neuanpflanzung von vier Großbäumen gemäß Festsetzungen
- Reduzierung von Emissionen im Zusammenhang mit Gebäudeheizung (Fernwärme)
- Dachbegrünung – Verhinderung von Aufheizungen auf Flachdächern und somit Reduzierung der Strahlungswärme

5.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmäler Landratsamt und Wieseck (vgl. 4.12) sind keiner direkten Veränderung unterworfen. Auf den Umgebungsschutz nach § 16 (2) HDSchG wird hingewiesen. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in die Planungen mit eingebunden.

5.1.7. Überwachung gemäß § 4c BauGB (Monitoring)

Vom Umweltamt ist als einzig notwendig erachtete Maßnahme die Überwachung der möglicherweise im Boden verbleibenden Schadstoffe sowie Belastungen oder Veränderungen des Grundwassers gefordert worden. Dieses wird über fünf neu gebaute Grundwassermessstellen entlang der Ostanlage im Rahmen des Monitorings durch das Amt für Umwelt und Natur überwacht.

5.2. Darstellung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planungen zur Neubebauung des Berliner Platzes wurden verschiedene Varianten aus dem Architektenwettbewerb gegenübergestellt. Bezüglich der Umweltrelevanz konnte keine Planungsalternative nennenswerte Vorteile aufweisen. In der Baumasse und der Konsequenz auf den Bestand entsprechen sie sich grundsätzlich.

5.3. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden (gem. §§ 1 Abs. 7 und 2 Abs. 3 BauGB), wird nach Beschluss der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung und im Zusammenhang mit den Aussagen der Gutachten abschließend formuliert.

5.4. Bodenordnung

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Ostanlage gelegenen Grundstücke mit den darauf befindlichen Behörden Gesundheitsamt und Landratsamt sowie die davor liegende Grünfläche befinden sich im Eigentum des Landkreises Gießen.

Alle übrigen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen im Eigentum der Stadt Gießen. Die Kerngebietsfläche MK soll voraussichtlich im Zuge der Umstrukturierung an den Investor veräußert oder in Erpacht vergeben werden. Eine endgültige Entscheidung ist hierzu noch nicht gefallen. Grundsätzlich sollte die Fläche die an einen privaten Investor vergeben wird ausparzelliert werden, um die genaue Größe zu erhalten. Dabei ist die geplante Verlängerung der Bushaltestelle in der Ostanlage, der geplante Umbau der Bushaltestelle am Berliner Platz, und die Zufahrt von der Ostanlage zur Tiefgarage bzw. der öffentliche Zugang zur Tiefgarage am Berliner Platz zu berücksichtigen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Grenzbereich zwischen Gesundheitsamt und künftigem Verwaltungsgebäude der Stadt Gießen notwendig. Gemeinsam mit dem Landkreis wurde eine einvernehmliche Grenzlösung gefunden, welche derzeit im Rahmen einer vereinfachten Baulandumlegung geregelt werden wird.

6. Kosten

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen, so dass keine neuen Straßen zwingend gebaut werden müssen. Geplant ist jedoch die Umgestaltung vorhandener Verkehrsflächen. Die Bushaltestellen am Berliner Platz und der Ostanlage werden neu geordnet und gestaltet. Dabei entstehen Kosten, wenn die Bushaltestelle der Ostanlage Richtung Kreuzung verlängert wird und dadurch die Fahrbahn verbreitert werden muss. Der die Wieseck begleitende Uferweg und der Treppenabgang zur Unterführung werden neu angelegt, mit Rückbau der vorhandenen Auskragung. Hierbei handelt es sich um Kosten in direkten Zusammenhang mit der Baumaßnahme Verwaltungsneubau, die dabei zu berücksichtigen sind.

Am Berliner Platz müssen innerhalb der festgesetzten Baugebiete im Zuge der Neubebauungen Versorgungsleitungen verlegt werden. Zudem werden die Freiflächen, auch im Bereich des Zuganges zum Gesundheitsamt Ostanlage 45 neu und einheitlich gestaltet werden. Für die

Erarbeitung der Bauleitplanung erforderliche Planungs- und Gutachterkosten werden vom Vorhabenträger, dem Magistrat der Universitätsstadt Gießen übernommen.

Die Gesamtkosten für den Rathausneubau, Stadthaus und Verwaltungsgebäude der Stadt Gießen, werden mit rund 50 Millionen € veranschlagt.

Über mögliche Erlöse bei Verkauf der Kerngebietsfläche an einen privaten Investor können noch keine Aussagen gemacht werden.

7. Verfahrensablauf

Am 18. September 2003 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Neubau des städtischen Verwaltungsgebäudes am Berliner Platz. Im Zuge dessen sollte eine umfassende städtebauliche Neugestaltung des Berliner Platzes erfolgen, einschließlich der Möglichkeit eines Neubaus privater Investoren. In Folge wurde am 05. Oktober 2004 der Stadtverordnetenbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“ gefasst.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen und gestalterischen Qualität des an exponierter Lage befindlichen Berliner Platzes wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Aus den ersten drei Preisträgern des Architektenwettbewerbs wurde am 17. März 2005, durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der dritte Preisträger, das Architekturbüro „aplus“ ausgewählt und mit der Planung des Rathausneubaues beauftragt. Der Bebauungsplan berücksichtigt das von „aplus“ entworfene Baukonzept.

Der Scoping-Termin im Rahmen des Beteiligungsverfahrens fand am 07.04.2005 statt.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde nach dem Scoping-Termin erstellt. Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Mai 2005 (02.-18.05.2005) durchgeführt.

Eine Schalltechnische Untersuchung und eine Verkehrsuntersuchung wurden zum Bebauungsplan erarbeitet.

Am 21. Juli 2005 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gefasst. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet auf die Flächen des Landratsamtes erweitert, um diesem bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurde in beiden Gießener Zeitungen am 01.09.2005 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 09. September bis einschließlich 10. Oktober 2005 wurde für die Öffentlichkeit die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

8. Anlagen

Anlage 1: Beiblatt 1, Übersichtsplan Bestandskartierung