



**Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplans**

Nr. GI 01/20 „Berliner Platz“

- ENTWURF -

Planstand:
18.10.2010

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	3
Flächennutzungsplan.....	3
Bestehende Bebauungspläne.....	4
Aktuelles Planungskonzept.....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
5. Städtebauliche und grünordnerische Ziele	5
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
Städtebauliche Konzeption	6
Grün- und Freiraumordnerische Konzeption	7
Art der baulichen Nutzung	8
Maß der baulichen Nutzung	9
Verkehrliche Erschließung	10
Straßenführung	10
Fuß- und Radwege.....	11
Öffentlicher Nahverkehr	12
Andienung und Ruhender Verkehr	12
Schallschutz.....	12
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht	13
Fassadengestaltung und Farbgebung	13
Dachaufbauten.....	14
Werbeanlagen.....	14
10. Altlasten	14
11. Ergänzende vertragliche Regelungsnotwendigkeiten	16
12. Verfahren	17

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Auf dem nordwestlichen Teil des städtischen Grundstücks vor dem Rathaus am Berliner Platz plante ein heimischer Investor die Errichtung eines Kino-Centers mit Nebeneinrichtungen. Die Planung, die Grundlage für die bisherigen Vertragsverhandlungen zwischen Stadt und Investor darstellte, sah ein Kino-Center in exponierter und zentraler Lage vor, das städtebaulich verträglich und gestalterisch mit dem neuen Rathaus abgestimmt errichtet werden sollte. Damit sich das geplante Kinogebäude in seiner Höhe in die Umgebung integriert, sollten Teile der Kinosäle unterirdisch gebaut werden. Diese Planung hätte kostenintensive Aufwendungen z.B. Grundwasserabsenkungen mit unkalkulierbaren Risiken für Nachbargebäude zur Folge gehabt. Der Investor beabsichtigt in seinen aktuellen Planungen die ehemals im Souterrain vorgesehenen Kinosäle in den Kinokomplex zu verlagern und will den Gebäudekomplex auf das Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes ausdehnen, das er zwischenzeitlich zusammen mit bestehenden Gebäuden vom Landkreis Gießen erwerben konnte.

Die vorgesehenen Planungen erfordern die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans GI 01/20 „Berliner Platz“.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der zu ändernde Teilbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.800 m². Der Plangeltungsbereich wird im Südwesten begrenzt von den Straßen Berliner Platz und im Nordwesten von der Ostanlage. Er grenzt im Nordosten an die Flächen des ehemaligen Landratsamtes an der Straße Am Alten Gaswerk und betrifft im Südosten Flächen des bereits fertig gestellten Rathauses.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gießen und besteht aus dem Flurstück 3 und dort aus den Nummern 81/5 teilweise (tlw.), 84/4 tlw., 88/8 tlw., 89/1 tlw., 94/7, 94/10 tlw., 94/11, 94/12 und die Nummern 94/13 und 94/14 (derzeitiges Kerngebiet), 94/15 tlw., 308/14 tlw. und 308/15 tlw. .

3. Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Gießen, letztes Änderungsverfahren vom 2006, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Fläche für den Gemeinbedarf dar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr.

2 BauGB ist es im beschleunigten Verfahren zulässig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Gl 01/20 „Berliner Platz“, der teilträumlich ein Kerngebiet i. S. des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festsetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde das neue Rathaus errichtet. Die Ausweisung der nördlichen Fläche für den Gemeinbedarf (ehemaliges Gesundheitsamt) ist zwischenzeitlich mit dem Wegzug des Gesundheitsamtes in die River Barracks überholt. Um das geplante Kino-Center, Büros, Seminarräume und Hörsäle für die Fachhochschule, Theaterstudio, Gastronomie u. a. bauen zu können, ist u. a. die Änderung der ausgewiesenen „Fläche für Gemeinbedarf“ notwendig.

Aktuelles Planungskonzept

Die Nähe zum neu errichteten Rathaus und die schwierigen Bodenverhältnisse haben zu einer Umplanung des bisherigen Kinoentwurfes geführt.

Der Vorteil des neuen Planungskonzeptes liegt darin, dass kein bis zu 10 m tiefes Untergeschoss für Kinosäle gebaut werden muss, was erhebliche Einsparungen bezüglich des Baugrubenverbaues, der Altlastenbeseitigung etc. mit sich bringt. Zusätzlich wird das Risiko von negativen Auswirkungen (z. B. Setzungen) auf das benachbarte städtische Gebäude vermieden. Eine evtl. noch erforderliche Wasserhaltung in den Baugruben würde voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand der öffentlichen Grünanlage an der Ostanlage haben.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans soll der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. Gl 01/20 „Berliner Platz“, rechtskräftig seit dem 18.02.2006, in Teilen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

Das neue Planungskonzept sieht eine Lösung mit zwei Baukörpern vor, die jeweils höchstens ein Untergeschoss erhalten. Ein Gebäude soll auf dem städtischen Grundstück, dem sogenannten Investorengrundstück, errichtet und mit einem verglasten Verbindungsbau im 1. Obergeschoss über der bestehenden Tiefgaragenzufahrt des Rathauses an der Ostan-

lage mit dem zweiten Gebäudekomplex auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes verbunden werden.

Geplant sind neun Kinosäle unterschiedlicher Größe mit zusammen rd. 1.460 Sitzplätzen, ein Theaterstudio mit rd. 130 Sitzplätzen, rd. 270m² Büroflächen, acht Seminarräume und Gastronomie. Außerdem soll mit der Fachhochschule (FH) eine kombinierte Nutzung von drei Kinosälen als Hörsäle vereinbart werden. Der Standort ist für die FH günstig gelegen, da das Land Hessen kürzlich die Flächen des Landratsamtes des Landkreises Gießen in direkter Nachbarschaft für die FH erworben hat.

Eine derartige bauplanungsrechtliche Nutzungsvielfalt wie die geplanten Vergnügungsstätten und Hochschulnutzungen, Büros, Gaststätte und Theaterstudio können nur in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung ist genau angegeben, damit keine unerwünschten Entwicklungen des Gebietes eintreten können.

Die überbaute Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamtes größer als bisher, da alle Kinosäle und das Theaterstudio hier untergebracht werden sollen. Dadurch konnte der freie Platz zwischen dem südlichen Kinoeingangsgebäude und der Straße Berliner Platz erheblich vergrößert werden.

5. Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das vorliegende Baukonzept ermöglicht die Entwicklung einer innerstädtischen Baufläche, die das begonnene städtebauliche Ensemble/Rathaus komplettiert.

Wegen der geplanten unterschiedlichen Nutzungen soll für die Flächen des Kino-Centers mit Nebengebäuden ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, mit einer Spezifizierung der Nebeneinrichtungen.

Die entfallenden Bäume vor dem ehemaligen Gesundheitsamt in der Ostanlage und in der Straße Am Alten Gaswerk sollen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen an der Ostanlage ersetzt werden. Hier sind hochstämmige schmalkronige Laubbäume zu pflanzen, welche die Fortführung der Baumallee an der Ostanlage gewährleisten und die geplante Gebäudefassade mit ihren Öffnungen, aber auch die Ein- und Ausstiegsbereiche der Bushaltestellen berücksichtigen.

Eine weitere Begrünung soll auf dem neuen Berliner Platz stattfinden. Hierzu ist noch ein Gestaltungs- und Begrünungsplan zu erarbeiten, der auch die Anregung aus der geplanten Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes prüft und wenn möglich berücksichtigt.

Folgende Vorgaben sind bei den Planungen zu berücksichtigen:

Der vorhandene Ein- und Ausgang für Fußgänger aus der Tiefgarage und die mit diesem Bauwerk verbundene Buswartehalle,

die Haltestelle der Stadtbusse an der Ostanlage und eine dort ebenfalls erforderliche Buswartehalle,

eine Fläche für eine gastronomische Außenbewirtschaftung an der Südostecke des südlichen Gebäudes und

der Zu- und Ausgang sowohl für das Kino-Center als auch für die Gaststätte, die ebenfalls nach Süden ausgerichtet sind.

Aus der Erfahrung vor dem Rathaus und um „wildem“ Fahrradabstellen auf dem neuen Platz vorzubeugen, muss ein attraktives und ausreichend großes Angebot an Fahrradabstellplätzen in der Nähe der Eingänge geschaffen werden.

In Erinnerung an die frühere Freiflächengestaltung könnte eine Brunnenanlage vorgesehen werden.

Im Übrigen sollen auch Fahrradabstellanlagen im Bereich des Eingangs zum Theaterstudio vorgesehen werden, da sich direkt daneben der Eingang für die Studenten befindet, die die Kinosäle 1-3 im Erdgeschoss auch als Hörsäle nutzen wollen.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliche Konzeption

Ziel der städtebaulichen und verkehrlichen Konzeption ist es, die unbefriedigende räumliche und stadtgestalterische Situation mit den Brachflächen und dem leerstehenden Gebäude des ehemaligen Gesundheitsamtes zwischen dem neuen Stadthaus und der Ostanlage einer sinnvollen Nachfolgenutzung zuzuführen. Dabei muss die besondere städtebauliche Situation an einem wichtigen innerstädtischen Platz mit Theater, Stadthaus und Kongresshalle ebenso berücksichtigt werden, wie der vorhandene Verkehrsknotenpunkt mit seinen Hauptverkehrsstraßen und den ÖPNV-Linien mit ihren Umsteigebeziehungen.

Durch die geplante Bebauung mit zwei Gebäuden und einem Verbindungsbau werden neue Stadträume geschaffen. Die Höhe der Neubauten entspricht fast dem vorhandenen Stadthaus. Die Gestaltung der Neubauten soll der vorhandenen des städtischen Verwaltungsgebäudes angepasst werden. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Investor festgesetzt, dass die Fassade des südlichen Gebäudes mit den gleichen Natursteinplatten verkleidet wird wie das Stadthaus, damit um den öffentlichen Platz eine einheitlich gestaltete Bebauung entsteht.

Durch die geplanten Nutzungen als Kino-Center, Seminarräume und Hörsäle für die Fachhochschule, das Theaterstudio und eine Gaststätte ist mit einer starken zusätzlichen Belegung des Gebietes zu rechnen. Die Freiflächen müssen deshalb in dem Stil der vorhandenen Freiflächen des Stadthauses gestaltet werden. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können in den vorhandenen Parkhäusern nachgewiesen werden. Die ÖPNV-Anbindung ist sehr gut durch die vorhandenen Haltestellen am Berliner Platz und der Ostanlage und sollen noch durch eine zusätzliche Haltestelle für die Stadtbusse in der Ostanlage verbessert werden. Für die Radfahrer werden an verschiedenen Stellen in der Nähe der Zugänge zu den Kinosälen, Seminarräumen, Theaterstudio und Gaststätte ca. 150 Stellplätze erforderlich und vorgesehen. Natürlich stehen in den Nachmittags- und Abendstunden auch die Fahrradabstellplätze vor dem Verwaltungsgebäude für angrenzende Nutzungen zur Verfügung.

Es entsteht erstmals ein größerer befestigter (Berliner) Platz zusammen mit dem schon vorhandenen Platz vor dem Stadthaus. Außerdem wird die Bauflucht an der Ostanlage mit einem breiten Gehweg durch die Neubebauung wieder aufgenommen.

Die bisher sehr schmale Straße Am Alten Gaswerk wird entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als Zu- und Abfahrt für zwei große Parkhäuser verbreitert und insbesondere die schlechte Situation für Fußgänger (ohne Gehweg) wird durch einen großzügigen breiten Bürgersteig entlang des neuen Kino-Centers erheblich verbessert.

Grün- und Freiraumordnerische Konzeption

Der neue Platz, der zwischen dem südlichen Kinoeingangsgebäude und der Straße Berliner Platz, sowie zwischen vorhandenem Platz vor dem Stadthaus und der Ostanlage entsteht, soll stark begrünt werden. In einer ersten Ideenskizze wurden in drei Reihen in einem Raster angeordnete Platanen vorgesehen, die geschnitten werden müssen um eine quadratische Form zu erhalten und um wie ein Dach zu wirken und Schatten zu spenden. Eine Vorgabe für die Platzgestaltung ist der im südlichen Platzbereich vorhandene Ein- bzw. Ausgang aus der Tiefgarage mit der daran angeschlossenen Überdachung für die Busfahrgäste. In der Achse der Überdachung der Buswartefläche ist eine flache Brunnenanlage vorgesehen, die den Platz auch in Richtung der Kreuzung abschirmt. Eine zweite Überdachung für Busfahrgäste ist an der Haltestelle Ostanlage am Platzrand geplant. Sie muss in dem gleichen Stil gebaut werden, wie die vorgenannte Überdachung. Da im Erdgeschoss eine Gaststätte geplant ist, wird auch eine Fläche für eine Außenbewirtschaftung an der Südostecke des Gebäudes vorgesehen. Der Bereich ist

deshalb unter anderem geeignet, da er gut besonnt wird und auch relativ weit von den Verkehrsflächen entfernt liegt.

Entlang der Ostanlage ist festgesetzt, dass sechs Bäume in regelmäßigem Abstand die vorhandene Begrünung vor dem ehemaligen Landratsamt fortsetzen in Richtung der vorhandenen Begrünung vor der Kongresshalle. Vorgeschlagen werden Pyramideneichen, in einem Abstand von 2,5m vom Fahrbahnrand und 3,5m von den Gebäuden. Dadurch wird es möglich, dass die Bushaltestellen mit 2,5m Breite unabhängig von den Baumstandorten möglich sind und die Busfahrgäste nicht durch Baumstandorte beim Ein- bzw. Aussteigen behindert werden. Auch vor dem Kino-Center an der Ostanlage ist eine Überdachung für Busfahrgäste vorgesehen.

Südlich der Tiefgaragenzufahrt könnte der Platz ebenfalls mit geschnittenen Platanen gestaltet werden. Allerdings sind teilweise Hochbeete erforderlich wegen der Zufahrtsspindel der Tiefgarage. In diesem Bereich wie auch seitlich an der Tiefgaragenausfahrt und im Bereich des Ausgangs aus der Tiefgarage sind Fahrradabstellplätze vorgesehen, da die Eingänge zum Kino-Center und zur Gaststätte in Richtung Straße Berliner Platz liegen und die Eingänge zu dem Theaterstudio und den FH-Hörsälen auf der Südostseite des Kinogebäudes liegen.

Alle befestigten Flächen sollen mit dem gleichen Material wie die Freiflächen des Stadthauses gepflastert werden. Auch die Möblierung mit Lampen, Fahrradständern, Mülleimern usw. sollen entsprechend den gestalterischen Vorgaben der Stadt erfolgen.

Art der baulichen Nutzung

Die im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich: Kinogebäude, Hörsäle und sonstige Hochschulnutzungen, Theaterräume, Gaststätten, Büroräume, Räume für Verwaltung und im Erdgeschoss Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m² incl. Nebenräume und Lagerräume. Eine derartige bauplanungsrechtliche Nutzung wie die geplanten Vergnügungstätten (Kino-Center) und Hochschulnutzungen, Büros, Gaststätte und Theater u.a. können in den in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebiete nicht verwirklicht werden. Deshalb musste ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. Die Zweckbestimmung ist genau angegeben, damit keine unerwünschten Entwicklungen des Gebietes eintreten können.

Maß der baulichen Nutzung

Anstelle einer Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche (GR) in m² festgesetzt worden. Da die Grundstücksfreiflächen weitgehend als öffentlicher Fußgängerbereich ausgewiesen werden, ergibt sich rein rechnerisch eine Grundflächenzahl von nahezu 1,0, die die Obergrenze von 0,8 nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn „besondere“ städtebauliche Gründe dies erfordern. Diese liegen hier vor, da es sich bei dem Kino-Center und der gleichzeitigen Nutzung als Hörsäle der Fachhochschule um spezielle Einrichtungen der Infrastruktur handelt, die nur an diesem Platz verwirklicht werden können. Durch das erwarteten hohen Besucher und Nutzeraufkommens ist es erforderlich ausreichend befestigte Grundstücksfreiflächen anzulegen. Aufgrund der besonderen Lage neben der städtischen Verwaltung und dem Anspruch an einen ansprechend gestalteten (Berliner-)Platz ist es erforderlich, die Grundstücksfreiflächen einheitlich zu gestalten. Wegen der Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung ist es auch zweckmäßig, dass die Fußgängerbereiche öffentlich bleiben oder werden, um eine geordnete Situation zu bekommen.

Es handelt es sich um ein Gebiet, das bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. In diesem Fall ist eine Überschreitung auch zulässig, wenn „allgemeine“ städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt, da die bauordnungsrechtlichen Vorschriften z. B. über Abstandsregelungen eingehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da die angrenzenden Freiflächen des sogenannten Investorengrundstücks (Nr. 94/13 und 94/14) bzw. des ehemaligen Gesundheitsamtgrundstücks (Nr. 94/11) begrünt werden sollen. So ist entlang der Ostanlage eine Baumreihe geplant und der Platz zwischen dem südlichen Gebäude und der Straße Berliner Platz soll grün eingefasst werden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs und sonstiger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Durch die Baugrenzen werden drei Baufenster gebildet, die weitgehend den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen. Es handelt sich um eine sogenannte baukörperähnliche Festsetzung bei der in vorliegendem Fall bis an die Baugrenzen gebaut werden kann aber doch ein gewisser Spielraum verbleibt. Die Fluchtreppen müssen als (Teil-)Bauwerke innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Die Vorschriften über Abstandsflächen kommen bei einer baukörperähnlichen Festsetzung nicht zur Anwendung, soweit Baugrenzen mit Grundstücksgrenzen zusammenfallen. Für die Bebauung an der Straße Am Alten Gaswerk wird die Tiefe der Abstandsfläche auf 5,00m festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden bei der geringeren Tiefe der Abstandsfläche berücksichtigt. In dem geplanten Kino-Gebäude befinden sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung Straße Am Alten Gaswerk. Auch die höchsten dreigeschossige Bebaubarkeit des nördlichen Nachbargrundstückes wird nicht beeinträchtigt. Das Gebäude Ostanlage Nr. 41 soll abgerissen werden und muss deshalb nicht mehr berücksichtigt werden. Außerdem verschiebt sich die Straße in Richtung Norden was bei einer späteren Überplanung des bestehenden Bebauungsplans in diesem Bereich bei der dann erforderlichen neuen Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt werden muss. Die geplanten Gebäudehöhen der Neubauten sind dem vorhandenen Gebäudehöhen des Rathauses und der Stadtverwaltung angepasst. Das fünfgeschossige südliche Kinoeingangsgebäude mit rd. 19m Höhe liegt höhenmäßig zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Gießener Rathaus. Das nördliche Gebäude (Kino-Center) wird in der Höhe gestaffelt von rd. 13m über dem Theaterstudio bis rd. 20m an der Straße Am Alten Gaswerk. Das entspricht etwa dem höchsten Gebäude des alten Gesundheitsamtes.

Um die erforderlichen Abstandsflächen zu dem städtischen Verwaltungsgebäude einzuhalten wurde die Höhe der Südostecke des geplanten Gebäudes reduziert. An der Ostanlage beträgt die zulässige Höhe des Kinogebäudes weniger als 16m. Mit den festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen passen sich die Neubauten bezüglich ihrer Höhe der Eigenart der näheren Umgebung an. Die Höhen sind städtebaulich vertretbar.

Verkehrliche Erschließung

Straßenführung

Die Straße Am Alten Gaswerk, die bisher im Einmündungsbereich nur eine Breite von rd. 6m hat und über keine Bürgersteige verfügt, soll auf 10,50m verbreitert und verkehrsgerecht ausgebaut werden. Diese Straßenverbreiterung ist erforderlich, um den Straßenverkehr sicher und geregelt abwickeln zu können. Die Fahrbahn mit zwei Fahrspuren soll auf 6,50m verbreitert werden. Im Einmündungsbereich in die Ostanlage werden die Eckra-

dien so gewählt, dass auch ein Lkw einbiegen kann, ohne die Gegenfahrbahn zu überfahren. Ein Bürgersteig wird nur auf der Südseite, dafür aber in einer Breite von mindestens 3,00m vorgesehen. Dieser Bürgersteig kann sich teilweise noch verbreitern da das Gebäude verspringt und die neue Fahrbahn an die erst im Jahr 2009 fertig gestellte Fahrbahn vor der Tiefgaragenausfahrt angeschlossen wird. Auf der Nordseite der Straße Am Alten Gaswerk ist nur ein 1,00m breiter Randstreifen vorgesehen, da auf dieser Seite auch bisher kein Gehweg vorhanden war und deshalb keine Fortsetzung in Richtung Parkhaus finden würde.

Fuß- und Radwege

Die Fußgänger im Verlauf der Ostanlage werden von Norden kommend auf einem 2,50m breiten Streifen um die Ecke geführt und können dann die Straße Am Alten Gaswerk Richtung Süden überqueren.

Zwischen der Straße Am Alten Gaswerk und dem Berliner Platz wird der Gehweg auf rd. 6m verbreitert. Dieser breite Gehweg ist erforderlich, da er auch als Wartefläche für Fahrgäste der Regionalbushaltestelle vor dem Kino-Center und die Fahrgäste der Stadtbushaltestelle direkt hinter der Kreuzung Berliner Platz dienen soll. Durch die Breite von rd. 6m ist auch eine Begrünung der Straße mit Bäumen möglich.

Die Freifläche zwischen dem südlichen Gebäude (Kinoeingang) und dem Berliner Platz war bisher als Kerngebiet festgesetzt, soll künftig aber als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen werden. Eine Zufahrt auf diesen Platz von der öffentlichen Verkehrsfläche ist für den motorisierten Verkehr nicht geplant und erforderlich. Dieser Platz soll weitgehend den Fußgängern zur Verfügung gestellt und entsprechend gestaltet und soweit als möglich mit Bäumen begrünt werden. Außerdem ist die Außenbewirtschaftung des geplanten gastronomischen Betriebes denkbar. Da sich an diesem Platz auch der geplante Kinoeingang und der geplante Zugang zur Gaststätte befinden, ist damit zu rechnen, dass auch viele Fahrradabstellplätze benötigt werden. Der Platz ist zentral gelegen und sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Zwischen dem Investor und der Stadt Gießen wurde einvernehmlich vereinbart, dass der Investor nur die überbauten Grundstücksflächen behält. Die eigentlich zu den Baugrundstücken gehörenden Grundstücksfreiflächen sollen weitgehend als Fußgängerbereiche ausgewiesen werden. Auf ihnen ist außer den Fußgängerflächen auch eine Begrünung, Busfahrgastwarteflächen, Außenbewirtung der Gastronomie, Fahrradabstellflächen u. a. möglich.

Zwei Durchgänge für Fußgänger zwischen Rathaus und Ostanlage (Bushaltestelle) sind vorgesehen und bei Bedarf Fahrradabstellanlagen.

Öffentlicher Nahverkehr

Die vorhandene Rechtsabbiegespur in der Ostanlage soll in Richtung Kreuzung Berliner Platz verlängert werden. Sie dient dann sowohl als Bushaltestelle mit „Kasseler Bord“ an den vorgenannten Stellen als auch als Abbiegespur in die Straße Am Alten Gaswerk bzw. in die städtische Tiefgarage Berliner Platz, die zwischen den beiden geplanten Gebäuden ihre Zufahrt hat.

Andienung und ruhender Verkehr

Gleichzeitig dient die Zufahrt zwischen den beiden Gebäuden auch als Feuerwehrezufahrt. Deshalb ist es unbedingt erforderlich, dass die Durchfahrtshöhe unter dem Verbindungsbauwerk mindesten 4,00m beträgt, damit die Feuerwehrfahrzeuge durchfahren können. Zusätzlich erfolgt über diese Zufahrt auch die Andienung an das südliche Gebäude mit Lieferfahrzeugen und die Entsorgung von Müll und Wertstoffen. Diese Fahrzeuge können das Grundstück auch in Richtung Straße Am Alten Gaswerk verlassen, indem sie um das Kino-Center herum fahren. Auch westlich der Tiefgaragenausfahrt ist eine Feuerwehrezufahrt von der Straße Am Alten Gaswerk vorgesehen, über die man auch den Platz vor dem Rathaus erreichen kann.

Der ruhende Verkehr soll in den beiden benachbarten städtischen Parkhäusern untergebracht werden, die zusammen über rd. 800 Pkw-Stellplätze verfügen. Das ist sinnvoll, da die Kinonutzung überwiegend in den Nachmittag und Abendstunden stattfindet, wenn die städtischen Bediensteten zu einem großen Teil das Parkhaus schon verlassen haben. Bei der Nutzung durch die Studenten kann teilweise davon ausgegangen werden, dass sie die kostenlosen Stellplätze an der Ringallee benutzen wenn sie zwischen den verschiedenen Gebäuden der FH hin und her pendeln und dass viele mit dem Fahrrad oder ÖPNV kommen.

Die Grundstücksfläche unter dem Verbindungsbauwerk (Nr. 94/12) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung festgesetzt. Hier bleibt es bei der Zufahrt zur städtischen Tiefgarage von der Ostanlage aus.

Schallschutz

In dem ausgewiesenen Sondergebiet des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wegen der hohen Verkehrslärmimmissionen gemäß der schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 2 an allen Fassaden erforderlich. Für die Fassade an der Ostanlage sind im Erdgeschoss und im ersten Ober-

geschoss die Werte der Schallschutzklasse 3 einzuhalten. Das gilt für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w$ des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters von 30 - 34 dB(A), die Schallschutzklasse 3 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w$ von 35 – 39 dB(A). Die Werte für die Fenster müssen natürlich auch von allen übrigen Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989 erfüllt werden.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht

Fassadengestaltung und Farbgebung

Material und Farbgebung der Fassadenoberfläche bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den vorhandenen städtischen Verwaltungsgebäuden prägen sie den öffentlichen Raum. Durch die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden (Materialität, Farbe, Fugenbild) für das südliche Gebäude an dem öffentlichen Platz (Agora) vor der Stadtverwaltung soll sich der Neubau in die vorhandene Bebauung einfügen und zusammen mit der einheitlichen Freiflächengestaltung eine gestalterische Einheit bilden. Die fertig gestellten Freiflächen des Rathauses werden in der Neuplanung des Kino-Centers im Gestaltungscharakter weitergeführt und vertraglich gesichert.

Für das nördliche Gebäude (Kino-Center), das nicht direkt an den öffentlichen Berliner Platz angrenzt, wurden gestalterische Vorgaben hinsichtlich der Farbe der geplanten Putzfassaden gemacht, damit die Einfügung in den qualitätvollen Bestand gewährleistet wird. Außerdem wurde die Fassade in drei Abschnitte gegliedert, damit das Kinogebäude von der Ostanlage nicht so wuchtig erscheint, sondern eher der früheren Bebauung mit freistehenden villenartigen Wohngebäuden entspricht.

Erforderliche Fluchtreppen für die neun Kinosäle konnten nicht im Gebäude angeordnet werden und sind an allen Fassaden mit Ausnahme der Ostanlage geplant. Damit sie städtebaulich nicht verunstaltend wirken, soll durch entsprechende Maßnahmen versucht werden, sie nur wenig in Erscheinung treten zu lassen. Die Fluchtreppen werden daher an vielen Stellen durch Wandscheiben weitgehend verdeckt. Die Wandscheiben erhalten die gleiche Farbgestaltung wie die Fassade, damit sie nicht besonders hervorgehoben werden. Dort wo das nicht möglich oder sinnvoll ist, sollen die metallenen Treppen farblich in dem gleichen Ton wie die Fassaden beschichtet sein, damit sie möglichst wenig auffallen.

Dachaufbauten

Auch die Größenbeschränkung der Dachaufbauten, der Mindestabstand vom Dachrand und die Farbvorgaben für die Aufbauten sollen bewirken, dass diese technischen Aufbauten möglichst von den öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind. Sollten sie aus größerer Entfernung zu sehen sein, sollen sie sich durch die vorgegebene hellgraue Farbe möglichst dem (hellen) Hintergrund (blauer Himmel, Wolken) anpassen, damit sie nicht störend in Erscheinung treten.

Werbeanlagen

Durch die vielfältige Nutzung der Gebäude und insbesondere durch das Kino-Center wird mit vielen Wünschen auf Werbeanlagen zu rechnen sein. Um eine störende Häufung für das Stadtbild zu vermeiden, werden die Werbemöglichkeiten eingeschränkt, ohne einen gesunden Wettbewerb zu verhindern. Für die Werbeflächen wurde versucht, einen Kompromiss zwischen den berechtigten Interessen insbesondere des Kinobetreibers, dem Informationsinteresse der Besucher und den gestalterischen Ansprüchen der Bürger zu finden.

Die Werbeflächen für das Kino wurden deshalb weitgehend auf die Seite an der Ostanlage oberhalb des 2. Vollgeschosses beschränkt, dafür aber auf bis zu 50 % der Fassadenbreite der beiden Gebäude zugelassen. Eine Kinowerbung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss war nicht sinnvoll, da die Fassaden in diesen Geschossen weitgehend verglast werden sollen. Außerdem sind insgesamt höchstens sechs Schriftzüge mit dem Namen des Kinos an den Fassaden der beiden Gebäude und dem Eingang zugelassen worden, um einen Hinweis auf die Nutzung und den Eingang des Kinos aus allen Richtungen zu ermöglichen.

Für das Theaterstudio sind zwei Schriftzüge und Werbeflächen von maximal 6m² im Bereich des Eingangs zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, an der „Stätte der Leistung“ an beiden Fassadenseiten für das Theaterstudio zu werben.

Für die gastronomische Nutzung wird die Anzahl der Werbeflächen auf zwei begrenzt. Auch die Hinweise auf die FH werden auf zwei begrenzt.

In den sogenannten Beiplänen sind die Werbeflächen dargestellt. Sie können bei der Beurteilung der Werbeanlagen herangezogen werden.

10. Altlasten

Die Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 3, Nrn.: 94/12, 94/13, 94/14 und 94/15 gehören zur Altlast „ehemaliges Gaswerk Gießen“ (AFD-Nr.: 531.005.000.001.016).

Auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 3, Nr.: 94/11 wurde im Rahmen des Neubaus des Gießener Stadthauses in 2006 ein massiver Mineralölkohlenwasserstoffschaden festgestellt. Der Altstandort ist als altlastenverdächtige Fläche unter der AFD-Nr.: 531.005.014.001.016 mit der Lagebezeichnung „Kreisgesundheitsamt (am ehemaligen Gaswerk)“ erfasst.

Wegen der bekannten Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist fast der gesamte Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist festzustellen, dass aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 3, Nrn.: 94/12, 94/13, 94/14 und 94/15 sind unter Berücksichtigung des Sanierungsplanes zur Sanierung der Altlasten im Bereich des ehemaligen Gaswerkes „Am Berliner Platz“, aufgestellt durch die ERM GmbH, Neu-Isenburg, 07.09.2005, durchzuführen.

Der v. g. Sanierungsplan wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt vom 07.12.2005 (Az.: IV Mr 41.5/Rö – 100 i 06.03 Gießen-Gaswerk), geändert durch Bescheide vom 20.12.2005 und vom 03.07.2006 (Az.: w. o.) sowie Bescheid vom 30.06.2009 (Az.: IV 41.4 fe 100 i 06.03), für verbindlich erklärt.

Der in 2006 auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 3, Nr.: 94/11 festgestellte Mineralölkohlenwasserstoffschaden wurde in 2008 vertiefend untersucht und sowohl vertikal, als auch horizontal eingegrenzt.

Laut Gutachten der WISA Sanierungsgesellschaft mbH vom 15.12.2008 erstreckt sich der Hauptschaden „offensichtlich nur auf den Bereich des Gebäudes Ostanlage 45“. In der Messstelle GWM 14 bzw. BR1 (südwestlich des ehemaligen Gesundheitsamtes) wurde eine bis zu 0,83 m mächtige Ölschicht auf dem Grundwasser festgestellt. Die größten Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe befinden sich im Grundwasserschwankungsbereich zwischen 155,5 und 154,0 m ü. NN (3,3 bis 4,8 m unter GOK); Belastungen von 2526 mg/kg wurden aber bis zu einer Tiefe von 6,2 m unter GOK nachgewiesen.

In abstromig liegenden Grundwassermessstellen konnten keine Mineralölkohlenwasserstoffe in relevanter Größenordnung festgestellt werden.

Aus Vorsorgegründen wird seit Anfang 2009 am Brunnen BR 1 eine Grundwassersanierung betrieben. Die Mächtigkeit der Mineralölkohlenwasserstoffphase schwankt derzeit zwischen 0,05 und 0,20 m.

Eine Ursache für diese Verunreinigung konnte bisher nicht nachgewiesen werden.

Um den ggf. notwendigen zusätzlichen Untersuchungsumfang festzulegen, die Ergebnisse zu bewerten, sowie Auflagen zur Wasserhaltung, zum Arbeits-, Emissionsschutz usw. zu formulieren, sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11. Ergänzende vertragliche Regelungsnotwendigkeiten

Die städtische Fläche (94/13) soll, soweit sie überbaut bzw. durch den Investor genutzt wird, im Erbbaurecht vergeben werden. Die Vorfläche am Berliner Platz (94/14) und die Fläche mit der Tiefgaragenzufahrt (94/12) bleiben im Eigentum der Stadt. Der Investor soll entsprechend seines Konzeptes die Möglichkeit erhalten, im ersten Obergeschoss ein Verbindungsbauwerk zwischen den beiden Gebäuden zu errichten. Dabei ist sowohl eine ausreichende Durchfahrtshöhe für die Feuerwehr als auch die Andienung durch Lieferfahrzeuge, die Wertstoff- und Müllentsorgung u. a. zu berücksichtigen.

Die angrenzenden städtischen Grundstücksflächen (Agora) für das Gießener Rathaus (94/10), die Fläche mit der Zufahrt zur Tiefgarage (94/12) und die Freiflächen zwischen Investorengrundstück und Berliner Platz (94/14) sollen den neuen Gegebenheiten entsprechend als für die Allgemeinheit nutzbare Flächen dauerhaft gesichert werden.

Weitere städtebaulich notwendige Festlegungen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden können, werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag (wie bisher) geregelt. Dazu zählen u. a. die Übernahme der Kosten für die Gestaltung der Freiflächen und die Verlegung der Straße Am Alten Gaswerk. Die Verkleidung der Fassade des südlichen Gebäudes mit Natursteinplatten entsprechend dem Rathaus. Die Abstimmung der Putzfassade des nördlichen Rathauses hinsichtlich Struktur und Farbe, die Abstimmung der Gestaltung der Dachaufbauten hinsichtlich Abdeckung und Farbe. Die Gliederung der Fassade bei dem nördlichen Gebäude an der Ostanlage., die Abschirmung der Fluchttreppen durch Wandscheiben in gleicher Farbgestaltung wie die Fassade, u. a.

12. Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 8800 m² wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei dieser Planung um die Wiedernutzbarmachung von städtischen Flächen und die Nutzungsänderung und Neugestaltung mit Nachverdichtung auf einem innerstädtischen Grundstück (ehemaliges Gesundheitsamt).

Da die zulässige Grundfläche unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m² liegt, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Dies gilt auch für die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im geforderten rechtlichen Rahmen hinreichend sachgerecht behandelt.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt.

Am 17. Dez. 2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Wegen dem besonderen öffentlichen Interesse und der exponierten Lage im Stadtbild wurde bereits am 1. Dez. 2009 direkt vor der Bauausschusssitzung eine Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordneten-Sitzungssaal des Gießener Rathauses durchgeführt. Zu der Veranstaltung waren ca. 80 Bürger gekommen. Das geplante Kino-Center wurde von den maßgeblichen Beteiligten vorgestellt und erläutert. Vertreten waren der Planungsdezernent, der Investor, der Kinobetreiber, der Architekt und der Vizepräsident der FH. Es gab mehr als 20 Wortmeldungen von Seiten der Bürgerschaft. Positiv wurden die Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung aufgenommen, z. B. die breiteren Gehwege an der Ostanlage und der Str. Am Alten Gaswerk, die niedriger geplanten Gebäudehöhen, die Nachfolgenutzung des Gesundheitsamtes, die Verbreiterung der Fahrbahn in der Str. Am Alten Gaswerk u. a. Kritisch wurde die Einhaltung der „Bauflucht“ in der Ostanlage hinterfragt oder die Erhaltung eines größeren städtischen Platzes gefordert. Es gab eine Reihe von Hinweisen und Anregungen, z. B. zu den inneren Störgeräuschen zwischen Kino und Theaterstudio, zu Fahrradabstellanlagen, Fassadengestaltung, Werbeanlagen u. a.

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der parallel stattfindenden Beteiligung der Fachämter und wichtiger Träger öffentlicher Belange soll der Bebauungsplan als Entwurf beschlossen werden. Dieser Schritt ist nach dem BauGB nicht erforderlich, er dient aber dazu, die politischen Gremien und die Bürger zeitnah über das Bebauungsplanverfahren zu informieren und am Planungsprozess zu beteiligen.

Nach der Bürgerbeteiligung vom 25. Jan. bis 3. Febr. 2010 und einer Beteiligung der Fachämter im Febr. 2010 kam es zu einer Reihe von Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs in Abstimmung mit dem Investor. So wurde die Forderung nach einem weiteren Abrücken des südlichen Gebäudes vom Fahrbahnrand der Ostanlage erfüllt. Der Bürgersteig soll nunmehr eine Breite von rd. 6,0m haben. Weiterhin wurde der Platz zwischen dem südlichen Gebäude und der Straße Berliner Platz um mehr als 20m nahezu verdoppelt. Dadurch wird ein wesentlich größerer öffentlicher Platz möglich und der Blick vom Bereich vor dem Theater zum Rathaus wird nicht mehr verstellt. Als Konsequenz musste das nördliche Gebäude auf dem ehemaligen Grundstück des Gesundheitsamtes nunmehr höher ausgenutzt werden. Die Verbreiterung der Straße Am Alten Gaswerk erfolgt weitgehend in Richtung ehemaliges Landratsamt. Das Theaterstudio wird in Abstimmung mit den Betroffenen nunmehr im nördlichen Gebäude untergebracht. Das südliche Gebäude wird von der Grundfläche nur noch etwa halb so groß aber ein Stockwerk höher. In ihm sind der Kino Ein- und Ausgang, eine gastronomische Nutzung über zwei Geschosse (wie bisher) darüber aber sind drei Etagen Büro und Seminarräume geplant, die überwiegend von der Fachhochschule genutzt werden sollen.

Nach dem Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung soll die Planung offengelegt werden, sodass die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme über die geänderte Planung haben.

Gießen, 18.10.2010

Stadtplanungsamt
