



Textliche Festsetzungen
zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des
Bebauungsplans GI 04/27
„Bänninger-Gelände“
(Vorhaben- und Erschließungsplan Küchenfachmarkt)

Planungsstand: Entwurf

Juni 2016

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden Fassung (siehe Begründung).

A) Allgemeine Hinweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände (2012)“, soweit sie dessen räumlichen Geltungsbereich betreffen und durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden.
2. Folgende Festsetzungen werden durch die unten aufgeführten Festsetzungen geändert und ergänzt:

B) Änderung der textlichen Festsetzungen:

1. In Ziffer A 1 wird die Überschrift ergänzt:

‘Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)’

2. Ziffer A 1.2.3 wird geändert:

‘Im Plangebiet der 1. Änderung ist ein Küchenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 2.100 m²zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.’

3. Hinter Ziffer A 1.2.5 wird folgende Festsetzung eingefügt:

‘**A 1.2.6** Im Plangebiet der 1. Änderung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines Durchführungsvertrages mit einem neuen Vorhabenträger sind zulässig.’

4. Ziffer A 2.1 wird geändert:

‘Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet der 1. Änderung durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.’

5. Ziffer A 3.1, Satz 2 wird ergänzt:

‘ewo: Im Baufeld „Küchenfachmarkt“ gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.’

6. In Ziffer 3.3 wird als Absatz 2 angefügt:

‘Im Baufeld „Küchenfachmarkt“ ist ein Vortreten von Gebäudeteilen im Bereich des Haupteingangs und der Andienung über die festgesetzte Baugrenze hinaus ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und einer Breite von max. 6,50 m zulässig. ‘

7. In Ziffer A 6.1 wird Satz 2 geändert:

‘Im Plangebiet der 1. Änderung sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. ‘

8. Ziffer A 6.3 wird geändert:

‘Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszone nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig. ‘

9. In Ziffer A 7.1 wird die Überschrift ergänzt:

‘Straßenbegleitende und flächenhafte Anpflanzungen ‘

10. In Ziffer A 7.1 wird Satz 1 geändert:

‘Entlang der Bänningerstraße sind außerhalb der Grundstückszufahrt sechs großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen. ‘

11. In Ziffer A 7.1 wird Satz 2 geändert und ergänzt:

‘Entlang des Erdkauter Weges sind außerhalb der Grundstückszufahrt insgesamt fünf großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen.

12. In Ziffer A 7.1 wird als Absatz 6 eingefügt:

‘Die gekennzeichnete Anpflanzfläche ist als Schotter-/Sandfläche herzustellen und mit einer Wildkräutermischung einzusäen. ‘

13. In Ziffer B 4 wird Absatz 2 geändert:

‘ „SO1 -3“ wird durch „SO1, SO2 und Baufeld „Küchenfachmarkt“ ersetzt. ‘

II. Aufhebung der wasserrechtlichen Satzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG):

Ziffer C (alt) „Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser“ des Bebauungsplans Gl 04/27 „Bänninger-Gelände“ (Stand 2012) wird aufgehoben.

III. Als Ziffer C (neu) wird eingefügt: „Abweichung von § 2 der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen (2009/2016) gemäß § 6 der Stellplatzsatzung

Für die Zufahrten zum Küchenfachmarkt sind abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung

- eine Zufahrt von der Bänninger Straße mit bis zu 8,00 m Breite und
- eine Zufahrt vom Erdkauter Weg (Andienung) mit bis zu 10,00 m Breite zulässig.“

IV. Änderung der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise

1. In Ziffer D 5. wird die Überschrift wie folgt gefasst:

‘Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser’

2. Ziffer D 5. wird wie folgt gefasst:

‘Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage zu sammeln.

Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{max} = 0,0024 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ (24 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117) nachzuweisen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.'

3. Ziffer D 7. wird geändert:

Baumarten:

Großkronige Bäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Acer negundo
Corylus colurna
Fraxinus excelsior
Fraxinus ornus
Ginkgo biloba
Koelreuteria paniculata
Liquidambar
Platanus acerifolia
Quercus petraea
Quercus robur
Quercus frainetto
Sophora japonica
Tilia cordata
Tilia tomentosa

Spitzahorn
Bergahorn
Feldahorn
Esche-Ahorn
Türkische Hasel
Gewöhnliche Esche
Blumenesche
Ginkgobaum
Blasenbaum
Amberbaum
Platane
Traubeneiche
Stieleiche
Ungarische Eiche
Japanischer Schnurbaum
Winterlinde
Silberlinde