

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. KL 09/05 „Waldweide“

1. Änderung

für den Plangeltungsbereich zwischen der Straße Waldweide
im Westen, der Frankfurter Straße im Osten sowie der nördlich
und südlich angrenzenden Wohnbebauung

Planstand:

- Satzung -

13.05.2015

Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	4
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	7
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan ..	8
7	Inhalt und Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	11
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
10	Auswirkungen der Planänderung	15
10.1	Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	15
10.2	Auswirkungsanalyse Einzelhandel	16
10.3	Berücksichtigung von Umweltbelangen	17
10.4	Immissionsschutz	22
11	Umsetzung der Planänderung	24
11.1	Erschließung und Durchführungsvertrag	24
11.2	Bodenordnung und Flächenbilanz	24
11.3	Städtebauliche Kosten	24
12	Rechtsgrundlagen	24
13	Verfahrensstand und Konfliktbewältigung	24

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem seit dem 24.11.2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ wurde das Bauplanungsrecht für einen Lebensmittelmarkt auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom AG zwischen der Frankfurter Straße im Osten und der Straße Waldweide im Westen geschaffen, um mit der somit ermöglichten Ansiedlung eines Norma-Marktes eine zusätzliche Versorgung der Kleinlindener Bevölkerung zu sichern. Das Verkaufsgebäude umfasst gegenwärtig rd. 800 m² Verkaufsfläche. Um jedoch weiterhin den Bestand und die Konkurrenzfähigkeit des in zentraler und fußläufig erreichbarer Lage gelegenen Lebensmittel-Discounters zu sichern, plant der Eigentümer eine seitliche Erweiterung des Verkaufsgebäudes im Bereich des jetzigen Parkplatzes um rd. 200 m² Verkaufsfläche. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf künftig maximal 1.000 m² kann eine zeitgemäße Warenpräsentation ermöglicht werden, wofür beispielsweise breitere Gänge und damit mehr Flächen notwendig sind. Mit der Maßnahme soll die Attraktivität des Marktes gestärkt und damit dessen Fortbestand gesichert werden, um sowohl die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und Anbindung durch die Lage an der Frankfurter Straße und die angrenzende Bushaltestelle, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2007 setzt als Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen fest, dass innerhalb des Plangebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 820 m² zulässig ist und dass die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten darf. Neben der Verkaufsflächenbegrenzung stehen auch die bislang festgesetzten und am bestehenden Gebäude orientierten Baugrenzen den geplanten baulichen Maßnahmen entgegen. Zur Umsetzung der Planung ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges erfolgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gießener Stadtteil Kleinlinden im Bereich zwischen der Straße Waldweide im Westen, der Frankfurter Straße im Osten sowie der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung entspricht dem Bereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Kleinlinden, Flur 1, die Flurstücke 405/12, 405/13 und 977/2 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht somit auch dem räumlichen Geltungsbereich des der vorliegenden 1. Änderung zugrunde liegenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ von 2007. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rd. 0,54 ha.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2007 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittel-Discounters geschaffen werden. Dies erfolgt durch die Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzung zu den zulässigen Verkaufsflächen sowie durch die Verschiebung der festgesetzten nördlichen Baugrenze in Richtung der Kundenstellplätze und somit durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung ist die Attraktivität des Lebensmittelmarktes zur Sicherung seines Fortbestandes zu stärken, um damit sowohl die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung, als auch aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern. Die Festsetzungen entsprechen dabei im Wesentlichen den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2007 enthaltenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

4 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Jedoch wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet. Hierbei wurde seitens der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme zur Herstellung von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl abgegeben, welche aber bereits in der aktuellen Freiflächenplanung zum Vorhaben berücksichtigt sind.

Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche, während mit der geplanten baulichen Erweiterung des Verkaufsgebäudes eine zulässige Gesamtgrundfläche von unter 1.500 m² erreicht wird, aber die Erweiterung auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb hier keine erheblichen Umwelteinwirkungen auslöst. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Entsprechende Schutzgebiete werden jedoch nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wurde nach der Entwurfsoffenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB geändert, sodass der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt wurden.

Die vorgenommenen Änderungen betrafen dabei ausschließlich die Änderung der textlichen Festsetzung 4.3 dahingehend, dass die Breite einer Fußwegeverbindung innerhalb der Pflanzflächen anstelle der bislang vorgesehenen 2,50 m auf maximal 2,00 m reduziert wurde, sodass eine Befahrbarkeit mit Pkw bereits baulich ausgeschlossen werden kann. Ferner wurde die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der erweiterten Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes redaktionell angepasst. Im Zuge der Anpassung blieben die bisherigen Untersuchungsergebnisse jedoch unverändert. Schließlich wurden die im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 10.02.2015 wurden unverändert übernommen. Der räumliche Geltungsbereich blieb ebenfalls unverändert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

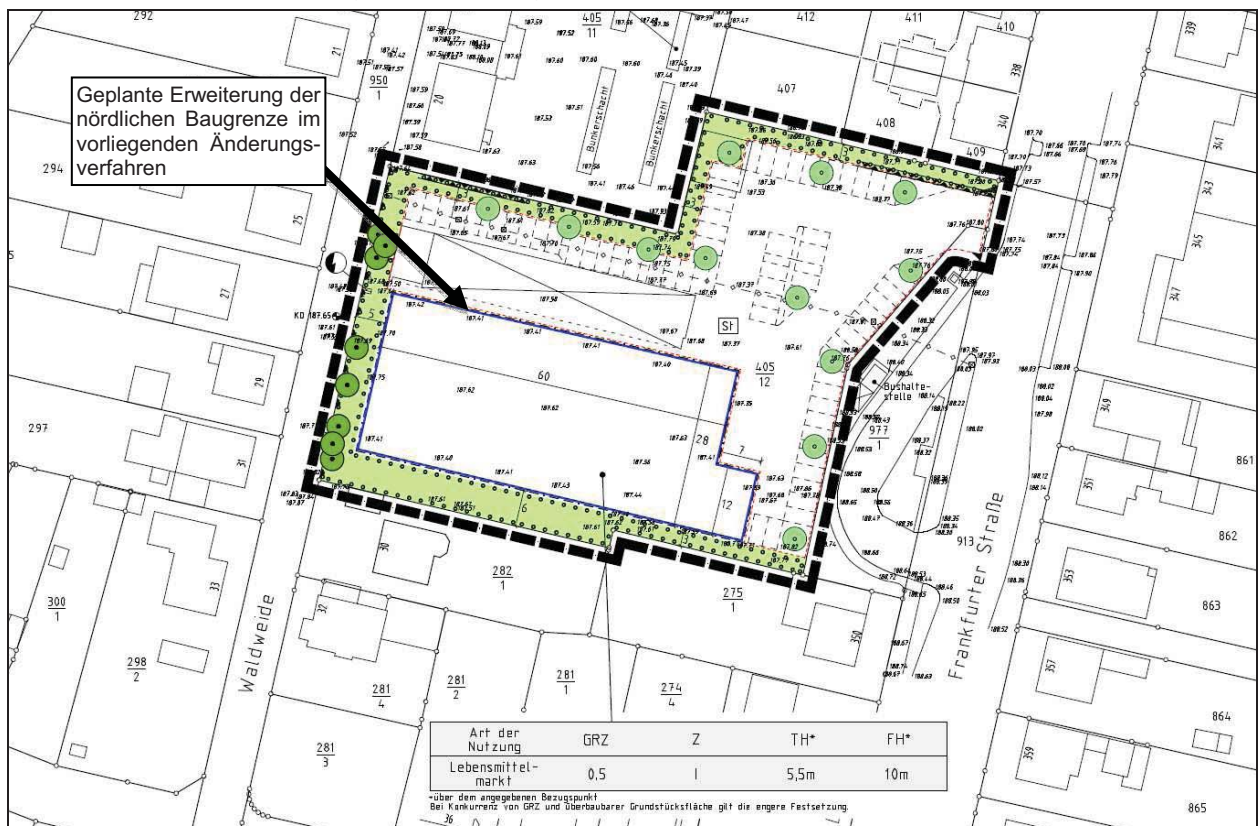
Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* festgelegt; die Ausweisung steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den im Regionalplan enthaltenen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung kann entsprechend den Ergebnissen der von der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) erstellten Auswirkungsanalyse (siehe auch *Kapitel 10.2*) ausgeführt werden, dass das Planvorhaben durch die Lage in einem Oberzentrum die Vorgaben des Zentralitätsgebotes erfüllt. Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist darauf hinzuweisen, dass das betriebliche Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens lediglich einen Teilbereich von Gießen (Stadtbereich Kleinlinden) umfasst. Damit übersteigt der Einzugsbereich des Norma-Marktes den Mittelbereich Gießens nicht, es handelt sich vielmehr um einen klassischen Nahversorger für den Stadtbereich. Da der Bereich des Plangebietes bereits als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* ausgewiesen ist, wird auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt. Der Planstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen, der Lebensmittel-Discounter fungiert bereits als Nahversorger für die umliegenden Siedlungsbereiche. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes wird durch die Frankfurter Straße gewährleistet; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über den Bushaltepunkt „Waldweide“, welcher in unmittelbarer Nähe zum Norma-Markt liegt. Somit entspricht das Vorhaben auch dem städtebaulichen Integrationsgebot. In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse schließlich ausgeführt, dass im Lebensmittelsegment Umsatzumverteilungswerte erreicht werden, bei denen eine nachhaltige Betriebsschwächung oder gar eine Betriebsschließung der wesentlichen Lebensmittelmärkte sowohl in Gießen als auch im Umland nicht zu erwarten ist. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte konnten demnach nicht abgeleitet werden. Mithin ist davon auszugehen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Wohnbaufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von 2007 wurde dargelegt, dass die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Nutzung ohne Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit fehlender Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Einer Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes bedarf es insofern nicht, da das Vorhaben nicht der Sondergebietspflicht unterliegt (siehe nachfolgende Ausführungen auf Seite 6). Der **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *verarmten* und *stark überformten Siedlungsbereich* ein.

Der für den Bereich des Plangebietes geltende rechtskräftige vorhabenbezogene **Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ von 2007** setzt als Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen fest, das innerhalb des Plangebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 820 m² zulässig ist und dass die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² nicht überschreiten darf. Neben der Verkaufsflächenbegrenzung stehen auch die bislang festgesetzten und am bestehenden Gebäude orientierten Baugrenzen den geplanten baulichen Maßnahmen entgegen. Zur Umsetzung der Planung ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ von 2007 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Ausschnitt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ von 2007



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten zunächst nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Urt. v. 24.11.2005 – Az. 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der Lebensmittel-Discounter die Schwelle zur Großflächigkeit, sodass eine entsprechende **Auswirkungsanalyse** erstellt wurde. Im Rahmen der von der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) erstellten Auswirkungsanalyse wurde das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit überprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird in *Kapitel 10.2* der vorliegenden Begründung zusammengefasst.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst das Verkaufsgebäude des bestehenden Lebensmittel-Discounters einschließlich des vorgelagerten Backshops sowie der zugehörigen Stellplätze und überwiegend begrünten Freiflächen. Der Kundenparkplatz besteht aus gepflasterten Stellflächen sowie asphaltierten Zu- und Umfahrten. Im östlichen Bereich des Kundenparkplatzes werden die Stellplatzflächen durch angepflanzte Bäume unterteilt. Im westlichen Teil sind die Anpflanzungen nördlich der Stellplätze im randlichen Grünstreifen untergebracht. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand existieren etwas breitere Grünstreifen mit extensiver Pflege. Der Grünstreifen am westlichen Plangebietsrand weist zudem entlang der Straße Waldweide eine teils ältere Baumreihe sowie ein kleines Hainbuchegebüsch auf. Der Grünstreifen am südlichen Plangebietsrand ist dagegen durch aufkommende Gehölzsukzession gekennzeichnet.

Bereich des Plangebietes



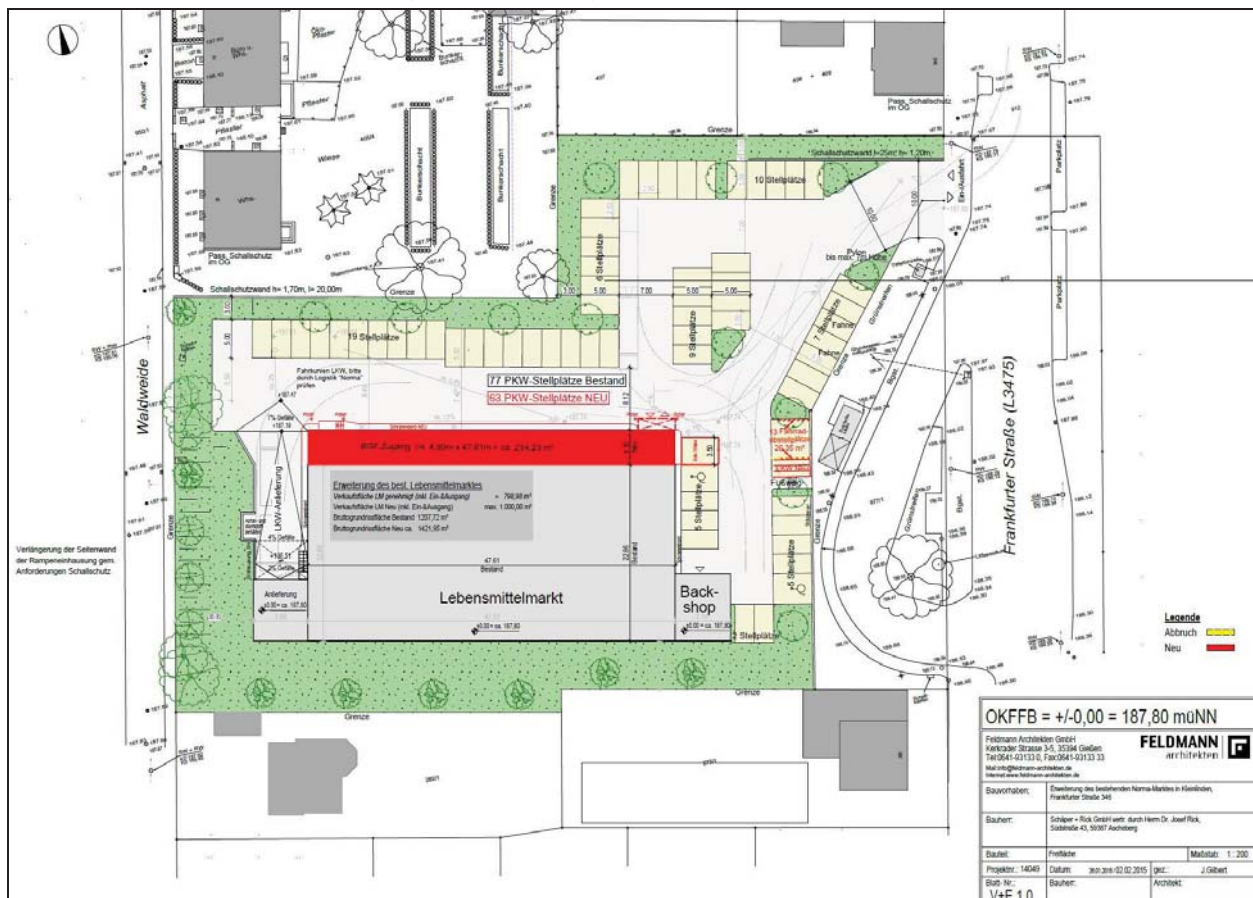
Quelle: Eigene Aufnahmen (12/2014)

6 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

Seitens des Eigentümers und Vorhabenträgers ist zur Attraktivitätssteigerung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittel-Discounters eine seitliche Erweiterung des Verkaufsgebäudes im Bereich des jetzigen Parkplatzes um rd. 200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Das Grundstück weist ausreichende Flächen für einen eingeschossigen Markt mit einer Verkaufsfläche von geplant 1.000 m² auf. Auch nach dem Wegfall einzelner Stellplätze im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden noch immer fast doppelt so viel Stellplätze vorhanden sein, als die nach der Gießener Stellplatzsatzung notwendige Anzahl von 34 Stellplätzen. Die verkehrliche Erschließung mit der bestehenden Zufahrt ausgehend von der Frankfurter Straße sowie die vorhandene Eingrünung werden durch die geplante bauliche Erweiterung nicht beeinträchtigt. Auch die Lage der beiden Schallschutzwände an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie der Werbefahnen und des Werbepylons im Bereich der Grundstückszufahrt bleiben unverändert.

Ebenfalls unverändert bleiben die Nebenräume und Lagerflächen innerhalb des Verkaufsgebäudes, während die Erweiterung der Verkaufsfläche auch keinen Ausbau der bereits bestehenden sanitären Einrichtungen oder von Pausenräumen o.a. erfordert. Die geplante bauliche Erweiterung erfolgt zudem auf einer bereits befestigten und versiegelten Fläche und wird optisch dem bestehenden Gebäude angepasst. Der geplante Anbau wird in Massivbauweise mit entgegengesetztem Pultdach und im Vergleich zum bestehenden Gebäude mit geringerer baulicher Höhe ausgeführt (siehe Abbildung Ansichten und Schnitt).

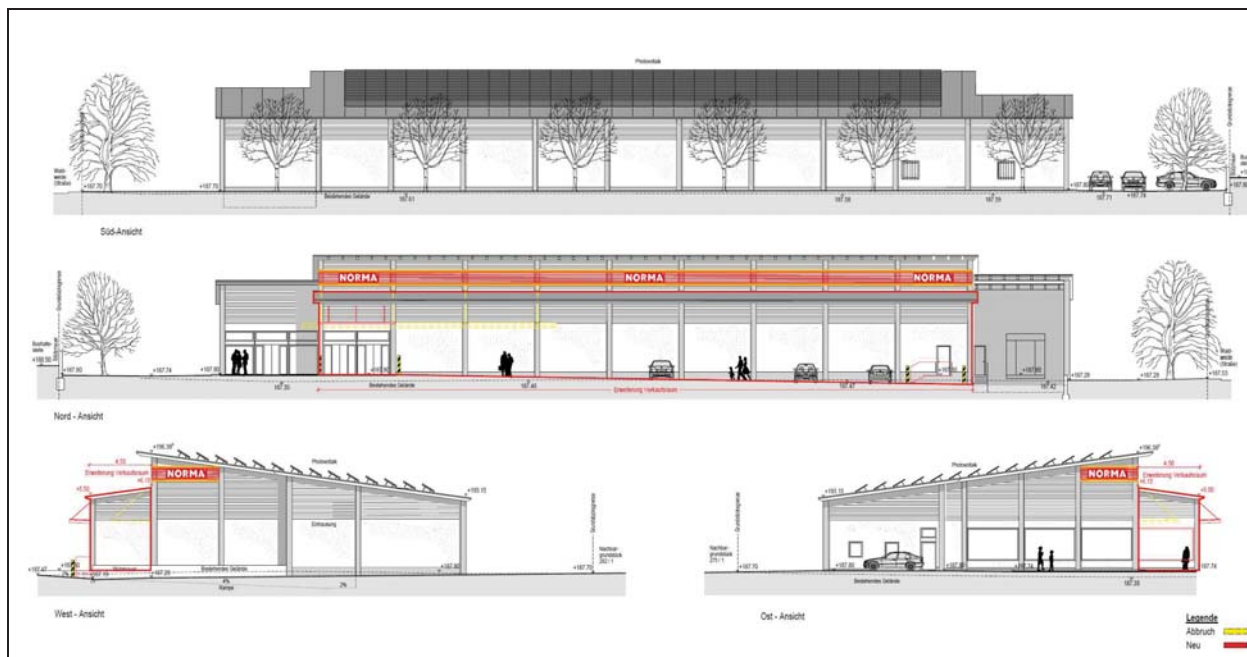
Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



FELDMANN ARCHITEKTEN GMBH, 35394 Gießen, Stand: 26.01.15

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten und Schnitt)



FELDMANN ARCHITEKTEN GMBH, 35394 Gießen, Stand: 26.01.15

Ausschnitt ohne Maßstab

7 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit dem privaten Bauherrn und Eigentümer auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entsprechend vorhabenbezogen.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Die Festsetzungen entsprechen dabei im Wesentlichen den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2007 enthaltenen Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinden sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beziehungsweise im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden. Daher wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung entsprechend den bisherigen Festsetzungen vorhabenbezogen festgesetzt, dass ein **Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.020 m² zulässig ist. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1.000 m² nicht überschreiten.

Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Gießener Sortimentsliste 2010 („Gießener Liste“), die nicht der Nahversorgung dienen, wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt., sodass insbesondere wechselnde Aktionswaren in ihrem Umfang eindeutig begrenzt werden können, ohne dass hierdurch der Umfang der erforderlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente im Übrigen eingeschränkt wird. Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kasenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie zu der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** festgesetzt, sodass weiterhin eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung ermöglicht werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung wird der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes bereits eine hohe Versiegelung durch Flächen für Stellplätze gegeben und erforderlich ist. Mit der zulässigen Überschreitung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen auf ein Maß von **Z = I**, sodass auch künftig nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m, die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) 187,65 m ü.NN. Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut; Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung befindet sich im Bereich der Straße Waldweide und kann der Planzeichnung entnommen werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine Verschiebung der im Bebauungsplan von 2007 bislang festgesetzten nördlichen Baugrenze in Richtung der Kundenstellplätze und somit eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zulasten bisheriger und bereits versiegelter Stellplatzflächen.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weiterhin entsprechend den bisherigen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig ist. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht darüber hinaus die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor, sodass vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume und Grünflächen gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den bisherigen Festsetzungen enthaltenen begrünnten Freiflächen sowie Baumpflanzungen wurden im Zuge der erstmaligen Herstellung der Außenanlagen bereits überwiegend angelegt, jedoch im Zuge der aktuellen Säuberung und Ordnung der Grünanlagen wurden neben Wildwuchs auch Sträucher in Teilen entfernt. Diese werden spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Markterweiterung nachgepflanzt werden. Zudem besteht in Richtung der Straße Waldweide und des in diesem Bereich nördlich angrenzenden Grundstückes nach wie vor ein Teil der früheren asphaltierten Zufahrt zum Gelände der Telekom, der von Fußgängern als Verbindung zu den umliegenden Wohngebieten genutzt wird. Dieser Zufahrtsbereich wird im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Maßnahmen vom Vorhabenträger gemäß den bisherigen und auch den aktuellen Festsetzungen umgestaltet und begrünt. Als Interimsmaßnahme wurde zunächst ein Findling platziert, um eine PKW-Durchfahrt zu vermeiden.

Hier wird zwar weiterhin eine Fußwegeverbindung zulässig sein, jedoch nur in einem deutlich geringeren Umfang. Zudem wurde im Rahmen der 1. Änderung im Unterschied zu den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Bereich östlich des Backshops die dortige Grünfläche nunmehr vergrößert und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt.

8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2007 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

Dachgestaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 25° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die Lage des Plangebietes an der Frankfurter Straße sowie umgeben überwiegend von Wohnbebauung begründet die Notwendigkeit, entsprechend den bisherigen Festsetzungen sowie in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen bis maximal 1,00 m unter der Dachhaut und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt, unzulässig sind. Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes sind unzulässig. Fremdwerbung ist ebenfalls unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Die Werbefläche an oder vor dem Gebäude in Richtung der Frankfurter Straße darf höchstens 6 m² betragen. In Richtung der Frankfurter Straße ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen die Errichtung von maximal zwei Werbefahnen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7,00 m über der Geländeoberkante sein. Die Anzahl und Lage der Werbefahnen und des Werbepylons im Bereich der Grundstückszufahrt bleiben demnach unverändert. Zur Klarstellung wurde im Zuge der 1. Änderung jedoch für die räumliche Verortung der zulässigen Werbefahnen eine entsprechende Fläche für Nebenanlage zeichnerisch festgesetzt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgebäude vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb

der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Altlasten und Bodenschutz

Bei dem Flurstück 405/12 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der früheren Nutzung als Betriebsfläche der Deutschen Telekom mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG. Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen keine Bedenken, jedoch sind weitere und bisher nicht durch Sondierungen aufgefundene Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls weitere

umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Verwertung von Niederschlagswasser

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

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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.

Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

Gießener Sortimentsliste 2010 („Gießener Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Bücher	- Lebensmittel* inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren
- Bürobedarf	- Getränke*
- Spielwaren und Bastelartikel	- Reformwaren
- Sanitätswaren, Orthopädie	- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik, Apothekenwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	- Schnittblumen
- Baby- / Kinderartikel	- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Sportartikel	

(inkl. Bekleidung) - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** - Computer, Geräte der Telekommunikation	
* Lebensmittel und Getränke sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines Lebensmittel- oder Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben. ** weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte Quelle: GMA-Empfehlungen 2011 / Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen 2011	

Brandschutztechnische Anforderungen

Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz wird in der Stellungnahme vom 16.03.2014 darauf hingewiesen, dass zu dem Grundstück eine Feuerwehrezufahrt sowie eine Aufstell- und Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen ist (§§ 4 und 5 HBO). Feuerwehrezufahrten können hier auch mit Sperrpfosten abgesperrt werden. Bei einer Bebauung mit Brüstungshöhen von über 8,00 m (Aufenthaltsräume) muss der zweite Rettungsweg baulich hergerichtet werden. Werden zur Erstellung des zweiten Rettungsweges einer jeden Nutzungseinheit Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zum Einsatz kommen, so sind die entsprechenden Feuerwehraufstellflächen nach DIN 14090 vor den Nutzungseinheiten der Liegenschaften vorzusehen. Die Aufstellflächen der Hubrettungsfahrzeuge müssen über Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 zu erreichen sein. Eine entsprechende Planung der Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen der Feuerwehr ist zwingend vorzulegen (§ 13 HBO). Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind hiervon ausgenommen (§ 13 HBO).

Hinweise zu ehemaligem Bergbau

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in den Stellungnahmen vom 12.03.2015 und 06.05.2015 darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes liegt, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten jedoch außerhalb des Plangebietes stattgefunden.

10 Auswirkungen der Planänderung

10.1 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Gießener Stadtteil Kleinlinden unmittelbar an der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3475), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bun-

des- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Waldweide“ befindet sich direkt auf der Höhe des Plangebietes an der Frankfurter Straße, sodass eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls gegeben; ausreichende Fahrradabstellplätze werden hergestellt. Die **Erschließung** des Plangebietes ausgehend von der Frankfurter Straße ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Auch künftig wird für den motorisierten Verkehr eine rückwärtige Zufahrt aus Richtung der Straße Waldweide nicht möglich sein.

Im Hinblick auf die **Verkehrserzeugung** wurde die geplante Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse werden seitens des Gutachters PROF. NORBERT FISCHER-SCHLEMM wie folgt zusammengefasst:

„Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 (s. Abschnitt 2) sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen im Bereich des Anschlusses des NORMA-Marktes an die Frankfurter Straße wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen – aufbauend auf dem Prognosehorizont 2025 – ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ im Abschnitt 4 durchgeführten Nachweise ergaben, dass der Anschluss des NORMA-Marktes an die Frankfurter Straße die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des erweiterten NORMA-Marktes bei sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) der Verkehrsströme der Frankfurter Straße sowie guter Verkehrsqualität der Einbieger vom NORMA-Parkplatz in die Frankfurter Straße (Qualitätsstufe B) aufnehmen kann. Die maßgebenden Rückstaulängen ändern sich gegenüber dem „Ist“-Zustand nicht, die Wartezeiten steigen durch die Erweiterung des NORMA-Marktes nur geringfügig an.“

Durch das Vorhaben wird sich im Ergebnis keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die vorhandene Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurde gutachterlich geprüft und ist mit den ermittelten Qualitätsstufen auch künftig ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes ist bereits Bestand und entsprechend gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

10.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der Lebensmittel-Discounter die Schwelle zur Großflächigkeit, sodass eine entsprechende **Auswirkungsanalyse** erstellt wurde. Im Rahmen der von der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) erstellten Auswirkungsanalyse wurde das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit überprüft. Dabei konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund der Verkaufsflächenausweitung des Lebensmittel-Discounters überwiegend in einer wirtschaftlich kaum spürbaren Größenordnung liegen. Dementsprechend ist infolge der Erweiterung des Marktes nicht von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen auszugehen.

Sowohl versorgungsstrukturelle als auch städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder der benachbarten Stadt Linden ist nicht zu erwarten, während auch städtebaulich schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet werden. Aufgrund der relativ geringen Höhe der Umsatzrückgänge, die durch das Erweiterungsobjekt ausgelöst werden, ist keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche in Gießen bzw. keine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die mit der Planung einhergehenden wirtschaftlichen Wirkungen werden ein als wettbewerbsüblich einzustufendes Maß nicht übersteigen. Auch die (Nah-)Versorgungssituation in Gießen und Linden wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus ist mit der Erweiterung des Norma-Marktes zunächst keine Ausweitung der Breite und Tiefe des Warensortimentes vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung dient vielmehr der Verbesserung der Warenpräsentation, die aus Gutachtersicht gegenwärtig unter anderem aufgrund der geringen Gangbreite und der Enge der Warenträger bereits erste Mängel aufweist. Der Marktauftritt ist aktuell als durchschnittlich zu bewerten; hier sind jedoch aufgrund der großen Nähe zum Gewerbegebiet Großen-Linden und der dort ansässigen Anbieter (Lidl, Aldi, Penny) ausgeprägte Wettbewerbsverflechtungen zu konstatieren. Da der Norma-Markt gegenwärtig den einzigen Lebensmittel-Discounter in Kleinlinden darstellt, übernimmt dieser auch aufgrund seiner integrierten, wohnortnahen Lage eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für den Stadtbereich. Dementsprechend ist der Erhaltung des Betriebes große Priorität einzuräumen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Erweiterung des Norma-Marktes aus gutachterlicher Sicht auch den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gießen. Schließlich konnte bereits im Zuge der Aufstellung des der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2007 dargelegt werden, dass Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch die zum damaligen Zeitpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitete Ansiedlung nicht zu erwarten sind.

10.3 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Vorbemerkungen zur Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Abgesehen davon, dass im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, entfällt auch insofern die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2

Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogel-schutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können an dieser Stelle nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Insofern kann vorliegend auf das Verfahren der Umweltprüfung verzichtet werden. Auch wenn formal keine Umweltprüfung erforderlich wird, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes entsprechend zu würdigen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt mit dem vorhandenen Verkaufsgebäude und dem Kundenparkplatz mit gepflasterten Stellflächen und asphaltierten Zu- und Umfahrten. Im östlichen Bereich des Kundenparkplatzes werden die Stellplatzflächen durch angepflanzte Bäume unterteilt (Pflanzinseln mit Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 5(-10) cm, teilweise unterpflanzt mit Hasel, *Corylus avellana*, Hainbuche, *Carpinus betulus*, Weißdorn, *Crataegus monogyna/laeviagata*, Blutroter Hartriegel, *Cornus sanguinea*). Im westlichen Teil des Parkplatzes sind die Anpflanzungen nördlich der Stellplätze im randlichen Grünstreifen untergebracht (gleiche Zusammensetzung wie auf den Pflanzinseln, vereinzelt ergänzt durch einzelne spontan aufgewachsene Gehölze: ein Bergahorn, Stammdurchmesser 2 x 20 cm, eine Robinie, *Robinia pseudoacacia*, Stammdurchmesser 10-20 cm).

Am westlichen und südlichen Plangebietsrand existieren etwas breitere Grünstreifen mit extensiver Pflege. Die hier vorhandenen Gras-/Krautfluren setzen sich u.a. aus Gemeiner Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Echem Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Zaunwicke (*Vicia sepium*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), stellenweise Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), vereinzelt Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) zusammen.

Der Grünstreifen am westlichen Plangebietsrand weist zudem entlang der Straße Waldweide eine teils ältere Baumreihe aus Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammdurchmesser 20-50 cm) und Feldahorn (*Acer campestre*, Stammdurchmesser 20 cm) sowie ein kleines Hainbuchegebüsch auf. Der Grünstreifen am südlichen Plangebietsrand ist dagegen zusätzlich zu den Gras-/Krautfluren durch aufkommende Gehölzsukzession aus Robinie, Hasel und vereinzelt Weißdorn gekennzeichnet.

Da die geplante Erweiterung des vorhandenen Verkaufsgebäudes an der nördlichen Seite erfolgt und hier ausschließlich zulasten vorhandener Stellplätze geht, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht sind am vorhandenen Gebäude ohne besondere Nist- oder Brutmöglichkeiten keine nennenswerten Konflikte zu erwarten. Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten.

Die Stadt Gießen hat eine Klima-Luftanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt und dabei die bioklimatische Situation aufgrund von bekannten Nutzungsstrukturen (Biotopkartierung und Siedlungsstruktur) im Stadtgebiet durch Computersimulation dargestellt und typisiert. Die mittels meteorologischen Variablen (Temperaturfeld, Strömungsfeld und Kaltlufthaushalt) abgeleitete Klimafunktionskarte zeigt Ausgleichs-

räume (Grün- und Freiflächen) sowie Wirkräume (derzeit bebaute Bereiche) mittels abgestufter (von sehr günstig bis ungünstig) Bewertung, die die bioklimatische Ist-Situation dargestellt und bewertet.



Laut Planungshinweiskarte befindet sich der Bereich des Plangebietes in einem bioklimatischen Bereich mittlerer Empfindlichkeit, mit der Empfehlung bei Nutzungsintensivierung klimaökologische Aspekte zu beachten. Entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Erhöhung des Grünanteils in Form der Schaffung weiterer Baumstandorte im Parkplatzbereich, sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Anzahl entsprechender Baumpflanzungen, dem Umfang der erforderlichen Kundenstellplätze sowie auch aufgrund der Schleppkurven für den Andienungsverkehr im Ergebnis nicht möglich. Jedoch wurde im Rahmen der 1. Änderung im Unterschied zu den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Bereich östlich des Backshops die dortige Grünfläche vergrößert und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt.

Kaltluftproduktionsflächen



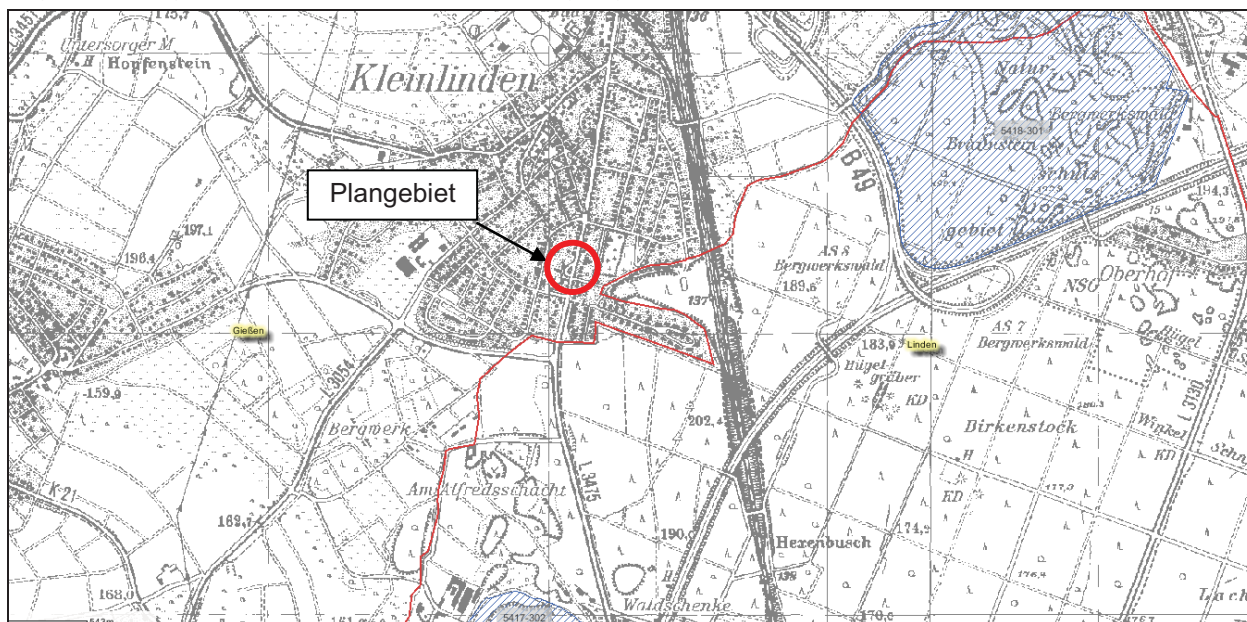
Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender

Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Gebiete sind jeweils räumlich mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

Damit kommt es durch das Vorhaben weder zu direkten Flächenbeanspruchungen noch zu anderweitigen indirekten Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Lage des Plangebietes in Relation zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten



(blau schraffiert: FFH-Gebiet 5418-301 „Gießener Bergwerkswald“ und FFH-Gebiet 5417-302 „Abtragungsgewässer Grube Fernie“)

Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>

Abbildung genodet, ohne Maßstab

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Marktgebäudes geht ausschließlich zulasten vorhandener Stellplätze, sodass durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten sind. Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wurden unverändert übernommen.

Wasserversorgung

Die **Versorgung mit Trink- und Löschwasser** ist bereits Bestand und kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen auch weiterhin gesichert werden. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist ein Grundschutz/Objektschutz von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. (§§ 13 und 38 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Auf die Abwassersatzung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst weitgehend bebaute und versiegelte Flächen, sodass Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Altlasten und Bodenschutz

Folgende Flächen im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	Altlastenrelevante Nutzung
Kleinlinden	1	405/11 405/12	Waldweide 16-20 Frankfurter Straße 346	Militärische Nutzung Deutsche Telekom (Betriebsfläche)

Bei dem heutigen Flurstück 405/12 handelt es sich um einen Teil der unter der Adresse Waldweide 16-22 erfassten Altfläche, da es sich ursprünglich um ein einziges Flurstück gehandelt hat. In der Altflächendatei des Landes Hessen wird sie unter dem Aktenzeichen 531.005.091-001.065 geführt. Die in dieser Datei aufgeführte Nutzung „unterirdische Bunkeranlage“ befindet sich jedoch auf dem heutigen Flurstück 405/11. Trotzdem handelt es sich auch bei dem hier zu betrachtenden Flurstück 405/12 gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der Nutzung als Betriebsfläche der Deutschen Telekom mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG. Dieser Verdacht wurde durch umwelttechnische Untersuchungen verifiziert.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen folgende umwelttechnische Untersuchungen vorgelegt:

- Ingenieurgeologisches Gutachten zum Neubau eines Marktes in Gießen, Waldweide 16 - 22 vom 17.05.2001, erstellt durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH, Hofgeismar, Projekt 20108-1
- Umweltgeologisches Gutachten zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses in Gießen, Waldweide 16 - 22 vom 04.07.2001, erstellt durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH, Hofgeismar, Projekt 20108
- Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchung in umweltrechtlicher und abfallrechtlicher Hinsicht für das Grundstück in Gießen, Waldweide 22 vom 27.10.2005, erstellt durch die Arcadis Consult GmbH, Darmstadt, Az.: 1232.194.05/sd-reh.

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen keine Bedenken, jedoch sind weitere und bisher nicht durch Sondierungen aufgefundene Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Notwendige umwelt- oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere und für den Bauherrn nicht unerhebliche Kosten. Daher wird das gesamte heutige Flurstück 405/12 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

10.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Zuordnung der Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben entstehen jedoch regelmäßig durch den Kunden- und Beschäftigtenverkehr, die Andienung sowie durch betriebsnotwendige technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter, entsprechende Geräuschemissionen. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung wird der Parkplatz geändert und die Rangierfläche für die anliefernden Lkw verändert sich in ihrer Lage. In diesem Zusammenhang sind die Belange des Schallimmissionsschutzes für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Lebensmittelmarkts zu überprüfen.

Daher wurde seitens der FRITZ GMBH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine **schalltechnische Untersuchung** (Bericht-Nr. 05114-ASS-1 vom 13.04.2015) erstellt. Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden können:

- *Rund um das Betriebsgelände befinden sich einzelne Wohngebäude, die Allgemeinen Wohngebieten zuzuordnen sind. Für die Beurteilung dieser Immissionsorte ist gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert für den Tag von*

$$IRW_{\text{Tag}} = 55 \text{ dB(A)}$$

heranzuziehen.

- *Die aufgrund der Öffnungszeiten nur im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) auftretenden maßgeblichen Geräuschemissionen des NORMA-Marktes als zu beurteilender Anlage sind als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm zu verstehen. Im vorliegenden Fall kann die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert ausschöpfen, da um Umfeld der Anlage keine weiteren Anlagen existieren, deren Geräuscheinwirkungen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Die Geräuscheinwirkungen des NORMA-Markts werden im Wesentlichen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz hervorgerufen. Am Immissionsort IP 6 erreicht die Zusatzbelastung durch die zu beurteilende Anlage maximale Beurteilungspegel für den Tag bis zu*

$$L_{r, \text{Tag}} = 55,0 \text{ dB(A)}.$$

- *Der Immissionsrichtwert wird durch die Zusatzbelastung am Immissionsort IP 6 gerade eingehalten und an allen Orten im schutzbedürftigen Umfeld unterschritten.*
- *Die Anforderungswerte der TA Lärm für kurzzeitige Spitzenpegel, wie sie beim Rangieren der LKW oder beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels auftreten können, werden ebenfalls eingehalten.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einer Beton- oder Asphaltfläche zu versehen sind. Die Anlieferungszone ist auf einer Tiefe / Länge von mindestens 5,00 m ab der Kante der Laderampe einzuhausen. Raumseitig sind mindestens eine Wand und die Dachfläche dieser Teilumschließung hochabsorbierend auszubilden. Zur Verminderung der Geräuschbelastung ist im Norden des Plangebietes in zwei Teilbereichen die Herstellung von beidseitig absorbierenden Schallschutzanlagen erforderlich. Die Mindestbauhöhe der Schallschutzanlage beträgt im Bereich der Grundstückszufahrt 1,20 m über eine Länge von 25,00 m und an der nordwestlichen Grenze 1,70 m über eine Länge von 20,00 m jeweils über dem Niveau der Stellplatzanlage.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die beiden bestehenden Lärmschutzwände in Richtung der nördlich angrenzenden Grundstücke in die Berechnungen eingestellt. Darüber hinaus werden auch im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die o.g. weiteren Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können somit auch im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 43.2, Immissionsschutz, wird in der Stellungnahme vom 12.03.2015 darauf hingewiesen, dass der Betreiber sicherstellen muss, dass die Andienung und der damit verbundene Lkw-Verkehr nur im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen. Entsprechende Hinweisschilder oder schriftliche Informationen an die Zulieferer sind anzubringen bzw. zu erstellen. Zudem wird in dem zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung zur Schließung des Geländes vorgesehen.

11 Umsetzung der Planänderung

11.1 Erschließung und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

11.2 Bodenordnung und Flächenbilanz

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt insgesamt 5.420 m². Hiervon entfallen auf die überbaubaren Grundstücksflächen 2.123 m² sowie auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 3.297 m². Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfassen dabei 1.055 m²; auf die Stellplätze entfallen 2.207 m².

11.3 Städtebauliche Kosten

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Gießen in der Umsetzung keine Kosten.

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622). Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178).

13 Verfahrensstand und Konfliktbewältigung

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.12.2014, Bekanntmachung: 10.01.2015

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 12.01.2015 – 23.01.2015, Bekanntmachung: 10.01.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**: 17.02.2015 – 17.03.2015, Bekanntmachung: 07.02.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**: Frist: 17.02.2015 – 17.03.2015

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**: 27.04.2015 – 08.05.2015, Bekanntmachung: 18.04.2015

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**: Frist: 27.04.2015 – 08.05.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

Im Rahmen der frühzeitigen **Unterrichtung der Öffentlichkeit** über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahme zur Herstellung von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl abgegeben, welche aber bereits in der aktuellen Freiflächenplanung zum Vorhaben berücksichtigt sind.

Im Rahmen der Entwurfsoffenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie der erneuten Entwurfsoffenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit insgesamt drei Stellungnahmen mit Hinweisen zu den Emissionen der Lüftungsanlage und der Einhausung der Ladezone, zum Andienungsverkehr und den Öffnungszeiten, zur Zugänglichkeit der Stellplatzanlage sowie zur Pflege der Außenanlagen abgegeben, welche zur Prüfung und Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergegeben wurden. Die Hinweise betreffen jedoch die konkrete Bauausführung und betriebliche Organisation, sodass im Bauleitplanverfahren über die bereits getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen diesbezüglich keine weitergehenden Regelungen getroffen werden können. Jedoch wurden die Außenanlagen bereits durch Gärtner gesäubert, der kaputte Zaun zur Straße Waldweide hin wird nachgespannt und die Anlieferer wurden angewiesen, erst nach 06.00 Uhr auf das Gelände zu fahren. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ebenfalls ein Ausschluss der Andienung des Marktes zwischen 22.00 und 6.00 Uhr aufgenommen werden.

Die schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich der verlängerten Öffnungszeiten redaktionell angepasst und war Gegenstand der erneuten Entwurfsoffenlegung. Im Rahmen der Markterweiterung wird die vorhandene Kühlanlage umgebaut und ein neuer, deutlich leiserer Verflüssiger installiert werden.

Ferner wird vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger ein geeignetes Unternehmen mit dem Rückbau der asphaltierten Fläche und der Herstellung eines durchgehenden Grünstreifens entlang der Straße Waldweide, welcher nur von einer 2,00 m breiten Fußwegeverbindung unterbrochen wird, beauftragt.

Die eingegangenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange, Ämter und Behörden enthielten keinerlei abwägungsrelevante Inhalte. Anmerkungen zu Brandschutz, klimatischen und altlastenfachlichen Ausführungen sowie Hinweise des Kampfmittelräumdienstes, konnten berücksichtigt werden und beispielsweise in redaktioneller Ergänzung der Begründung erläutert oder in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan, Feldmann Architekten GmbH, Stand: 01/2015

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel