



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

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Oktober 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 wie folgt gefasst:

‘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 wie folgt gefasst:

‘Küchenfachmarkt (SO3)

Zulässig ist ein Küchenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 2.100 m². Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.’

3. Hinter **Ziffer A 1.2.5** wird folgende Festsetzung eingefügt:

‘**A 1.2.6** Im SO3 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 wie folgt gefasst:

‘Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf im SO3 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.’

5. **Ziffer A 3.1, Satz 2** wird wie folgt gefasst:

Im SO3 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 SO3 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. **Ziffer A 6.1** wird wie folgt gefasst:

'Im SO3 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.'

8. **Ziffer A 6.3** wird wie folgt gefasst:

'Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszone nur in versiegelungsfreien und begrünbaren Oberflächenbefestigungen zulässig, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. '

9. In **Ziffer A 7.1** wird die Überschrift wie folgt gefasst:

'Straßenbegleitende und flächenhafte Anpflanzungen'

10. In **Ziffer A 7.1** wird hinter Satz 1 eingefügt:

'Entlang der Bänningerstraße sind im SO3 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 hinter Satz 2 eingefügt:

'Entlang des Erdkauter Weges sind im SO3 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.'

II. Ziffer C wird wie folgt gefasst: „Abweichung von § 2 der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen (2009/2016) gemäß § 6 der Stellplatzsatzung

Für die Zufahrten zum Küchenfachmarkt (SO3) 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

Spitzahorn
Bergahorn
Feldahorn
Esche-Ahorn
Türkische Hasel

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

4. Hinter Ziffer D 7 wird folgender Hinweis eingefügt:

8. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Kreuzkröte) und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Flussregenpfeifer) müssen die nachfolgenden Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden.

Flussregenpfeifer

Vermeidung von Tötung und Verletzung: Baufeldfreimachung, Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Winterhalbjahr (September bis März) zu beginnen.
 CEF-Maßnahme: Bis zum April 2017 ist ein Ersatzhabitat gemäß den Vorgaben der speziellen Artenschutzprüfung „*Geplante Bebauung Meda-Küchenmarkt und Linde Gaselager in Gießen, Bänninger Straße (Regioplan, September 2016)*“ anzulegen.
 Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Gießen und den Bauherren zu schließen.

Kreuzkröte

Vermeidung von Tötung und Verletzung: Baufeldfreimachung, Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Winterhalbjahr (September bis März) zu beginnen.
 Zusätzlich sind Fang und Umsiedlung der Tiere vor Beziehen des Winterlagers erforderlich. Zum Fang und zur Umsiedlung ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich, die von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen am 12.08.2016 erteilt worden ist.
 CEF-Maßnahme: Als geeignetes Umsiedlungsareal wurde das Muna-Gelände (Gem. Gießen Flur 50 Nr. 4/4) festgestellt. Der Fang und die Umsiedlung fanden bereits im August 2016 statt.