



## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 05/18**

### **Gebiet: „Rodheimer Straße-West“**

für den Bereich der Baugrundstücke Rodheimer Straße 98-116  
nördlich der Einmündung der Rodheimer Straße in die Heuchelheimer Straße

**- Entwurf -**

Planstand: 5.10.2010

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
4.1 Bisherige Entwicklung und Bestandssituation.....	5
4.2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	8
<b>5 Verfahrensart.....</b>	<b>9</b>
<b>6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>	<b>10</b>
6.1 Städtebauliche und Nutzungskonzeption.....	10
6.2 Art der baulichen Nutzung.....	13
6.3 Sonstige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.	14
6.4 Verkehrliche und sonstige Erschließung.....	15
6.5 Altlasten.....	16
<b>7 Verfahrensablauf und Rechtswirkungen.....</b>	<b>17</b>
7.1 Verfahrensablauf.....	17
7.2 Veränderungssperre.....	17
7.3 Sonstige Rechtswirkungen.....	18
 <b>Anlagen</b>	 <b>19</b>
1. Avifaunistische Bestandsaufnahme .....	19
2. Übersichtsplan zum Grünbestand.....	25

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Für das ca. 3,5 ha große Plangebiet beidseits des westlichen Endes der (alten) Rodheimer Straße wurde unter anderem aufgrund angekündigter Erweiterungs- oder Umnutzungsabsichten für alle drei im Plangeltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von der Gießener Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2006 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Planungsziele für die damit bezweckte Änderung von Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne G 10 „Hardtallee“ (1975) und G 54 „Hessenhallen“ (1981) waren die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung und Sortimentsstruktur sowie die Klärung der Nutzungsperspektive für den Parkplatzbereich westlich des Weststadt-Vorfluters (Flohmarktgelände).

Am 4.03.2010 wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung ein Plankonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie eine Veränderungssperre für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes Rodheimer Straße 100 beschlossen.

Seit Anfang 2009 wurden Verhandlungen mit der Eigentumsverwalterin der südlich der Rodheimer Straße liegenden Gewerbeflächen aufgenommen sowie Vorabstimmungen möglicher Bebauungs- und Nutzungsvarianten geprüft.

Als wesentliches Ergebnis wurde hierbei erreicht, dass die im großflächigen Einzelhandelsbetrieb („Schnäppchenmarkt“) vorhandene Nutzung auf absehbare Zeit erhalten bleibt sowie mittelfristig durch eine Aufstockung und gestalterische Aufwertung ergänzt werden soll und eine teilweise Neubebauung auf dem Parkplatzareal mit Unterbauung der Hochspannungsleitung angestrebt wird.

Im Rahmen der Vorabstimmung der Bebauungsplanfestsetzungen haben die Mittelhessischen Abwasserbetriebe (MAB) im September 2010 mitgeteilt, dass eine Löschung der Gewässereigenschaft für den im Plangebiet verlaufenden Flutgraben angestrebt wird, um über eine bereichsweise Verrohrung der Abwasseranlage günstigere Wartungsbedingungen zu erreichen. Dies würde auch eine Grundstücksneuordnung im Plangebiet ermöglichen und darüber die Funktionsabläufe bei den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erheblich verbessern.

Das Planerfordernis wird daher einerseits mit der Anpassungsnotwendigkeit der einzelhandelsbezogenen Regelungen der beiden bisher rechtswirksamen Bebauungspläne (unter Berücksichtigung der Anwendungs-Problematik der älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung) an die heutigen Anforderungen und städtebaulichen Ziele einer Sicherung bzw. geordneten Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen begründet.

Andererseits sollen die bisher nicht möglichen baulichen Entwicklungsspielräume auf dem Flohmarktgelände sowie ggf. auch im Bereich des Flutgrabens über geeignete Festsetzungen definiert werden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Neben den in Kapitel 1 genannten allgemeinen Zielen zum Einleitungsbeschluss (2006) werden unter Berücksichtigung der Beschlussfassung vom 4.03.2010 folgende konkretisierten Planungsziele im Planentwurf umgesetzt:

- Der erweiterte Getränkemarkt soll mit seiner derzeitigen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes gesichert und durch die am Gebäudebestand orientierte überbaubare Grundstücksfläche eine nochmalige Erweiterung vermieden werden;

- Der vorhandene Lebensmittelmarkt (Discounter) soll innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> zur Vermeidung der Großflächigkeit planungsrechtlich gesichert werden;
- Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb südlich der Rodheimer Straße („Schnäppchenmarkt“) soll in seinem Bestand innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gesichert und durch eine Auflistung der zulässigen Sortimente eine Verstärkung negativer Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel vermieden werden;
- Eine mittel- bis langfristige Neubauoption in diesem Sondergebiet für ein Hotel oder vergleichbare Beherbergungsbetriebe soll eröffnet werden;
- Eine überbaubare Grundstücksfläche westlich des Flutgrabens auf dem vorhandenen Parkplatz (Flohmarktgelände) soll definiert werden, in der innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes bestimmte Nutzungen und Anlagen wie z.B. Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden;
- Ein Teil der Rodheimer Straße soll zur Verringerung des städtischen Unterhaltungsaufwandes und Vermeidung des ungeordneten Abstellens z.B. von LKW über Nacht in das südwestliche Gewerbegebiet einbezogen und vorrangig als Stellplatzfläche genutzt werden;
- Eine Durchbindung des Grünzuges entlang der Westtangente durch Grundstücksneuordnung mit vergrößerter öffentlicher Grünfläche und Pflanzaufgaben auf Privatgrund unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sowie eine verbesserte Trassierung und Verbreiterung des stark frequentierten Fuß- und Radweges in Richtung Gewerbegebiet West/Heuchelheim sollen erreicht werden;
- Der ober- und unterirdische Leitungsbestand im Plangebiet soll gesichert werden, wobei eine teilweise Verrohrung und Aufschüttung sowie Überbauung des Flutgrabens (und Schmutzwasserkanals) im Einvernehmen mit den Mittelhessischen Abwasserbetrieben und unter bestimmten Bedingungen zur Verbesserung der gewerblichen Nutzungsabläufe (ohne Verkaufsflächenvergrößerung) möglich sein soll.

Planungszweck ist, wie in Kapitel 1 ausgeführt, die Anpassung des planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe sowie bauliche und grünordnerische Entwicklung im Plangebiet an die heutigen Planungsanforderungen.

### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das 3,5 ha große Plangebiet befindet sich in der Gießener Weststadt zwischen Rodheimer Straße, Heuchelheimer Straße und B 429 (Westtangente).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen,

Flur 36 Nr. 155/29 und 324/2,

in der Flur 37 die Flurstücke 391/6, 426/2, 431/1, 455/3 sowie

in der Flur 38 die Flurstücke 1/1, 1/5, 1/6, 2/7 und 438/4.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Bisherige Entwicklung und Bestandssituation

#### Bisherige Entwicklung und Nutzungsbestand

Im Plangebiet hat sich im Zeitraum 1980 bis etwa 2002 die Umwandlung von einem gewerblich geprägten Bereich zu einem Einzelhandelsstandort vollzogen.

Ein KFZ-Betrieb (Karosseriebehandlung, -lackiererei) auf dem Baugrundstück Rodheimer Straße 100 konnte seine Erweiterungsplanung in den frühen 90er-Jahren u.a. wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht umsetzen, weshalb mit dem Eigentümer die Umnutzung des Geländes zu Nahversorgungszwecken abgestimmt wurde. Die Bauanträge für die heute vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes mit Bäckereiverkaufsstelle wurden in 1998 bzw. 2000 eingereicht.

Im Jahr 2004 erfolgte eine erste bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes (insbesondere Einrichtung eines Pfandbereiches) unter Beibehaltung seiner Verkaufsfläche von 699 m<sup>2</sup> zzgl. Kassenzone (115 m<sup>2</sup>). Anfang 2009 wurde ein Bauantrag für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> vorgelegt, der im angelaufenen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 genannten Planungsziele intensiv geprüft wurde. Schließlich konnte im Zusammenhang mit der seit März 2010 verhängten Veränderungssperre mit der Bauherrschaft abgestimmt werden, dass ein geänderter Bauantrag über einen internen Umbau zur Optimierung des Betriebsablaufes mit insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgelegt wurde. Dieser Bauantrag konnte im August 2010 genehmigt werden.

Der auf dem gleichen Grundstück errichtete Getränkemarkt wurde in 2008 auf eine derzeit vorhandene Verkaufsfläche von knapp 670 m<sup>2</sup> erweitert.

Auf dem gegenüber liegenden Baugrundstück Rodheimer Straße 116 wurde ein (heute noch) vorhandener Gewerbebau in 1980 zum Lebensmittelmarkt (Depot-Markt/Co-Op-Reihe) umgenutzt, jedoch bereits Ende 1983 aus unternehmensstrategischen Gründen wieder aufgegeben. Die Fa. Karstadt beantragte in 1984 die Umnutzung als Teppich-Fachmarkt sowie in 1995 die Verkaufsflächenvergrößerung auf knapp 1.800 m<sup>2</sup> wie heute vorhanden. Ohne separates Genehmigungsverfahren erfolgte in den späten 90er-Jahren die Sortimentsumstellung, wie derzeit vorhanden, als Schnäppchenmarkt der Fa. Karstadt.

Auf dem angrenzenden (jenseits des Flutgrabens liegenden) unbebauten Areal wurden Stellplatzflächen befestigt und eingegrünt sowie mit einer Fußgängerbrücke an das Marktgebäude angebunden. Seit den 90er-Jahren wird das Gelände für verschiedene Verkaufsaktivitäten genutzt und nahm u.a. den vorher am Schlachthof ansässigen regelmäßigen Flohmarkt an Samstagen auf. Zudem werden derzeit Übungsfahrten von Fahrschulen abgehalten und temporär Werbeanlagen für Veranstaltungshinweise aufgestellt.

Die Rodheimer Straße wurde durch Bau des Gießener Ringes abgehängt und mit Freigabe in 1971 südlich an die Heuchelheimer Straße angebunden. Der entstandene Stummel der alten Rodheimer Straße bis zur Westtangente ist mit seinem bis zu 12,0 m breit versiegelten Querschnitt verkehrlich überdimensioniert, weist jedoch am Ende bzw. Übergang zum Fuß-/Radweg in Richtung Gewerbegebiet-West/Heuchelheim keine geordnete Wendemöglichkeit auf. Die Verkehrsfläche wird oft zum (nächtlichen) Abstellen beispielsweise von LKW oder Wohnmobilen genutzt, ohne dass entsprechende sanitäre Anlagen verfügbar wären.

Zudem sind im westlichen Bereich des Plangebietes einige Fernleitungen für Gas, Wasser und Strom untergebracht, die auch im Zusammenhang mit den Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. In der folgenden Abbildung ist die Lage der Leitungen und Bauverbotszonen dargestellt.



Abb. 1: Restriktionsplan „Rodheimer Straße-West“ mit Leitungsbestand und Bauverbotszonen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an drei Hauptverkehrsstraßen, u.a. am Gießener Ring, als stark verlärmert einzustufen.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Flutgraben, der zur Entwässerung der versiegelten Flächen großer Teile der Gießener Weststadt dient und ursprünglich auch einen – mittlerweile versiegten – Bachlauf aufgenommen hat. Die Rodheimer Straße überquert den Flutgraben mit einem Brückenbauwerk aus dem 19. Jahrhundert, dessen Eisengeländer unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal aus verkehrsgeschichtlichen Gründen) stehen. Der Flutgraben ist südlich der Brücke mit einer Betonsohle und beidseitigen Stützwänden verbaut und führt nur nach stärkeren Regenereignissen Wasser. Das Gesamterscheinungsbild der oftmals zur Müllentsorgung genutzten, unzugänglichen und relativ selten unterhaltenen Abwasseranlage defizitär. Zudem trennt der Flutgraben zwei im gleichen Eigentum befindliche Nutzungsbereiche, wobei die private Fußgängerbrücke zwischen Parkplatz und Schnäppchenmarkt-Eingang mittelfristig sanierungspflichtig wird.

Im Zusammenhang mit der in Abstimmung mit der Eigentumsverwalterin und Leitungsträgern erreichten Bebauungsperspektive für das Flohmarktareal wurde in 2009 mit den MAB und dem städtischen Gartenamt über eine Verlegung des Flutgrabens um eine Neubebauung (westlich)

herum geprüft. Dies konnte jedoch aus hydraulischen Gründen (zu geringes natürliches Gefälle wegen der dann erzielten deutlichen Verlängerung der Entwässerungsstrecke) sowie aus Kostengründen nicht umgesetzt bzw. mit der Eigentumsverwalterin abgestimmt werden.

Im September 2010 haben die MAB angekündigt, dass eine Löschung der Gewässereigenschaft bei der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde angestrebt wird, um die wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante bereichsweise Verrohrung und Geländeauffüllung zu schaffen.

Im Nordosten grenzt die Wohnbebauung entlang der Hardtallee an. Im Osten befinden sich die gemischte Bebauung entlang der Rodheimer Straße Richtung Stadtmitte sowie ein Gewerbebetrieb mit Wohnungen an der Straße An der Hessenhalle. Zudem wird im Einmündungsbereich zur Rodheimer Straße derzeit eine PKW-Waschanlage mit einem Büro- und Geschäftshaus errichtet.

### Naturräumlicher Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur „Gießener Lahntalsenke“, einem praktisch waldfreien Gebiet, das sich aus der Niederung der Lahn und dem breiten Wiesengrund der Wieseck zusammensetzt. Im Rahmen der Weststadtbebauung und des Baus der Westtangente sind die natürlichen Strukturen komplett überprägt worden. So sind z.B. Geologie und Boden, ehemals ein Auengley aus Auenlehmlagerungen, durch die Bautätigkeit und durch damit verbundenen Aufschüttungen komplett verändert worden. Auch das Lokalklima wird nicht mehr durch die Auenlage, sondern durch die großrahmigen Hochbauten, den Damm der Westtangente und eine relativ hohe Versiegelungsrate (Stellplätze) bestimmt und ist während extremer Hitzeperioden als belastet einzustufen. Entlastend wirken dann die Gehölze durch Schattenwurf und Verdunstungskühle.

Das Plangebiet wird vom Flutgraben der Weststadt gequert, ein kleines, als Betongerinne ausgebautes Nebengewässer der Lahn, welches die Vorflut für die gesamte Weststadt bildet. Es leitet das Wasser nach Süden ab, um auf Höhe Margarethenhütte in die Lahn zu münden. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Nach in 2009 erfolgter Fertigstellung des Hochwasserschutzdeiches liegt das Plangebiet nur noch im „überschwemmungsgefährdeten Bereich“.

Die Biotoptypen im Plangebiet:

- Drei Einzelhandelsunternehmen, jeweils als einstöckige Flachbauten, mit den dazugehörigen Stellplätzen nehmen den über die Hälfte der Plangebietsfläche ein. Während die Stellplatzanlage im Westen gut eingegrünt ist, weisen die Bäume auf dem Markt-Parkplatz gegenüber Defizite auf – sie sind kümmerlich, einer davon ist auch eingegangen.
- Gequert wird das Plangebiet vom alten Verlauf der Rodheimer Straße, die jetzt nur noch der inneren Erschließung, dem Radverkehr und als Stellplätze dient. Sie wird von einer Lindenallee begleitet.
- Im Westen wird eine Schotterfläche mit teilweise vorhandener Trittrasenvegetation als wöchentliche Flohmarkfläche, für jährlichen Weihnachtsbaumverkauf und für sonstige temporäre Veranstaltungen genutzt. Sie wird von einer naturnahen Gehölzpflanzung eingerahmt.
- Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sind als Rasenflächen ausgebildet oder mit Bodendeckern (häufig mit Schneebeere) bewachsen.
- Der Flutgraben verläuft in einem naturfernen Betongerinnen. An den Böschungen hat sich ein Gehölzbestand aus Eschen und Ahorn etabliert.

Zur Beurteilung der faunistischen Lebensgemeinschaften werden in der Saison 2009 die Vögel kartiert. Es wird erwartet, dass bei der hohen Vorbelastung nur relativ störungsunempfindliche, anspruchslose und häufige Vogelarten zu finden sind. Auch sonst ist davon auszugehen, dass bei dieser Nutzungs- und Biotopstruktur keine streng geschützten Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet vorkommen und auch von den besonders geschützten Tierarten nur anspruchslose Arten zu erwarten sind.

Die alte Lindenallee ist eine wichtige Grünstruktur im Straßenraum, da der neue Verlauf der Rodheimer Straße nur über wenig begleitendes Großgrün verfügt.

Das gesamte Plangebiet zeigt sich somit als anthropogen überprägt und nur von geringem Wert von Natur und Landschaft. Auszunehmen von diesem Urteil sind die Linden, die eine prägende Grünstruktur am Stadteingang bilden.

## 4.2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

### Übergeordnete Planung

Das Gebiet ist sowohl im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 als auch im Regionalplan-Entwurf 2006 als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Darüber hinaus sind die Wasserfernleitung und die Stromleitungen zu beachten. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird gefolgt.

Im genehmigten Gießener Flächennutzungsplan (2000/2002) werden

- die Grundstücksflächen der drei Einzelhandelsbetriebe als Mischbaufläche,
- die Rodheimer Straße und der versiegelte Parkplatz (Flohmarktgelände) als Verkehrsflächen und
- der unversiegelte Parkplatz sowie der Restbereich als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt diese Vorgaben nicht vollständig. Abweichungen bestehen bei der Ausweisung des Schnäppchenmarkts als Sondergebiet und in der Ausdehnung der Bauflächen über die Verkehrsfläche hinaus in die öffentliche Grünfläche. Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Nach dem Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) gehört das Plangebiet zum Biotopkomplex „Lahnau zwischen Hardt und Westtangente“. Er wird als „verarmt“ bewertet. Konkrete planerische Aussagen werden zu den Flächen nicht getätigt. Generell sollen im Siedlungsgebiet laut Landschaftsplan

- Asphaltflächen entsiegelt werden,
- der Grünflächenanteil erhöht werden insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum,
- Bäume und Sträucher gepflanzt und Fassaden begrünt werden,
- die Pflege der Grünflächen extensiviert werden.

### Verbindliche Bebauungsplanung

Für den zur Änderung vorgesehenen Geltungsbereich existieren zwei rechtswirksame Bebauungspläne:

- Der nördliche Bereich (Grundstück mit Lebensmittel- und Getränkemarkt) wird vom Bebauungsplan 10 „Hardtallee“ (1975) abgedeckt. Er setzt dort Mischgebiet mit offener Bauweise, maximal zulässiger GRZ von 0,3/ GFZ von 0,6 und zwingend 2 Vollgeschosse fest.
- Der südliche Bereich einschließlich Rodheimer Straße gehört zum Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ (1981). Er setzt für den Bereich „Schnäppchenmarkt“ Mischgebiet mit geschlossener Bauweise, maximal zulässiger GRZ von 0,3/ GFZ von 0,5 und maximal 2



Vollgeschosse fest. Die Flutgrabenfläche ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, die asphaltierte Stellplatzanlage als Parkplatz und der restliche Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Nach Erlangung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ ersetzen dessen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die bisherigen Vorgaben der o.g. Bebauungspläne.

## 5. Verfahrensart

Mit der seit 2007 gültigen, d.h. nach gefasstem Einleitungsbeschluss, Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Bundesregierung ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ eingeführt.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplanentwurf werden knapp 7.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung/UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten nach EU-Recht.

Der im räumlichen Plangeltungsbereich vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von knapp 2.100 m<sup>2</sup> bzw. Verkaufsflächengröße von ca. 1.800 m<sup>2</sup> widerspricht der Vorgabe aus der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2 (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m<sup>2</sup> notwendig) nicht, da es sich hierbei um

- a) einen genehmigten und nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Bestand (und nicht, wie in der UVPG-Anlage aufgeführt, um einen Neubau) handelt, für den
- b) auch nicht im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan (neu) aufgestellt wird, sondern es sich bei dem Plangebiet bereits um ein beplantes Areal handelt.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 durch Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Nach §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

## **6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### 6.1 Städtebauliche und Nutzungskonzeption

#### Vorabstimmung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe

- für den Bereich des Getränkemarktes ein Mischgebiet,
- für den Bereich des Lebensmittelmarktes ein Gewerbegebiet sowie
- für den Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit Ausschluss bestimmter innenstadtrelevanter Warensortimente (Lebensmittel/Getränke, Drogeriewaren, Elektrogeräte, Spielwaren, Schreibwaren u.a.).

Nach Vorabstimmung einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Flohmarktgeländes mit den zuständigen Leitungsträgern, der Straßenbauverwaltung sowie den Mittelhessischen Abwasserbetrieben/MAB wurde für diesen Teilbereich ein Gewerbegebiet mit einer teilweise über dem Flutgraben (als Überbauung in mit den MAB abgestimmter Höhe) liegenden überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen.

Zur Perspektive des

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ermöglicht nur geringfügige bauliche Erweiterungen, damit auch in dieser Hinsicht keine Vergrößerung der Verkaufsflächen umgesetzt werden können.

In der Vorabstimmung mit der Eigentumsverwalterin der Flächen südlich der Rodheimer Straße sowie zum Stellplatznachweis für Neubauvorhaben auf dem Flohmarktgelände wurde erreicht, dass ein großer Teil der westlich der Flutgraben-Brücke gelegenen Verkehrsfläche der Rodheimer Straße in das Gewerbegebiet einbezogen wird, um die bereits asphaltierte Fläche kostengünstig als Stellplatzfläche umwidmen zu können. Als Folgewirkung wird hierüber auch künftig ein bisher oftmals registriertes Abstellen von LKW oder sonstiger Fahrzeuge über Nacht vermieden.

In diesem Zuge soll auch der stark frequentierte Fuß- und Radweg zwischen der Weststadt und dem Gewerbegebiet West bzw. Heuchelheim/Biebertal ausgebaut und in der unübersichtlichen Kurvenlage am B 429-Überführungsbauwerk neu trassiert werden. Hierzu hat der ADFC Gießen Anregungen vorgetragen und mit Hinweis auf die einschlägigen Entwurfsrichtlinien eine baulich getrennte Führung von Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie eine Mindestbreite für den Radweg von 4,0 m mit vergrößertem Kurvenradius östlich des Überführungsbauwerkes und Freihaltung der Sichtbeziehungen in Kurvenlagen gefordert. Nach Abstimmung mit den zuständigen städtischen Verkehrsbehörden wird eine durchgehende insgesamt 4,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit verbesserter Trassierung und Einsehbarkeit in Kurvenbereichen festgesetzt, die für einen kombinierten Zweirichtungs-Fuß-/Radweg mit der festgestellten Radfahr-Verkehrsfrequenz von 800-900 Personen täglich bei gleichzeitig relativ hohem Fußgängeraufkommen ausreichend dimensioniert ist.

Dadurch wird auch eine Neuordnung der Grenze zwischen öffentlicher Grünfläche mit Fuß-/Radweg östlich der B 429 und dem Gewerbegrundstück erforderlich, die im Zusammenhang mit geeigneten Begrünungsaufgaben unter Berücksichtigung der Leitungslagen zu einer stärkeren Ausbildung des Grünzuges entlang der Westtangente führen soll.

Diese Neukonzeption wurde im September 2010 auch mit den Vertretern von ADFC und VCD erörtert und abgestimmt.

Im Vorfeld bzw. im Zuge der Beschlussfassung des Plankonzeptes zum Vorentwurf hat die Gießener Messegesellschaft M.A.T. Objekt GmbH in einer schriftlichen Stellungnahme Bedenken gegen die mit der Eigentumsverwalterin vorabgestimmten und als Bestandteil des Plankonzeptes aufgenommene Nutzung des Neubauvorhabens auf dem Flohmarktgelände als Veranstaltungshalle (z.B. für Familienfeiern) vorgetragen. Darauf hin wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, diese Bedenken im Rahmen einer Vorabwägung bis zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

#### Beschreibung des Plankonzeptes für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet GE 1

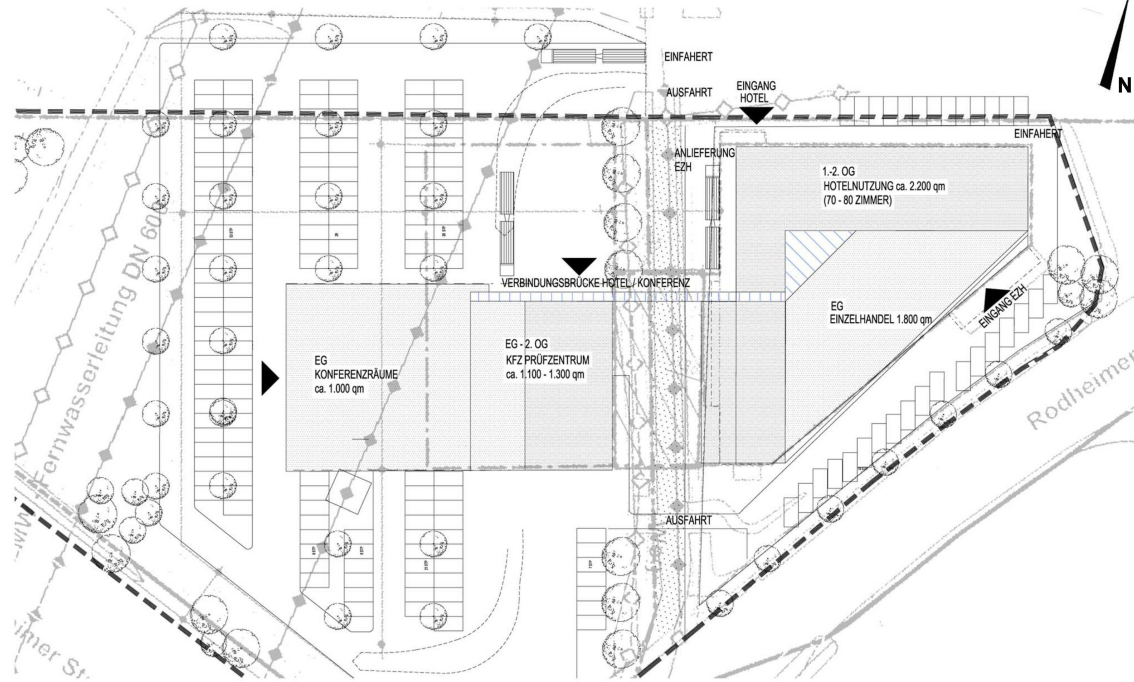
In der weiteren Abstimmung mit der Eigentumsverwalterin konnten eine konzeptionelle Änderung der Neubebauung und Nutzung der genannten Teilfläche sowie eine entsprechende Neuausrichtung der Vermarktungsbemühungen erreicht werden.

In der Abbildung 2 (nächste Seite) ist das aktuelle Bebauungs- und Erschließungskonzept der Eigentumsverwalterin (7/2010) dargestellt, das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt wurde.

Durch einen noch auszuwählenden Investor sollen im Bereich des Sondergebietes sowie im Gewerbegebiet GE 1 neben der Erhaltung des „Schnäppchenmarktes“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb für bestimmte Sortimente ein zwei- bis dreigeschossiger Neubau auf dem Flohmarktgelände realisiert werden. Mittelfristig ist, unter der Voraussetzung entsprechend statisch-konstruktiver Möglichkeiten, eine zweigeschossige Aufstockung des Marktgebäudes mit einem Hotel oder einem ähnlichen Beherbergungsbetrieb angedacht, das auf dem Flohmarktgelände, verbunden über ein Verbindungsbauwerk über den Vorfluter, mit einem Anbau für Konferenzräume o.ä. ergänzt wird.

Als Hauptnutzung für den Neubau auf dem Flohmarktgelände wurde ein KFZ-Prüfzentrum insbesondere für LKW vorabgestimmt.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt ausschließlich über den Stich der Rodheimer Straße, wobei für interne Fahrten der Ausbau der vorhandenen Fußgängerbrücke über den Vorfluter angedacht wurde.

**FLÄCHENAUFTEILUNG GIESSEN / FUNKTIONSKOMBINATION „DEKRA“ / „EINZELHANDEL“ / „HOTEL - KONFERENZ“**


ANSICHTEN OHNE MASSTAB 21.07.2010

**WROCKLAGE + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN INGENIEURE PartG  
ALTER MÜHLENWEG 2 48249 DÜLMEN FON:02590-91620

Abb. 2: Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Schnäppchen- und Flohmarktgelände, 7/2010

### Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen berücksichtigen vollständig die in Kapitel 2 aufgeführten Planungsziele.

Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen werden in ihrem Bestand bzw. – bezüglich des Lebensmittelmarktes – im derzeit genehmigten Umbau-Status planungsrechtlich gesichert. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Schnäppchen- und Flohmarktgelände werden wie vorabgestimmt, auch unter Berücksichtigung der Belange der Gießener Messegesellschaft sowie der Anforderungen der Leitungsträger, eröffnet.

Der Flohmarkt kann in Abstimmung mit der Eigentumsverwalterin im Plangebiet erhalten werden.

Die Gesamtentwicklung des Standort kann verkehrlich verträglich über den vorhandenen Knoten Rodheimer Straße/An der Hessenhalle abgewickelt werden. Der Fuß-/Radweg in Richtung Gewerbegebiet-West/Heuchelheim wird verkehrsgerecht und sicher ausgebaut.

Der Grünzug entlang der Westtangente soll durch eine Flächenneuordnung und geeignete Festsetzungen zur Begrünung und Vermeidung von z.B. Parken oder Verkaufsaktivitäten in bestimmten Bereichen des Gewerbegebietes ausgestaltet und vernetzt werden.

Vorhandene wertvolle Straßenbäume werden erhalten und durch in der Art (Linden) angepasste Neuanpflanzungen ergänzt.. Anpflanzungsgebote werden differenziert in

- höhere Gehölzbestände zur Abschirmung der Flächen gegenüber des Straßenraums
- niedrigere Gehölzbestände unterhalb der Hochspannungseleitungen

- extensive Rasenflächen in Bereichen, wo es der Übersichtlichkeit für den Radverkehr dient.

Die geplanten Stellplatzflächen sollen gemäß Stellplatzsatzung ausreichend begrünt werden.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Zu den im Sondergebiet getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit und Sortimentsbeschränkung wurde das Planungsziel eines Ausschlusses weiterer Einzelhandels-Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Warensortimente, insbesondere Lebensmittel und Getränke, mit der erteilten Genehmigung für den Schnäppchenmarkt bzw. der vorhandenen Sortimentsstruktur sowie den Planungsabsichten der Eigentumsverwalterin unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung abgeprüft.

Die zum Ausschluss vorgesehenen innenstadtrelevanten Warensortimente

- Lebensmittel und Getränke,
- Elektrohaushaltsgeräte,
- Drogeriewaren/Reinigungsmittel,
- Spielwaren und
- Schreibwaren/Zeitschriften

sind in Anlage 1 zum Hessischen Einzelhandelserlass 2005 (Staatsanzeiger Nr. 5/2003, S. 453 und Nr. 18/2005, S. 1595) als allgemein zentren-/innenstadtrelevante Sortimente aufgeführt, wobei auf den notwendigen Abgleich mit der örtlichen Situation sowie eine erforderliche Differenzierung einzelner Warengruppen z.B. hinsichtlich Großgütern hingewiesen wird.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausstattung der Gießener Innenstadt mit entsprechenden Sortimenten, der bisherigen Tendenzen aufgrund von Konkurrenzangeboten in Randlagen und Sondergebieten sowie der in einer aktuellen gesamtstädtischen Begutachtung festgestellten Überversorgung hinsichtlich einiger innenstadtrelevanter Warengruppen wird der Ausschluss der o.g. Warengruppen begründet. Gemäß Urteilen des VGH Kassel vom 19.09.2002 (3 N 78/00-, BauR 2003, 501) sowie VGH Mannheim vom 30.01.2006 (3 S 1259/05-, BauR 2006, 952) sind auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in Baugebieten, somit auch in Sondergebieten, Ausschlüsse bestimmter innenstadtrelevanter Sortimente zulässig.

Die Zulässigkeit von Drogeriewaren/Reinigungsmitteln, Spiel- und Schreibwaren auf jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Randsortimente folgt dem Urteil des OVG Münster vom 20.03.2002 (10a D 48/99 – juris), wonach dies zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen einer Abwägung der in diesem Fall von der Eigentumsverwalterin vorgetragenen Anregungen erforderlich sein kann. Die Auswirkungen dieser Randsortimente auf die Innenstadt halten sich im allgemeinen, vom Einzelhandelserlass festgelegten Zulässigkeitsrahmen, da die Summe ihrer Verkaufsflächen kleiner als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und deutlich unter 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Verkaufsflächenbeschränkung im Gewerbegebiet GE 2 auf maximal 800 m<sup>2</sup> (Ermittlung gemäß Hess. Einzelhandelserlass 2005) erfolgt ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO, da ein derartiger, nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb eine typisierbare Unterart der Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe darstellt.

Im Zusammenhang mit dem auf dem gleichen Baugrundstück und mit gemeinsamer Stellplatznutzung vorhandenen Getränkemarkt mit integriertem Backshop und einer Verkaufsfläche von rd. 670 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.500 m<sup>2</sup>, was für eine im Vordergrund stehende Nahversorgung der Weststadt auch angesichts der weiteren, auch großflächigen Versorgungsstandorte im Einzugsbereich ausreichend ist.

Bei einer über 800 m<sup>2</sup> hinaus gehenden Verkaufsflächengröße müssten negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Funktionsverlagerung hin zur vorwiegend über den Stadtteil hinaus gehenden Versorgung angenommen werden, was sich u.a. aus gutachterlichen Angaben im Rahmen der ersten Bauantrag-Stellung (VK-Erweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup>) an hand der dort ermittelten Einzugsbereiche und Kaufkraftveränderungen ergibt.

Die Verkaufsflächen-Beschränkung und Sortimentseinschränkung im Mischgebiet auf maximal 800 m<sup>2</sup> entspricht ebenfalls den gemäß einschlägiger Rechtsprechung möglichen Steuerungsmitteln des Plangebers und begründet sich mit der planungsrechtlich erforderlichen Konkretisierung des Ausnahmetatbestandes für ansonsten unzulässige Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet.

Die sonstigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten sollen einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entgegen wirken, wobei Selbstvermarktungs-Verkaufsstellen produzierender Betriebe sowie das KFZ-Gewerbe aufgrund der Standorteignung davon ausgenommen werden.

Zudem werden in allen Baugebieten jegliche Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um insbesondere die Nachtruhe der angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

#### Aufschiebend bedingte Zulässigkeiten

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird für die von der Eigentumsverwalterin vorgesehene Überbauung des Vorfluters eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit für ein Verbindungsbauwerk festgesetzt, das die vorherige Abstimmung mit den Mittelhessischen Abwasserbetrieben (MAB) voraus setzt sowie, gemäß den vorläufigen Anforderungen der MAB, eine Mindestdurchfahrthöhe von 4,0 m ab der vorhandenen Geländehöhe für die MAB-Unterhaltungsfahrzeuge erfordert.

Zudem haben die MAB im September 2010 mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung einer Löschung der Gewässereigenschaft des – nur phasenweise wasserführenden und wasserrechtlich unbedeutenden bzw. untergeordneten - Flutgrabens eine bereichsweise Verrohrung und Aufschüttung zur Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden vorgesehen ist. Um für das noch ausstehende Abstimmungsergebnis innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine geeignete, flexible Festsetzung für eine im Eigentümerinteresse stehende eventuelle Nutzung der Aufschüttungsflächen vorrangig für Stellplätze zu treffen, wird eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit unter der Voraussetzung der Löschung der Gewässereigenschaft und Abstimmung mit den MAB festgesetzt.

### 6.3 Sonstige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten kann die auf jeweils 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Flächen und Anlagen um bis zu 0,2, d.h. bis 0,8 überschritten werden.

Im Gewerbegebiet GE 1 kann die mit dem Betreiber der Freileitung vorabgestimmte maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m um 4,0 m überschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erzielt und die Zahl der Vollgeschosse (max. II) eingehalten werden.

Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt, die die Aufstockung mit zwei Geschossen ermöglicht. Da nur eine Teilaufstockung angestrebt und die

75% - Regelung der HBO eingehalten werden, ergibt sich die zulässige Vollgeschosszahl von II.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sollen zu einer Einbindung insbesondere des Gewerbegebietes GE 1 in den Grünzug und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes insgesamt beitragen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Die baugestalterischen Festsetzungen nach HBO zu Dachaufbauten und -begrünung, Werbeanlagen und Einfriedungen sollen ebenfalls zur Aufwertung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.4 Verkehrliche und sonstige Erschließung

### Verkehr

Das Verkehrskonzept sieht eine Beibehaltung der jetzigen Zu- und Abfahrtsituation über den Knoten Rodheimer Straße/An der Hessenhalle vor. Dieser Knoten wird mittelfristig voll signalisiert, so dass sich hierüber einer Verbesserung der Verkehrsabwicklung ergeben wird.

Der westliche Teil des Stummels der Rodheimer Straße wird westlich des Brückenbauwerkes über den Vorfluter abgehängt und Bestandteil des Gewerbegebietes GE 1. Daher muss vor der Brücke eine Wendemöglichkeit für PKW eingerichtet werden. LKW können, sofern sie nicht in das Gewerbegebiet einfahren, über die Schleife des Schnäppchenmarktes wenden.

Für das Brückenbauwerk hat das städtische Tiefbauamt eine Belastungsprüfung in Auftrag gegeben, um die regelmäßige Befahrbarkeit oder ggf. den Sanierungsbedarf festlegen zu können. In den Kennzeichnungen und Hinweisen wird auf den derzeitigen Erkenntnisstand verwiesen. Eine Anpassung zum Satzungsbeschluss an das endgültige Untersuchungsergebnis ist möglich.

Die Zufahrten zu den Baugebieten bleiben, bis auf die vorverlegte Zufahrt zum GE 1, unverändert. Die Stellplatzanordnung bleibt ebenfalls unverändert und wird durch entsprechende Festsetzung von Stellplatzflächengesichert bzw. wird nur im GE 1 im Zuge der Neubaumaßnahme gemäß der mit der Eigentumsverwalterin abgestimmten Flächen für Stellplätze geändert.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die von mehreren Stadtbuslinien angefahrene Haltestelle „Hardtallee“ in ca. 300 m Entfernung. Für den Fuß- und Radverkehr werden die durch Umgestaltung in 2010 geänderte Wegeführung östlich der Einmündung des Stiches in die Rodheimer Straße sowie der oben beschriebene neue und breitere Verlauf eines Zweirichtungs-Fuß-/Radweges bis zur B 429-Überführung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Für den Zwischenabschnitt auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Rodheimer Straße mit ihren insgesamt fünf Grundstückszufahrten wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die zuständigen Verkehrsbehörden eine geeignete Lösung der gesicherten Wegeführung für den Radverkehr abgestimmt.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden.

Im Westen des Plangebiets verläuft eine Fernwasserleitung, deren Trasse entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Das Gebiet wird – parallel zum Flutgraben – von einem Abwasserkanal gequert. Diese Entwässerungssysteme werden über Leitungsrechte sowie eine festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss gesichert. Die Mittelhessischen Abwasserbetriebe prüfen eine mittelfristige Verrohrung des Vorfluters, was wegen der Einstufung als Gewässer von der oberen Wasserwirtschaftsbehörde zu genehmigen wäre. Falls eine Verrohrung realisiert wird, kann der Bebauungsplan mit einer entsprechenden Umwidmung der betroffenen Teilfläche beispielsweise als nicht überbaubare Grundstücks- oder Pflanz- bzw. Grünfläche im vereinfachten Verfahren bzw. mit eingeschränkter Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert bzw. angepasst werden.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Die Energieversorgung (Fernwärme) ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden. Um für das Fernwärmenetz eine ausreichende Abnehmerdichte zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 HBO die Heizungsart Fernwärme festgelegt und auf Alternativlösungen mit niedrigeren Umweltbelastungen und Primärenergieverbrauch sowie die Vorgaben des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes hingewiesen. Dies begründet sich durch die ökologischen Vorteile einer energiesparenden und CO<sup>2</sup>-reduzierten Energiekonzeption zu vergleichsweise günstigen Nutzungspreisen sowie dem stadtwirtschaftlichen Gebot nach rationellem Umgang mit der Infrastruktur.

### 6.5 Altlasten

Auf dem Flurstück 155/29 (Baugrundstück Rodheimer Straße 100 mit Lebensmittel- und Getränkemarkt) existiert laut Auskunft des städtischen Amtes für Umwelt und Natur eine Altlast mit sehr hohem Beeinträchtigungspotential. Hier stand von 1950 bis 1998 ein Karosserie- und Autolackier-Betrieb. Im Rahmen des Abbruchs der Betriebsgebäude und des Neubaus der Einzelhandelsmärkte wurde der Bodenaushub abfall- und umwelttechnisch untersucht und entsprechend entsorgt. Gegen die derzeitige Nutzung des Grundstücks bestehen aus Altlastensicht keine Bedenken.

Für den restlichen Bereich des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.



## 7. Verfahrensablauf und Rechtswirkungen

### 7.1 Verfahrensablauf

Nach dem Einleitungsbeschluss am 21.12.2006 und seiner amtlichen Bekanntmachung am 23.12.2006 wurde ab 2009 in Vorabstimmung mit der Eigentumsverwalterin ein Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Dieser wurde als Plankonzept mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (zur Art der baulichen Nutzung) am 4.03.2010 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Zudem wurde für die Teilfläche des Lebensmittelmarktes (GE 2) am 4.03.2010 eine Veränderungssperre beschlossen, die durch Bekanntmachung seit 20.03.2010 wirksam ist.

Vom 23.08. bis zum 3.09.2010 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung durch Auslegung der am 4.03. beschlossenen Planunterlagen unterrichtet.

Die Auslegung ergab eine Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC Gießen) mit Anregungen zum Ausbau des Fuß-/Radweges Rodheimer Straße – Gewerbegebiet West/Heuchelheim.

Mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange, beispielsweise E.ON, MAB, Straßenbauverwaltung, Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt und Amt für Umwelt und Natur wurden die Planinhalte vorabgestimmt.

Die Entwurfs-Offenlegung soll darüber hinaus zur Abstimmung der Anforderungen an eine bereichsweite Verrohrung und Verfüllung des Flutgrabens innerhalb des Plangebiets dienen.

Der zu erstellende Bebauungsplanentwurf wird den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt und im Anschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt als auch zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesandt.

Nach dieser sogenannten Offenlegung und Trägerbeteiligung soll der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und zur Beschlussfassung als Satzung vorgelegt werden.

### 7.2 Veränderungssperre

Für den im Plangebiet liegenden Teilbereich des Lebensmittelmarktes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 4.03.2010 mit Bekanntmachung am 20.03.2010 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB wirksam.

Eine Veränderungssperre soll die in Kapitel 1 genannten Planungsziele und –inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ sichern.

Im Februar 2009 wurde ein Bauantrag über die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von knapp 700 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingereicht. Somit würde ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen, der gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung generell nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Zum Nachweis, dass die dort aufgeführten negativen Auswirkungen z.B. auf vorhandene Versorgungsstrukturen der Gießener Weststadt sowie in Heuchelheim oder auch Wettenberg nicht oder nur in einem vertretbarem Ausmaß eintreten werden, hat der Antragsteller mit dem Baugesuch eine Auswirkungsanalyse (GMA, 7/2008) vorgelegt.

In diesem Gutachten wird u.a. festgestellt, dass der Einzugsbereich außerhalb des Stadtgebietes („Zone II“) das Gesamtgebiet Heuchelheims umfasst und somit eine höhere Einwohnerzahl und Kaufkraft als die Gießener Weststadt aufweist. Wettenberg mit seinem Discounter-Standort im Gewerbepark West sowie dem innerörtlichen Vollsortimenter wurde unzureichend begutachtet.

Eine Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der zuständigen Fachbehörden zum Bebauungsplan war bisher noch nicht möglich, kann aber kurzfristig durchgeführt werden. Da jedoch nach einjähriger Zurückstellung des Baugesuches Anfang Mai darüber abschließend entschieden werden muss, ist eine Veränderungssperre erforderlich, um eine sachgerechte Abwägung aller Belange vor Entscheidung über das Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das beantragte Bauvorhaben steht den Planungszielen des Bebauungsplan insoweit entgegen, dass die Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines vorgesehenen Gewerbegebietes dem § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht und negative Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen in Gießen, Heuchelheim und Wettenberg vermutet werden müssen.

Nach dem Inkrafttreten der Veränderungssperre wurde mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes eine Änderung des Bauantrages mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf unter 800 m<sup>2</sup> abgestimmt. Der geänderte Bauantrag wurde Anfang August 2010 genehmigt.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB spätestens mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ außer Kraft. Sie kann auch gemäß Abs. 4 durch gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung außer Kraft gesetzt werden, da mit der Umsetzung der Baugenehmigung für den geänderten Bauantrag mit einer den Planungszielen entsprechenden Verkaufsflächengröße die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

### 7.3 Sonstige Rechtswirkungen

Nach seiner Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“ die Festsetzungen der beiden bisher rechtswirksamen Bebauungspläne „Hardtallee“ und „Hessenhallen“ in den jeweiligen Teilbereichen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert und bildet somit die abschließende planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben im räumlichen Plangeltungsbereich.

## Anlagen

### 1. Avifaunistische Bestandsaufnahme

# Avifaunistische Bestandserhebung des Areals Rodheimer Straße West, Gießen

im Auftrag des Stadtplanungsamtes,  
Magistrat der Stadt Gießen

August 2009

Bearbeiter: Dr. Reinhard Patzich



Gesellschaft  
für angewandte Regionalentwicklung  
und Landschaftsökologie mbH  
Ludwigstraße 40 a  
35390 Gießen  
Tel. 0641 - 12054  
Fax 0641 - 12056  
eMail: [regioplan@email.de](mailto:regioplan@email.de)

## Aufgabenstellung

Die Stadt Gießen beabsichtigt, für das derzeit als Einzelhandelsgelände an der Rodheimer Straße genutzte Areal einen Bebauungsplanes aufzustellen. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung soll die Avifauna des Gebietes aufgenommen werden.

Der Auftrag wurde am 23.03.2009 erteilt.

## Die Untersuchungsfläche

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha und wird in der östlichen Hälfte von einem Einzelhandelsmarkt mit umgebender asphaltierter Park- und Betriebsfläche eingenommen. Westlich durchquert ein technisch ausgebauter, nur temporär wasserführender Graben in Nord-Süd-Richtung das Gelände, dessen Ränder mit Gebüsch und größeren Gehölzen bestanden sind. Die westliche Hälfte ist vollständig eingezäunt und nicht betretbar, sie wird als Areal für Flohmärkte u.ä. genutzt. Zwischen asphaltierten und geschotterten Flächen stehen Reihen jüngerer Bäume mit unterpflanzten Bodendeckern. Am westlichen Rand schließt die baumbestandene Böschung der B 429 an.



Abb. 1 Untersuchungsgebiet (Luftbild 06.09.2004 [Hess. Landesvermessungsamt])

## Methodik

Bei insgesamt acht Begehungen (29.3., ab 10 Uhr; 10.4., ab 19 Uhr; 14.4., ab 8 Uhr; 28.4., ab 18.30 Uhr; 7.5., ab 21.30 Uhr; 19.5., ab 5 Uhr; 5.6., ab 6 Uhr; 5.7., ab 6 Uhr) wurde das Gebiet nach Vögeln abgesucht, wobei der eingezäunte Westteil nur von außen untersucht werden konnte.

Die Erfassung der Vogelarten erfolgte zum großen Teil anhand ihrer Rufe, Gesänge und der Bettelrufe der Jungtiere, weiterhin wurden sie unter Verwendung eines Fernglases visuell bestimmt. Nach der Häufigkeit der Beobachtungen in einem bestimmten Bereich und dem Verhalten (revieranzeigende Merkmale wie Reviergesang, Futtereintrag u.ä.) wurden die Beobachtungen „Brutrevieren“ zugeordnet, deren Zentren in die Ergebniskarte eingetragen wurden. Als „Nahrungsgäste“ werden Arten gewertet, die nicht im engeren Untersuchungsgebiet, sondern in der näheren Umgebung (vermutlich) brüteten, sich im UG aber zur Nahrungssuche oder Rast aufhielten; die Einträge in der Ergebniskarte zeigen die Aufenthaltsbereiche (Nahrungssuche, Ruhestätte o.ä.) an. Für die Erfassung einiger erwarteter Arten wurden spezielle Klangattrappen (ROCHÉ o.J.) eingesetzt (hier v.a. Grünspecht). Die Verwendung der Abkürzungen der Vogelnamen auf den Karten orientiert sich an den aktuellen Methodenstandards ornithologischer Arbeiten (SÜDBECK et al. 2005).

## Ergebnisse und Diskussion

Auf dem Gelände konnten 20 Vogelarten (Tab. 1) nachgewiesen werden, von denen 10 Arten auf dem Gelände gebrütet haben, was aus ihrem Verhalten und der Häufigkeit der Beobachtungen geschlossen wurde. Neun weitere Arten nutzten als Nahrungsgäste die Flächen. Der Mauersegler ist als Luftjäger nur eingeschränkt der konkreten Fläche zuzuordnen.

Tab. 1 Vogelarten im UG Rodheimer Straße West 2009 in taxonomischer Reihenfolge  
**Gefährdung** nach Roter Liste Deutschland (2008) bzw. Hessen (2006),  
**Schutz** nach EU-Vogelschutz-Richtlinie (1979) Anhang I, Schutz nach Bundesartenschutzverordnung (2005) b = besonders geschützt, s = streng geschützt;  
**Status:** Bv = wahrscheinlich Brutvogel im engeren UG mit Angabe der Brutpaare,  
 NG = Nahrungsgast im UG, Ü = Überflug, Luftjäger

wissenschaftl. Name	dt. Name	RL D	RL He	VS RL	BArt- VO	Status
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	-	-	-	b, s	Ng
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	-	-	b	Bv, 1
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	-	V	-	b	Ü
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	-	-	-	b	Bv, 1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	-	-	b	Bv, 1
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	-	-	-	b	Bv, 2
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	-	b	Bv, 2
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	-	-	b	Ng
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	-	b	Bv, 1
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	-	-	-	b	Ng
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	-	b	Bv, 2

wissenschaftl. Name	dt. Name	RL D	RL He	VS RL	BArt- VO	Status
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	-	-	b	Bv, 1
<i>Parus caerulea</i>	Blaumeise	-	-	-	b	Ng
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	-	-	b	Ng
<i>Pica pica</i>	Elster	-	-	-	b	Ng
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	-	-	-	b	Ng
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	-	-	-	b	Ng
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	-	b	Bv, 1
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	-	-	b	Ng
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	-	-	b	Bv, 1

Wesentliches Strukturelement für die Avifauna des UG ist der Gehölzbestand am Graben: hier waren nahezu alle der festgestellten Brutreviere zu finden. Die typische Heckenvogel-Gemeinschaft (Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Grünfink) siedelte in diesem Bereich, während in den Gehölzen auf dem Parkplatzareal keine Hinweise auf Brutreviere festzustellen waren. Wesentlich für diese Verteilung dürfte die enorm hohe Störungsdichte auf dem Parkplatz sein: zu Flohmarkt-Zeiten werden die Flächen schon in der Morgendämmerung von Standbetreibern aufgesucht. Teilweise sind Hunde mit dabei. Tagsüber sind diese Flächen vollständig gestört, so daß selbst störungstolerante Vogelarten hier keine Bruten durchführten, zumal da auch in der sensiblen Phase der Brutrevierbildung und des Nestbaues Aktivitäten auf dem Platz stattfanden.

Aber auch in den Zeiten ohne Flohmarktbetrieb waren die Parkplatzflächen nur von wenigen Vogelarten zum Nahrungserwerb aufgesucht worden: vom grabenbegleitenden Gehölz flogen die Vögel nur vereinzelt auf die Flächen. Wacholderdrossel, Bachstelze und Rabenkrähe waren Nahrungsgäste mit Brutplätzen in der Umgebung.

In den Gehölzen am Straßendamm waren Brutreviere bzw. Nester der Ringeltaube, von Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Rotkehlchen festzustellen. Anspruchsvollere Arten fehlten vollständig.

Am Einzelhandelsgebäude nisteten Hausperlinge, Hausrotschwanz und Bachstelze, also typische Nischenbrüter, die charakteristische Arten des Siedlungsbereichs sind. Der Hausperling ist die einzige potenziell gefährdete Brutvogelart des Gebietes und siedelte an der nicht mehr genutzten Laderampenabdeckung neben dem Graben.

Zusammenfassend stellt sich das untersuchte Areal aufgrund der technischen Überformung und der hohen Störungsdichte als geringwertiger Lebensraum für Vögel dar. Bestandsbedrohte Arten konnten nicht festgestellt werden, mit Ausnahme des Hausperlings (Rote Liste He und D: V). Während alle Vogelarten nach der Bundesartenschutzverordnung § 1 Satz 1 besonders geschützt sind, ist der Turmfalke als einzige Art zusätzlich streng geschützt (BArt-SchVO § 1 Satz 2); er nutzte den Hochspannungsmast im Gebiet als Ansitz bzw. zur Rast. Dauerhaft genutzte Bruthöhlen oder vergleichbare essentielle Habitatelemente konnten auf dem Gelände nicht gefunden werden.

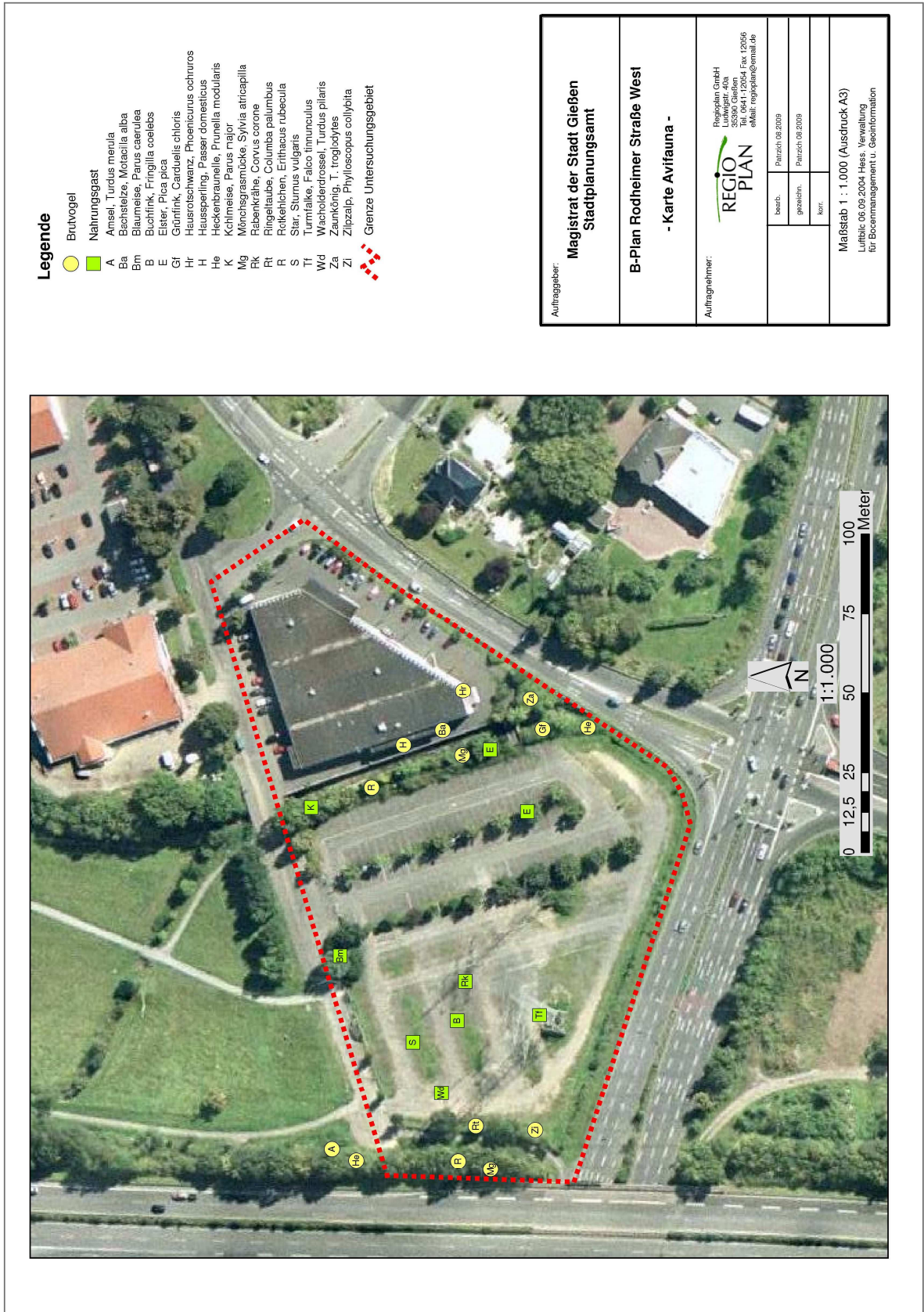


Abb. 2 Bestandskarte Avifauna, 29.03. -5.07.2009

Zitierte und verwendete Literatur und Quellen

- BArtSchV - Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten i.d.F. 16.02.2005.  
– BGBl I S. 258 (896).
- DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Amtsblatt Nr. L 103 vom 25/04/1979 S. 0001 – 0018 (Vogelschutz – Richtlinie)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. - Eching; IHW-Verlag, 879 S.
- HGON & SVH (2006) (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz & Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland): Rote Liste der bestandsgefährdeten Vögel Hessens 9. Fass. Stand Juli 2006. – Vogel und Umwelt 17, 3 – 51.
- ROCHÉ, J. C. (o.J.): Die Vogelstimmen Europas, Rufe und Gesänge von 396 Vogelarten. – Stuttgart, Franckh, 4 CDs.
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. – Ber. Vogelschutz 44,



2. Übersichtsplan zum Grünbestand (4/2009, Stadtplanungsamt)

