



Vorhabensbezogener Bebauungsplan

Nr. GI 04 / 20

Nahversorgungs- u. Dienstleistungszentrum

Frankfurter Str. / Hofmannstraße

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 17. Mai 2006



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung
Ludwig Rinn Straße 14 35452 Heuchelheim
Tel.: 0641/9605070 info@Bischoff-Hess.de

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Inhalt

1 PLANERFORDERNIS UND VORHABENSBESCHREIBUNG	4
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2000)	5
2.3 Verhältnis zu BauNVO § 11 (3) Nr. 3	6
3 PLANUNG.....	6
3.1 Baugebietsart	6
3.2 Verkehrs- und Stellplatzkonzept.....	8
3.3 Sonstige Erschließung	10
4 ERWARTETE PLANUNGSKONFLIKTE.....	10
4.1 Konkurrenzstandorte	10
4.2 Schallimmissionen.....	10
4.2.1 Ausgangssituation.....	10
4.2.2 Zusatzbelastung durch den geplanten SB-Markt.....	11
4.2.3 Verkehr auf den öffentlichen Straßen	13
4.3 Einbeziehungsnotwendigkeit und Nutzungsmöglichkeit des angrenzenden Flurstückes 154/2	13
5 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	14
5.1 Geltungsbereich	14
5.2 Art der Baulichen Nutzung	14
5.3 Maß der baulichen Nutzung	15
5.4 Weitere gestalterische Festsetzungen	15
6 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG.....	16
7 UMWELTBERICHT.....	16
7.1 Vorbemerkung.....	16
7.2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	17
7.2.1 Übergeordnete Planungen	17

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

7.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	17
7.2.3 Bedarf an Grund und Boden	18
7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	18
7.3.1 Lage und Nutzung	18
7.3.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt.....	19
7.3.3 Klima und Luft	19
7.3.4 Tiere und Pflanzen	19
7.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
7.3.6 Bevölkerung, Wohnen und Erholung	19
7.3.7 Besonders geschützte Bereiche	20
7.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich	20
7.4.1 Geologie, Boden und Wasserhaushalt.....	20
7.4.2 Klima und Luft	20
7.4.3 Tiere und Pflanzen	20
7.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.4.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung	20
7.4.6 Besonders geschützte Bereiche	21
7.4.7 Emissionen, Abfälle und Abwässer	21
7.4.7.1 Emissionen.....	21
7.4.7.2 Altlasten.....	23
7.4.7.3 Abwasser.....	24
7.5 Planungsvarianten / Entwicklung ohne Planung	25
7.6 Monitoring.....	25
7.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
7.8 Zusammenfassung.....	26

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

1 PLANERFORDERNIS UND VORHABENSBESCHREIBUNG

Die EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH plant die Erweiterung des Edeka-Marktes in der Hofmannstraße in Giessen um einen Getränkemarkt. Damit einher geht die Ausweitung der Verkaufsfläche des SB-Marktes um die frei werden Kapazitäten.

Sowohl der Anschluss des Getränkemarktes als auch die Erhöhung der Verkaufsfläche stellen eine Anpassung an heutige Markterfordernisse dar. So rechnet die Handelsgesellschaft nicht mit einer Erhöhung des Gesamtumsatzes; die Maßnahme soll vielmehr die Attraktivität des Marktes fördern und so helfen, den Standort mittel- und langfristig konkurrenzfähig ggü. Verkaufsstätten „auf der grünen Wiese“ zu machen.

Bestandteil der Umbaumaßnahmen ist u.a. die Erweiterung der Gänge zwischen den Regalen sowie die Änderung der Regalhöhen, so dass eine bessere Warenpräsentation möglich ist. Des Weiteren bedeutet eine angestrebte Ausweitung der Angebotsdiversität nicht zwangsläufig auch höhere Umsatzzahlen, welche letztlich als Parameter der Nutzungsverträglichkeit herangezogen werden.

Im Zuge der Planung soll gleichzeitig die Nutzung des vorderen, d.h. von der Frankfurter Straße aus zugänglichen Bereiches, geordnet werden. Die betreffenden Gebäude werden als gemischte Nutzung im Sinne eines Mischgebiets nach BauNVO genutzt (Dienstleistung(en), Verkaufsflächen, Wohnen sowie Sportstudio).

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde das angrenzende Areal Hofmannstraße 10 (FIS. 120/1) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Aufgrund einer angestrebten zulässigen Verkaufsfläche von über 1.250 m² ist für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Regelung der baulichen Nutzung sowie die Festlegung von Obergrenzen für die Verkaufsflächen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Giessen stellt das Gebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Die vorgesehenen Nutzungen sind – vorbehaltlich der Regelungen der Bau-nutzungsverordnung (vgl. BauNVO § 11 (3)) – in gemischten Bauflächen zulässig. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. BauGB § 8 (2) aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2000)

Das Landesentwicklungsprogramm Hessen enthält in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben Grundsätze und Ziele, die im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung unterliegen. Im Regionalplan Mittelhessen (RPM) werden diese Ziele tlw. konkretisiert. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze und deren Erfüllung für das Plangebiet dargestellt.¹

a) Zentralitätsgebot	Giessen ist Oberzentrum
b) siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	Lage im ausgewiesenen Siedlungsbereich ist gegeben
- Erreichbarkeit mit ÖPNV	Erreichbarkeit ist sowohl durch Bus als auch Bahn gewährleistet (< 300 m)
- Lage im Anschluss an baulich verdichteten Siedlungsbereich	gegeben
- fußläufiger Einzugsbereich	gegeben
c) Beeinträchtungsverbot	zentrale Orte werden nicht beeinträchtigt
	Giessen wird als zentraler Ort gesichert (keine Kaufkraftabwanderung in benachbarte Zentren)

¹ Eine dezidierte Untersuchung dazu wurde im Jahre 2004 durch das Planungsbüro Fischer vorgenommen („Gutachterliche Stellungnahme zu den Städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Getränkemarktes in Giessen Frankfurter Straße 52 D“).

Die Studie ist den für die Trägerbeteiligung relevanten Stellen zugeleitet worden. Sie kann im Rahmen der Offenlegung bei der Stadt Giessen eingesehen oder auf Anfrage bestellt werden.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

<p>d) Ausschluss innenstadtrelevantes Sortiment und</p> <p>e) Agglomeration</p> <p>Durch die Summe der Einzelhandelsbetriebe kommt es zu einer Agglomeration im Sinne des LEP. Laut RPM (Ziffer B 5.3-3 (Z)) sind bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der <u>Innenstadtbereiche</u> „innenstadtrelevante Sortimente“ auszuschließen.</p>	<p>Lebensmitteleinzelhandel:</p> <p>Der Lebensmitteleinzelhandel dient hier zweifelsfrei der verbrauchernahen Versorgung des Einzugsgebietes Giessener Südstadt und steht in keiner Konkurrenzsituation zum Fachhandel der Innenstadt.</p> <p>Fachgeschäfte:</p> <p>Die maximale Verkaufsfläche der vorhandenen und potentiellen Fachgeschäfte wird je Einheit auf 300 m² begrenzt. Für den Ausschluss eines Warensortimentes besteht angesichts dieser im Vergleich zu den Kapazitäten der Innenstadt geringfügigen Verkaufsfläche kein Anlass.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die vorgenannten Überlegungen führen zu dem Schluss, dass städtebauliche und raumordnerische Gesichtspunkte nicht gegen das Vorhaben sprechen.

2.3 Verhältnis zu BauNVO § 11 (3) Nr. 3

Wie im vorangegangenen Kapitel und in der folgenden Begründung dargelegt, wirkt sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang allenfalls unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Daher ist das Vorhaben gem. BauNVO § 6 (2) im Mischgebiet zulässig.

3 PLANUNG

3.1 Baugebietsart

Grundsätzlich sind zwei Nutzungsbereiche zu unterscheiden:

A Lebensmittel- und Getränkemarkt

Die Bestandsicherung für den Lebensmittelmarkt sieht vor, vorhandene potentielle Erweiterungsflächen in die bestehenden Verkaufsflächen einzubeziehen.

Daraus ergeben sich folgende Flächenansprüche:

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Tabelle 1

Lebensmittelmarkt		900 m ²
davon	Bestand	765 m ²
	potentielle Erweiterungsfläche	rnd. 135 m ²
Getränkemarkt		rnd. 350 m ²
Summe		1.250 m²

Für den Getränkemarkt ist die Erdgeschoßfläche des Quergebäudes Frankfurter Straße 52B vorgesehen. Im Bebauungsplan wird aus planungsrechtlichen Gründen das Gebäude des Getränkemarktes dem Mischgebiet 2 zugeordnet.

Im bestehenden Lebensmittelmarkt werden zur Zeit auf einer Fläche von ca. 113 m² Randsortimente angeboten². Dies entspricht bei einer gesamt Verkaufsfläche von ca. 765 m² etwa 15%. Diese Verhältnis von Kernsortiment (Lebensmittel) zu Randsortimenten soll auch in Zukunft beibehalten werden.

B Mischgebiet

Die Mischnutzungsfläche im vorderen Bereich der Frankfurter Straße weist folgende Kennziffern auf (ohne gepl. Getränkemarkt im EG):

Tabelle 2

Nutzung	Grundfläche	Anz. Vollgeschosse	Geschossfläche (Vollgeschosse)
Sportschule	62 m ²	2	124 m ²
Sportschule	400 m ²	2 1)	400 m ²
Sportfachgesch.	181 m ²	1	181 m ²
Friseur, Wohnen	135 m ²	2	270 m ²
Büro	11 m ²	1	11 m ²
Universität, Instit., Wohnen	180 m ²	2	360 m ²
	969 m²		1.346 m²

1) im Teilbereich B nur 1. OG

Um die Potentiale des Gebäudebestands zu nutzen, wird die gesamte Erdgeschossfläche der Vorderhäuser und das OG über dem Getränkemarkt als potentielle Verkaufsfläche mit in

² Das Randsortiment ist einem bestimmten Kernsortiment/Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnet und enthält hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

die Planüberlegungen einbezogen. Aus den Gebäudegrundflächen lässt sich überschlägig eine maximale Verkaufsfläche von rund 800 m² ermitteln. Diese Verkaufsfläche soll nicht mit einer übermäßig Verkehr anziehenden Nutzung belegt werden und keine Konkurrenz zu den innerstädtischen Verkaufsflächen aufkommen lassen. Deshalb soll – auch entsprechend der bestehenden Gebäudestruktur - eine Nutzungseinheit auf maximal 300 m² Verkaufsfläche begrenzt werden; die Verkaufsfläche soll nicht für Lebensmittel- und / oder Getränkeortimente zur Verfügung stehen.

Daneben sollen weitere Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Kleingewerbe, aber auch Wohnen möglich sein.

C Bereich Hofmannstraße 10

Im Gebäude Hofmannstraße 10 wird die bestehende Nutzung (Wohnen und Universitätsinstitut bzw. universitätsangegliederter Bereich) durch eine Mischgebietsausweisung planungsrechtlich abgesichert.

3.2 Verkehrs- und Stellplatzkonzept

A Lebensmittel- und Getränkemarkt

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt können vollständig im Gebiet abgebildet werden. Im Laufe der Jahre zeigte sich, dass gegenüber den ursprünglichen Annahmen des Betreibers (600 Ku/d) nur etwa die Hälfte der Kundschaft mit dem PKW anfährt. Dies würde einen Kundenstrom von 300 Fahrzeugen/d und einer Stundenfrequenz von rechnerisch maximal 34 Ku/h entsprechen. Diese neue Annahme wird nunmehr auch für den Getränkemarkt getroffen:

Tabelle 3

Annahme	Ku/d	Ku/h	VK	Ku/VK*d
Alt	600	60	765	0,7843
Aktuell	300	30	765	0,3922
Neu SB-M	353	35	900	0,3922
Neu Getr.-M	137	14	350	0,3922
Summe Neu	490	49	1250	0,3922

Aus den korrigierten Kundenzahlen ist ersichtlich, dass sich kein weiterer Stellplatzbedarf ergibt. Aktuell sind 50 Stellplätze (Tiefgarage 25 und Mittel-Stellplatzanlage 25 inkl. 3 Behindertenstellplätze) vorhanden.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Vor dem Getränkemarkt sollen 7 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Die Zufahrt zu Verbraucher- und Getränkemarkt wird auch zukünftig ausschließlich über die Rampe zur Mittel-Stellplatzanlage und zur Tiefgarage unter dem Markt von der Hofmannstraße aus erfolgen. Eine Zufahrt von der Frankfurter Straße aus wird aufgrund der dort bestehenden Verkehrsfrequenzen ausgeschlossen.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

B Mischnutzungsfläche

Aktuell stehen inklusive bestehendem Parkdeck (über dem Getränkemarkt) 27 Stellplätze zur Verfügung.

Die Mischnutzungsfläche ist auch weiterhin nur über die Zufahrt von der Frankfurter Straße aus zu erreichen. Für die volle Ausschöpfung des vollen Nutzungspotentials stehen zu Zeit keine ausreichenden Stellplätze zur Verfügung. Die hohe Nutzungsdiversität und die unterschiedlichen Ansprüche von möglichen Nutzungen führen zu dem Schluss, dass ein entsprechender Nachweis über die erforderlichen Stellplätze in den jeweiligen Bauantragsunterlagen geführt werden muss.

C Hofmannstraße 10

Ein entsprechender Nachweis über erforderliche Stellplätze in etwaigen Bauantragsunterlagen zu erbringen.

3.3 Sonstige Erschließung

Sonstige Erschließungsnotwendigkeiten ergeben sich aus der Planung nicht. Das Plangebiet ist an die Kläranlage Giessen angeschlossen, die Abwasserleitung ist Bestand.

4 ERWARTETE PLANUNGSKONFLIKTE

4.1 Konkurrenzstandorte

Mögliche negative Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf die regionale und städtische Situation wurden in einer „gutachterlichen Stellungnahme“ des Planungsbüros Holger Fischer 2004 erbracht. Da dem Lebensmittelmarkt als Nahversorger auch bei vorgesehener Ausweitung eine besondere Bedeutung in der Südstadt zukommt und der Standort als voll integriert angesehen wird, sind negative Auswirkungen auf bestehenden Nutzungen oder die Infrastruktur nicht zu befürchten. (siehe auch Kapitel 2.2)

4.2 Schallimmissionen

4.2.1 Ausgangssituation

Die Immissionssituation wurde bereits im Jahre 1998 durch die GSA Limburg³ untersucht.

³ Gutachterliche Stellungnahme (P 98057) zur Umnutzung eines Gewerbebetriebes mit Ausstellungshalle in einen Lebensmittelmarkt und einer PKW-Aufbereitungsanlage in eine Stellplatzanlage, GSA Limburg 1998.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Die zulässigen Grenzwerte für die Baugebietstypen wurden danach deutlich unterschritten.

Tabelle 4: Gesamtbeurteilungspegel Ziel- und Quellverkehr, Stellplatzanlage und Marktgebäude (GSA Limburg 1998)

Immissionsposition		Gesamtbeurteilungspegel Untersuchungsvariante W3 Tageszeit	
IP-Nr.	Geschoß	Lf in dB(A)	Anlagen-Nr.
2	EG	53,3	20
7	2.OG	49,6	35
8	1.OG	49,3	40
10	2.OG	49,2	45

Die Arbeitsergebnisse waren mit dem Immissionsrichtwert für Mischgebiet, tags 60 dB(A) abzugleichen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass an keiner der Immissionspositionen der anlagenbezogene Beurteilungspegel zu einer Überschreitung des Richtwertes führt.

Die Empfehlungen des Gutachters wurden im Baugesuch zum Umbau in einen Verbrauchermarkt bereits berücksichtigt und baulich umgesetzt. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen bestehen aus einer schallschirmenden Konstruktion aus Polykarbonatplatten im Bereich der Zufahrtsrampe zur Mittel-Stellplatzanlage an der Grundstücksgrenze zu Hofmannstraße 10. Die passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen aus dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III am Gebäude Hofmannstraße 10.

Die neue Situation, d.h. Lebensmittelmarkt plus Getränkemarkt wurde in einer weiteren Untersuchung überprüft.

4.2.2 Zusatzbelastung durch den geplanten SB-Markt

In einem Gutachten der TÜV Industrie Service GmbH⁴ wurde die Geräuschbelastung durch den Neukauf-Markt der Firma EDEKA in der Hofmannstraße 14 im Plan-Zustand nach Erweiterung des Marktes inklusive geplantem Getränkemarkt an folgenden Immissionsorten der Umgebung untersucht:

⁴ Gutachten Nr. L 5579 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Neukauf-Markt der Firma EDEKA in der Hofmannstraße 14 in 35392 Gießen im Plan-Zustand nach Erweiterung des Marktes, August 2005

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

- **IP 1: Hofmannstraße 8**
- **IP 2: Hofmannstraße 9**
- **IP 3: Hofmannstraße 10**
- **IP 4: Hofmannstraße 11**
- **IP 5: Crednerstraße 5**
- **IP 6: Crednerstraße 7**

Für die Immissionsorte IP 1 bis IP 6 liegt seitens der Stadt Gießen kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich mit den Aufpunkten 1,2,5 und 6 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Aufpunkt 4 liegt in einem Mischgebiet. Der Bereich mit dem Immissionsort IP 3 soll in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 04/20 (Entwurf) ebenfalls als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Entsprechend der Ausweisung im FN-Plan und der Beurteilung der am Planungsprozess Beteiligten werden für die Immissionsorte die Richtwerte nach TA Lärm für Wohngebiet (W) und Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt.

Eine relevante **Vorbelastung** durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm konnte an den Immissionsorten nicht festgestellt werden.

Tabelle 6: Tages-Richtwert und Zusatzbelastung tagsüber durch den SB-Markt in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
Tages-Richtwert	55	55	60	60	55	55
EDEKA-Markt im Plan-Zustand	52	54	60	54	51	54
kurzzeitige Geräuschspitze						
- Lkw-Bremsimpuls	71	78	86	79	69	75
- Verladung	83	87	80	89	77	87
- Pkw-Kofferraumdeckel	61	51	58	51	62	67

Somit wird an den untersuchten Immissionsorten der maßgebliche Tages-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet durch den Betrieb des EDEKA-Marktes in der geplanten Ausführung an dem Aufpunkt IP 3 in der Hofmannstraße 10 gerade eingehalten bzw. an den anderen Immissionsorten um mindestens **1 dB(A)** unterschritten.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

4.2.3 Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr des EDEKA-Marktes auf den öffentlichen Straßen wurde entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, berechnet. Der Beurteilungspegel tagsüber für den anlagenbezogenen Verkehr des Marktes kann aus der folgenden Tabelle 7 entnommen werden (vgl. mit Berechnungsanlagen).

Tabelle 7: Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV und Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ für den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten SB-Marktes in dB(A)

Verkehrsstrom	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
Immissionsgrenzwert	59	59	64	64	59	59
anlagenbezogener Verkehr	34	50	44	54	32	34

Die Geräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr des Einkaufsmarktes im Plan-Zustand auf den öffentlichen Straßen liegen somit tagsüber an allen Immissionsorten um mindestens **9 dB(A)** unterhalb der jeweiligen Immissionsgrenzwerte. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Straßenverkehrsgeräusche erforderlich.

4.3 Einbeziehungsnotwendigkeit und Nutzungsmöglichkeit des angrenzenden Flurstückes 154/2

Das an den Standort der Mittelstellplatzanlage anschließende Grundstück 154/2 steht für die Markterweiterung nicht zur Verfügung. Die dort zulässige Bebauung sollte sich an der in der Credner Straße vorhandenen Bebauung orientieren.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

5 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 120/1, 154/3 und 119/1 der Flur 6 der Gemarkung Giessen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.214 m².

Angrenzende Nutzungen sind:

SO: Frankfurter Straße / Klinikum (Uniküche)

SW: Mischgebiet mit Wohnbebauung/Geschosswohnungsbau

NW: Mischgebiet mit Freifläche (Baulücke) und Wohnbebauung

NO: Hofmannstraße / Mischgebiet mit Wohnbebauung

5.2 Art der Baulichen Nutzung

Die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung ist in drei Teilbereiche untergliedert sie wird festgelegt als:

1. Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage mit Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche
2. Mischgebiet mit Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche für Getränkemarkt und sonstige Einzelhandelsbetriebe MI 2
3. Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI 1

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich im Wesentlichen am Bestand. Bestand und Umgebungsbebauung rechtfertigen die Ausweisung als Mischgebiet.

Die Einschränkungen werden wie folgt begründet:

Zu 1.: die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf die zur Zeit gängige Größe begrenzt, höhere Werte sind aufgrund der begrenzten Möglichkeiten hinsichtlich der Stellplätze und in Bezug auf die Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel an dieser Stelle abzulehnen.

Zu 2.: Mit der gleichen Begründung wie A wird der Getränkemarkt auf 350 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die potentielle Gesamtverkaufsfläche in Höhe von ca. 800 m² (ohne Getränkemarkt)

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

in diesem Planbereich ergibt sich aus dem Bestand. So sind ca. 400 m² aus den Erdgeschossflächen und ca. 400 m² aus dem 1. Obergeschoss des Gebäudes Frankfurter Straße 52 a zu requirieren. Vor allem Letzteres (zurzeit durch eine Sportschule belegt) lässt sich anderweitig nicht nutzen. Die Verkaufsfläche wird pro Nutzungseinheit auf 300 m² begrenzt und gleichartige Sortimente werden in den verschiedenen Nutzungseinheiten nicht zugelassen um unerwünschte Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Giessen auszuschließen. (Dies bedeutet, dass bspw. keine zwei Geschäfte mit Oberbekleidung am Ort entstehen können.) Des Weiteren wird der Verkauf von Lebensmitteln ausgeschlossen. Die Begrenzungen erfolgen auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Hessen Mitte e.V..

Zu 3.: Die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben steht nicht zur Diskussion. Weitere Vergnügungsstätten sollen im Bahnhofsumfeld u.a. im Hinblick auf den Schutz der Jugend in der Öffentlichkeit nicht zugelassen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich maßgeblich am Bestand und an der Umgebungsbebauung.

Die Werte für die überbaubare Grundstücksfläche nach Baunutzungsverordnung werden insgesamt überschritten. Die Überschreitung ist durch die Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten) und nicht durch Hochbauanlagen bedingt.

Die Überschreitungen ergeben sich aus dem Bestand. Es werden keine Flächen erstmalig versiegelt. Die Einhaltung der Grenzen der zulässigen Grundfläche würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen (vgl. BauNVO § 19 (4) Satz 3 und 4) zumal die erforderlichen Stellplätze in diesem Bereich durch Baugenehmigungen gedeckt sind.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden die Grundflächenzahl für Gebäude (GRZ) gem. den Obergrenzen der BauNVO und entsprechende Baugrenzen festgelegt.

5.4 Weitere gestalterische Festsetzungen

Zurzeit ist nicht von einer wesentlichen Änderung, Sanierung oder Neubau auszugehen. Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach dem Bestand und an den für die in entsprechenden Gebietstypen üblichen Orientierungswerte.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

6 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit. Auch andere Aspekte von Natur und Landschaft werden nicht berührt.

Die Möglichkeiten weitere Grünflächen bzw. Gestaltung zu etablieren wurden geprüft. Es bestehen im Planbereich keine Möglichkeiten für weitere Bepflanzung da die in Frage kommenden Bereiche durch Leitungen im Untergrund belegt sind. Der Grünflächenbestand wird durch die Überplanung nicht berührt. Im Zuge der Umgestaltung der Frankfurter Straße wurde in der Nähe des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt eine Linde gepflanzt. Die Fassaden eignen sich nicht zur Begrünung da Sie durch Fensterflächen belegt oder tlw. für Werbezwecke genutzt werden. Das rückwärtige Parkplatzgebäude besitzt große Glasflächen, die sich für eine Begrünung nicht eignen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt mit diesem den Verfahrensschritten nach § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a).

Als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gelten weiterhin:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (...)

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes (...) und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dieses bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Aussagen und Festlegungen im Zusammenhang mit der „Eingriffsregelung“ werden im Umweltbericht mit dargestellt.

7.2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

7.2.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Gießen betreibt für das derzeit nahezu vollständig bebaute Gelände an der Frankfurter Straße / Hofmannstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Regelung der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet und Standort für einen Lebensmittelmarkt.

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) weist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand, aus.

Der Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (1998) macht für das Gebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) stellt für den Bereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche, Bestand dar.

7.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.619 m² die im Bestand bis auf geringe Teilflächen vollständig versiegelt sind. Der Grünflächenanteil beträgt ca. 700 m² (ca. 12%), deren wesentlicher Anteil durch eine im Südwesten des Plangebietes liegende Rasenfläche eingenommen wird (ca. 500 m²). Der Bereich ist umgeben von Verkehrlich genutzten (Frankfurter Straße/ Hofmannstraße) und dicht bebauten Grundstücken.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet 1 (MI-1) gemäß § 6 BauNVO mit einem Versiegelungsanteil von 60 % (Bestand = Planung)

Mischgebiet 2 (MI-2) gemäß § 6 BauNVO mit einem Versiegelungsanteil von 100 % (Bestand = Planung)

Lebensmittelmarkt mit einem Versiegelungsanteil von 80 % (Bestand = Planung)

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt von der Hofmannstraße und für den Bereich Frankfurter Straße 52 von der Frankfurter Straße aus. Die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Gestaltungsfestsetzungen

Zulässig sind im Bereich Lebensmittelmarkt Flachdach und im Bereich Hofmannstraße 10 und Frankfurter Straße 52 Satteldächer und verwandte Dachformen.

Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen sind aufgrund der Art der Nutzung nicht vorgesehen.

Ein- und Durchgrünung

Maßnahmen zur Durchgrünung sind aufgrund der dichten Bebauung mit Ausnahme von Baumpflanzung im Bereich Lebensmittelmarkt nicht festgesetzt.

Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen werden erhalten (ca. 800 m²).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht keine Maßnahmen vor.

7.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden über den Bestand hinaus ist nicht gegeben.

7.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.3.1 Lage und Nutzung

Das Gebiet liegt innerhalb der Stadt Giessen und ist vollständig von Siedlungsgebiet eingeschlossen. Die angrenzenden Nutzungen haben den Charakter von gemischten Bauflächen mit Wohnnutzung, Verwaltung, Gewerbe und Handel. Die Frankfurter Straße (L 3475) ist

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

eine Hauptverkehrsader und bringt mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen erhebliche Störungen mit sich.

7.3.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt

Böden und Wasserhaushalt des Gebietes sind durch die Siedlungstätigkeit vollständig überprägt. Grundwasserneubildung erfolgt auf den wenigen Grünflächen. Das Niederschlagswasser wird über die Kanalisation beseitigt. Für Einrichtungen zur Versickerung oder Rückhaltung stehen im Gebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

7.3.3 Klima und Luft

Die fast vollständig versiegelte Fläche bewirkt eine rasche Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Die entstehende Konvektionsströmung über der Siedlungsfläche bewirkt in der Summe eine stadteinwärts gerichtete Luftströmung an heißen Tagen. Diese kleinklimatisch bedeutsamen Effekte gehen jedoch bereits vom Bestand aus und werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Für eine Abmilderung der Effekte stehen im Plangebiet keine Flächen zur Verfügung. Die vorhandenen Dachflächen sind für eine Begrünung, die insgesamt eine Abmilderung bewirken könnte, nicht geeignet.

7.3.4 Tiere und Pflanzen

Aufgrund des geringen und stark vorbelasteten Grünanteils ist die Bedeutung des Gebiets für Tiere und Pflanzen äußerst gering. Insbesondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten, auch im Zusammenhang mit den Möglichkeiten der Besiedlung der Gebäude, sind auszuschließen. Die Flächen unterliegen zudem erheblichen betriebsbedingten Störwirkungen (Verkehr, Lärm, Abgase etc.), so dass aus tierökologischer Sicht dieser Bereich eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Auf Grund der anthropogenen Überprägung können die Flächen lediglich anpassungsfähigeren Arten des Siedlungsbereichs einen Lebensraum bieten.

7.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nennenswerte Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. Denkmalgeschützte Gebäude oder kulturell bedeutsame Einrichtungen sind auch in der Umgebung nicht betroffen.

7.3.6 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Die Flächen sind ohne Erholungswert für die Wohnbevölkerung.

Durch die Erhaltung bzw. Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die angestrebte Entwicklung besitzt das Gebiet besondere Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Durch die Erhaltung „kurzer Wege“ ergibt sich durch die fußläufige Erreichbar-

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

keit ein positiver Effekt im Hinblick auf die Verkehrsbelastung.

7.3.7 Besonders geschützte Bereiche

Besonders geschützte Bereiche sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

7.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich

7.4.1 Geologie, Boden und Wasserhaushalt

Erhebliche Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind angesichts des hohen Versiegelungsanteils im Bestand nicht gegeben. Zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen. Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung nicht vorhanden.

Für eine Nutzung von Niederschlagswasser wären erhebliche Aufwendungen im Bestand notwendig, so dass § 51 (3) HWG nicht zur Anwendung kommen kann. Im Zuge zukünftiger Umbaumaßnahmen ist die Möglichkeit der Einrichtung von Zisternen bzw. Brauchwassernutzanlagen zu prüfen.

7.4.2 Klima und Luft

Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen.

7.4.3 Tiere und Pflanzen

Mit der Planung sind keine nennenswerten für Tiere und Pflanzen verbunden, da die bestehenden Gehölze und Grünflächen erhalten bleiben.

7.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu befürchten.

7.4.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungssituation - und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu befürchten.

Nach den Ermittlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Mischgebiet auch nach Umsetzung der Planung eingehalten (siehe unten).

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

7.4.6 Besonders geschützte Bereiche

Besonders geschützte Bereiche sind nicht betroffen.

7.4.7 Emissionen, Abfälle und Abwässer

7.4.7.1 Emissionen

Zusatzbelastung durch Lärmemissionen durch den geplanten SB-Markt

In einem Gutachten der TÜV Industrie Service GmbH⁵ wurde die Geräuschbelastung durch den Neukauf-Markt der Firma EDEKA in der Hofmannstraße 14 im Plan-Zustand nach Erweiterung des Marktes inklusive geplantem Getränkemarkt an folgenden Immissionsorten der Umgebung untersucht:

- **IP 1: Hofmannstraße 8**
- **IP 2: Hofmannstraße 9**
- **IP 3: Hofmannstraße 10**
- **IP 4: Hofmannstraße 11**
- **IP 5: Crednerstraße 5**
- **IP 6: Crednerstraße 7**

Für die Immissionsorte IP 1 bis IP 6 liegt seitens der Stadt Gießen kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich mit den Aufpunkten 1,2,5 und 6 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Aufpunkt 4 liegt in einem Mischgebiet. Der Bereich mit dem Immissionsort IP 3 soll in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Gl 04/20 (Entwurf) ebenfalls als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Entsprechend der Ausweisung im FN-Plan und der Beurteilung der am Planungsprozess Beteiligten werden für die Immissionsorte die Richtwerte nach TA Lärm für Wohngebiet (W) und Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt.

Eine relevante **Vorbelastung** durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm konnte an den Immissionsorten nicht festgestellt werden.

⁵ Gutachten Nr. L 5579 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Neukauf-Markt der Firma EDEKA in der Hofmannstraße 14 in 35392 Gießen im Plan-Zustand nach Erweiterung des Marktes, August 2005

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Tabelle 6: Tages-Richtwert und Zusatzbelastung tagsüber durch den SB-Markt in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
Tages-Richtwert	55	55	60	60	55	55
EDEKA-Markt im Plan-Zustand	52	54	60	54	51	54
kurzzeitige Geräuschspitze						
- Lkw-Bremsimpuls	71	78	86	79	69	75
- Verladung	83	87	80	89	77	87
- Pkw-Kofferraumdeckel	61	51	58	51	62	67

Somit wird an den untersuchten Immissionsorten der maßgebliche Tages-Richtwert nach TA Lärm für Mischgebiet durch den Betrieb des EDEKA-Marktes in der geplanten Ausführung an dem Aufpunkt IP 3 in der Hofmannstraße 10 gerade eingehalten bzw. an den anderen Immissionsorten um mindestens **1 dB(A)** unterschritten.

Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr des EDEKA-Marktes auf den öffentlichen Straßen wurde entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, berechnet. Der Beurteilungspegel tagsüber für den anlagenbezogenen Verkehr des Marktes kann aus der folgenden Tabelle 7 entnommen werden (vgl. mit Berechnungsanlagen).

Tabelle 7: Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV und Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ für den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten SB-Marktes in dB(A)

Verkehrsstrom	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
Immissionsgrenzwert	59	59	64	64	59	59
anlagenbezogener Verkehr	34	50	44	54	32	34

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

Die Geräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr des Einkaufsmarktes im Plan-Zustand auf den öffentlichen Straßen liegen somit tagsüber an allen Immissionsorten um mindestens **9 dB(A)** unterhalb der jeweiligen Immissionsgrenzwerte.

7.4.7.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Altstandorte bekannt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Giessen	6	154/3	Hofmannstraße 14	KFZ-Handel und Reparatur, ehemalige Tankstelle
Giessen	6	119/1	Frankfurter Straße 52	KFZ-Handel und Reparatur, Fahrradhandel und Reparatur

Im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungs- und Altlastensanierungsverfahren im Plangebiet wurde folgendes Gutachten vorgelegt:

„Kurbericht zur Bodensanierung im Bereich eines ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders in Giessen Hofmannstraße 14, erstellt durch die HYDRODATA GmbH, Projekt Nr. 98062 vom 14.01.1999“

Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der bisherigen Nutzung mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§2 Abs. 6 BBodSchG). Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bbpl rechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind. Abhängig von der Art und Lage der zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. umweltrechtliche Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Auf diese Untersuchungen wird im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet, da derzeit keine baulichen Änderungen mit entsprechenden Eingriffen in den Boden geplant sind. Entsprechende Untersuchungen wäre jedoch ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen; lokale Verunreinigungen wäre um Zuge der jeweiligen Baumaßnahme zu sanieren. Durch die umwelttechnische Untersuchungen und die notwendige fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten entstehen dem Bauherrn Mehrkosten; auch die Beseitigung oder Verwertung anfallender Aushubmaterials

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

außerhalb des Baugrundstückes kann höhere Kosten verursachen. Daher sind die Flurstücke Gemarkung Giessen, Flur 6, Flurstück Nr 154/3 und 119/1 gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, derer Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Um den ggf notwendigen Untersuchumfang festzulegen und die Ergebnisse zu bewerten, sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Giessen und ggf. das Regierungspräsidium Giessen, Abt. Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

7.4.7.3 *Abwasser*

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem, die Abwasserbehandlung in der städtischen Kläranlage Gießen. Belastungen für die Umwelt durch Abwässer sind somit nicht zu erwarten.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

7.5 Planungsvarianten / Entwicklung ohne Planung

Der Standort ist bereits bebaut und wird durch hauptsächlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Sowohl die Möglichkeit zur Errichtung eines Getränkemarktes als auch eine mögliche Erhöhung der Verkaufsfläche stellen eine Anpassung an heutige Markterfordernisse dar. So rechnet die Handelsgesellschaft nicht mit einer Erhöhung des Gesamtumsatzes; die Maßnahme soll vielmehr die Attraktivität des Marktes fördern und so helfen, für den Standort eine nachhaltige, d.h. langfristig sichere Geschäftsgrundlage zu schaffen.

Im Zuge der Planung soll gleichzeitig die Nutzung des vorderen, d.h. von der Frankfurter Straße aus zugänglichen Bereiches, geordnet werden. Die betreffenden Gebäude werden als gemischte Nutzung im Sinne eines Mischgebiets nach BauNVO genutzt (Dienstleistung(en), Verkaufsflächen, Wohnen sowie Sportstudio).

Für beide Planungsinhalte sind keine sinnvollen Planungsalternativen erkennbar. Da wesentliche Bestandteile bereits existieren, ist eine räumliche Variante unrealistisch. Auch inhaltlich, d.h. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bietet keine realistische Konzeption günstigere städtebauliche Ergebnisse.

Ohne die durch die Planung implizierten Erweiterungsmöglichkeiten fehlt dem Einzelhandelsbetrieb eine sichere Geschäftsgrundlage. Mittel- bis langfristig ist damit der Einzelhandelsstandort insgesamt gefährdet. Da er eine wichtige Funktion für die verbrauchernahe Versorgung darstellt, würden sich bei Nichtdurchführung des Projektes Nachteile für die städtebauliche Ordnung ergeben. Dem stehen keine erkennbaren Vorteile, z.B. für Natur und Landschaft gegenüber.

7.6 Monitoring

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich aus der Durchführung des Bauleitplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Damit entfallen Maßnahmen zur Überwachung im Sinne eines Monitoring.

7.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde nicht vorgenommen, da mit der Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Verfahrensstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss

7.8 Zusammenfassung

Die Planung umfasst ein Areal im Stadtgebiet Gießen zwischen der Frankfurter Straße und der Hofmannstrasse. Das Areal, das eine Fläche von 5.619 m² besitzt, ist bereits bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung neu geregelt. Ziele sind insbesondere Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Verbrauchermarkt und möglichen Nachnutzungen der vorhandenen Gebäude im Sinne einer Mischgebietsnutzung.

Dadurch werden jedoch keine neue Versiegelungen oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft verursacht.

Aufgestellt im Dezember 2005

Aktualisiert im Mai 2006

Dipl. Ing. Norbert Bischoff