



**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05  
"Waldweide"**

Planstand 14.08.2007

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dr. Jochen Karl, Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

## Übersichtskarte

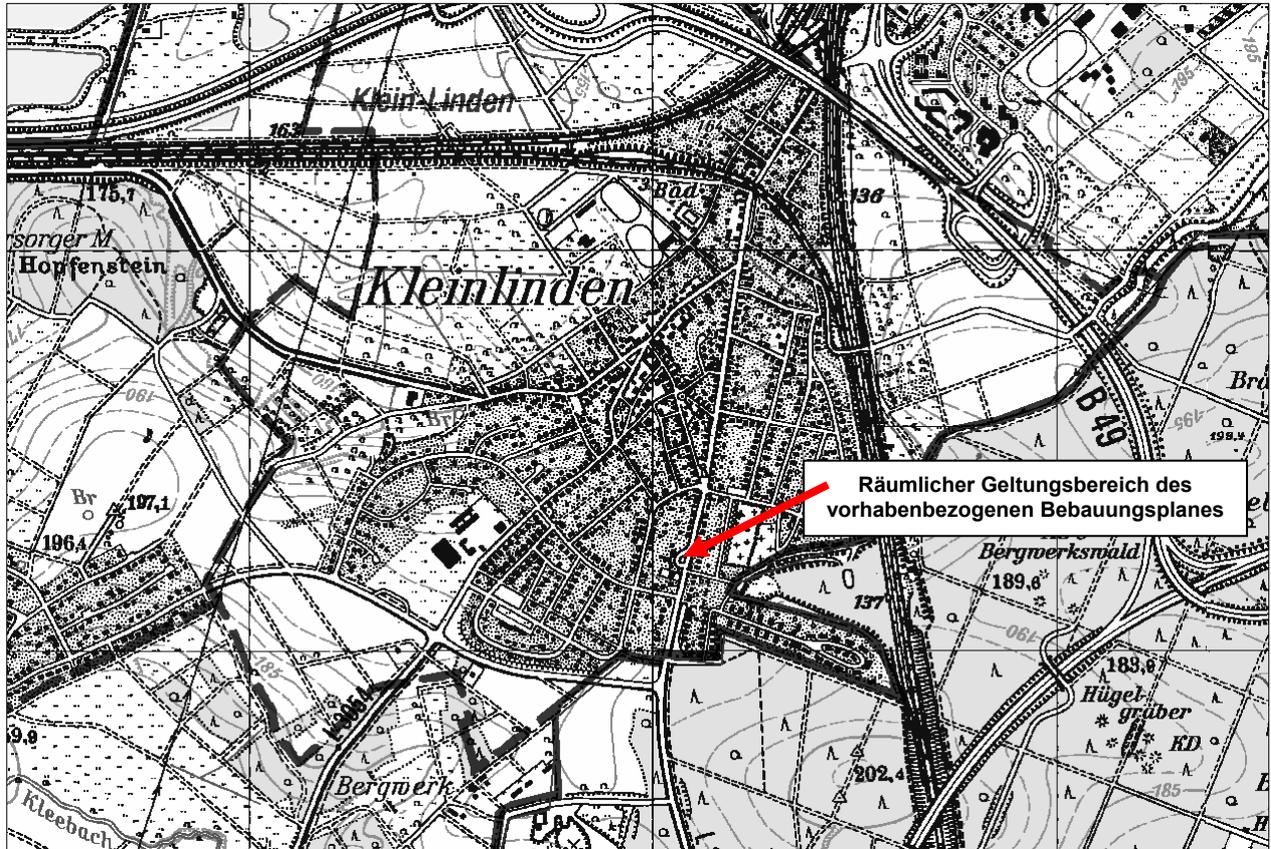


Abb. 1: Übersichtsplan

genordet, M 1: 25.000

## Inhalt

### Teil A

<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Planziel</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Raumordnung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.1	Grundflächenzahl .....	10
5.2.2	Höhenentwicklung .....	11
<b>6.</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>12</b>
8.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
8.2	Verkehrserzeugung .....	13
8.3	Ruhender Verkehr .....	14
8.4	Anbindung an den ÖV .....	14
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Erschließung, Versorgung und Infrastruktur</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>15.</b>	<b>Städtebauliche Vorkalkulation</b> .....	<b>19</b>

### Teil B

<b>1.</b>	<b>Gestaltungssatzung</b> .....	<b>20</b>
1.1	Dachlandschaft.....	20
1.2	Werbeanlagen .....	20
1.3	Einfriedungen .....	20
1.4	Stellplätze .....	20
1.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen .....	21

### Teil C

<b>1.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>21</b>
-----------	-----------------------	-----------

### Teil D

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (08/2005)</b>
-----------	---

## 1. Veranlassung und Planziel

Die ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom AG in Kleinlinden Flurstück Flur 1 Nr. 405/4 tlw. und 405/5 tlw. liegen zwischen der Waldweide und der Frankfurter Straße im Stadtteil Kleinlinden und werden für die betrieblichen Abläufe der Deutschen Telekom AG nicht mehr benötigt. Für einen rd. 0,54 ha großen Teil des nahezu vollversiegelten Grundstücks stehen nunmehr konkrete Vorstellungen zur Neuordnung und Umgestaltung an. Ziel ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters<sup>1</sup> mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, eines angegliederten Backshops sowie der erforderlichen Stellplätze, um in Verbindung mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Vollsortimenters) von der Wetzlarer Straße an den Allendorfer Weg am Ortsrand von Kleinlinden, die Versorgung der umliegenden Wohngebiete an der Frankfurter Straße zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine bereits bestehende Grundstückszufahrt von der Frankfurter Straße aus erfolgen. Darüber hinaus ist geplant, dass (ausschließlich) während der Öffnungszeiten durch das Betriebsgrundstück eine neue fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Bushaltestelle an der Frankfurter Straße geschaffen wird.

Um das Angebot für den Stadtteil Kleinlinden an einem durch PKW-Verkehr, durch den ÖV (Haltepunkt an der Frankfurter Straße, unmittelbar an das Grundstück angrenzend) sowie auch aufgrund der umliegenden Wohnbebauung von „fußläufigen“ Kunden stark frequentierten Standort ergänzen zu können, hat die Stadt Gießen auf der Grundlage des Antrages eines privaten Vorhabenträgers<sup>2</sup> auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Lebensmittelmarkt Waldweide“<sup>3</sup> in ihrer Sitzung am 21.12.2004 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### Planziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ soll auf den Flurstücken Flur 1, Flurstück Nr. 405/12 und 977/1 tlw. das Baurecht für einen Lebensmittelmarkt der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel sowie einen Backshop geschaffen werden.

Abb. 2 : Luftbild Gesamtfläche



Allstandort Gießen, Waldweide: Orthophoto Februar 2003.

<sup>1</sup> NORMA Markt

<sup>2</sup> Deutschen Telekom AG, Bonn vertreten durch die Sireo Real Estate Asset Management GmbH, Frankfurt/M.

<sup>3</sup> VEP Stand 27.10.2004: Verfasser: Pbp Welker GmbH, Linden

## 2. Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen 2000 stellt den Bereich als „Siedlungsfläche-Bestand“ dar. Die Ausweisung steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Beabsichtigt ist, wie eingangs bereits ausgeführt, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters<sup>4</sup> mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einem Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von max. 820 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf hierbei - wie bereits im Vorentwurf - 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Geschossfläche beträgt maximal 1.200 m<sup>2</sup> und bleibt damit hinter der in § 11 Abs. 3 BauGB ausgeführten „Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit“<sup>5</sup> zurück.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Neben der Geschossfläche bildet vor allem jedoch die max. Verkaufsfläche eine Orientierungshilfe zur Beurteilung, ob von einem Vorhaben Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Nach den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.05.1997 liegt der Schwellenwert zur Großflächigkeit bei Verkaufsflächen „nicht wesentlich unter, aber auch nicht wesentlich über 700 m<sup>2</sup>“<sup>6</sup>. Die Aussage, die nach Auffassung des BVerwG<sup>7</sup> keine starre Grenzlinie bezeichnet, sondern als bloße Orientierungshilfe dient, ist auch weiterhin geeignet, die ihr zugeordnete Abgrenzungsfunktion zu erfüllen.

Der Sinn der Festlegung besteht darin, Einzelhandelsbetriebe, die sich als Einrichtungen der wohnstandortnahen Versorgung in die Gebietstypik der ausschließlich, überwiegend oder doch auch dem Wohnen dienenden Gebiete einpassen, von Einzelhandelsbetrieben abzugrenzen, die diesen Rahmen sprengen, d.h. von denen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können.

Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die o.g. Regelvermutungsgrenze gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Auch wenn die geplante Geschossfläche vorliegend knapp unter der genannten Regelvermutungsgrenze liegt, so sollen doch die einschlägigen Beurteilungsmaßstäbe des § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 03.02.2003 „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen“ für die nachfolgende Bewertung herangezogen werden.

---

<sup>4</sup> NORMA Markt

<sup>5</sup> Gegenstand der „Vermutung“ ist nicht die Großflächigkeit sondern die Auswirkungen des Vorhabens bei einer bestimmten Geschossfläche

<sup>6</sup> Der angesprochene „Schwellenwert“ wurde durch Beschluss des OVG Lüneburg vom 15.11.2002 bestätigt.

<sup>7</sup> Beschluss des BVerwG v. 22.07.2004 – 4 B 29.04

Bezogen auf Lebensmittelmärkte können sich Anhaltspunkte für den Ausschluss negativer Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere aus

- der Größe der Gemeinde/des Ortsteils,
- aus der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- dem Warenangebot des Betriebes

ergeben.

Im Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Einzelhandelserlass des Landes Hessen wird ferner festgestellt, dass dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zukommt, so dass auch von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen ggf. auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn u.a.

- der Standort verbrauchernah und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie
- städtebaulich integriert ist.<sup>8</sup>

In den nachfolgenden Ausführungen wird dies entsprechend gewürdigt. Es soll daher überschlägig abgeschätzt werden, ob von einer Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters mit einer max. Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop negative Auswirkungen im Sinne der oben genannten Fundstelle zu erwarten sind.

### **Standort**

Der Planstandort in der Ortslage von Kleinlinden wird unmittelbar von der Frankfurter Straße aus erschlossen. Derzeit wird das Gelände durch brachliegende gewerbliche Bauten geprägt, die beim Vollzug einen Rückbau erfahren würden.

Insgesamt kann der Standort aufgrund der umgebenden Wohnlagen als städtebaulich integriert bezeichnet werden und verfolgt aufgrund der Nachfolgenutzung des brachliegenden und ungenutzten Geländes zudem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB.

### **Positive Standortfaktoren**

- Integration in das bestehende Siedlungsgefüge; kein Standort auf der "Grünen Wiese"
- sinnvolle Nachfolgenutzung des mindergenutzten Areals innerhalb der bebauten Ortslage
- verkehrliche Erreichbarkeit
- fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Wohnlagen
- Anbindung an den ÖV
- unmittelbar angrenzendes Radwegenetz
- Flächenverfügbarkeit, Größe und Topografie

Die Planung sieht während der Geschäftszeiten die Öffnung des Geländes für eine fußläufige Verbindung vor und schafft dadurch eine neue fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet an der Waldweide und der Bushaltestelle an der Frankfurter Straße.

Der geplante Standort *Waldweide* liegt integriert innerhalb des Ortsgefüges, ist fußläufig und durch den ÖV gut angebunden und wird Nahversorgungsfunktionen übernehmen bzw. „der Versorgung des (Wohn) Gebietes“ dienen.

---

<sup>8</sup> Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO vom 30.04.2002 sowie Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht-Hinweise und Erläuterungen“ (Einzelhandelserlass) vom 20.01.2003

Die Lage bietet die Voraussetzung dafür, dass der Betrieb auch von solchen Kunden erreicht werden kann, die nicht auf die Benutzung eines Kraftfahrzeuges angewiesen sind bzw. denen kein Fahrzeug zur Verfügung steht.

Dies ist insbesondere in dem Kontext zur Verlagerung des bisher in der Wetzlarer Straße ansässigen Lebensmittelmarktes (Vollversorger) an den Ortsrand an den Allendorfer Weg (gegenüber der Gebrüder-Grimm-Schule) zu betrachten. Der Lebensmitteldiscounter soll die Funktion erfüllen, die hierdurch entstehende „Lücke“ in der Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu schließen und das Warenangebot im rd. 4.766 Einwohner starken Stadtteil Kleinlinden (lt. Statistischem Jahresbericht 2000, Stand 31.12.2000) abzurunden.

Mit dem Beschluss des OVG Bautzen in seiner Entscheidung vom 30.8.2004 hat zudem in diesem Zusammenhang erstmals ein Obergericht festgestellt, dass Lebensmitteldiscounter, die sich nicht auf der „grünen Wiese“ befinden, nicht die Voraussetzung für das Anlocken von außergebietlichen Kunden schaffen wollen, sondern primär dem geänderten Einkaufsverhalten der Kunden Rechnung tragen.

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 18.1.1993 festgestellt, dass ein Markt nicht erst dann der Versorgung des Gebietes dient, wenn er *ausschließlich* Kunden aus diesem Gebiet anzieht; vielmehr ist es ausreichend, wenn die Nutzung nach Lage, Ausstattung und Angebot objektiv geeignet ist, *in nicht unerheblichem Umfang* zur Versorgung der Menschen im Gebiet beizutragen, wie dies vorliegend der Fall ist.<sup>9</sup>

Wie auch das OVG Bautzen in seinem Beschluss vom 30.8.2004 ferner feststellt, wird in Discountern ein Warensortiment angeboten, welches den Erfordernissen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hinreichend Rechnung trägt.

Hierbei wird darauf verwiesen, dass diese Betriebsform heute u.a. mit Kühltheken für Käse- und Wurstwaren (z.T. mittlerweile auch Frischfleisch), Milch usw. sowie mit Regalen für Brot und Gemüse ausgestattet ist. Auch das OVG Münster hat im Beschluss vom 23.9.2004 - bezogen auf das Betriebskonzept - ebenfalls festgestellt, dass ein Lebensmitteldiscounter der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Auch aufgrund seines Warensortiments kann der in Rede stehende Markt also ohne weiteres eine örtliche Versorgungsfunktion erfüllen.

Mit der Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters<sup>10</sup> und der Ansiedlung des geplanten Discounters<sup>11</sup> einschließlich geplanten Backshops kann für den Stadtteil Kleinlinden die Lebensmittelgrundversorgung langfristig und in integrierter Lage als gesichert angesehen werden.

**Fazit:** Auswirkungen wie sie § 11 (3) BauNVO exemplarisch beschreibt, sind aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am in Rede stehenden Standort nicht zu erwarten.

(vgl. auch die „Kurzübersicht“ in der Tabelle auf der folgenden Seite)

Angemerkt sei, dass auch die Abteilung *Obere Landesplanungsbehörde* beim Regierungspräsidium Gießen in der Stellungnahme vom 04.05.2005 keine Anregungen vorgetragen hat.

---

<sup>9</sup> BverwG, Beschluss vom 18.1.1993 - 4 B 230.92 -, NVwZ-RR 1993, 455

<sup>10</sup> REWE-Markt

<sup>11</sup> NORMA-Markt

## Kurzübersicht der Bewertung möglicher Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen	Bewertung
Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	Das eingeholte Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplanes die Wohnqualität des umgebenden (faktischen) Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleiben kann.
	<u>Die eingeholte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Gefährdungen für Boden und Grundwasser durch Altlasten bei ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Verwertung des Erdaushubs nicht zu befürchten sind.</u>
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	Die planinduzierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurde überschlägig abgeschätzt. Die Vorbelastung durch die Frankfurter Straße besteht. Die angrenzenden Wohngebiete bleiben von der verkehrlichen Abwicklung durch die Erschließung von der Frankfurter Straße aus weitgehend unberührt.
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	Die Planung berücksichtigt die verkehrlichen Belange: der Planstandort ist fußläufig aus den angrenzenden Wohnbaugebieten erreichbar und kann aufgrund seiner standörtlichen Lage innerhalb der bebauten Ortslage und der umgebenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert bezeichnet werden.
	Der Standort ist gut angebunden und trägt, bezogen auf seine verkehrliche Erreichbarkeit, dem geänderten Einkaufsverhalten der Kunden Rechnung.
	Aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung kann kein überregionaler/überlokaler Kundeneinzugsbereich generiert werden.
Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	Verbesserung der Nahversorgung durch wohnungsnahes Angebot, keine städtebaulich schützenswerte Wettbewerber im Einzugsbereich
Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Kommunen	Nicht zu erwarten, keine direkten Wettbewerber, keine Schutzbedürftigkeit
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Das eingeschossige Gebäude mit angemessener Gestaltung bildet in Verbindung mit der geplanten Eingrünung eher eine Aufwertung des bestehenden Zustandes einer Gewerbebrache. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch die Planung insofern nicht zu erwarten.
Auswirkungen auf den Naturhaushalt	In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht aufgrund der geringen Wertigkeit des Plangebietes in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung soweit reduziert werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig ist.

**Für weitergehende Aussagen wird auf den Umweltbericht verwiesen (vgl. Teil D).**

Die Stadt Gießen beabsichtigt unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sowie der Ergebnisse des anliegenden „Umweltberichtes“ den Bau eines Lebensmittel-Discounters durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. des § 12 BauGB<sub>2004</sub> planungsrechtlich vorzubereiten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Art und Umfang des Vorhabens werden in dem Entwurf des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig bestimmt, von weitergehenden Festsetzungen kann insofern abgesehen werden.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Kapitel 2 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Fläche Flur 1, Flurstück Nr. 405/12 und 977/1 tlw. Das weitgehend versiegelte Gelände steht derzeit leer und diente bis zuletzt der Deutschen Telekom AG als Betriebsgelände.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Büro mit anschließender offener Halle sowie mehrere Garagen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist mit Pflasterflächen befestigt und dient zur Lagerung von Kabelrollen, Telefonhäuschen etc. Die umliegende Bebauung besteht hauptsächlich aus 2 geschossiger Wohnbebauung. Die Haupterschließung des Grundstücks erfolgte bei der damaligen Nutzung durch die Deutsche Telekom AG von der Straße *Waldweide* aus.

Die Fläche ist in das Siedlungsgefüge integriert. Im einzelnen grenzen an:

- Norden: Gelände mit unterirdischen Bunkeranlagen (ursprünglich zum Betreiben von Fernmeldetechnik angelegt) sowie Wohngebäude unterschiedlichen Alters mit Gärten
- Osten: Frankfurter Straße mit Buswendeanlage und Haltepunkt, daran anschließend vornehmlich durch Wohnnutzung geprägte Bereiche
- Süden: Wohnbebauung unterschiedlichen Alters, Entwicklung seit den 50er Jahren des 20. Jh.
- Westen: Die Straße „Waldweide“ die vornehmlich von beidseitiger Wohnbebauung gesäumt wird, Entwicklung seit den 50er Jahren des 20. Jh..

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst rd. 0,54 ha. Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt die dazugehörigen Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrten mit einer Fläche von rd. 3.010 m<sup>2</sup> sowie Flächen für den Erhalt bzw. mit Bindungen die Neuanlage von Bepflanzungen in einer Größenordnung von rd. 1.150 m<sup>2</sup>.

### 5. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt:

*Art der baulichen Nutzung: Ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 820 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>12</sup>. Durch die die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o. ä. Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen u.a. zur „Durchlässigkeit“ des Gebietes für Rad- und Fußgänger getroffen und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

### 5.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,5 festgesetzt. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, angesichts der aktuellen, nahezu von vollständiger Versiegelung geprägten Situation, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Waldweide“ fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

### 5.2.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO<sub>2002</sub> definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

<sup>12</sup> Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen (vgl. Einzelhandelserlass).

Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geeigneten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf  $Z = 1$  festgesetzt, da die Bebauung eingeschossig ausgeführt werden soll.

### **Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe**

Da die HBO<sub>2002</sub> nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich das geplante Gebäude in die bereits realisierte Bebauung eingliedert: Im Hinblick auf die sensible Wohnnachbarschaft werden ergänzend Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist als Höhe über NN bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes im Ergebnis eindeutig festgelegt ist.

## **6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO<sub>2002</sub>.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich an dem geplanten Gebäude.

## **7. Vorhabenbeschreibung – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf**

Die Planung zum Bau eines Lebensmittelmarktes in integrierter sehr gut erschlossener Lage wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes deutlich modifiziert. Veranlassung für die Änderung der Planung waren insbesondere die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auch von der Öffentlichkeit vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen:

- Die Zone zur Andienung wird parallel zur Waldweide verlegt. Die Lkw-Anlieferung wird vollständig eingehaust (aktive Schallschutzmaßnahme), zwischen Außenwand Laderampe und Waldweide verbleibt ein Grünstreifen von 5 m, die bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt, weitere Gehölze werden zur Anpflanzung vorgesehen. Der „grüne Charakter“ der Straße „Waldweide“ kann insofern erhalten bzw. sogar gestärkt werden.
- Um ggf. möglichen und zukünftig vielleicht auftretenden immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen, werden an der nördlichen Grundstücksgrenze soweit erforderlich aktive Schallschutzmaßnahmen errichtet. Das Vorgehen ist gutachterlich gestützt und mit den zuständigen Behörden im Vorfeld abgestimmt<sup>13</sup>.
- Die Einfahrt wurde verbreitert und verlegt, so dass mehr Raum zu den angrenzenden Grundstücken bleibt.
- Die Zahl der Stellplätze wurde reduziert, die Durchfahrt für PKW über die wasserdurchlässig befestigten und somit „rollgeräuschintensiveren“ Stellplätze durch ein Hochbord verhindert. Die Fahrwege werden zur Geräuschminderung asphaltiert.
- Die Überstellung der Stellplätze durch Bäume und somit auch Erscheinungsbild und Durchgrünung des Geländes werden verbessert.
- Zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes wird ein „Backshop“ an den Lebensmitteldiscounter angegliedert. Die max. Geschossfläche des geplanten Gebäudes vergrößert sich hierdurch nicht sondern bleibt bei max. 1.200 m<sup>2</sup>.
- Im Hinblick auf den angesprochenen Nachbarschutz wurden Festsetzungen zur max. Höhe der Traufe und des Firstes des Gebäudes integriert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind, die sich dem Charakter der umgebenden Bebauung optimal anpassen.

---

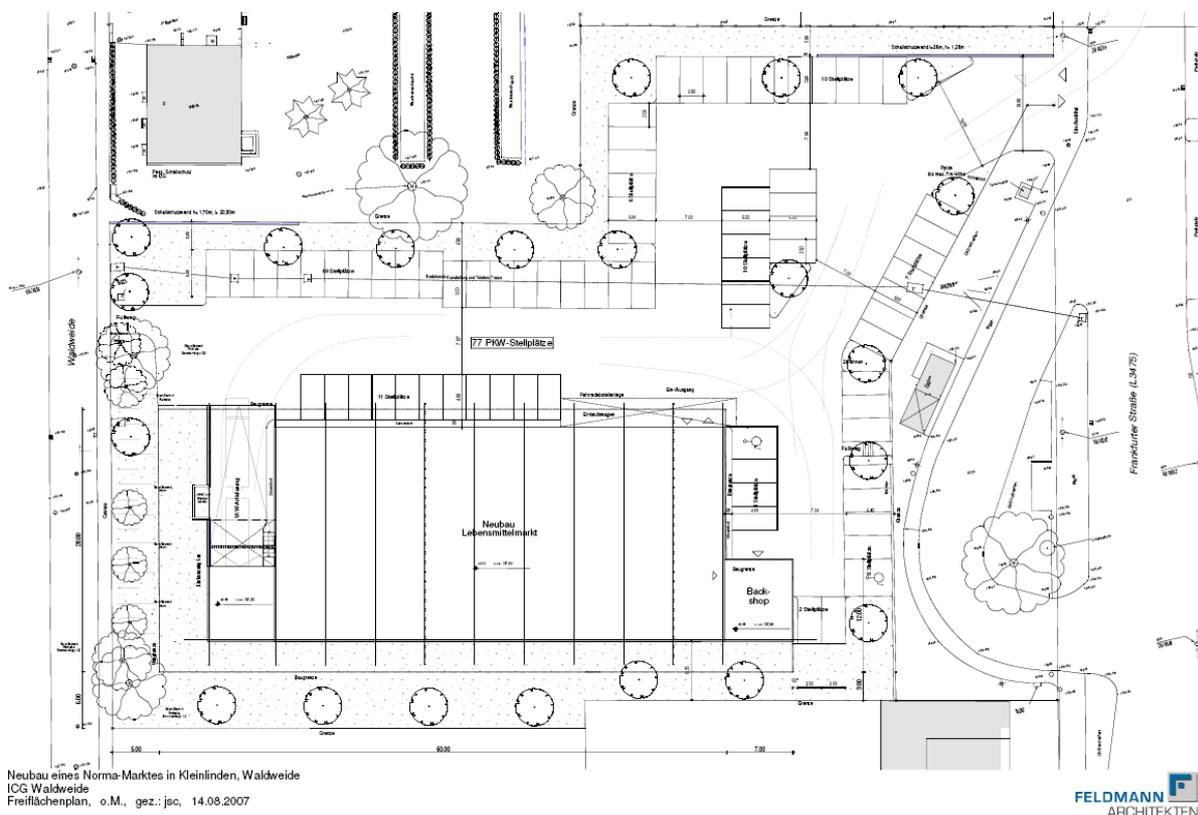
<sup>13</sup> Abstimmungstermin im Stadtplanungsamt vom 10.08.2005 – Anwesend waren: VertreterInnen der Stadt Gießen, des Regierungspräsidiums Abt. Immissionsschutz, des Gutachters, des Vorhabenträgers, des Architekturbüros und des Planungsbüros.

- Die max. Höhe des geplanten eingeschossigen Gebäudes wird gleichwohl deutlich unter der Höhe liegen, die die umliegenden Gebäude aufweisen.
- Das Grundstück wird vornehmlich während der Öffnungszeiten des Marktes zugänglich sein. Die Details zur Öffnung des Grundstücks werden im Durchführungsvertrag geregelt, der Bebauungsplan bietet hierfür keine Fundstelle.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen, die einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen. Seitens der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Anregungen mehr vorgetragen.

Der Planungsfortschritt sowie der Wunsch zur Nutzung regenerativer Energie (Fotovoltaikanlage) bedingen eine Erweiterung des Kanons zulässiger Dachformen um ein (südexponiertes) Pultdach nebst der konstruktiv erforderlichen Höhen des unteren sowie des oberen Pultdachabschlusses. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen jedoch nicht berührt.

#### Lageplan des Vorhabens zum aktuellen Planstand (Stand 14.08.2007)



Entwurfsverfasser: Architekturbüro Feldmann, Gießen

## 8. Verkehrserschließung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung einschließlich Andienung und Ver- und Entsorgung (Warenanlieferung und Müllentsorgung) des Gebietes erfolgt über die bestehende Einmündung von der Frankfurter Straße aus. Ein weitergehender Ausbau ist nicht geplant.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Gebietes ist durch das Vorhaben gegeben. Allerdings beschränkt sich die verkehrliche Erschließung auf den Bereich an der Frankfurter Straße. Die gegenwärtig bestehende Hauptzufahrt von der *Waldweide* aus wird zugunsten einer während der Marktzeiten geöffneten Fußgängerverbindung fallen gelassen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 8.2 Verkehrserzeugung

Die Abschätzung des planinduzierten Verkehrsaufkommens wurde in Anlehnung an die Berechnungsvorgaben des EDV-Programms Ver\_bau (Version 04/2003) sowie dem Heft 42 der Schriftenreihe des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen "Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung" vorgenommen und zum Entwurf des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Darstellung des absoluten „worst-case“ modifiziert. Dem Gebot der Wahrung der Anforderungen und Qualitäten der umgebenden Wohnbebauung wird hierdurch in besonderem Maße Rechnung getragen, dass die oberen Werte der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung<sup>14</sup> zugrunde gelegt wurden.

Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 820 m<sup>2</sup>, die sich aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop zusammensetzt, wobei die Gesamtgröße des Lebensmittelmarktes 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

In Anlehnung an die Parameter des o.g. Berechnungsmodells kann von einem Kundenaufkommen von durchschnittlich 1,3 bis 1,7 Kunden/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Discountbetriebe ausgegangen werden. Hieraus ergibt sich ein Kundenaufkommen von 1.066 bis 1.394 Kunden pro Tag.<sup>15</sup>

Um die Spannweite zu umreißen, wurde als Kontrollrechnung der min. und der max. mögliche Wert des Pkw-Aufkommens (min: Ansatz 40% MIV-Anteil und ein Pkw-Besetzungsgrad mit 1,4 Personen/PKW bzw. max.: Ansatz 60% MIV-Anteil und ein Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Personen/Pkw) angenommen.

Im Ergebnis wäre das ein PKW-Aufkommen zwischen 304 und 697 PKW/Tag. Das bedeutet zwischen rd. 610 und max. rd. 1.400 Fahrbewegungen auf dem Grundstück.

Um jedoch auch im Hinblick auf die nachfolgende Investitionssicherheit einen "eindeutigen Sicherheitspuffer" einbauen zu können, wurden für die nachfolgende Berechnung –als Grundlage für das schalltechnische Gutachten (vgl. Kapitel 9) - als ein Szenario die max. 1.400 Fahrbewegungen auf dem Grundstück angenommen.<sup>16</sup> Die Anlieferung wurde im Schalltechnischen Gutachten ebenfalls im „oberen Bereich“ angesetzt, d.h.: Anlieferung 1 x täglich mit einem 40-Tonner und 2 x täglich mit einem 7,5-Tonner, die Anlieferung erfolgt nach Aussagen des Betreibers nur mit Europaletten.

Bei der Abschätzung des planinduzierten Verkehrsaufkommens ist die integrierte und gut erschlossene Lage des geplanten Lebensmitteldiscounters unmittelbar an der Frankfurter Straße zu berücksichtigen. Bei den entstehenden Verkehrsströmen handelt es sich insofern i.d.R. nicht ausschließlich um Neuverkehre. Ein Teil der Kunden befindet sich auf der Fahrt zu einem räumlich an anderer Stelle gelegenen Ziel (z.B. Fahrt von der Arbeit nach Hause) und tätigt seinen Einkauf als Zwischenstopp. Dieser Anteil, der so genannte „Mitnahmeeffekt“ wird aufgrund der o.g. Lage unmittelbar an der Frankfurter Straße mit 25% angenommen. Der Anteil wird ebenfalls „auf der sicheren Seite“ angenommen, da bei einer Lage an Hauptausfallstraßen durchaus höhere Ansätze gewählt werden könnten.

Als planinduziertes Verkehrsaufkommen verbleiben unter den o.g. Annahmen noch rd. 458 bis max. 1050 Fahrbewegungen von und zum Plangebiet.

Die Verkehrsmengenkarte 2000 weist für die Landesstraße L 3475 ein Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt 9299 Fahrzeugen auf (DTV Gesamtverkehr (Kfz)). Die Zählstelle liegt südlich des Ortseingangs des Stadtteiles Kleinlinden. Hiervon entfallen 293 Fahrten auf LKW-Verkehr (DTV Schwerverkehr (Kfz)) und 171 DTV Fahrräder.

<sup>14</sup> Ing.-Büro Fritz, Einhausen, Bericht Nr. 05114/2; Stand: 01.08.2005

<sup>15</sup> Die Firma Norma gibt aus Vergleichsobjekten rd. 750 Kunden/Tag an, d.h. auf dieser Grundlage können und das bereits großzügig überschlagen rd. 1.050 Fahrbewegungen auf dem Grundstück angenommen werden. Die o.g. Annahme geht insofern von einer äußerst optimistischen Betriebsentwicklung für den Norma Markt an der Frankfurter Straße aus.

<sup>16</sup> Obschon aufgrund der starken Wettbewerbssituation im Discountsegment (Aldi, Lidl, Penny im GE Lückeabachtal) der o.g. Wert durchaus mit 1,3 angenommen werden könnte und das Kundenaufkommen entsprechend etwa 1.070 Kunden betragen würde.

Signifikante Belastungen, welche die Kapazitäten der bestehenden gut ausgebauten Verkehrsinfrastrukturen in diesem Bereich übersteigen, können auf der Grundlage der vorhandenen Erhebungen nicht unmittelbar abgeleitet werden.

### 8.3. Ruhender Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Anlage von 82 Stellplätzen - im Vorentwurf Stand: 13.04.2005 waren es noch 97 Stellplätze - ausgewiesen. Der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen kann auf der Fläche erbracht werden.

Die diesbezüglichen Einzelheiten können dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### 8.4. Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

**Bus:** Die Linie 1 sowie die Regionalbuslinien Nr. 34 RKH (Regionalverkehr Kurhessen) und Nr. 310 Verkehrsverbund Lahn-Dill führen über die Frankfurter Straße und haben ihren Halte- und Wendepunkt „Waldweide“ im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet. Durch die geplante Anlage einer fußläufigen Verbindung in unmittelbarer Nähe an die Bushaltestelle soll die direkte fußläufige Anbindung sichergestellt werden.

**Radwegenetz:** Entlang der Frankfurter Straße führt ein Radweg. Das Plangebiet ist insofern unmittelbar angebunden.

**Fußgängerwegenetz:** Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen finden auch die Belange der Fußgänger Berücksichtigung. Eine fußläufige Verbindung erschließt das Gelände während der Öffnungszeiten von der *Waldweide* aus für Fußgänger und Radfahrer und schafft dadurch zugleich am Tage eine neue fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der Bushaltestelle an der Frankfurter Straße.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Bebauungsplanverfahren wurde es erforderlich, im Wesentlichen folgende Aufgabenstellung aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten:

- Anlagenlärm: Gewerbelärm aufgrund der Schallabstrahlung von der Fläche des Gebietes; gewählte Beurteilungsgrundlage: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz **'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'** vom 26. August 1998

In der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der städtebaulichen Planungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 in Gießen, Stadtteil Klein-Linden“, Stand 01.08.2005<sup>17</sup> wird in den „Ergänzenden Untersuchungen unter Berücksichtigung eines aktualisierten Bebauungsentwurfes für zwei Betriebsprogramme“ Folgendes ausgeführt:

<sup>17</sup> Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Einhausen:  
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 05114, Stand 28.02.2005,  
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 05114/1, Stand 23.05.2005 und  
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 05114/2, Stand 01.08.2005

*„Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung des aktuellen Layouts des Betriebsgrundstücks die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz eingehalten sind, wenn die vom zukünftigen Betreiber Norma ermittelten Pkw-Frequentierungen zutreffend sind. Unter Berücksichtigung eines rechnerischen Betriebsablaufes, das heißt einer höheren Pkw-Frequentierung durch die Kunden, sind Immissionsrichtwertüberschreitungen im Umfeld zu verzeichnen.*

*Die Einhausung der LKW-Andienung und die Asphaltierung sämtlicher Fahrwege auf den Stellplatzflächen sowie die organisatorische Leitung der Kunden mit Einkaufswagen auf asphaltierten Belägen sind weiterhin in beiden Szenarien berücksichtigt worden.*

*Sollten auch bei der höheren PKW-Frequentierung die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz planerisch eingehalten werden, so sind die beiden genannten Lärmschutzbauwerke erforderlich.*

*Die Prognosesicherheit dieser Schalltechnischen Untersuchungen wird aus +0/3 dB(A) abgeschätzt. Dies resultiert aus dem Sachverhalt, dass insbesondere die LKW-Andienung im Sinne einer oberen Abschätzung in den Prognoseberechnungen Berücksichtigung fand.“*

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldweide“ werden Festsetzungen für aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von zwei Schallschutzwänden im Norden des Plangebiets aufgenommen, die in Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern an den Südfassaden der Gebäude Waldweide 20 und Frankfurter Straße 340 die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagenszeitraum gewährleisten. Die Mindestbauhöhe der Schallschutzanlage beträgt im Bereich der Ein- und Ausfahrt 1,2 m über eine Länge von 25 m und an der nordwestlichen Grenze 1,7 m über eine Länge von 20 m. Die Durchführung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt und soll ergänzend durch Aufnahme einer Baulast bzw. einen Eintrag ins Grundbuch gesichert werden.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

*„An den Südfassaden der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Gebäude Frankfurter Straße 340 und Waldweide 20 wird in den Obergeschossen am Tage der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betragen weniger als 1 dB(A).*

*Für die von den Überschreitungen betroffenen Fassaden sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Die Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) ist durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen.“*

Die o.g. aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz stellen auch langfristig und eine sehr optimistische Betriebsentwicklung voraussetzend sicher, dass für die Wohnnachbarschaft keine unakzeptablen Wohnverhältnisse geschaffen werden und die bestehende Qualität, als (faktisches) Allgemeines Wohngebiet gewahrt bleibt.

Der Umweltbericht (Teil D) gelangt darüber hinaus zu der Einschätzung, dass die dort genannte Eingrünung vorausgesetzt, sich durch Bau und Betrieb des Marktes insgesamt keine negativen Auswirkungen für die Wohnbevölkerung ergeben, da den Störwirkungen positive Effekte, wie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung und die zumindest temporäre öffentliche Passierbarkeit des Geländes für Fußgänger und Radfahrer, entgegenstehen.

## **10. Umweltschützende Belange**

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v. a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

**Der Umweltbericht liegt der Begründung als Teil D bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.**

## 11. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz; sie ist Bestand. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen, für die unter Hinweis auf die folgende Fundstelle aber keine besondere Festsetzung notwendig ist:

#### § 42(3) HWG

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da § 42 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Um einen ordnungsgemäßen Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen sicherstellen zu können, wird im Hinblick auf die Belange der Abteilung Gesundheitsamt darauf hingewiesen, dass

*„...Informationen der Stadt/Gemeinde über die Einhaltung entsprechender Normen und technischen Regelwerke beim Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen an die Betreiber zu richten sind.*

*Um einer Verkeimung des Trinkwassers vorzubeugen, sind bei der Nutzung/Verwertung von Niederschlagswasser die nachstehend aufgeführten technischen Vorschriften/Standards zu beachten:*

- *es darf keine direkte Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserleitung bestehen,*
- *nicht erdverlegte Leitungen müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein,*
- *Kennzeichnung der Entnahmestellen mit Hinweisschildern,*
- *Trinkwassernachspeisung nur über einen freien Auslauf mit einem 2cm Mindestabstand zum höchstmöglichen Wasserspiegel /ggf. auch mit einem Rohrunterbrecher A1 vom Typ DC),*
- *Einhaltung der DIN 1986, der DIN 1997, der Trinkwasserverordnung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik,*
- *Regelmäßige Wartung der Anlagen.*

### Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Gießen, Abt. Gas- und Wasserversorgung Netze sowie das Tiefbauamt Abt. Straßenbau Abt. Kanal/Wasserverbände haben in ihren Stellungnahmen v. 27.04.2005 bzw. v.18.04.2005 darauf hingewiesen, dass keine ausreichende Löschwasserversorgung und kein ausreichender Wasserdruck zur Verfügung gestellt werden kann. Möglich ist lt. der o.g. Stellungnahme v. Tiefbauamt im Bereich Waldweide die Bereitstellung von rd. 700 l/min bei einem Druck vom 3.5 bar. Im Gesamtgebiet um die Frankfurter Straße sieht es ähnlich aus und im Bereich Markwald/Frankfurter Straße liegen die Werte sogar noch deutlich darunter. Langfristig sei hier sicherlich eine Gesamtlösung für den Bereich Frankfurter Straße erforderlich.

Die Stadtwerke Gießen, Abt. Gas- und Wasserversorgung haben nach konkreter Prüfung der Anfrage vom 15.08.2005 zur Löschwasserversorgung im Schreiben vom 06.09.2005 mitgeteilt, „...dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der Brüder-Grimm-Straße unter der Voraussetzung, dass die überörtlichen Betriebsverhältnisse (Druck und Durchfluss) ihren normalen Betriebszustand haben und keine Versorgungsstörung irgendwelcher Art vorliegt, die nach dem DVGW-Arbeitsblatt „W 405“ ausgewiesene Löschwassermenge für Wohngebiete von 800 l/min = 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden bezogen werden kann.“

Was die Realisierung des Lebensmittelmarktes anbetrifft, so wird geprüft, ob über den bestehenden Grundschutz aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage hinausgehende Maßnahmen (z.B. Zisterne etc.) angemessen, wirtschaftlich und erforderlich sind, eine ausreichende Löschwassermenge (i. d. R. für erdgeschossige Verbrauchermärkte; Grundschutz) bereit zu stellen.

Der Bauantrag wird frühzeitig mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt. Nach Aussage eines Brandschutzsachverständigen reicht die von den SWG bereitgestellte Löschwassermenge von 800 l/min für den von der Gemeinde bereitzustellenden Grundschutz aus.

### **Trinkwasserschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.

### **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand.

### **Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet und auch keine oberirdischen Gewässer.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Im Auftrag der DeTe Immobilien wurde im Jahr 2001 durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH, Hofgeismar, ein umweltgeologisches Gutachten erstellt, in dessen Rahmen auf dem Gelände 12 Rammkernsondierungen niedergebracht und auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) analysiert wurden.

Hierbei ergab sich lediglich für RKS 101 im Nordwesten des Plangebiets ein über dem Eingreifswert der Hess. AltlastVwV liegender Wert von rd. 100 mg / kg. Alle übrigen Beprobungen blieben deutlich unter der maßgeblichen Kenngröße für Wohnbebauung von 20 mg / kg. Ursache der Kontamination waren teerpechartige Einlagerungen in der Schottertragschicht.

Die Vollanalyse einer Mischprobe nach LAGA ergab für Chrom und Nickel eine Einstufung nach Z 1.1 bzw. Z 1.2. die Werte für Kupfer lagen unter dem Grenzwert für Z 0, alle übrigen Parameter wurden als unauffällig beschrieben.

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass die Asphaltfläche im Norden und der sie tragende Schotteraufbau selektiv zu entsorgen ist. Die Auffüllungen im Bereich der Pflasterflächen sind nach Maßgabe der Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA zu verwerten.

Gefährdungen für Boden und Grundwasser durch Altlasten sind jedoch bei ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Verwertung nicht zu befürchten, da die bestehenden Kontaminationen der Auffüllungsschichten unter Asphalt und Pflasterdecken unter den Eingreifswerten für Wohnbebauung nach der Hess. AltlastVwV liegen bzw. die Zuordnungsklasse Z.1.2 nicht überschreiten.

Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umweltamt Marburg führt in seiner Stellungnahme vom 07.06.2005 als abschließende Nutzungsbewertung folgendes aus:

*„Nach Prüfung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse stelle ich fest, dass es sich im Bereich der Sondierung RKS 101 lediglich um eine oberflächliche Bodenverunreinigung durch PAK in der Größenordnung von ca. 100mg/kg handelt. Weitere Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.“*

***Wenn diese vg. PAK-Bodenbelastung im Zuge der Aushubmaßnahmen entsprechend separiert und abfallrechtlich entsorgt wird, bestehen aus altlastenfachlicher Sicht keine Nutzungsbeschränkungen.***

*Sollte es bei den Baumaßnahmen zum Anfall von nicht vorhersehbaren Bodenverunreinigungen kommen, ist meine Behörde unverzüglich darüber zu informieren.“*

Die Abteilung Altlasten, Grundwasserschadensfälle weist in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 24.11.2005 darauf hin, dass die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten seien.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird darüber hinaus geregelt, dass der Vollzug des Bebauungsplanes fachtechnisch zu begleiten ist und gegebenenfalls auftretende lokale Bodenbelastungen nach den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu sanieren sind.

## **Bergbau**

Stellungnahme der Abt. Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen v. 04.05.2005

*„Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines Bergwerksfeldes, in dem umfangreicher Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen ist in diesem nicht betrieben worden.“*

## **12. Erschließung, Versorgung und Infrastruktur**

Die Deutsche Telekom AG weist in ihrer Stellungnahme vom 27.04.2005 u.a. auf Folgendes hin:

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier unter Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.*

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die für den angesprochenen Bereich ausschließlich die Anlage von Stellplätzen und den erforderlichen Fahrgassen zulassen; bei der Anpflanzung von Bäumen werden die o.g. Richtlinien angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die angesprochene Leitung im Bebauungsplan bereits als „Fernmeldekabel“ aufgenommen und gekennzeichnet. Unabhängig davon wird von der Sireo als Vertreterin des Grundstückseigentümers ein entsprechender Eintrag ins Grundbuch mit Eintragungsbewilligung veranlasst.

*Die vorhandenen Kabelschachtabdeckungen müssen während der Bauphase auf ihre Lastklasse überprüft werden und müssen dann gegebenenfalls ausgewechselt werden.*

Die DTAG hat die Kabelschachtabdeckungen geprüft und mit Schreiben v. 02.06.2005 wie folgt eingestuft: Die KSch 363, 377 u. 211 haben die Brückenklasse D (60 Tonnen), der KSch 353 hat die Brückenklasse 12 (12 Tonnen).

Die Deutsche Telekom AG führt in der Stellungnahme vom 14.11.2005 aus, dass gegen die Maßnahme keine Einwände erhoben würden. Es wird jedoch auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien sowie die Vorgabe zur Vermeidung von Schäden bei der Bauausführung hingewiesen.

Die Deutsche Telekom AG wird frühzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.

Die ISEY Hessen GmbH & Co. KG hat auf dem Gelände unmittelbar neben der „Waldweide“ einen Verstärkerkasten positioniert. Von der Sireo als Vertreterin des Grundstückseigentümers wird ein entsprechender Eintrag ins Grundbuch mit Eintragungsbewilligung veranlasst.

Die Stadtwerke Gießen, Abt. Fernwärme weist in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2005 auf Folgendes hin:

*„In diesem Bereich sind keine Fernwärmeversorgungsleitungen verlegt; ein Ausbau der Wärmeversorgung ist hier nicht vorgesehen.“*

Die Stadtwerke Gießen, Abt. Stromversorgung Netze weist in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2005 auf Folgendes hin:

*„In dem (...) markierten Bereich werden von uns Stromversorgungsleitungen betrieben. (...) Bei Ihrer Bauausführung bitten wir um Einhaltung der DIN 1998. Bitte veranlassen Sie Ihre Vertragsfirmen die Bauantragsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn bei uns einzusehen.“*

Der beigefügte Bestandsplan Strom dokumentiert die Leitungsführung, die bis auf den unmittelbaren Hausanschluss Waldweide 22 randlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb bzw. entlang der Straßenparzellen verläuft. Auf eine nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan wird insofern verzichtet. Die Stadtwerke Gießen werden jedoch frühzeitig vor Beginn der Maßnahme informiert, um eine koordinierte Erschließung zu ermöglichen.

### **13. Denkmalschutz**

#### **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **14. Bodenordnung**

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

### **15. Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Gießen voraussichtlich keine Kosten.

## Teil B

### 1. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

#### 1.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 15° bis 25° und bei Pultdächern 5° bis 25°. Eine südexponierte Pultdachausrichtung bietet die Grundlage für die geplante Anlage einer Fotovoltaikanlage zur Nutzung regenerativer Sonnenenergie. Aus gestalterischen Gründen wird die maximale Höhe der Dachaufbauten (Fotovoltaikanlagen) auf max. 1 m über der Dachhaut begrenzt, wobei die untere Kante der Fotovoltaikanlagen so dicht wie möglich an der Dachhaut installiert werden muss.

#### 1.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Frankfurter Straße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

*Werbeanlagen sind bis max. 1 m unter der Dachhaut und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig. Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes sind unzulässig.*

*Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Die Werbefläche an oder vor dem Gebäude in Richtung Frankfurter Straße darf höchstens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es sind höchstens zwei Werbefahnen und nur an einem Standort im Bereich der Frankfurter Straße, in einem möglichst großen Abstand zu Wohnraumfenstern, zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.*

#### 1.3 Einfriedungen

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen zugelassen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profiblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzapflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in den zur Einhaltung der Anforderung zum Schallimmissionsschutz die Errichtung von Lärmschutzbauwerken erforderlich ist.

#### 1.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzu- und -umfahrten sowie Anlieferungszone werden hiervon jedoch nicht erfasst. Eine entsprechende Festsetzung zur Ausbildung der Fahrgassen und Anlieferungszone mit Beton- oder Asphaltoberfläche findet Eingang in den Entwurf des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist je 8 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu wählen sind. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt. Die Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen (Teil A 2.1.4) verbindlich festgesetzt.

Sollte die festgesetzte Zahl der großkronigen Laubbäume nicht alle unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig.

## **1.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der bestehenden Grundstückseingrünung zur Waldweide hin vor. Neuanpflanzungen sind in Form einer geschlossenen Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Sie soll den Stellplatzbereich optisch von den angrenzenden Gartengrundstücken abtrennen und Immissionen durch Licht, Lärm und Staub minimieren.

Darüber hinaus wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Aufwertung des Arbeitsumfeldes mit positiven Auswirkungen auf das allgemeine Wohlbefinden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Rahmen der verbal-argumentativen Eingriffs-/Ausgleichbilanz Anerkennung finden.

## **Teil C**

### **1. Hinweise**

1.1 Als Hinweise werden die Vorgaben zu Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der § 20 HDSchG, in dem der Umgang mit Bodenfunden geregelt wird, aufgenommen.

## **Teil D**

**Umweltbericht** - als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes

---

## **Anlage**

Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Einhausen:  
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 05114/2, Stand 01.08.2005 und Stellungnahme vom 12.08.2005