



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/13

Gebiet: "Karl-Glöckner-Straße"

1. Änderung

Planstand: 09.02.2010

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
4.1	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.1.1	Ziele der Raumordnung	4
4.1.2	Regionalplan	6
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	6
4.1.4	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.1.5	Landschaftsplan.....	7
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand.....	7
5	Beschreibung des Vorhabens	7
6	Inhalt und Festsetzungen.....	8
6.1	Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	8
7	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	9
8	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
9	Immissionsschutz	12
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
11	Altablagerungen und Altlasten.....	14
12	Bodenordnung	14
13	Kosten	14
14	Verfahren	14
14.1	Verfahrensablauf	14
14.2	Verfahrensstand.....	15
15	Orts- und Gestaltungssatzung	16
16	Kennzeichnungen und Hinweise.....	16

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Nordwestlich der Karl-Glöckner-Straße befinden sich innerhalb eines als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gewidmetem Teilbaugebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ ein Sport-Fachmarkt sowie ein Multimedia-Fachmarkt. Der Multimedia-Fachmarkt beabsichtigt, im Zuge einer Anpassung seiner Betriebsgestaltung, eine Verkleinerung des Verkaufsflächenumfanges um rd. 1.100 m², während im Bereich der somit freiwerdenden Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes die Ansiedlung eines Tierbedarfsfachmarktes vorgesehen ist.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ aus dem Jahr 2003 für das Sondergebiet im Rahmen der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel die zulässigen Warensortimente einschließlich der max. zulässigen Verkaufsflächen festsetzt, ist die Ansiedlung eines Tierbedarfsfachmarktes in diesem Bereich planungsrechtlich zunächst nicht zulässig. Für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll daher ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung zu schaffen. Vorgesehen ist ausschließlich ein interner Umbau des bestehenden Gebäudes, das sowohl den Sport- als auch den Multimedia-Fachmarkt umfasst, in Verbindung mit einer Umstrukturierung und Neuordnung des Raumprogramms bzw. der Flächenaufteilung des Multimedia-Marktes. Äußere bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen des bestehenden Gebäudes sind bis auf eine Gestaltung des neuen Eingangs nicht vorgesehen und werden in diesem Sinne planungsrechtlich auch nicht vorbereitet.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich der Straße Schiffenberger Weg und Karl-Glöckner-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (1. Änderung) umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 15, die Flurstücke Nr. 19/13, 20/9 und 20/19 tlw.

Plangebiet und Gebäude des bestehenden Sport- sowie des Multimedia-Fachmarktes (Blickrichtung Norden)



Eigene Aufnahme (16.11.09)

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 setzt der Bebauungsplan (1. Änderung) für den Teilbereich der in Richtung der Straße Schiffenberger Weg unmittelbar an dem bestehenden Gebäude angeordneten Stellplätze nebst Zufahrt nunmehr ebenfalls Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Andernfalls würden der Vorbau des Sport-Fachmarktes und auch der Eingangsbereich des geplanten Tierbedarfsfachmarktes, der an dieser Seite angeordnet werden soll, bereits innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 ausgewiesenen Gewerbegebietes liegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Gewerbliche und gemischte Nutzungen, Rathenaustraße
Westen:	Gewerbliche und gemischte Nutzungen
Süden:	Karl-Glöckner-Straße und Straße Schiffenberger Weg
Osten:	Karl-Glöckner-Straße

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,5 ha.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planziel der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ sind ausschließlich die Anpassung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die im Sondergebiet zulässigen Sortimente, wobei die max. zulässige Verkaufsfläche nicht erhöht wird sowie die Umwidmung eines rd. 5 m breiten Streifens im Süden des Plangebietes von Gewerbegebiet in Sondergebiet, zwecks Einbeziehung der Eingangsbereiche in das Sondergebiet.

4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

4.1.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegt und werden in den drei Regionalplänen Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen konkretisiert. Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2001 sowie im Regionalplan-Entwurf 2009 werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Diese lassen sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot umschreiben.

Von der Einhaltung des Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebotes kann vorliegend ausgegangen werden, da die Stadt Gießen gemäß der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen ist und mit dem geplanten Vorhaben auch der zentralörtliche Verflechtungsbereich entsprechend beachtet wird.

Im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wie nachfolgend erläutert nicht mit einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in zumutbarer Entfernung zu rechnen ist, während auch die Versorgungsfunktionen entsprechender Anbieter im weiteren Umland bereits aufgrund der räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen Anbietern nicht beeinträchtigt werden wird.

Im Stadtgebiet der Stadt Gießen befinden sich insgesamt zwei Anbieter im Bereich Tierbedarfsartikel. Hierbei handelt es sich um eine Verkaufsstelle der Fa. Fressnapf sowie um die Tierbedarfsabteilung innerhalb des Warenhauses der Fa. Karstadt im Bereich des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums.

Dass die genannten Anbieter durch die geplante Ansiedlung einer Verkaufsstelle am Standort Karl-Glöckner-Straße über den allgemein wirtschaftlichen Wettbewerb hinausgehend beeinträchtigt werden ist vorliegend jedenfalls nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf Verkaufsflächenumfang sowie Sortimentstiefe und -breite der Karstadt-Abteilung lässt sich in diesem Sinne festhalten, dass es sich hierbei um einen untergeordneten Teil des gesamten Warenhauses bzw. jedenfalls nicht um ein von Karstadt angebotenes Leitsortiment mit entsprechend hoher Umsatzrelevanz handelt. Zudem bietet der Sortimentszuschnitt der Fa. Karstadt im Bereich Tierbedarf am Standort Gießen einen im Vergleich zur geplanten Verkaufsstelle erheblich größeren Anteil an Tieren (z.B. Vögel, Kleinsäuger, Süßwasserfische) sowie einen vergleichsweise geringeren Anteil an größer- bzw. großvolumigen Waren (z.B. Tierfutter etc. in größeren Produkteinheiten), sodass insbesondere im Hinblick auf den zoologischen Bereich und den Umfang an transportintensiven Waren in Verbindung mit dem Käuferverhalten und der Besorgung des Monateinkaufs in größeren Wareneinheiten auch der Schluss von in Teilen komplementären Sortimentsbereichen bzw. ergänzenden Sortimentsstrukturen nahe liegt.

Im Übrigen ist auch angesichts der jeweiligen Standortlage von einer stabilen Marktteilung auszugehen, da am Standort Karl-Glöckner-Straße eher von autoorientierten Kunden auszugehen ist, während im Bereich des innerstädtischen Geschäftsbereiches zumindest die Besorgung von größeren Produkteinheiten auch künftig unattraktiv erscheinen wird. In diesem Sinne spricht die geplante Ansiedlung eines Tierbedarfsfachmarktes auch für die Stärkung arbeitsteiliger Versorgungsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Gießen.

Hinsichtlich der bestehenden Verkaufsstelle der Fa. Fressnapf am Standort Fasanenweg 2 ist ebenfalls von einer stabilen Marktteilung auszugehen, da im Wesentlichen auf die Versorgung unterschiedlicher Einzugsbereiche abgestellt wird und die bestehende Verkaufsstelle mit begrenztem Verkaufsflächenumfang ohne Erweiterungsmöglichkeiten und einer Ausrichtung entsprechend der Fressnapf-Vertriebsschiene „Classic“ bezüglich der Sortimentsstruktur keine Vollversorgung ermöglicht. Die Annahme einer stabilen Marktteilung wird auch dadurch gestützt, dass es sich bei beiden Verkaufsstellen voraussichtlich um den gleichen Betreiber handeln wird, der insofern auf ein betriebswirtschaftlich entsprechend ausreichendes Kundenpotenzial angewiesen sein wird.

Auch das Integrationsgebot kann vorliegend eingehalten werden, da der Standort Karl-Glöckner-Straße bereits enge bauliche und funktionelle Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweist und der Bereich des Plangebietes bereits als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist. Darüber hinaus werden verkehrliche Belange und Umweltaspekte durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Den o.g. Vorgaben hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben steht die geplante Ansiedlung somit nicht entgegen, sodass auch aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Anhaltspunkte gesehen werden, die gegen die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens sprechen, das geplante Vorhaben fügt sich vielmehr in die städtebauliche und raumordnerische Ordnung ein.

Darüber hinaus wird bereits im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Gießen aus dem Jahr 1999 ein Potenzial für rd. 1.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Sortimentsbereich „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“ gesehen, während vor dem Hintergrund der aktuellen Einwohnerentwicklung der Stadt Gießen im Zuge einer weiteren Bevölkerungszunahme auch von einem entsprechenden Anstieg der sortimentspezifischen Kaufkraft ausgegangen werden kann.

4.1.2 Regionalplan

Die Fläche ist im wirksamen **Regionalplan Mittelhessen 2001** als „Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand)“ dargestellt.

Der **Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2009** (Entwurf zur zweiten Anhörung und Offenlegung) stellt für den Bereich „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)“ dar.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen aus dem Jahr 2006 stellt für das Plangebiet „Sonderbaufläche (SO Handel)“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gießen von 2006 ist somit nicht erforderlich.

4.1.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ aus dem Jahr 2003, der für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (Sport-Fachmarkt, Multi-Media-Fachmarkt) festsetzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ von 2003 (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Gießen, eigene Darstellung

genordet, ohne Maßstab

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 wurde insbesondere das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Ordnung nur in den Grundzügen und den gebotenen Erforderlichkeiten festzusetzen, sodass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde, welcher in erster Linie Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung enthält. In dem bis dahin nach § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich sollte somit insbesondere eine Steuerung und Beschränkung der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben erleichtert werden, während zugleich in Teilbereichen eine dauerhafte gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 wird ein entsprechendes Änderungsverfahren durchgeführt, sodass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung des Raumprogrammes in Verbindung mit der Ansiedlung eines Tierbedarfsmarktes planungsrechtlich vorbereitet bzw. abgesichert werden kann. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (1. Änderung) werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (1. Änderung) ersetzt.

4.1.5 Landschaftsplan

Der am 15.10.2004 genehmigte Landschaftsplan der Stadt Gießen stellt für den Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Biotopbewertung sowie der Landschaftsbewertung die Wertstufe „stark verarmt“ bzw. „stark überformt“ dar.

Die querschnittsorientierte Bewertung vorhandener und geplanter konkurrierender Flächennutzungen stellt zudem eine ungenügende Durchgrünung des Bestands fest, während im Rahmen der Schutz- und Entwicklungskonzeption der Bereich des Plangebietes als Schwerpunktgebiet für die Sicherung des regionalen Biotopverbundes nach Landschaftsrahmenplan (LRP 1998) dargestellt ist.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (1. Änderung) befindet sich das Gebäude des Sport- und Multimedia-Fachmarktes einschließlich Teile der zugehörigen Stellplätze sowie entsprechende Zu- und Umfahrten.

Im Hinblick auf den naturräumlichen Bestand ist zumindest teilweise eine Durchgrünung mit jungen Bäumen vorhanden, während der überwiegende Teil des Plangebietes jedoch einen hohen Versiegelungsgrad und somit keinen nennenswerten naturräumlichen Bestand aufweist.

5 Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der Verkleinerung des Verkaufsflächenumfanges des bestehenden Multimedia-Fachmarktes von derzeit rd. 2.500 m² auf künftig rd. 1.400 m² ist innerhalb des Gebäudekomplexes die Ansiedlung eines Tierbedarfsmarktes auf den somit frei werdenden rd. 1.100 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der Sport-Fachmarkt bleibt in seiner Größe bestehen.

Die Festsetzung wird wie folgt geändert:

„Im Sondergebiet ist nur großflächiger Einzelhandel zulässig beschränkt auf die Warenbereiche

- | | |
|------------------------|--|
| - Sportfachmarkt | mit max. 2.700 m ² Verkaufsfläche |
| - Multimedia-Fachmarkt | mit max. 1.400 m ² Verkaufsfläche |
| - Tierbedarfsmarkt | mit max. 1.100 m ² Verkaufsfläche |

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Tierbedarfsmarktes bis max. 1.100 m² Verkaufsfläche¹. Durch diese, die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass hier keine Einzelhandelsbetriebe Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote im Bereich der Innenstadt bzw. auch in den umliegenden Gemeinden haben können.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 gelten unverändert fort.

7 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Schiffenberger Weg und die im Bereich der Karl-Glöckner-Straße gelegenen Zufahrten auf den Kundenparkplatz. Über die genannten Verkehrsflächen wird die Erschließung mit dem motorisierten Verkehr ermöglicht.

Die Andienung des Tierbedarfsmarktes soll im südwestlichen Bereich des Gebäudes erfolgen. In diesem Bereich sieht die Entwurfsplanung entsprechende Zufahrten bzw. Zugänge zum Gebäude vor.

Innerhalb des Plangebietes sowie westlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzend, befinden sich im nördlichen Anschluss an den Straßenverlauf der Karl-Glöckner-Straße bereits Parkflächen für die Kunden des Sport- sowie des Multimedia-Fachmarktes. Da mit der geplanten Ansiedlung eines Tierbedarfsmarktes keine zusätzlichen Verkaufsflächen geschaffen werden, sondern ausschließlich eine Anpassung des Raumprogrammes erfolgt, kann mit dem bereits bestehenden Umfang an Stellplätzen auch den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen entsprochen werden.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr zu berücksichtigen:

Der Bushaltepunkt „Sandkauer Weg“ ist in rd. 350 m Entfernung zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Über die Buslinien 6, 10 und 801 bestehen Verbindungen u.a. in Richtung Innenstadt, Bahnhof, Rathenaustraße, Schiffenberg und Krofdorf-Gleiberg. Der Bushaltepunkt „Erdkauer Weg“ liegt in rd. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet und ist mit der Buslinie 10 ab Haltepunkt „Sandkauer Weg“ in nur wenigen Minuten zu erreichen. Das Fußgängerwegenetz ist im Umfeld des Plangebietes Bestand. Im Bereich der Straße Schiffenberger Weg verläuft ein straßenbegleitender Radweg, so dass eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Radwegenetz bereits Bestand ist.

¹ 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.

8 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2 a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen². Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind (s.u.), können an dieser Stelle nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Insofern kann vorliegend auf das Verfahren der Umweltprüfung verzichtet werden.

Auch wenn keine Umweltprüfung erforderlich wird, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes dennoch entsprechend zu würdigen:

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst das bestehende Einzelhandelsgebäude, Teilbereiche des sich südlich und östlich anschließenden großräumigen Kundenparkplatzes, welcher teilweise eine Durchgrünung mit jungen Bäumen aufweist sowie weitere versiegelte Flächen nördlich und westlich des Gebäudes. Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich mithin ausschließlich um stark anthropogen geprägte Biotop- bzw. Nutzungstypen ohne besondere naturschutzfachliche Wertigkeit. Zudem sind auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte zu erwarten, da sich das Gebäude, an welchem im Zuge des Vorhabens Umbauarbeiten erforderlich werden, nicht durch besondere Nist- oder Brutmöglichkeiten auszeichnet (siehe auch Foto vom 16.11.2009, Kap.1). Insgesamt sind aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten.

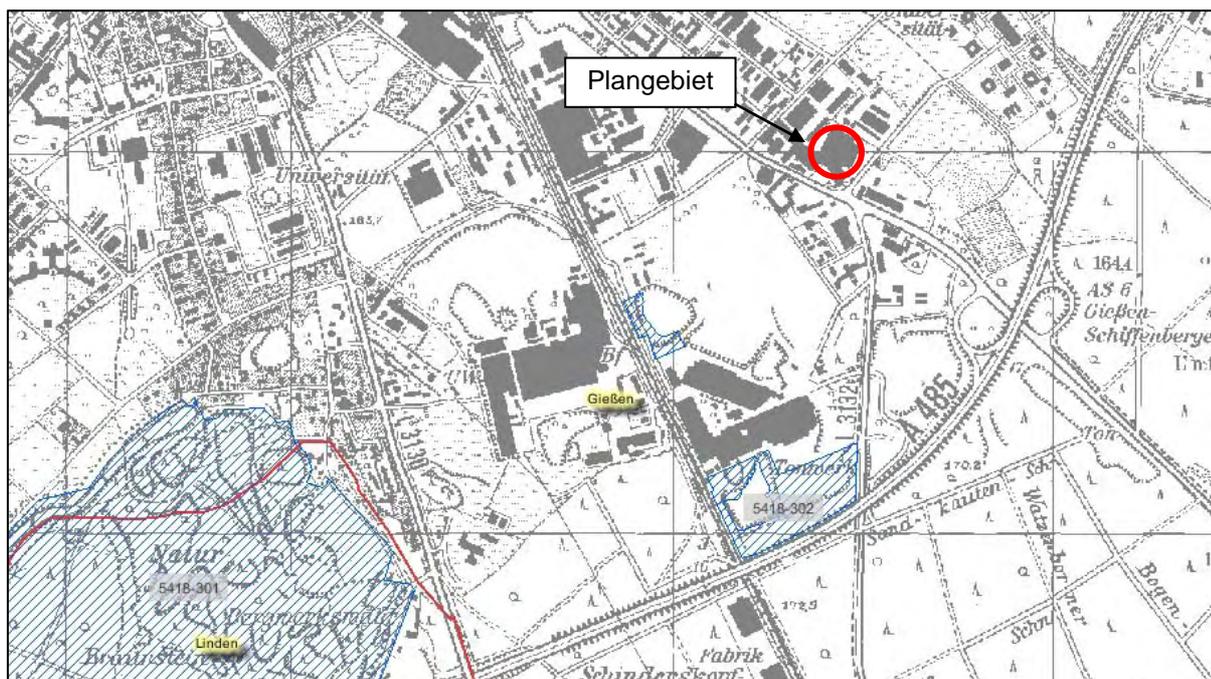
² Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Zur Entlastung von Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes enthält bereits der Ursprungsbebauungsplan - vorliegend unverändert fortgeltende - Festsetzungen im Hinblick auf die Verwertung anfallenden Niederschlagswassers. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogel-schutzgebiets, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete. Zu den beiden Teilflächen des nächsten benachbarten FFH-Gebietes 5418-302 „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ weist der Geltungsbereich ausreichende Abstände auf (vgl. nachfolgende Abb.). Damit kommt es durch das Vorhaben weder zu direkten Flächenbeanspruchungen noch zu anderweitigen indirekten Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäischen Vogel-schutzgebieten.



Lage des Plangebiets (rote Markierung) zum FFH-Gebiet 5418-302 „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ (blau schraffiert), Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de/viewer.htm>

Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung bereits vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu Gesichtspunkten der bauordnungsrechtlichen Gestaltung gelten unverändert fort.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der nunmehr für das gesamte Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet sind keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da sich die Nutzung in Art und Umfang in ihre Umgebung einfügt.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Da der Bebauungsplan weder mit emittierenden Nutzungen verbunden ist, noch Festsetzungen trifft, die mit vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Konflikt stehen, sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden können.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die südlich und westlich des räumlichen Geltungsbereiches vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch gewerbliche und gemischte Nutzungen geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben jedenfalls nicht erkennbar sind. Zudem sind entsprechende Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes bereits Bestand.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Gießen hat bereits für den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 von der in § 42 Abs. 3 Satz 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2003 enthält verschiedene Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschriften zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs.1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

Zudem ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits Bestand, sodass mit der vorliegenden Planung keine weitere Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet wird.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange kann somit ausgeschlossen werden.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes ist Bestand.

11 Altablagerungen und Altlasten

Im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2003 gekennzeichneten Flächen (Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind) sind umfangreiche umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Durch die Untersuchung der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden sanierungserforderliche Belastungen des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachgewiesen. Entsprechende Grundwassersanierungen wurden seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt, angeordnet.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Stadt Gießen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahren

14.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB₂₀₀₇ aufgestellt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls – von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (1. Änderung) umfasst eine Fläche von rd. 15.120 m². Die mögliche Grundfläche liegt insofern deutlich unterhalb des Schwellenwertes.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzzusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind insofern gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4 c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (vgl. Kap. 8).

14.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.11.2009, Bekanntmachung³: 24.11.2009

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. **§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**: 25.11.2009 – 01.12.2009,
Bekanntmachung am 24.11.2009

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**: 17.12.2009 – 27.01.2010,
Bekanntmachung am 09.12.2009

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**: Anschreiben 09.12.2009, Frist 27.01.2010

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

³ Bekanntmachungen erfolgen in der *Gießener Allgemeinen Zeitung* und dem *Gießener Anzeiger*

Teil B

15 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bereits in den Bebauungsplan Nr. GI 03/14 „Karl-Glöckner-Straße“ von 2003 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand waren Werbeanlagen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten im Rahmen der 1. Änderung unverändert fort.

Teil C

16 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird in der Begründung auf:

Bodendenkmäler

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

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.