ANLAGE 4

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“

2. Änderung

für den Plangeltungsbereich zwischen der Straße Waldweide im Westen, der Frankfurter Straße im Osten sowie der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung

Planstand:

- Entwurf -

Stand 20.03.2024

Stadtplanungsamt Gießen

Hinweis: Änderungen gegenüber der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung sind gelb unterlegt.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m § 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.200 m² sowie ein sowie ein Backshop mit Cafébereich mit höchstens 155 m² Nutzfläche.

1.2 Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Gießener Sortimentsliste 2023 („Gießener Liste“, siehe unten C 8. in Hinweisen), die nicht der Nahversorgung dienen, wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt.

1.3 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 und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

1.4 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungs-vertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m, die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) 187,65 m ü.NHN. Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut; Firsthöhe ist der oberste Gebäudeabschluss.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig.

3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Für die Anpflanzungen sind großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 4 m² je Baum vorzusehen.

4.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesene Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als zweireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung folgender Arten (Mindestqualität: Str., v. o.B., 100-150, Hei. v., o.B., 125-150, Pflanzdichte: 1 Strauch oder Heister / 2 m²) zu bepflanzen:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn

4.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Straße Waldweide eine Fußwegeverbindung mit einer Breite von maximal 2,00 m zulässig.

4.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

4.5 Der Gehölzbestand auf den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als flächige Gehölzpflanzung fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen gemäß Festsetzung 4.2. zu ergänzen.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

5.1 Die Fahrwege des Kundenparkplatzes sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.

5.2 Die Anlieferungszone ist auf einer Tiefe / Länge von mindestens 5,00 m ab der Kante der Laderampe einzuhausen. Raumseitig sind mindestens eine Wand und die Dachfläche dieser Teilumschließung hochabsorbierend auszubilden.

5.3 Zur Verminderung der Geräuschbelastung ist im Norden des Plangebietes in zwei Teilbereichen die Herstellung von beidseitig absorbierenden Schallschutzanlagen erforderlich. Die Mindestbauhöhe der Schallschutzanlage beträgt im Bereich der Grundstückszufahrt 1,20 m über eine Länge von 25,00 m und an der nordwestlichen Grenze 1,70 m über eine Länge von 20,00 m jeweils über dem Niveau der Stellplatzanlage.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 25° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° und Flachdächer.

2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind bis maximal 1,00 m unter der Dachhaut und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt, unzulässig. Werbeanlagen auf der Südseite des Gebäudes sind unzulässig. Fremdwerbung ist ebenfalls 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 der Frankfurter Straße darf höchstens 6 m² betragen.

In Richtung der Frankfurter Straße ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen die Errichtung von maximal zwei Werbefahnen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7,00 m über der Geländeoberkante sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

4. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

3. Altlasten und Bodenschutz

3.1 Bei dem Flurstück 405/12 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der früheren Nutzung als Betriebsfläche der Deutschen Telekom mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG. Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen keine Bedenken, jedoch sind weitere und bisher nicht durch Sondierungen aufgefundene Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

3.2 Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

4.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

4.2 Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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.

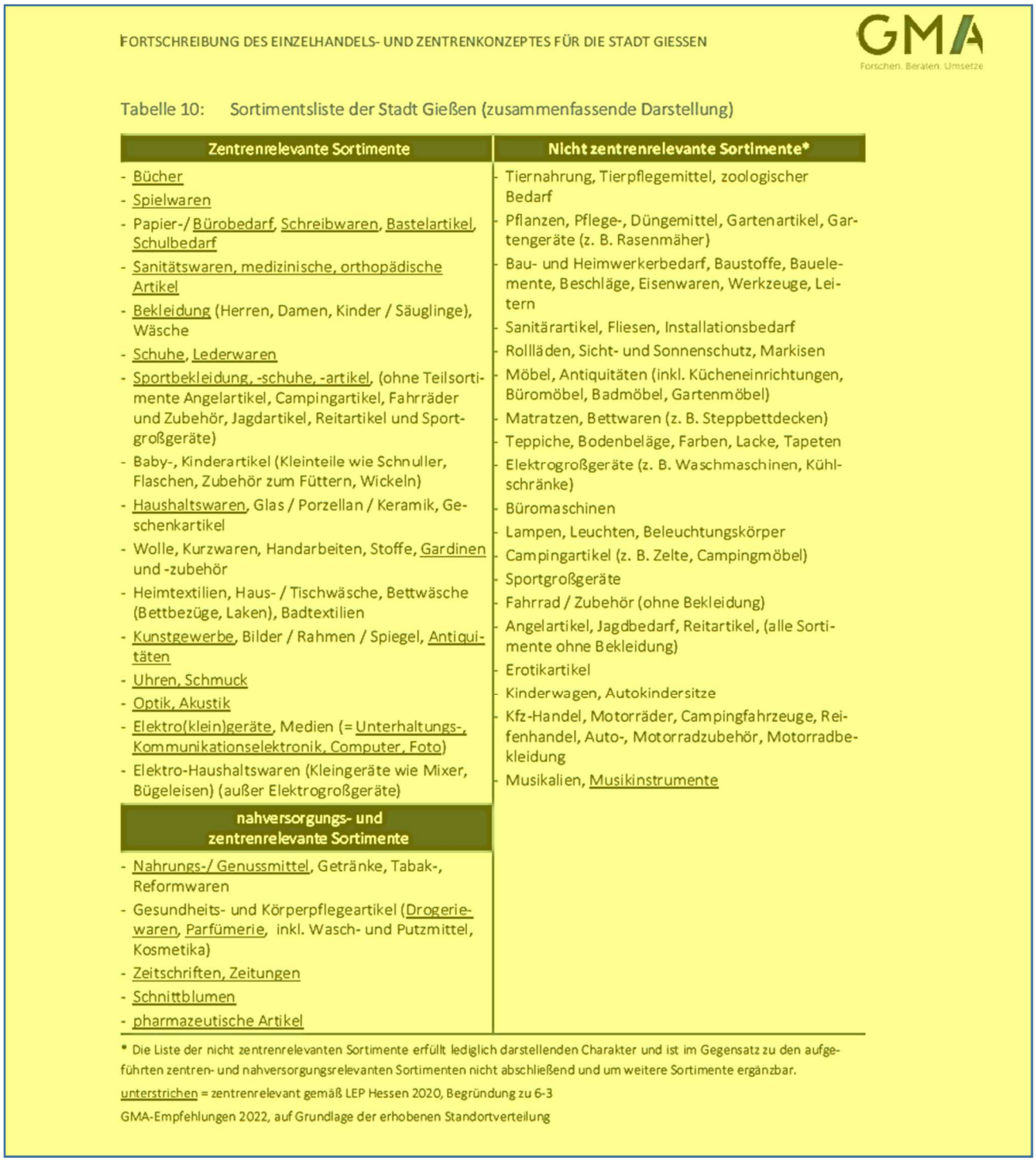
6. Artenschutz

Rodungen und Gehölzpflegearbeiten sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sollten sich aus der in der Sommersaison durchgeführten faunistischen Kartierung Hinweise auf geschützte Tierarten ergeben, ist die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu kontaktierten.

7.. Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

8. Gießener Sortimentsliste 2023 („Gießener Liste“)



FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES FÜR DIE STADT GIESSEN

GMA
Forschen. Beraten. Umsetze

Tabelle 10: Sortimentsliste der Stadt Gießen (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Bücher - Spielwaren - Papier-/ Bürobedarf, Schreibwaren, Bastelartikel, Schulbedarf - Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel, (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Gardinen und -zubehör - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Elektro(klein)geräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege-, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke) - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Angelartikel, Jagdbedarf, Reitartikel, (alle Sortimente ohne Bekleidung) - Erotikartikel - Kinderwagen, Autokindersitze - Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto-, Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Musikalien, Musikinstrumente
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, Parfümerie, inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - pharmazeutische Artikel	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß LEP Hessen 2020, Begründung zu 6-3

GMA-Empfehlungen 2022, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

(Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA, Köln Juli 2023, S 87)