

**2. vorhabenbezogene Änderung
der vorhabenbezogenen 1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Nr. KL 09/05 „Waldweide“

BEGRÜNDUNG

Planstand:

- Entwurf -

20.03.2024

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Verfahrensart.....	3
5	Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
5.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
5.1.1	Landes- und Regionalplanung	4
5.1.2	Flächennutzungsplanung	5
5.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.1.4	Klimaneutrales Gießen 2035.....	6
5.1.5	Humanbioklimatische Situation.....	6
5.1.6	Landschaftsplanung	8
5.1.7	Schutzgebiete	8
5.1.8	Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept	8
5.1.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	9
5.1.10	Altlasten.....	9
5.1.11	Kampfmittelvorbelastung	10
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	10
5.2.1	Städtebaulicher Bestand.....	10
5.2.2	Naturräumlicher Bestand, Umwelt und Landschaft.....	11
5.2.3	Verkehrliche Erschließung.....	14
5.2.4	Ver- und Entsorgung	14
5.2.5	Immissionsschutz	14
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan	16
7	Regelungsinhalte und Festsetzungen	19

8	Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	19
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung	20
8.2.1	Grundflächenzahl.....	20
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse	20
8.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	21
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
8.4	Grünordnerische Festsetzungen	22
9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	22
9.1	Gestaltung von Dächern	22
9.2	Werbeanlagen.....	23
9.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	23
9.4	Einfriedungen.....	23
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24
11	Auswirkungen der Planänderung	27
12	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung	35
12.1	Chronologie des Bebauungsplanverfahrens.....	35
12.2	Beteiligungsergebnisse, Konfliktbewältigung.....	36
13	Umsetzung der Planung	36
13.1	Umsetzungsperspektive.....	36
13.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	36
13.3	Kosten	36
14	Rechtsgrundlagen	37

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Dem Lebensmitteldiscounter „Norma“ in Kleinlinden kommt aufgrund seiner zentralen und fußläufig erreichbaren Ortslage eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil zu. Schon 2016 wurde der Markt erweitert, um auch weiterhin dessen Bestand und Konkurrenzfähigkeit zu sichern. Nun soll der Markt abermals um rund 200 m² Verkaufsfläche, von 1.000 m² auf 1.200 m², vergrößert werden, um sich den gestiegenen Anforderungen an eine zeitgemäße Präsentation des Warenangebotes stellen zu können. Die Eigentümerin des Markt-Grundstückes hat dafür einen Antrag auf eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt.

Unter Einbeziehung und Aufgabe des jetzigen Bäckerei-Shops soll das Gebäude innerhalb der Parkplatzfläche auf der Ostseite zur Frankfurter Straße hin erweitert werden. Zudem soll, als Ersatz für den wegfallenden Back-Shop, die Unterbringung eines neuen, externen Back-Shops mit 152 m² Nutzfläche auf dem Parkplatz ermöglicht werden. Die auf der verkleinerten Parkplatzfläche verbleibenden Stellplätze reichen aus, um auch den künftigen Stellplatzbedarf abzudecken.



Abbildung 1: Schrägsicht auf das Plangebiet aus 2020 (Geltungsbereichsabgrenzung rot gestrichelt)

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das Vorhaben befindet sich am Standort Frankfurter Straße 346 in Kleinlinden. Der Geltungsbereich umfasst das Marktareal in Kleinlinden, bestehend aus den beiden Flurstücken Flur 1, Flurstück-Nr. 405/12 und 405/13 (Stand Januar 2024). Es hat eine Größe von ca. 5.400 m².

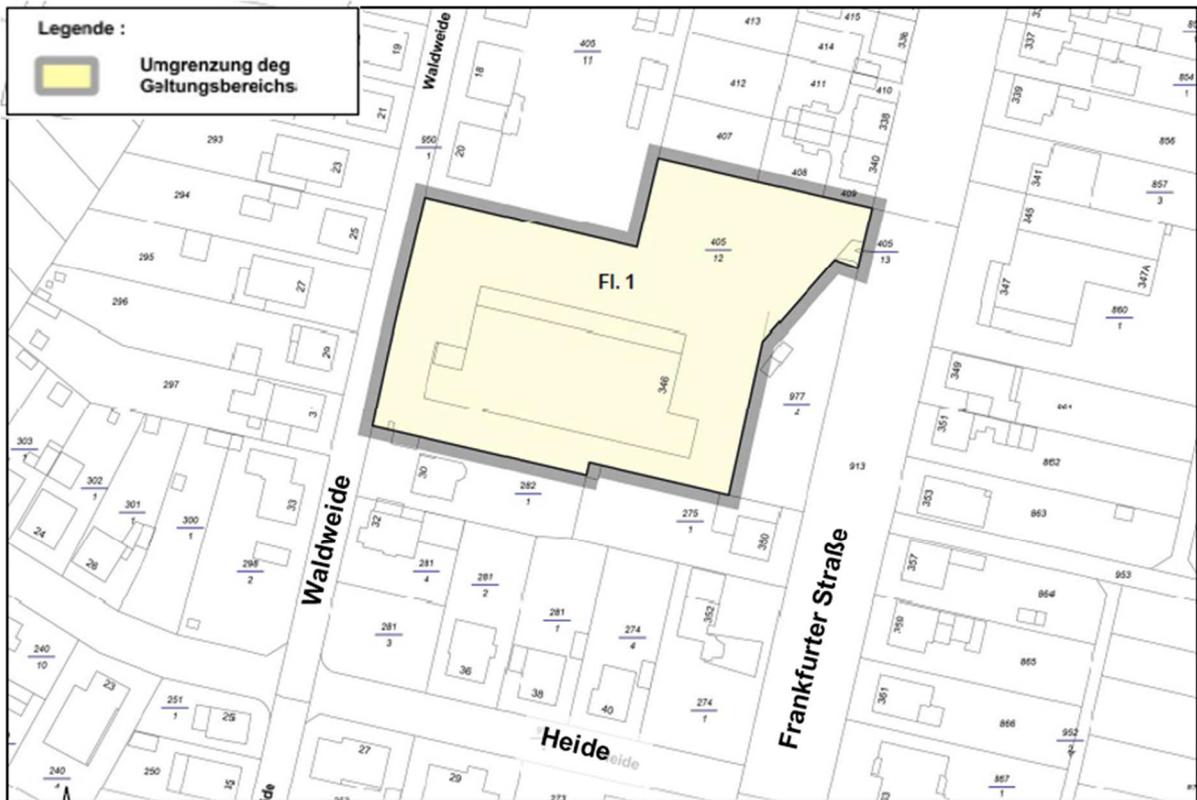


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Bebauungsplanänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide – 1. Änderung“ entspricht dem Bereich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt in der Frankfurter Straße 346 handelt es sich um einen Discounter der Firma „Norma“. Der Standort ist zentral gelegen. Die umliegenden Wohngebiete sind fußläufig über die Waldweide und die Frankfurter Straße gut angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt, mit Ausnahme eines Fußwegezuganges zur Waldweide, nur von der Frankfurter Straße und ist ebenfalls als gut zu bezeichnen.

Ziel des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nochmalige Erweiterung des Discounters „Norma“ und den Bau eines externen Bäckerei-Shops mit Caféangebot zu schaffen, um auch zukünftig eine Wettbewerbsfähigkeit des Marktes und der Bäckereifiliale zu ermöglichen damit sowohl die fußläufige Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete als auch, aufgrund der guten Erschließung, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche in Kleinlinden zu sichern. Damit ist die Bestandssicherung des Marktes ein nachhaltiger Baustein zur Stärkung des Stadtteiles und der verbrauchernahen Versorgung, mit der motorisierte Verkehrsbewegungen und Treibhausgase reduziert, die Innenentwicklung gestärkt und den übergeordneten Zielen zur Anpassung an den Klimawandel und des Klimaschutzes entsprochen werden kann.

Es ist geplant, den mit der Markterweiterung wegfallenden, inhäusigen Back-Shop neu auf der bestehenden Parkplatzfläche unterzubringen. Dabei soll dieser auch erweitert und mit einem Café-Angebot attraktiviert werden, um mit einem wettbewerbsfähigen Auftritt weiterhin die fußläufige Versorgung der Wohnumgebung mit frischen Backwaren aufrechtzuerhalten.

Das Grundstück weist auch für einen nochmals vergrößerten, eingeschossigen Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² und einen Bäcker-Café noch eine ausreichende Größe für funktionsfähige Außenflächen auf. Auch nach dem Wegfall bestehender Stellplätze für die Erweiterung des Marktes werden noch immer die nach der Gießener Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradab- und Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Es werden nicht mehr Kunden und somit mehr Fahrten auf dem Parkplatz erwartet, sondern die Kunden sollen bei ihren einzelnen Marktbesuchen zu dem Kauf von mehr Waren angeregt werden.

Flächenmäßig bleibt der Anteil der Grünflächen erhalten, da die neu überbaute Grünfläche grundstücksintern durch Rückbau von Stellplatzfläche vor dem Norma-Markt ausgeglichen werden soll. Die vorhandene Eingrünung wird nur durch die bauliche Erweiterung des neuen Bäckerei-Shops beeinträchtigt, da hier zwei vorhandene und im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Bäume und wenige Sträucher ersetzt bzw. umgepflanzt werden müssen; sie sollen Platz in der neu geschaffenen Grünfläche neben dem Norma-Markt finden.

4 VERFAHRENSART

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird auch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger erfolgen.

Die Sicherung des Fortbestandes der Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, weiterer Siedlungsbereiche, entspricht den Zielen und Grundzügen des Ursprungsplanes Nr. KL 09/05 aus 2007 und dessen rechtskräftiger 1. Änderung aus 2015.

Da es sich bei diesem Vorhaben um die Fortentwicklung einer innerstädtischen und sehr kleinen Baufläche handelt und davon ausgegangen wird, dass die nochmalige Erweiterung des bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebes um 200 m² keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst, soll die vorhabenbezogene 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht dargestellt und berücksichtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren entfällt auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Gleichwertig zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vollverfahren wurde aber eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Änderungsverfahrens und

dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen durchgeführt, in der allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung durch mündliche oder schriftliche Stellungnahmen innerhalb des angegebenen Zeitraumes gegeben wurde.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der beiliegenden Bau- und Nutzungsbeschreibung bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorliegen.

Mit Rechtskraft dieser 2. Bebauungsplanänderung werden die 1. Bebauungsplanänderung sowie der bereits überplante Altbebauungsplan aufgehoben und ersetzt.

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die Planung ist diesem Ziel der Raumordnung angepasst.

Auch im 1. Fortschreibungs-Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021, dem keine bindende Wirkung zukommt und der sich in Überarbeitung befindet, wurde diese Zielvorgabe übernommen und eine Bestands-Siedlungsfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung wird im Entwurf überlagert mit der Kennzeichnung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Vorbehaltsgebiete sollen raumbedeutsame Funktionen kennzeichnen, denen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll, aber vom Träger der Raumordnung noch nicht abschließend abgewogen worden sind. Zudem besitzen Vorbehaltsgebiete im Vergleich zu Vorranggebieten eine geringere Bindungswirkung.

Bereits 2016 hat der „Norma“-Markt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. In der Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung wurde dazu bereits differenziert ausgeführt, dass die Erweiterung des Marktes über die Schwelle zur Großflächigkeit den Zielen der Raumordnung entspricht:

„Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den im Regionalplan enthaltenen einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung kann entsprechend den Ergebnissen der von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellten Auswirkungsanalyse (siehe auch Kapitel 10.2) ausgeführt werden, dass das Planvorhaben durch die Lage in einem Oberzentrum die Vorgaben des Zentralitätsgebotes erfüllt. Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist darauf hinzuweisen, dass das betriebliche Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens lediglich einen Teilbereich von Gießen (Stadtbereich Kleinlinden) umfasst. Damit übersteigt der Einzugsbereich des Norma-Marktes den Mittelbereich Gießens nicht, es handelt sich vielmehr um einen klassischen Nahversorger für den Stadtbereich. Da der Bereich des Plangebietes bereits als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) ausgewiesen ist, wird auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt. Der Planstandort ist als städtebaulich integriert einzustufen, der Lebensmittel-Discounter fungiert bereits als Nahversorger für die umliegenden Siedlungsbereiche. Die verkehrliche Erreichbarkeit

des Planstandortes wird durch die Frankfurter Straße gewährleistet; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über den Bushaltepunkt „Waldweide“, welcher in unmittelbarer Nähe zum Norma-Markt liegt. Somit entspricht das Vorhaben auch dem städtebaulichen Integrationsgebot. In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse schließlich ausgeführt, dass im Lebensmittelsegment Umsatzumverteilungswerte erreicht werden, bei denen eine nachhaltige Betriebsschwächung oder gar eine Betriebschließung der wesentlichen Lebensmittelmärkte sowohl in Gießen als auch im Umland nicht zu erwarten ist. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte konnten demnach nicht abgeleitet werden. Mithin ist davon auszugehen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.“¹

5.1.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt das Plangebiet, entsprechend der aktuellen Nutzung, als Gewerbebaufläche dar. Die umgebenden Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil auch von der geplanten nochmaligen Markterweiterung keine Auswirkungen erwartet werden, die eine Sondergebietspflicht begründen würden. Zudem wird die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Nutzung ohne Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung erfolgen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gießen

5.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem seit dem 24. Nov. 2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“ wurde das Bebauungsrecht für einen Lebensmittelmarkt auf den ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom geschaffen, um eine zusätzliche und fußläufige Versorgung der Kleinlindener Bevölkerung zu sichern.

Für eine Vergrößerung des Marktes um 220 m² Verkaufsfläche wurde mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KL 09/05 „Waldweide“, rechtskräftig seit dem 11.07.2015, Planungsrecht geschaffen.

Die rechtskräftige 1. Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung fest: „ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.020 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf 1000 m² nicht überschreiten.“

Die Ziele und Grundzüge des Ursprungsplanes Nr. KL 09/05 aus 2007 und dessen rechtskräftiger 1. Änderung aus 2015 werden von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, bedarf es jedoch einer Vergrößerung des Baufters für den Discounter durch eine Änderung der Baugrenze sowie der Ausweisung eines neuen

¹ Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. KL 09/05 „Waldweide“ – 1. Änderung, 2015, S. 5

Baufensters für die Bäckereifiliale auf der bisherigen Stellplatzfläche und auf einem kleinteiligen Bereich der Grünfläche. Teile der bisher festgesetzten Stellplatzfläche werden im Bereich vor dem Discounter wiederum zur Grünfläche umgewandelt werden und Baumpflanzgebote ergänzt werden müssen. Auch sind die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Größe der Verkaufsfläche des Discounters und des vergrößerten, externen Bäckerei-Shops mit Cafébereich anzupassen. Für Letzteren muss zudem die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung ergänzt werden, um hier einen Flachdachbau zulassen zu können. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung sollen unverändert übernommen werden.

5.1.4 Klimaneutrales Gießen 2035

Die Gießener Stadtverordnetenversammlung hat 2019 den Beschluss gefasst, dass die Stadt Gießen bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden soll. „Ein Ziel, für das – so der Beschluss – alle erforderlichen Mittel zu entwickeln und bereit zu stellen sind. Ergänzt wird dieser Beschluss durch einen Zusatzantrag aus dem Parlament, der einstimmig beschlossen wurde: aufzuzeigen, wie das Ziel erreicht werden kann. Damit hat der Klimabeschluss „2035null – klimaneutrales Gießen“ im Zusammenspiel von parlamentarischer und außerparlamentarischer Initiative seine Abrundung erfahren“ (Klimaneutrales Gießen – Analysen und Szenarien zur Entwicklung einer klimaneutralen Stadt 2035, Magistrat der Universitätsstadt Gießen, 2020).

Sämtliche Planungen sind hinsichtlich der Erreichung dieses Ziels bezüglich ihrer Auswirkungen zu prüfen und zu optimieren.

5.1.5 Humanbioklimatische Situation

Mit der 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Klimaanalyse (GEO-NET 2014, u.a. mit der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte Klima/Luft) liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse der humanbioklimatischen Situation in der Stadt und in den angrenzenden Bereichen vor. Neben den spezifischen kleinräumigen Ausprägungen im Stadtgebiet werden ebenso die Wirkungszusammenhänge zwischen Siedlungsbereich und Umland aufgezeigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der „Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft“ sind bei Planungen und Bauprojekten hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen abwägend zu berücksichtigen.

„Die Stadt Gießen hat eine Klima-Luftanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt und dabei die bioklimatische Situation aufgrund von bekannten Nutzungsstrukturen (Biotopkartierung und Siedlungsstruktur) im Stadtgebiet durch Computersimulation dargestellt und typisiert. Die mittels meteorologischen Variablen (Temperaturfeld, Strömungsfeld und Kaltlufthaushalt) abgeleitete Klimafunktionskarte zeigt Ausgleichsräume (Grün- und Freiflächen) sowie Wirkräume (derzeit bebaute Bereiche) mittels abgestufter (von sehr günstig bis ungünstig) Bewertung, die die bioklimatische Ist-Situation dargestellt und bewertet.

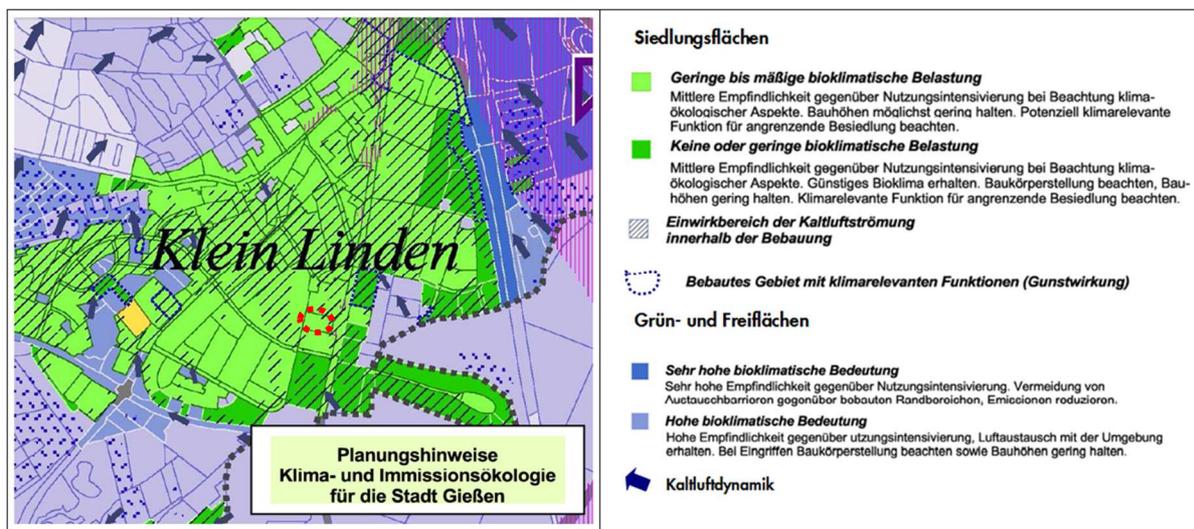


Abbildung 4: Planungshinweiskarte, Siedlungsflächen (GEO-NET 2014), mit Kennzeichnung Plangebiet²

Laut Planungshinweiskarte befindet sich der Bereich des Plangebietes in einem bioklimatischen Bereich mittlerer Empfindlichkeit, mit der Empfehlung bei Nutzungsintensivierung klimaökologische Aspekte zu beachten. Entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Erhöhung des Grünanteils in Form der Schaffung weiterer Baumstandorte im Parkplatzbereich, sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Anzahl entsprechender Baumpflanzungen, dem Umfang der erforderlichen Kundenstellplätze sowie auch aufgrund der Schleppkurven für den Andienungsverkehr im Ergebnis nicht möglich. Jedoch wurde im Rahmen der 1. Änderung im Unterschied zu den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen im Bereich östlich des Backshops die dortige Grünfläche vergrößert und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt.“²

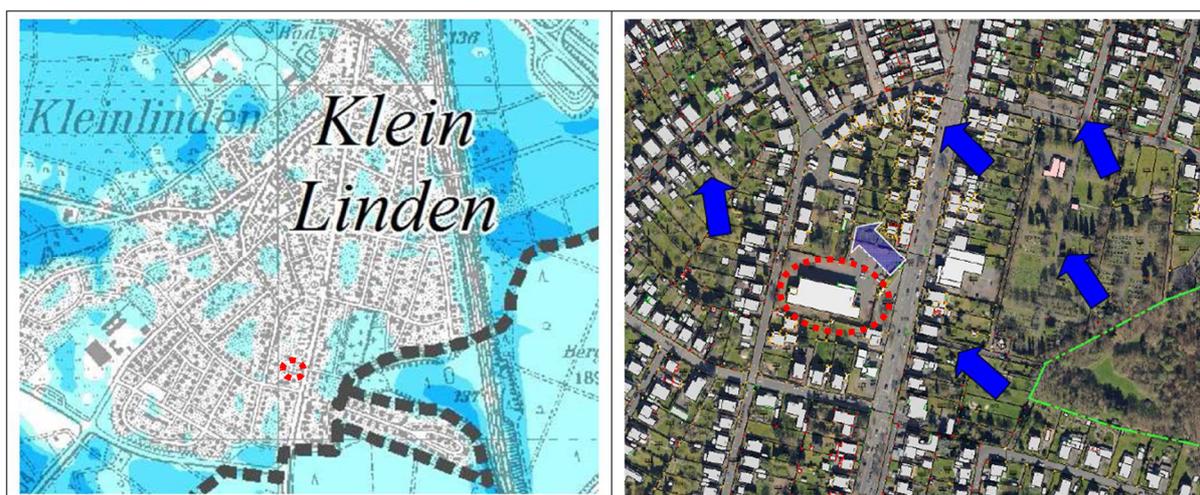


Abbildung 5: Kaltluftproduktionsflächen (links) und Kaltluftströmung (rechts) mit dominierender nächtlicher Strömungsrichtung (blaue Pfeile) (GEO-NET 2014) und Kennzeichnung Plangebiet

² Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S. 18 f

5.1.6 Landschaftsplanung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Planungsbüro Holger Fischer, 2004) charakterisiert das Plangebiet als bereits stark überformtes und verarmtes Siedlungsgebiet jüngerer Zeit ein.

Der, noch nicht in den Flächennutzungsplan integrierte, Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Schutz- oder Entwicklungsmaßnahmen vor. Allgemein wird für bebaute Grundstücke die Entsiegelung von Asphaltflächen, die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünung empfohlen.

5.1.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete) und hat keinerlei Wechselwirkungen mit ihnen. Weitere Schutzgebiete oder Objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

5.1.8 Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept

Die von der Stadtverordnetenversammlung 2023 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA, aus Köln im Juli 2023) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungsziele, der Gießener Sortimentsliste und der Zentren- und Standortstruktur. Auch dient es zur Beurteilung von Bauanträgen und Standortanfragen des Einzelhandels.

Bereits 2016 hatte der „Norma“-Markt mit der Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Zu der damaligen Erweiterung wurde in einer Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Köln im August 2014 untersucht, ob durch die Erweiterung negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und auf die Versorgung der Bevölkerung in Gießen und Umland zu erwarten seien. Die Untersuchung wies nach, dass sich der Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich integrierten Standort befindet und es sich bei diesem Discounter um einen klassischen Nahversorger für den Stadtbereich handelt. Von der Markterweiterung wurden weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Effekte erwartet. Weder für Gießen noch für das Umland wurde eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Geschäftszentren bzw. Nahversorgungslagen erwartet.

Gleiches ist auch für die nun beantragte, nochmalige Markterweiterung anzunehmen.

Gemäß der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der „Norma“-Markt in Kleinlinden als ein großflächiger, solitär gelegener Lebensmittelmarkt angeführt, der in siedlungsräumlich integrierter Lage – neben dem Standortbereich Heerweg mit dem „REWE“- und Getränkemarkt als Nahversorgungslage - ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt (s.ebd. GMA 2023, S.102).

Mit diesen beiden großflächigen Märkten wird Kleinlinden quantitativ eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln attestiert. Qualitativ werden die Marktauftritte der beiden Lebensmittelmärkte in Kleinlinden als zeitgemäß beurteilt. Trotz des geringen Angebots sei ein Betriebstypenmix gewährleistet und ein ergänzendes Angebot (u.a. Getränkefachhandel und Bäckereien) vorhanden. Drogeriewaren würden durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt. Daher sei die Nahversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Kleinlinden gut aufgestellt (s.ebd. GMA 2023, S. 68).

Durch das unterschiedliche Warenangebot des Vollsortimenters „REWE“ im Heerweg und des Discounters „Norma“ ergänzen sich die beiden Märkte im Stadtteil Kleinlinden. Um diese gute Nahversorgung auch zukünftig zu erhalten, soll die Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmitteldiscounters „Norma“ gesichert werden. Dafür bedarf es nochmals einer Verkaufsflächenerweiterung um 200 m², um auch zukünftig noch eine zeitgemäße Präsentation der Waren zu ermöglichen, wofür mehr Flächen notwendig sind. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist keine Sortimentserweiterung, weder in der Sortimentsvielfalt noch in der Produktauswahl, vorgesehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Norma-Markt festgesetzte Limitierung der zentrenrelevanten Randsortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche wird beibehalten werden. Mit der Maßnahme soll die Attraktivität des Marktes gestärkt und damit wieder dessen Fortbestand gesichert werden, um sowohl die Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung als auch, aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung durch die Lage an der Frankfurter Straße und die vorliegende Bushaltestelle „Waldweide“, die Versorgung weiterer Siedlungsbereiche zu sichern.

Nach dem am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Gießen befindet sich das Vorhaben innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten. Auch wenn dieses Konzept keine unmittelbar bindende Wirkung bei der Beurteilung von Einzelvorhaben entfaltet, so ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Spielhallen oder Diskotheken, wären demnach im Plangebiet nicht zulässig, sind aber auch nicht vorgesehen.

5.1.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich weder Einzelkulturdenkmale, noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

In der näheren Umgebung findet sich als denkmalgeschütztes Gebäude nur die die ehem. Caltex-Tankstelle (Frankfurter Straße 352), welche aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal ist.

Generell sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte und Skelettreste gemäß § 21 HDSchG dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.1.10 Altlasten

Wie bereits in der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung ausgeführt, handelt es sich bei dem Flurstück 405/12 „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.

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 [2.08.2023]). 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.“³

5.1.11 Kampfmittelvorbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine möglichst EDV-gestützte Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

5.2.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist eingebettet in eine überwiegende, vorwiegend zweigeschossige und kleinteilig strukturierte Wohnbebauung mit großen Gartenflächen im Blockinnenbereich.

Im Gegensatz zu seiner Umgebung wird das Plangebiet mit dem Norma-Markt rein gewerblich genutzt und wird durch das großformatige, eingeschossige Verkaufsgebäude und die großflächige Anlage von Kundenparkplätzen mit Zufahrten und weitere Nebenanlagen, wie z.B. die überdachte Stellfläche für Einkaufswagen, geprägt.

³ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S. 13 f



Abbildung 6: Schrägluftbild nach Westen 2020

5.2.2 Naturräumlicher Bestand, Umwelt und Landschaft

Wie oben beschrieben, prägen das Verkaufsgebäude und dessen Nebenanlagen das überwiegend versiegelte Plangebiet, welches an seinen Rändern jedoch eingegrünt ist.

Flora

Im Bereich der Kundenstellplätze ist das Plangebiet an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken mit schmalen Pflanzstreifen eingefasst, die in mal mehr oder weniger lockeren Abfolge mit Bäumen oder Strüchern bepflanzt sind. Die Stellplatzanlage selbst wird zudem im zur Frankfurter Straße hin gelegenen Abschnitt durch einzelne Baumpflanzungen aufgelockert.

Die Randbereiche hinter dem Marktgebäude zur Waldweide im Westen und zur südlichen Plangebietsgrenze werden durch breitere Grünstreifen eingenommen, die mit Strüchern bepflanzt und extensiv gepflegt sind. Ergänzt wird diese Gehölzpflanzung durch einen älteren Baumbestand entlang der Waldweide.



Abbildung 7: Stellplatzbegrü-
nung mit Bäumen im Bereich
der Zufahrt von der Frankfurter
Straße und Randbegrü-
nung mit Sträuchern an der nördlichen
Grundstücksgrenze. Der im
Vordergrund stehende, noch
schlecht entwickelte oder jün-
gere Baum wird dem Neubau
des Bäckerei-Shops weichen
müssen. Seine Umsetzung soll
geprüft werden.,
Januar 2024



Abbildung 8: Für den Neubau
des Backshops/Cafés wegfal-
lende Grünfläche am nordwest-
lichen Grundstücksversatz mit
einem gut entwickelten Be-
standsbaum, der nicht mehr
verpflanzt werden kann, sowie
Sträuchern, die in der Regel
nach Rückschnitt umgesetzt
werden können,
Januar 2024



Abbildung 9: Mit Sträuchern
bepflanzte Grünfläche auf der
Südseite des Marktes,
Januar 2024

Fauna

Für das Plangebiet liegt derzeit keine aktuelle Kartierung von Tierarten vor. An Gebäuden wie dem Norma-Markt ist es möglich, dass gebäudebrütende Vogelarten oder gebäudenutzende Fledermäuse vorhanden sind; ebenso können Baum- und Gebüschbrüter in den Gehölzbeständen vorkommen. Dies wird in der Sommersaison 2024 gutachterlich überprüft. Falls geschützte Tierarten vorhanden sind und diese dauerhaft durch das Anbauvorhaben betroffen sein sollten, müssen in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen aufgenommen werden.

Boden

Wie im Kapitel Kap. 5.1.10 Altlasten aufgeführt, handelt es bei dem kompletten Plangebiet um einen Altstandort, da hier im Rahmen der früheren Nutzung als Betriebsfläche der Deutschen Telekom mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu 73 % mit baulichen Anlagen überdeckt, wovon nur im Bereich der Stellplätze eine teilweise Versickerung über die Fugen im Pflaster möglich ist.



Abbildung 10: Versiegelte Flächen im Plangebiet, rot = voll versiegelte Dachflächen, orange = stark versiegelte und ggf. schmutzige Flächen (MWB)

Wasser

Durch den anthropogen überformten Bodenstandort ist der Wasserhaushalt nicht mehr natürlich. Gemäß der städtischen Abwassersatzung muss bei neuen Gebäuden das anfallende Niederschlagswasser genutzt oder versickert werden (siehe auch Hinweis in den textlichen Festsetzungen).

Lokalklima

In Kapitel 5.1.5 wurde die humanbioklimatische Situation im Plangebiet bereits erläutert. Nach der Planungshinweiskarte der städtischen Klimaanalyse aus 2014 befindet sich das Plangebiet in einem bioklimatischen Bereich mittlerer Empfindlichkeit, dessen bioklimatische Situation im Siedlungsraum als „günstig“ eingestuft wurde, mit der Empfehlung, bei Nutzungsintensivierung klimaökologische Aspekte zu beachten. Ferner wird in der Karte dargestellt, dass das Plangebiet in seinen Randbereichen im Einwirkungsbereich einer innerhalb der Bebauung vorhandenen Kaltluftströmung liegt. Die geplante, untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung des Marktes und der nur erdgeschossige und kleinformartige Bau des Bäckerei-Shops werden nicht zu einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet führen, da die vom Vorhaben neu überbauten Freiflächen durch Entsiegelung und Bepflanzung bisheriger Teilflächen des Kundenparkplatzes ausgeglichen werden sollen. Durch die Planung verschlechtert sich also die lokalklimatische Situation nicht.

Lufthygiene

Die Planungshinweiskarte weist dem Plangebiet 2014 keine hohe verkehrsbedingte Luftbelastung zu. Durch die Planung ändert sich an dieser Situation nichts, da das motorisierte Verkehrsaufkommen nicht erhöht und das Stellplatzangebot sogar eingeschränkt werden soll.

Klimaanpassung

Der mit dem geplanten Anbau und der Aufstellung des Backshops verbundene Eingriff in die bestehenden Grünflächen soll flächengleich auf dem Grundstück ausgeglichen werden, indem ein Teil der bestehenden Stellplatzanlage vor der Ostseite des Verkaufsgebäudes in Grünfläche umgewandelt wird. Fassaden- und Dachbegrünungen sind nicht vorgesehen, aber Photovoltaikanlagen sind bereits auf dem Verkaufsgebäude vorhanden. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung können in den Durchführungsvertrag aufgenommen und damit verbindlich zur Umsetzung geregelt werden.

Landschaft

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Eine Funktion als Erholungsraum besteht nicht. Daher wird durch die vorliegende Planung die Landschaft nicht beeinträchtigt.

Lärm

Siehe. Kap. 5.2.5. Immissionsschutz

5.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines von Verkehrswegen umschlossenen Quartiers, welche die äußere Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Es grenzt im Osten an die als Landesstraße klassifizierte Frankfurter Straße und im Westen an die Erschließungsstraße Waldweide.

Auch eine äußere Erschließung des Plangebietes für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen ist ausreichend vorhanden. Bürgersteige sind rundum gegeben. Unmittelbar vor dem Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße die Bushaltestelle „Gießen-Kleinlinden Waldweide“, die von zwei Stadtbuslinien angefahren wird.

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Notwendige Anpassungen für die bauliche Erweiterung des Norma-Marktes und den Neubau eines Bäckerei-Shops mit Cafébereich sind umsetzbar.

5.2.5 Immissionsschutz

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Norma-Marktes sollen nicht mehr Kunden angezogen und somit mehr Parkverkehr erzeugt werden, sondern die Präsentation des Warenangebotes verbessert werden. Auch durch die bloße Auslagerung der jetzigen Bäckereifiliale in ein selbständiges Gebäude ist keine Zunahme der Kundenfrequenz zu erwarten.

Daher gelten die Erläuterungen zum Immissionsschutz aus der Begründung der vorhergehenden 1. Bebauungsplanänderung fort:

„Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend 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. Mit der Zuordnung der Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben entstehen jedoch regelmäßig durch den Kunden- und Beschäftigtenverkehr, die Andienung sowie durch betriebsnotwendige technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter, entsprechende Geräuschemissionen. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung wird der Parkplatz geändert und die Rangierfläche für die anliefernden Lkw verändert sich in ihrer Lage. In diesem Zusammenhang sind die Belange des Schallimmissionsschutzes für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Lebensmittelmarkts zu überprüfen.

Daher wurde seitens der Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine **schalltechnische Untersuchung** (Bericht-Nr. 05114-ASS-1 vom 13.04.2015) erstellt. Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden können:

- *Rund um das Betriebsgelände befinden sich einzelne Wohngebäude, die Allgemeinen Wohngebieten zuzuordnen sind. Für die Beurteilung dieser Immissionsorte ist gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert für den Tag von $IRW_{Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ heranzuziehen.*
- *Die aufgrund der Öffnungszeiten nur im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) auftretenden maßgeblichen Geräuschemissionen des NORMA-Marktes als zu beurteilender Anlage sind als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm zu verstehen. Im vorliegenden Fall kann die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert ausschöpfen, da um Umfeld der Anlage keine weiteren Anlagen existieren, deren Geräuscheinwirkungen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Die Geräuscheinwirkungen des NORMA-Markts werden im Wesentlichen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz hervorgerufen. Am Immissionsort IP 6 erreicht die Zusatzbelastung durch die zu beurteilende Anlage maximale Beurteilungspegel für den Tag bis zu $L_{r,Tag} = 55,0 \text{ dB(A)}$.*
- *Der Immissionsrichtwert wird durch die Zusatzbelastung am Immissionsort IP 6 gerade eingehalten und an allen Orten im schutzbedürftigen Umfeld unterschritten.*
- *Die Anforderungswerte der TA Lärm für kurzzeitige Spitzenpegel, wie sie beim Rangieren der LKW oder beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels auftreten können, werden ebenfalls eingehalten.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen sind. 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. Zur Vermin-

derung 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.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die beiden bestehenden Lärmschutzwände in Richtung der nördlich angrenzenden Grundstücke in die Berechnungen eingestellt. Darüber hinaus werden auch im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die o.g. weiteren Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können somit auch im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 43.2, Immissionsschutz, wird in der Stellungnahme vom 12.03.2015 darauf hingewiesen, dass der Betreiber sicherstellen muss, dass die Andienung und der damit verbundene Lkw-Verkehr nur im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen. Entsprechende Hinweisschilder oder schriftliche Informationen an die Zulieferer sind anzubringen bzw. zu erstellen. Zudem wird in dem zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung zur Schließung des Geländes vorgesehen.“⁴

6 STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION SOWIE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Die Firma Norma betreibt seit 2008 ihre Filiale am Standort im Plangebiet. Das Verkaufsgelände wurde bereits im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung von 800 m² Verkaufsfläche erweitert und soll jetzt noch einmal um weitere 200 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Die geplante nochmalige Erweiterung erfolgt durch eine stirnseitige Verlängerung des Gebäudes und unter Einbeziehung der Flächen des jetzigen, ca. 60 m² großen Bäckerei-Shops. Um den Fortbestand der Bäckereifiliale auch zukünftig an diesem Standort zu sichern, soll auf der Parkplatzfläche ein eigenständiger Bäckerei-Shop mit Cafébereich mit rund 150 m² Nutz- und 170 m² Grundfläche errichtet werden.

Der Vorhabenträger begründet die Notwendigkeit dieser Erweiterung wie folgt:

„Die Erweiterung der Norma ist auf Grund der erneut gestiegenen Kundenanforderungen an eine moderne Verkaufsfläche nötig. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität in der Filiale, durch großzügigere Gänge und breitere Präsentation der Waren zu verbessern.

Durch die größere Verkaufsfläche können ebenfalls die Abläufe der Filiale verbessert werden, was die Zukunftssicherheit des Standortes stärkt. Eine größere Verkaufsfläche ermöglicht auch auf eine geänderte Wettbewerbssituation besser reagieren zu können und somit weiterhin wettbewerbsfähig am Standort zu bleiben.

⁴ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.22 f

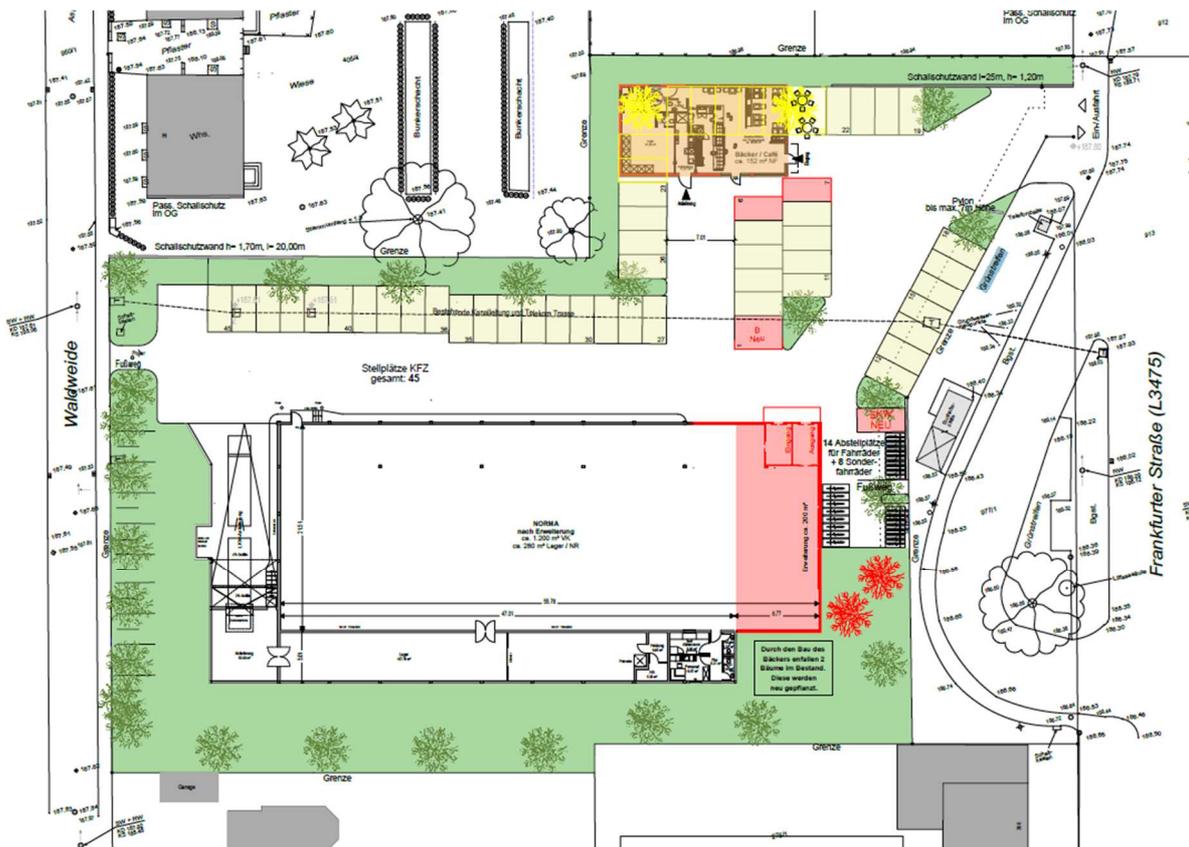


Abbildung 11: Lageplan mit geplanter Markterweiterung und Bäckerei-Shop (Norma, 27.02.2024)

Es sind keine Sortimentsausweitungen geplant, wodurch auch keine Ausweitung des Einzugsgebiets zu erwarten ist. Ziel ist die Sicherung des bestehenden Kundenstamms am Standort.“⁵



Abbildung 12: Ansichten der geplanten Erweiterung des Norma-Marktes (Norma, 27.02.2024)

⁵Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungsverfahrens vom 23.10.2023

7 REGELUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die vorhergehend beschriebenen Planungen des Investors werden als Teile des Vorhaben- und Erschließungsplans verbindlich in die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung zur Umsetzung aufgenommen. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden die Regelungen des Durchführungsvertrags und die Verpflichtung zur Realisierung der konkreten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ergänzt. Letztere entsprechen im Wesentlichen der vorhergehenden rechtskräftigen 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung. Die textlichen Festsetzungen weichen nur hinsichtlich der Ergänzungen für den Neubau des Bäckerei-Shops zur Art der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung von denen im Vorgängerplan ab. Die Formulierung der Hinweise wurde in Teilen redaktionell aktualisiert. Sofern die bisherigen, rechtskräftigen Festsetzungen unverändert in die 2. Bebauungsplanänderung übernommen werden, sind auch deren zugehörige Ausführungen im Folgenden unverändert aus der Begründung der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung des Planungsbüros Holger Fischer von 2015 übernommen worden:

8 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

„Bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinden sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beziehungsweise im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden.“⁶

Unverändert wird zur Art der baulichen Nutzung weiterhin entsprechend den bisherigen Festsetzungen vorhabenbezogen festgesetzt, dass zulässig nur ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie ein Backshop sind. Allerdings wird die maximale Gesamtverkaufsfläche für den Norma-Markt von bisher 1.000 m² auf höchstens 1.200 m² erhöht. Zusätzlich wird dem Neubau des Backshop mit Cafébereich eine Nutzfläche von höchstens 155 m² zugeordnet.

⁶ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.9

Entsprechend der vorhergehenden 1. Bebauungsplanänderung soll weiterhin der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente, die nicht der Nahversorgung dienen, gemäß Gießener Sortimentsliste 2023 („Gießener Liste“) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt werden, „sodass insbesondere wechselnde Aktionswaren in ihrem Umfang eindeutig begrenzt werden können, ohne dass hierdurch der Umfang der erforderlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente im Übrigen eingeschränkt wird. 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.

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie zu der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt, sodass weiterhin eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung ermöglicht werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung wird der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes bereits eine hohe Versiegelung durch Flächen für Stellplätze gegeben und erforderlich ist. Mit der zulässigen Überschreitung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In der Hessischen Bauordnung (HBO) wird in § 2 Abs. 5 HBO der Begriff „Vollgeschoss“ wie folgt definiert:

„¹Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. ²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind,

sind keine Geschosse. ³Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ⁴Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ⁵Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. ⁶Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. ⁷Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes entsprechend den bisherigen Festsetzungen auf ein Maß von $Z = 1$, sodass auch künftig nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist.

8.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. 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. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung befindet sich im Bereich der Straße Waldweide und kann der Planzeichnung entnommen werden.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.“⁸

Mit der 2. Bebauungsplanänderung werden die im Ursprungsbebauungsplan von 2007 und in der 1. Änderung bisher festgesetzten Baugrenzen nochmals im Osten Richtung Frankfurter Straße verschoben, um eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zulasten bisheriger und bereits versiegelter Stellplatzflächen zu erreichen.

Zudem wird mit Baugrenzen ein zweites, kleineres Baufenster innerhalb der Stellplatzanlage zur nördlichen Grundstücksgrenze hin festgesetzt, welches hier Baurecht für den geplanten Bäckerei-Shop schafft.

⁸ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.11

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

„Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weiterhin entsprechend den bisherigen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen und Stellplätzen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszone nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig ist. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht darüber hinaus die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor, sodass vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume und Grünflächen gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen.“⁹ Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Gehölzbestände sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

„Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den bisherigen Festsetzungen enthaltenen begrünnten Freiflächen sowie Baumpflanzungen wurden im Zuge der erstmaligen Herstellung der Außenanlagen bereits überwiegend angelegt, [...]“¹⁰. Im Rahmen der 1. Planänderung und Markterweiterung wurde nach 2015 in Teilen nachgepflanzt und die Begrünung ergänzt bzw. fertig gestellt. Dies gilt insbesondere für den Durchgang zur Waldweide, der entsprechend der Festsetzungen verengt wurde, um eine illegale Durchfahrt von Fahrzeugen dauerhaft zu verhindern.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

In diese 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. KL 09/05 „Waldweide“ sind auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO, entsprechend den bisherigen Festsetzungen der 1. rechtskräftigen Bebauungsplanänderung von 2015, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

9.1 Gestaltung von Dächern

Entsprechend dem vorhergehendem Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 25° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen weiterhin vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

Ergänzt wird in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Flachdächern, da der kleine und grenznahe Neubau des Bäckerei-Shops mit einem möglichst niedrigen und flachem Dach ausgestattet werden soll.

⁹ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.11f

¹⁰ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.11f

9.2 Werbeanlagen

„Mit der Zulässigkeit gewerblicher und einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. 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 Lage des Plangebietes an der Frankfurter Straße sowie umgeben überwiegend von Wohnbebauung begründet die Notwendigkeit, entsprechend den bisherigen Festsetzungen sowie in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen bis maximal 1,00 m unter der Dachhaut und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrt, unzulässig sind. 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. Die Anzahl und Lage der Werbefahnen und des Werbepylons im Bereich der Grundstückszufahrt bleiben demnach unverändert. Zur Klärstellung wurde im Zuge der 1. Änderung jedoch für die räumliche Verortung der zulässigen Werbefahnen eine entsprechende Fläche für Nebenanlage zeichnerisch festgesetzt.

9.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgebäude vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass 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, zulässig sind. Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § [21] 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 (§ [21] Abs. 3 HDSchG).

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. 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.

Altlasten und Bodenschutz

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.

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 [2.08.2023]). 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.

Verwertung von Niederschlagswasser

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.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe 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).

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.“¹¹

Artenschutz

Rodungen und Gehölzpflegearbeiten sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sollte sich bei den in der Saison 2024 durchgeführten faunistischen Kartierungen Hinweise auf geschützte Tierarten ergeben, sind in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

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.“¹²

¹¹ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.12-14

¹² Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.14

Gießener Sortimentsliste 2023 („Gießener Liste“)¹³

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES FÜR DIE STADT GIESSEN



Tabelle 10: Sortimentsliste der Stadt Gießen (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - <u>Papier-/ Bürobedarf</u>, <u>Schreibwaren</u>, <u>Bastelartikel</u>, <u>Schulbedarf</u> - <u>Sanitätswaren</u>, <u>medizinische</u>, <u>orthopädische Artikel</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Schuhe</u>, <u>Lederwaren</u> - <u>Sportbekleidung</u>, <u>-schuhe</u>, <u>-artikel</u>, (ohne Teilsortimente <u>Angelartikel</u>, <u>Campingartikel</u>, <u>Fahrräder</u> und <u>Zubehör</u>, <u>Jagdartikel</u>, <u>Reitartikel</u> und <u>Sportgroßgeräte</u>) - <u>Baby-</u>, <u>Kinderartikel</u> (Kleinteile wie <u>Schnuller</u>, <u>Flaschen</u>, <u>Zubehör zum Füttern</u>, <u>Wickeln</u>) - <u>Haushaltswaren</u>, <u>Glas / Porzellan / Keramik</u>, <u>Geschenkartikel</u> - <u>Wolle</u>, <u>Kurzwaren</u>, <u>Handarbeiten</u>, <u>Stoffe</u>, <u>Gardinen</u> und <u>-zubehör</u> - <u>Heimtextilien</u>, <u>Haus- / Tischwäsche</u>, <u>Bettwäsche</u> (<u>Bettbezüge</u>, <u>Laken</u>), <u>Badtextilien</u> - <u>Kunstgewerbe</u>, <u>Bilder / Rahmen / Spiegel</u>, <u>Antiquitäten</u> - <u>Uhren</u>, <u>Schmuck</u> - <u>Optik</u>, <u>Akustik</u> - <u>Elektro(klein)geräte</u>, <u>Medien</u> (= <u>Unterhaltungs-</u>, <u>Kommunikationselektronik</u>, <u>Computer</u>, <u>Foto</u>) - <u>Elektro-Haushaltswaren</u> (Kleingeräte wie <u>Mixer</u>, <u>Bügeleisen</u>) (außer <u>Elektrogroßgeräte</u>) 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Tiernahrung</u>, <u>Tierpflegemittel</u>, <u>zoologischer Bedarf</u> - <u>Pflanzen</u>, <u>Pflege-</u>, <u>Düngemittel</u>, <u>Gartenartikel</u>, <u>Gartengeräte</u> (z. B. <u>Rasenmäher</u>) - <u>Bau- und Heimwerkerbedarf</u>, <u>Baustoffe</u>, <u>Bauelemente</u>, <u>Beschläge</u>, <u>Eisenwaren</u>, <u>Werkzeuge</u>, <u>Leitern</u> - <u>Sanitärartikel</u>, <u>Fliesen</u>, <u>Installationsbedarf</u> - <u>Rollläden</u>, <u>Sicht- und Sonnenschutz</u>, <u>Markisen</u> - <u>Möbel</u>, <u>Antiquitäten</u> (inkl. <u>Kücheneinrichtungen</u>, <u>Büromöbel</u>, <u>Badmöbel</u>, <u>Gartenmöbel</u>) - <u>Matratzen</u>, <u>Bettwaren</u> (z. B. <u>Stegbettdecken</u>) - <u>Teppiche</u>, <u>Bodenbeläge</u>, <u>Farben</u>, <u>Lacke</u>, <u>Tapeten</u> - <u>Elektrogroßgeräte</u> (z. B. <u>Waschmaschinen</u>, <u>Kühlschränke</u>) - <u>Büromaschinen</u> - <u>Lampen</u>, <u>Leuchten</u>, <u>Beleuchtungskörper</u> - <u>Campingartikel</u> (z. B. <u>Zelte</u>, <u>Campingmöbel</u>) - <u>Sportgroßgeräte</u> - <u>Fahrrad / Zubehör</u> (ohne <u>Bekleidung</u>) - <u>Angelartikel</u>, <u>Jagdbedarf</u>, <u>Reitartikel</u>, (alle Sortimente ohne <u>Bekleidung</u>) - <u>Erotikartikel</u> - <u>Kinderwagen</u>, <u>Autokindersitze</u> - <u>Kfz-Handel</u>, <u>Motorräder</u>, <u>Campingfahrzeuge</u>, <u>Reifenhandel</u>, <u>Auto-</u>, <u>Motorradzubehör</u>, <u>Motorradbekleidung</u> - <u>Musikalien</u>, <u>Musikinstrumente</u>
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, <u>Getränke</u>, <u>Tabak-</u>, <u>Reformwaren</u> - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (<u>Drogeriewaren</u>, <u>Parfümerie</u>, inkl. <u>Wasch- und Putzmittel</u>, <u>Kosmetika</u>) - <u>Zeitschriften</u>, <u>Zeitungen</u> - <u>Schnittblumen</u> - <u>pharmazeutische Artikel</u> 	

* 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

¹³ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA, Köln Juli 2023, S 87

Brandschutztechnische Anforderungen

„Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz wird in der Stellungnahme vom 16.03.2014 darauf hingewiesen, dass zu dem Grundstück eine Feuerwehrezufahrt sowie eine Aufstell- und Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen ist (§§ 4 und 5 HBO). Feuerwehrezufahrten können hier auch mit Sperrpfosten abgesperrt werden. Bei einer Bebauung mit Brüstungshöhen von über 8,00 m (Aufenthaltsräume) muss der zweite Rettungsweg baulich hergerichtet werden. Werden zur Erstellung des zweiten Rettungsweges einer jeden Nutzungseinheit Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zum Einsatz kommen, so sind die entsprechenden Feuerwehraufstellflächen nach DIN 14090 vor den Nutzungseinheiten der Liegenschaften vorzusehen. Die Aufstellflächen der Hubrettungsfahrzeuge müssen über Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 zu erreichen sein. Eine entsprechende Planung der Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen der Feuerwehr ist zwingend vorzulegen (§ [14] HBO). Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind hiervon ausgenommen (§ [14] HBO).

Hinweise zu ehemaligem Bergbau

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in den Stellungnahmen vom 12.03.2015 und 06.05.2015 darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes liegt, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten jedoch außerhalb des Plangebietes stattgefunden.“¹⁴

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung unter möglichst weitgehendem Erhalt der Grün- und Bausubstanz der Norma-Markt nochmals erweitert und dazu der Bäckerei-Shop ausgelagert werden, um dadurch die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu erhalten und letztlich die wohnungsnah und fußläufige Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete sowie weiterer Bereiche zu sichern. Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese Bebauungsplanänderung keine wesentlichen städtebaulichen und Umwelt-Auswirkungen haben wird.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Bebauungsplanverfahren sollten die Belange des Umweltschutzes eigentlich in Form eines Umweltberichtes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bietet das Baugesetzbuch allerdings die Möglichkeit, auf einen Umweltbericht zu verzichten. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung

¹⁴ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.15 mit Aktualisierung der HBO-Verweise

dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt, keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Dies ist hier gegeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch das geplante Vorhaben vor, da weder Flächen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten in Anspruch genommen werden, noch reichen mögliche nachteilige Wirkungen bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete. Somit können diesbezügliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzubeziehen. In Kap. 5.1.5 ist die human- und lokalklimatische Situation beschrieben worden, in Kap. 5.2.2 wurden die derzeit vorhandenen Merkmale von Natur und Landschaft dargestellt, in Kap. 5.2.5 wurden die Immissionen ausführlich behandelt, und Kap. 6. stellt grünordnerische Planungsinhalte dar. Dabei ist deutlich geworden, dass es sich um einen durch menschliche Tätigkeiten stark veränderten und vorbelasteten Standort handelt. Durch die Planung kommt es zu keiner relevanten Verschlechterung der Umweltsituation.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Da die geplante Erweiterung des vorhandenen Verkaufsbauwerkes vollständig und der Neubau des auszulagernden Bäckerei-Shops überwiegend im Bereich vorhandener Stellplätze erfolgt und ausgeglichen werden soll, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Zwei Bäume müssen dem Backshop weichen, die durch entsprechende Neupflanzungen auf der neu anzulegenden Grünfläche ersetzt werden können.

Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht sind im Plangebiet keine nennenswerten Konflikte zu erwarten. In der Sommersaison 2024 wird das Plangebiet auf dort vorkommende Vogel- und Fledermausarten untersucht. Sollten wider Erwarten artenschutzrechtliche Probleme auftauchen, können diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrags durch entsprechende Maßnahmen (z.B. künstliche Nisthilfen) gelöst werden.

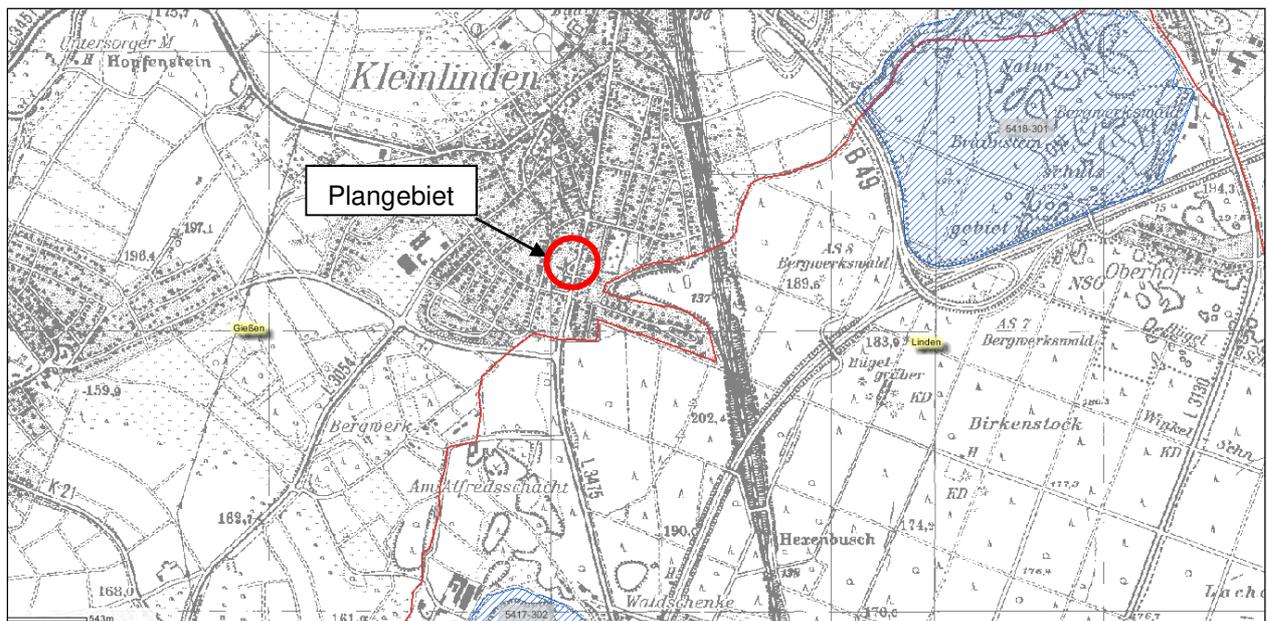
Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten.

Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

„Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets, auch reichen mögliche nachteilige Wirkungen nicht bis in den Bereich entsprechender Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Gebiete sind jeweils räumlich mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

Damit kommt es durch das Vorhaben weder zu direkten Flächenbeanspruchungen noch zu anderweitigen indirekten Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Lage des Plangebietes in Relation zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten¹⁵



(blau schraffiert: FFH-Gebiet 5418-301 „Gießener Bergwerkswald“ und FFH-Gebiet 5417-302 „Abgrabungsgewässer Grube Fernie“)

Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Es sind durch diese kleinteilige und sich dem baulichen Umfeld unterordnende Baumaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden/-versiegelung, Wasser, Luft und Klima

Da durch das Vorhaben die Versiegelung im Plangebiet nicht verstärkt wird, es wird nur ein geringfügiger Eingriff in der Größe von ca. 25 m² in eine bestehende Grünfläche vorgenommen werden müssen, welcher flächenmäßig und qualitativ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Zudem sind in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung weiterhin Vorgaben zur Minimierung der Bodenversiegelung durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen und Stellplätzen enthalten. Angesichts der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden, Wasser, Luft und Klima durch das Vorhaben zu erwarten.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Im Kapitel 5.1.8. wurde zu den planerischen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes schon dargestellt, dass in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen von 2023 der „Norma“-Markt in Kleinlinden als ein großflächiger, solitär gelegener Lebensmittelmarkt aufgeführt wird, der in siedlungsräumlich integrierter Lage – neben dem Standortbereich Heerweg mit dem „REWE“- und Getränkemarkt als Nahversorgungslage – ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt (s.ebd. GMA 2023, S.102). Deswegen ist auch die zukünftige Sicherung des Markterhalts wichtig für die Versorgung großer Bereiche des Stadtteils Kleinlinden. Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche mit Auslagerung des

¹⁵Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.19f

Bäckerei-Shop soll dessen Attraktivität steigern und den gestiegenen Anforderungen an die Repräsentation des Waren dienen, um die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes zu sichern.

Mit der ersten Markterweiterung nach 2015 auf eine Verkaufsflächengröße von rund 1.000 m², hatte der Norma-Markt bereits die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Aus den vorhergehend beschriebenen Gründen ist davon auszugehen, dass auch diese erneuten Erweiterung sich nicht wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder gar die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken wird.

Dementsprechend gelten inhaltlich die Ausführungen aus der Begründung der 1. Bebauungsplanänderung von 2015 fort:

„Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der Lebensmittel-Discounter die Schwelle zur Großflächigkeit, sodass eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Im Rahmen der von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellten Auswirkungsanalyse wurde das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit überprüft. Dabei konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Umverteilungseffekte aufgrund der Verkaufsflächenausweitung des Lebensmittel-Discounters überwiegend in einer wirtschaftlich kaum spürbaren Größenordnung liegen. Dementsprechend ist infolge der Erweiterung des Marktes nicht von Betriebsschließungen oder nachhaltigen Betriebsschwächungen auszugehen. Sowohl versorgungsstrukturelle als auch städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der (Nah-)Versorgungsstrukturen in der Stadt Gießen oder der benachbarten Stadt Linden ist nicht zu erwarten, während auch städtebaulich schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet werden. Aufgrund der relativ geringen Höhe der Umsatzrückgänge, die durch das Erweiterungsobjekt ausgelöst werden, ist keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche in Gießen bzw. keine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die mit der Planung einhergehenden wirtschaftlichen Wirkungen werden ein als wettbewerbsüblich einzustufendes Maß nicht übersteigen. Auch die (Nah-)Versorgungssituation in Gießen und Linden wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus ist mit der Erweiterung des Norma-Marktes zunächst keine Ausweitung der Breite und Tiefe des Warensortimentes vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung dient vielmehr der Verbesserung der Warenpräsentation, die aus Gutachtersicht gegenwärtig unter anderem aufgrund der geringen Gangbreite und der Enge der Warenträger bereits erste Mängel aufweist. Der Marktauftritt ist aktuell als durchschnittlich zu bewerten; hier sind jedoch aufgrund der großen Nähe zum Gewerbegebiet Großen-Linden und der dort ansässigen Anbieter (Lidl, Aldi, Penny) ausgeprägte Wettbewerbsverflechtungen zu konstatieren. Da der Norma-Markt gegenwärtig den einzigen Lebensmittel-Discounter in Kleinlinden darstellt, übernimmt dieser auch aufgrund seiner integrierten, wohnortnahen Lage eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für den Stadtbereich. Dementsprechend ist der Erhaltung des Betriebes große Priorität einzuräumen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Erweiterung des Norma-Marktes aus gutachterlicher Sicht auch den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gießen.

Schließlich konnte bereits im Zuge der Aufstellung des der vorliegenden Änderung zugrunde liegenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2007 dargelegt werden,

dass Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch die zum damaligen Zeitpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitete Ansiedlung nicht zu erwarten sind.“¹⁷

Auswirkung auf die verkehrliche Erschließung

Wie bereits im Kapitel 5.2.5 zum Immissionsschutz ausgeführt, wird davon ausgegangen, dass sich durch die geplante nochmalige Erweiterung der Verkaufsfläche des Norma-Marktes und durch die Auslagerung des Bäckerei-Shops und dessen Vergrößerung, die Kundenfrequenz und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen nicht vergrößern werden. Ziel ist es, die Präsentation des Warenangebotes zu verbessern und damit die Einkaufsqualität und Kaufanimation zu stärken. Daher werden auch die Kundenparkplätze nochmals reduziert auf die nach Gießener Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl. Deswegen werden im Folgenden nochmals die Ausführungen aus der Begründung der 1. Bebauungsplanänderung zur Erläuterung wiedergegeben:

„Das Plangebiet befindet sich im Gießener Stadtteil Kleinlinden unmittelbar an der Frankfurter Straße (Landesstraße L 3475), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.

Der nächstgelegene Bushaltepunkt „Waldweide“ befindet sich direkt auf der Höhe des Plangebietes an der Frankfurter Straße, sodass eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist. Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls gegeben; ausreichende Fahrradabstellplätze werden hergestellt. Die Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Frankfurter Straße ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung. Auch künftig wird für den motorisierten Verkehr eine rückwärtige Zufahrt aus Richtung der Straße Waldweide nicht möglich sein

Im Hinblick auf die Verkehrserzeugung wurde die geplante Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse werden seitens des Gutachters Prof. Norbert Fischer-Schlemm wie folgt zusammengefasst:

„Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 (s. Abschnitt 2) sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen im Bereich des Anschlusses des NORMA-Marktes an die Frankfurter Straße wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen – aufbauend auf dem Prognosehorizont 2025 – ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ im Abschnitt 4 durchgeführten Nachweise ergaben, dass der Anschluss des NORMA-Marktes an die Frankfurter Straße die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des erweiterten NORMA-Marktes bei sehr guter Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) der Verkehrsströme der Frankfurter Straße sowie guter Verkehrsqualität der Einbieger

¹⁷ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S. 18

vom NORMA-Parkplatz in die Frankfurter Straße (Qualitätsstufe B) aufnehmen kann. Die maßgebenden Rückstaulängen ändern sich gegenüber dem „Ist“-Zustand nicht, die Wartezeiten steigen durch die Erweiterung des NORMA-Marktes nur geringfügig an.“¹⁸

Durch das Vorhaben wird sich im Ergebnis keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die vorhandene Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurde gutachterlich geprüft und ist mit den ermittelten Qualitätsstufen auch künftig ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.“¹⁹

Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung

Die äußere Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden und kann aufgrund der bestehenden Leitungen und Kanäle auch weiterhin gesichert werden. Im Zuge des geplanten Vorhabens ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Wie bereits in der Begründung zu den vorhergehenden Bebauungsplänen ausgeführt, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ein Grundschutz/Objektschutz von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Dabei sind die neuen Leitungstrassen ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. (§§ 14 und 36 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen abzustimmen.²⁰

Es gilt hinsichtlich der Abwasserentsorgung die die Abwassersatzung der Stadt Gießen.

Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht neu hervorgerufen. Es gelten die Ausführungen zur 1. Bebauungsplanänderung aus 2015 fort:

„Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend 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. Mit der Zuordnung der Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben entstehen jedoch regelmäßig durch den Kunden- und Beschäftigtenverkehr, die Andienung sowie durch betriebsnotwendige technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter, entsprechende Geräuschemissionen. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung wird der Parkplatz geändert und die Rangierfläche für die anliefernden Lkw verändert sich in ihrer Lage. In diesem Zusammenhang sind die Belange des Schallimmissionsschutzes für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Lebensmittelmarkts zu überprüfen.“

¹⁸ Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der erweiterten Flächen des Norma-Marktes an die Frankfurter Straße, 15.01.2015, S. 13

¹⁹ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.17f

²⁰ Siehe Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.20, mit Aktualisierung der HBO-Verweise

Daher wurde seitens der Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, 64683 Einhausen, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 05114-ASS-1 vom 13.04.2015) erstellt. Die wesentlichen Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden können:

- *Rund um das Betriebsgelände befinden sich einzelne Wohngebäude, die Allgemeinen Wohngebieten zuzuordnen sind. Für die Beurteilung dieser Immissionsorte ist gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert für den Tag von*

$$IRW_{Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

heranzuziehen.

- *Die aufgrund der Öffnungszeiten nur im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) auftretenden maßgeblichen Geräuschemissionen des NORMA-Marktes als zu beurteilender Anlage sind als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm zu verstehen. Im vorliegenden Fall kann die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert ausschöpfen, da um Umfeld der Anlage keine weiteren Anlagen existieren, deren Geräuscheinwirkungen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu berücksichtigen sind. Die Geräuscheinwirkungen des NORMA-Markts werden im Wesentlichen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz hervorgerufen. Am Immissionsort IP 6 erreicht die Zusatzbelastung durch die zu beurteilende Anlage maximale Beurteilungspegel für den Tag bis zu*

$$L_{r,Tag} = 55,0 \text{ dB(A)}.$$

- *Der Immissionsrichtwert wird durch die Zusatzbelastung am Immissionsort IP 6 gerade eingehalten und an allen Orten im schutzbedürftigen Umfeld unterschritten.*
- *Die Anforderungswerte der TA Lärm für kurzzeitige Spitzenpegel, wie sie beim Rangieren der LKW oder beim Zuschlagen eines Kofferraumdeckels auftreten können, werden ebenfalls eingehalten.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen sind. 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. 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.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die beiden bestehenden Lärmschutzwände in Richtung der nördlich angrenzenden Grundstücke in die Berechnungen eingestellt. Darüber hinaus werden auch im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die o.g. weiteren Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können somit auch im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 43.2, Immissionsschutz, wird in der Stellungnahme vom 12.03.2015 darauf hingewiesen, dass der Betreiber sicherstellen muss, dass die Andienung und der damit verbundene Lkw-Verkehr nur im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erfolgen. Entsprechende Hinweisschilder oder schriftliche Informationen an die Zulieferer sind anzubringen bzw. zu erstellen. Zudem wird in dem zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung zur Schließung des Geländes vorgesehen.²¹

Auswirkungen auf Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet oder innerhalb dessen Einwirkungsbereichs liegen weder oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen auf Altlasten und Bodenschutz

„Folgende Flächen im bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	Altlastenrelevante Nutzung
Kleinlinden	1	405/11 405/12	Waldweide 16-20 Frankfurter Straße 346	Militärische Nutzung Deutsche Telekom (Betriebsfläche)

Bei dem heutigen Flurstück 405/12 handelt es sich um einen Teil der unter der Adresse Waldweide 16-22 erfassten Altfläche, da es sich ursprünglich um ein einziges Flurstück gehandelt hat. In der Altflächendatei des Landes Hessen wird sie unter dem Aktenzeichen 531.005.091-001.065 geführt. Die in dieser Datei aufgeführte Nutzung „unterirdische Bunkeranlage“ befindet sich jedoch auf dem heutigen Flurstück 405/11. Trotzdem handelt es sich auch bei dem hier zu betrachtenden Flurstück 405/12 gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der 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. Dieser Verdacht wurde durch umwelttechnische Untersuchungen verifiziert.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen folgende umwelttechnische Untersuchungen vorgelegt:

- Ingenieurgeologisches Gutachten zum Neubau eines Marktes in Gießen, Waldweide 16 - 22 vom 17.05.2001, erstellt durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH, Hofgeismar, Projekt 20108-1

²¹ Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.22f

- Umweltgeologisches Gutachten zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses in Gießen, Waldweide 16 - 22 vom 04.07.2001, erstellt durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt C. Schubert GmbH, Hofgeismar, Projekt 20108
- Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchung in umweltrechtlicher und abfallrechtlicher Hinsicht für das Grundstück in Gießen, Waldweide 22 vom 27.10.2005, erstellt durch die Arcadis Consult GmbH, Darmstadt, Az.: 1232.194.05/sd-reh.

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. Notwendige umwelt- oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere und für den Bauherrn nicht unerhebliche Kosten. Daher wird das gesamte heutige Flurstück 405/12 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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 [2.08.2023]).

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.“²²

12 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

12.1 Chronologie des Bebauungsplanverfahrens

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4 vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	21.12.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Stadt Gießen	20.01.2024
Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Stellungnahme	22.01.2024 – 05.02.2024
Entwurfsbeschluss	- entfällt -

²² Planungsbüro Holger Fischer, ebd. S.21f

Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der -offenlegung in den beiden Gießener Tageszeitungen und auf der Website der Stadt Gießen	
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung des Bebauungsplanes:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

12.2 Beteiligungsergebnisse, Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Daher wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung entsprechend der im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Ziele und auf Grundlage der vorhergehenden 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ausgearbeitet. Weil mit der Bau- und Nutzungsbeschreibung des Vorhabenträgers zum Einleitungsbeschluss bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vorlagen, wurde auf einen Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung verzichtet. Die für die Bebauungsplanung zuständige Dezernentin, Frau Stadträtin Weigel-Greilich, hat den Entwurf freigegeben zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.

13 UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Umsetzungsperspektive

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll sehr zeitnah erfolgen. Ein erster Bauantrag soll in Kürze gestellt werden. Ergänzend zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, in dem auch die Fristen zur Fertigstellung der Planung verbindlich geregelt werden.

13.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 5.400 m². Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.3 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Gießen in der Umsetzung keine Kosten.

14 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden, in der zum Zeitpunkt der O bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es gilt jeweils die aktuelle Fassung zum Zeitpunkt der Offenlage unter Berücksichtigung der jeweils einschlägigen Überleitungsvorschriften (Stand März 2024):

BAUGESETZBUCH (BauGB)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPG)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)

BUNDES-KLIMAAANPASSUNGSGESETZ (KAnG)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO)

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG

Stadtplanungsamt, den 20.03.2024