

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. G 4/07 „Siemensstraße/Talstraße“ (einfacher B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

#### Inhalt

- 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 2. Veranlassung und Planungsziel**
- 3. Nutzungsbestand**
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Festlegung der Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.4 Nachrichtliche Übernahmen
- 5. Umwelt-Vorprüfung**
- 6. Umsetzung der Planung**

#### **1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen ist die beplante Fläche zwischen Schiffenberger Weg und Heegstrauchweg als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung einer Sondergebietsfläche für die „Freie Theologische Akademie“ bedarf der Änderung des FNP, die parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben werden soll.

#### **2. Veranlassung und Planungsziel**

Im Süden von Gießen ist in den 50er Jahren zwischen Schiffenberger Weg und Bruchgraben ein großes Gewerbegebiet noch vor dem 1960 erlassenen BBauG und damit ohne verbindliche Bauleitplanung entstanden, dessen vollständige Besiedlung Anfang der 60er Jahre abgeschlossen war. Durch Betriebs- und Firmenaufgaben (z. B. NCR, AGA-Gas) setzte seit Anfang der 70er Jahre eine zunehmende Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen in Richtung kirchlicher-, kultureller-, sozialer- und sportlicher Zwecke sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen ein. In jüngster Zeit werden auch zunehmend Anfragen und Anträge bezüglich Umnutzungen in Richtung Einzelhandel und Vergnügungsstätten gestellt.

Durch die günstige Lage zum Gießener Ring wie auch zur Innenstadt sowie durch die südlich und südöstlich des Gebietes vorhandenen großflächigen Handelseinrichtungen als Magneten, wird der Standort für Handelsnutzungen immer attraktiver und lässt eine große Nachfrage erwarten. Solche Nutzungsänderungen sind im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht zu verhindern und würden eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters in Richtung Mischgebiet bewirken, was städtebaulich aus verschiedenen Gründen nicht vertretbar ist:

- die dauerhafte gewerbliche Nutzung des Gebietes wäre nicht mehr gesichert,
- in einem Mischgebiet sind Handelsbetriebe bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Gaststätten, Vergnügungsbetriebe und auch Wohnungen mit wenigen Einschränkungen zulässig,
- die derzeit schon nicht genutzten Betriebs- und Hallenflächen und die weiterhin zu erwartende Fluktuation stellt in der Summe ein großes Potential für mögliche Handelseinrichtungen dar, welches durch seine günstige periphere Lage eine Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur bewirken würde,

- des weiteren wäre nach dem derzeitigen Verkehrsausbau durch die Addition von möglichen Einzelhandelseinrichtungen in den Verkehrsspitzen mit einer verstärkten Überlastung der Verkehrskapazitäten, vor allem der Knotenpunkte mit ihren Steuerungsanlagen zu erwarten. Auch nach dem endgültigen Kreuzungsausbau Ferniestr./Schiffenberger Weg ist deren Leistungsfähigkeit voll ausgeschöpft.

Durch die zuvor beschriebenen Umnutzungstendenzen besteht die Gefahr, dass die Flächen für bestehende oder potentielle Gewerbebetriebe durch zunehmende Belastungen und Einschränkungen immer unattraktiver werden und diese sich günstigere Standorte suchen.

Durch Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes sollen bei künftigen Um- bzw. Neunutzungen die zuvor genannten negativen Auswirkungen verhindert und das Gebiet überwiegend für die gewerbliche Nutzung gesichert werden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass vorhandene Gewerbebetriebe keine Einschränkungen erhalten durch veränderte nachbarliche Nutzungen.

Mit diesem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Ordnung nur in den Grundzügen und der gebotenen Erforderlichkeiten festzusetzen. Er wird deshalb als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erstellt mit der Festlegung der zulässigen Nutzungen.

### 3. Nutzungsbestand

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke sind baulich genutzt. Zum Schiffenberger Weg hin bestehen überwiegend Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe der Kfz.-Branche, Gastronomie, Sport- und Bildungseinrichtungen.

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke befinden sich in der Talstraße, Rathenaustraße und am Heegstrauchweg.

Während entlang der Rathenaustr. die Dienstleistungen überwiegen, ist die Siemensstraße größtenteils gewerblich genutzt.

Südlich der Siemensstr. liegen zwei Anlagen für sportliche Zwecke, nördlich, Richtung Heegstrauchweg, zwei Einzelhandelseinrichtungen. 6 Gebäude im Bereich Siemensstr. bzw. des Heegstrauchweges sind betrieblichen Wohnungen zuzuordnen.

### 4. Planinhalt

#### 4.1 Festlegung der baulichen Nutzung

Die zwischenzeitlich im Schiffenberger Weg angesiedelte „Freie Theologische Akademie“ ist wieder an ihrem früheren Standort in der Rathenaustraße (zwischen Siemensstraße und Heegstrauchweg) umgesiedelt, nach dem durch den Auszug der Lebenshilfe aus den vermieteten Räumlichkeiten und den Erwerb benachbarter Grundstücke dort die Möglichkeit besteht, die beabsichtigten Erweiterungen um eine Bibliothek und einen Hörsaal vorzunehmen.

Wegen der ebenfalls auf dem Akademiegelände vorgesehenen Studentenwohnungen erfolgt eine Ausweisung der Fläche als Sondergebiet „Akademie“. Nach den derzeitigen Nutzungen der benachbarten Gewerbegrundstücke bestehen gegen die gepl. zweckgebundenen Studentenwohnungen auf dem Campus-Gelände keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Die baulichen Anlagen sind derart anzuordnen und auszuführen (z.B. passive Lärmschutzmaßnahmen) dass durch die Nutzung die in der Nachbarschaft bestehenden und zulässigen Nutzungen keine Einschränkungen erfahren.

Das restliche Plangebiet wird aufgrund der ursprünglich beabsichtigten und heute noch überwiegenden Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) mit Einschränkungen festgesetzt.

Dabei wird das Plangebiet in zwei Bereiche (GE 1 und GE 2) mit unterschiedlichen Zulässigkeiten gegliedert.

In beiden Bereichen (GE 1 und 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen allgemein unzulässig.

Einzelhandelsverkaufsflächen für die Selbstvermarktung vor Ort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der von dem Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender Großgüter großflächige Ausstellungs- und Verkehrsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen.

Dazu gehören

- Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen Heimtextilien, Geschenkartikel etc. insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten sowie
- Einzelhandelsbetriebe, der Warenbereiche, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/Campingartikel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad-/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Mikrocomputer, Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte.

In dem als GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind des weiteren Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Durch diese zusätzliche Nutzungsbeschränkung soll vermieden werden, dass das, durch solche Nutzungen bewirkte Verkehrsaufkommen vor allem auch in Abend- und Nachtzeiten, die Wohngebiete am „Heegstrauchweg“ und „Am unteren Rain“ noch stärker belastet.

#### 4.2 Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Übernahme des § 8a BNatSchG in das öffentliche Baurecht ist die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung abschließend in § 1a BauGB geregelt. Dieser bestimmt in seinem Abs. 3, Satz 4, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da für den gesamten Planbereich gem. § 34 BauGB auch bisher schon Baurecht bestand und genutzt wurde, bedarf die Frage externen Ausgleichs keiner vertiefenden Betrachtung.

Entlang des Schiffenberger Weges wurde auf den privaten Grundstücksflächen ein 2 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der auf dem jeweiligen Privatgrundstücken einheitlich mit einer der festgesetzten Baumarten „Winterlinde“ oder „Bergahorn,“ bepflanzt werden soll. Durch diese Festsetzungen und die Vorgabe eines Mindest-Stammumfanges soll, der bisherigen Baugenehmigungspraxis folgend, entlang des Schiffenberger Weges eine relativ einheitliche Straßenrandbegrünung erzielt werden.

Weitere Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze, Fassaden und der Flachdächer wurden aufgenommen um mit der Erhöhung des Grünflächenpotentials das Kleinklima im Schiffenberger Tal zu verbessern.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven und Entlastung der Vorfluter wird die Sammlung und Nutzung des Regenwassers festgesetzt.

#### 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz und der Nutzungsdichte und –Vielfalt des Schiffenberger Weges besteht die Gefahr ausufernder Werbeflächen (anzahl- und größenmäßig). Um der nachhaltigen Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegenzuwirken (beim Schiffenberger Weg handelt es sich um eine der bedeutenden Gießener Ein- und Ausfallstraßen) wurde eine Reihe von Beschränkungen bei der Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen aufgenommen.

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Planbereich liegt im Bereich einer großflächig festgestellten Grundwasserverschmutzung, deren Schadensherde bisher nicht eindeutig lokalisiert werden konnten. Bei allen Bodenaushubmaßnahmen ist eine fachgutachterliche Überwachung erforderlich. Bei allen baulichen Umgestaltungen gelten die ehemaligen Betriebsanlagen als Altstandort. Diese Altstandorte sind - im Zuge der Planung/Durchführung vom konkreten Bauvorhaben - durch ein geeignetes Gutachterbüro mittels einer historischen Nutzungsrecherche und ggf. anschließenden orientierenden Untergrunduntersuchung zu bewerten bzw. zu untersuchen.

Bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken Gemarkung Gießen, Flur 15, Flurstück Nr. 32/2, 32/3, 36/6, 36/11 (ehemaliges „NCR-Gelände“) sowie dem Grundstück Gem. Gießen, Flur 15 Nr. 24/29 (Fa. Nicolai) handelt es sich um festgestellte Altlasten im Sinne des § 4 Abs. 2 BBodSchG. Träger der Altlastensanierung ist in beiden Fällen die Hessische Industriemüll GmbH – Bereich Altlastensanierung -, der die Durchführung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gem. § 14 HAltlastG übertragen wurde.

### 5. **Umwelt-Vorprüfung (Screening)**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Damit ist gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine Vorprüfung (Screening) notwendig, ob eine förmliche UVP durchzuführen ist. Maßgeblich für die Vorprüfung ist der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum UVPG.

#### 5.1 Merkmale des Planvorhabens

Zunächst wird festgestellt, welche Merkmale des Planvorhabens - im Unterschied zum Status quo und zum prognostizierbaren Zustand ohne das Planvorhaben (Nullfall-Prognose) – umweltrelevante Auswirkungen haben könnten.

	Gebietsentwicklung ohne das Vorhaben (Nullfall-Prognose)	Gebietsentwicklung mit Planvorhaben
Größe	kein Unterschied	
Nutzung und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verstärkte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel</li> <li>• Baumreihe entlang des Schiffenberger Weges im Rahmen der Baugenehmigung angestrebt</li> <li>• keine dezidierte Begrünungsvorschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• großflächiger Einzelhandel soll, von Ausnahmen abgesehen, ausgeschlossen werden → Erhaltung des Ist-Zustands</li> <li>• Baumreihe am Schiffenberger Weg festgesetzt</li> <li>• 20% Grünfläche, Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung</li> </ul>
Abfallerzeugung	keine Unterschiede prognostizierbar	
Umweltverschmutzung/Belästigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verstärkte Emissionen durch verkehr-intensive Nutzungen (Einzelhandel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verkehrliche Immissionen ähnlich Ist-Zustand</li> </ul>
Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>• großflächiger Einzelhandel hat ein geringes Betriebsunfallrisiko</li> <li>• Art und somit Unfallrisiko der anderen zukünftig dort produzierenden gewerblichen Betriebe ist nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unfallarme Einzelhandelsnutzung entfällt → potentiell erhöhtes Unfallrisiko</li> <li>• Art und somit Unfallrisiko der zukünftig dort produzierenden gewerblichen Betriebe ist nicht bekannt</li> </ul>

Nullfallprognose und Planvorhaben unterscheiden sich in folgenden Merkmalen, die demnach auf ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prüfen sind:

- Ausschluss des großflächigen Einzelhandels als verkehrsintensive Nutzung
- Festlegung von prozentualem Grünflächenanteil, Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung
- Potenziell erhöhtes Unfallrisiko durch verstärkte Ansiedlung produzierender Gewerbe statt unfallrisikoarmen großflächigen Einzelhandel

## 5.2 Standort

Das Plangebiet wird seit den 60er Jahren als Gewerbegebiet genutzt. Es besteht überwiegend aus überbauten und versiegelten Flächen, der Anteil von Grünflächen beträgt derzeit ca. 13%. Die Qualität und damit die Empfindlichkeit aller Schutzgüter ist sehr gering. Besondere Schutzkategorien im Plangebiet existieren nicht. Nördlich grenzt die Klingelbachaue an, ein stadökologisch und stadtklimatisch wertvoller Grünzug, in dem eine Renaturierung des Klingelbaches und die Schaffung von Naturerfahrungsflächen geplant ist.

## 5.3 Mögliche Auswirkungen

- **Ausschluss des großflächigen Einzelhandels als verkehrsintensive Nutzung:** Eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Mensch und des Schutzgutes Luft durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen, die durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel entstehen würden, wird durch die Aufstellung des B-Plans verhindert.
- **Festlegung von prozentualem Grünflächenanteil, Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung:** Dieses Merkmal wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima (Verbesserung des Kleinklimas durch erhöhte Verdunstung) und das Schutzgut Landschaft (Aufwertung des Stadtbildes) aus.
- **Potenziell erhöhtes Unfallrisiko durch verstärkte Ansiedlung von produzierendem Gewerbe statt unfallrisikoarmen großflächigen Einzelhandel:** Eine genaue Prognose ist ausgeschlossen, da das Unfall-/Störfallrisiko von der Art der sich dort zukünftig ansiedelnden Betriebe abhängt, die nicht bekannt ist. Die Gefährdung der Schutzgüter (insbes. Mensch, Boden, Luft, Wasser) durch dieses Merkmal wird allerdings durch die Anwendung entsprechender Gesetze und Verordnungen (z.B. BImSchG) im Rahmen der Baugenehmigung minimiert.

Die Vorprüfung ergibt für den Planfall im Vergleich zum Status quo und zur Nullfallprognose keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt - weder im Plangebiet noch für die nördlich angrenzende Klingelbachaue. Vielmehr wird der Plan voraussichtlich zur Verminderung vorhandener oder potentieller Beeinträchtigungen beitragen. Auf eine formelle UVP wird daher verzichtet.

## 6. Umsetzung der Planung

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung sowie der Planaussagen entstehen der Gemeinde keine Aufwendungen.

Vom Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zur Sicherung der Planungsziele wird vorerst abgesehen, da nach § 15 BauGB die Möglichkeit besteht, Baugenehmigungen, die der Planung widersprechen, bis zu 12 Monaten auszusetzen.