

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (einfacher B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) (Stand: 02.10.03)

Inhalt

- 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**
- 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 zur Gestaltung
 - 4.4 Nachrichtliche Übernahmen
- 5. Umwelt-Vorprüfung (Screening)**
 - 5.1 Merkmale des Planvorhabens
 - 5.2 Standort
 - 5.3 Mögliche Auswirkungen
- 6. Umsetzung der Planung**

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bis auf die Fläche des ehemaligen OBI-Baumarktes, die im FNP als Sondergebiet-Handel ausgewiesen ist, sind die restlichen Flächen des Planungsgebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.

2. Veranlassung und Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den 50er Jahren entwickeltes Gewerbegebiet, in dem durch Betriebs- und Firmenaufgaben seit den 80er Jahren zunehmend ein Nutzungswechsel, in letzter Zeit zunehmend in Richtung Handel stattfand bzw. beabsichtigt war. Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes für dieses Gebiet bestand nur eine begrenzte Einflussnahme auf die Folgenutzungen im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Durch die im Gebiet wie auch in der Nachbarschaft vorhandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen als Kunden-Magneten ist der Standort für weitere Einzelhandelseinrichtungen sehr attraktiv.

Für das große Potential an Betriebs- und Hallenflächen ist, aufgrund erzielbarer höherer Renditen, ein mittelfristiges Umnutzungsinteresse in Richtung Einzelhandel zu erwarten und damit eine dauerhafte gewerbliche Nutzung des Gebietes nicht mehr gesichert.

Dem soll durch die bauleitplanerische Festlegung der zulässigen Nutzungen entgegen gewirkt werden, weil sonst

- neben Einzelhandelsbetrieben bis 700 m² Verkaufsfläche aufgrund der vorhandenen großflächigen Handelsbetriebe gemäß § 34 BauGB weitere Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige) planungsrechtlich grundsätzlich nicht zu verhindern sind,

- durch die günstige periphere Lage des Gebietes und sein Flächenpotential für Einzelhandelsnutzungen eine Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu erwarten ist und
- nach dem derzeitigen Verkehrsausbau des Schiffenberger Weges und der Knotenpunkte mit der Fernie-/Rathenaustraße und der Karl-Glöckner-Straße/ Steinberger Weg die Verkehrskapazitäten voll ausgelastet sind. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens soll durch den Ausschluss weiterer verkehrintensiver Einzelhandelseinrichtungen verhindert werden.

Durch Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes sollen bei künftigen Um- bzw. Neunutzungen die zuvor genannten negativen Auswirkungen verhindert und das Gebiet überwiegend für eine gewerbliche Nutzung langfristig gesichert werden.

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 Art der zulässigen Nutzungen.

3. Nutzungsbestand

Alle im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind baulich genutzt. Der Bereich zwischen Rathenaustraße und Karl-Glöckner-Str. wird gewerblich genutzt. Dagegen fand auf den Flächen der ehem. Firma Kessler & Luch zum Schiffenberger Weg hin eine Umnutzung in Richtung Dienstleistungen, Handel, Gastronomie und Freizeit statt. Bei den großflächigen Einzelhandelsflächen handelt es sich um eine Fläche, auf der schon längerfristig großflächige Handelseinrichtungen bestanden und die auch im FNP entsprechend ausgewiesen ist. Das landeseigene Grundstück südöstlich der Karl-Glöckner-Straße wird auch nach Umzug des Polizeipräsidiums teilweise noch durch Landesbehörden genutzt.

4. Planinhalt

4.1 Festlegung der baulichen Nutzung

Für die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe wurde eine entsprechende Ausweisung, beschränkt auf die bestehenden Branchen und Verkaufsflächen, vorgenommen. Eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen an diesem Standort soll verhindert werden.

Aus dem gleichen Grund sind in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbebetrieben Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments (überwiegend 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

- der Einzelhandel mit Möbeln und Büromöbeln, wenn die zentrumstypischen Randsortimente, wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen Heimtextilien, Geschenkartikel etc. 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, Saunananlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte.

Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe sind zulässig, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

In dem als GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind des weiteren Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Spielotheken und Dikotheken 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.

Zur förmlichen Erleichterung bei der Genehmigung von Nachfolgenutzungen werden für die SO-Gebietsnutzung Ausnahmeregelungen definiert und festgesetzt.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe am Schiffenberger Weg wurden, eng abgegrenzt, als Gewerbegebiet GE 3 gemäß § 8 BauNVO ohne besondere Einschränkungen ausgewiesen.

Die landeseigene Fläche des alten Polizeipräsidiums, das teilweise weiterhin als solches genutzt wird, ist als Gewerbegebiet GE 1 ausgewiesen. Darin sind auch Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

Auf eine Ausweisung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und eine Festlegung der überbaubaren Flächen wurde aufgrund der bisherigen und auch künftig erwarteten sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüche verzichtet. Entsprechend § 30 Abs. 3 richtet sich die Zulässigkeit diesbezüglich nach § 34 BauGB (Einfügung). Lediglich im Bereich des ehemaligen Polizeipräsidiums mit seinem großen Freiflächenbestand und entsprechendem Entwicklungspotential wurde eine Festlegung der künftigen überbaubaren Flächen durch entsprechende Baufenster getroffen, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

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 der Rathenau- und der Karl-Glöckner-Straße wurde auf den privaten Grundstücksflächen ein 2 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der auf den jeweiligen Privatgrundstücken einheitlich mit der festgesetzten Baumart „Spitzahorn“ bepflanzt werden soll. Durch diese Festsetzungen und die Vorgabe eines Mindest-Stammumfanges soll, der bisherigen Baugenehmigungspraxis folgend, entlang der öffentlichen Straßen eine relativ einheitliche Straßenrandbegrünung erzielt werden.

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

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

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der hohen Verkehrsfrequentierung 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 von Altlasten

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.

Der gesamte Geltungsbereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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"> • verstärkte Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel • Baumreihe entlang des Schiffenberger Weges im Rahmen der Baugenehmigung angestrebt • keine dezidierte Begrünungsvorschriften 	<ul style="list-style-type: none"> • großflächiger Einzelhandel soll, von Ausnahmen abgesehen, ausgeschlossen werden • Baumreihe an den Hauptverkehrsstraßen festgesetzt • Fassadenbegrünung sowie Dachbegrünung als Empfehlung
Abfallerzeugung	keine Unterschiede prognostizierbar	
Umweltverschmutzung/ Belästigung	<ul style="list-style-type: none"> • verstärkte Emissionen durch verkehrsentensive Nutzungen (Einzelhandel) 	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Immissionen ähnlich Ist-Zustand
Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel hat ein geringes Betriebsunfallrisiko • Art und somit Unfallrisiko der anderen zukünftig dort produzierenden gewerblichen Betriebe ist nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • unfallarme Einzelhandelsnutzung wird eingeschränkt → potentiell erhöhtes Unfallrisiko • Art und somit Unfallrisiko der zukünftig dort produzierenden gewerblichen Betriebe ist nicht bekannt

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

- Einschränkung des Einzelhandels und des großflächigen Einzelhandels als verkehrsintensive Nutzung.
- Festlegung von prozentualem Grünflächenanteil, Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung sowie Dachbegrünung als Soll-Vorschrift.
- 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. 15 % (hauptsächlich auf dem Polizeigrundstück). Die Qualität und damit die Empfindlichkeit aller Schutzgüter ist sehr gering. Besondere Schutzkategorien im Plangebiet existieren nicht. Nördlich grenzt die Klingelbachaue an, ein stadtoökologisch, stadtklimatisch und für die Erholung wertvoller Grünzug mit Kleingartenanlage.

5.3 Mögliche Auswirkungen

• **Einschränkung des Einzelhandels und 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, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung (Soll-Vorschrift):**

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. Kumulierende Auswirkungen im Zusammenhang mit benachbarten Bebauungsplänen (Siemens-/Talstraße, Eisteiche) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da diese Gebiete ähnlich strukturiert sind (Gewerbegebietsplanungen im Bestand) und die Vorprüfungen entsprechend ähnliche Ergebnisse erbringen bzw. erwarten lassen. Auf eine formelle UVP wird daher verzichtet.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung sind Aufwendungen nicht erforderlich.