



**Begründung zur 1. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/15
"Schiffenberger Weg/Hoher Rain"**

Planstand 21.01.2005

Satzung

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Übersichtskarte

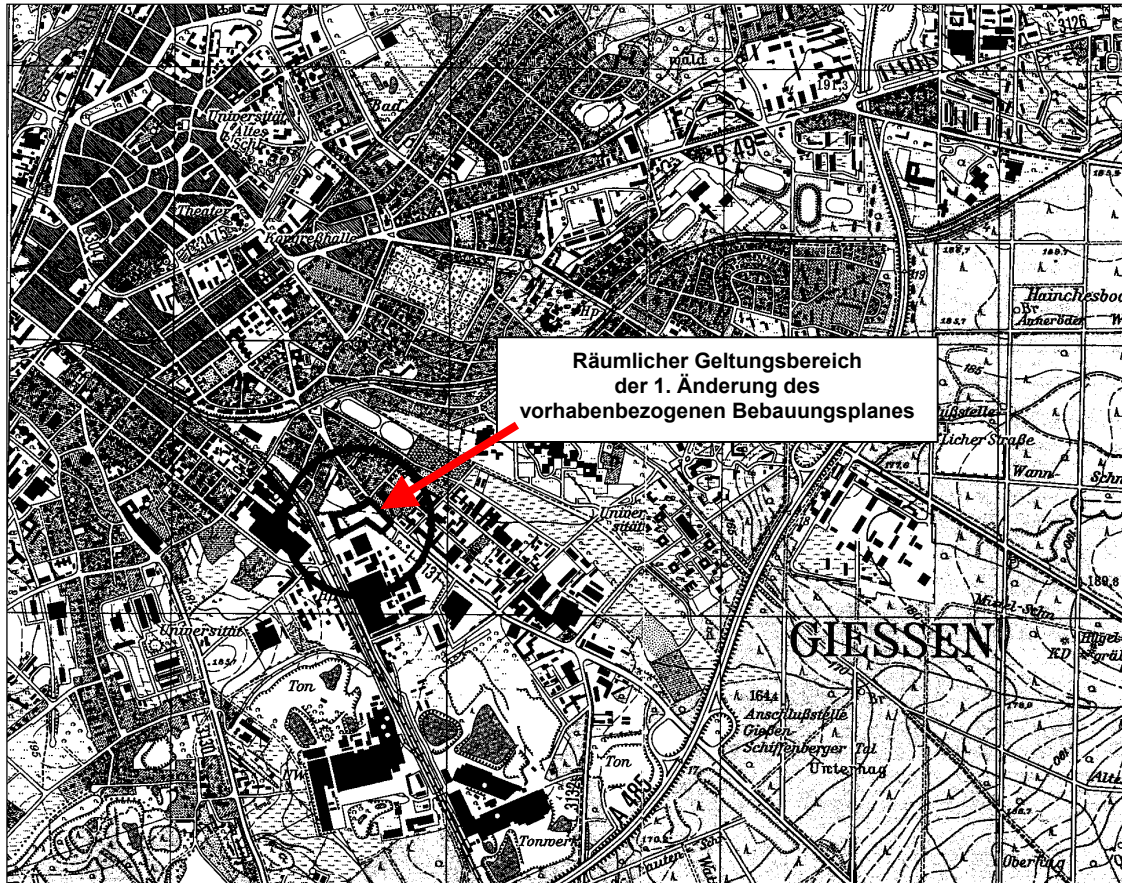


Abb 1 : Übersichtsplan

genordet, M 1: 25.000

Inhalt

Teil A

1.	Veranlassung und Planziel	4
2.	Raumordnung	5
3.	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.	Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Grundflächenzahl	10
5.2.2	Höhenentwicklung	10
6.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.	Öffentliche Grünflächen	11
8.	Verkehrerschließung	11
8.1	Verkehrliche Erschließung	11
8.2	Ruhender Verkehr	13
8.3	Anbindung an den ÖV	13
9.	Immissionsschutz	14
10.	Umweltschützende Belange.....	14
11.	Wasserwirtschaftliche Belange	14
12.	Denkmalschutz	16
13.	Bodenordnung.....	16
14.	Städtebauliche Vorkalkulation	16

Teil B

1.	Gestaltungssatzung	17
1.1	Dachlandschaft	17
1.2	Werbeanlagen	17
1.3	Einfriedungen	17
1.4	Stellplätze	17
1.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	18

Teil C

1.	Hinweise	18
-----------	-----------------------	-----------

Teil D

	Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag	19
--	--	-----------

	Vorbemerkungen	19
--	-----------------------------	-----------

1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	20
1.1	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	20
1.2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	20
1.3	Emissionen	22
1.4	Abfälle	22
1.5	Abwasser	22
1.6	Bedarf an Grund und Boden	22
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	23
2.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	23
2.2	Übergeordnete Fachplanungen	23
2.3	Mensch	23
2.4	Boden und Wasser	24
2.5	Klima/Luft	24
2.6	Tiere und Pflanzen	25
2.7	Biologische Vielfalt	26
2.8	Landschaft	27
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.10	Besonders geschützte Bereiche	27
3	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich	28
3.1	Mensch	28
3.2	Boden und Wasser	28
3.3	Klima/Luft	28
3.4	Tiere und Pflanzen	29
3.5	Landschaft	30
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	30
3.7	Besonders geschützte Bereiche	30
3.8	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	30
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	31
4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
5	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	33
6	Literatur	33

1. Veranlassung und Planziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 02.09.1999 als Satzung beschlossen und hat nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Gießen vom 22.12.1999 (Az.: 61d-04-01) und ortsüblicher Bekanntmachung in der Gießener Allgemeinen und dem Gießener Anzeiger am 27.01.2000 Rechtskraft erlangt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes₂₀₀₀ umfasst die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung im Sanierungsverfahren befindlichen Flurstücke zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Erdkauter Weg. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes₂₀₀₀ stand die Ausweisung eines hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mehrfach gegliederten Mischgebietes gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO₁₉₉₀) sowie der Bau einer vom Schiffenberger Weg abzweigenden und in einer Wendeanlage mündenden Erschließungsstraße im Zentrum des Plangebietes.

Der südwestliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilbaugebiet der lfd. Nr. 1) wurde jedoch durch einen „integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan“ bestimmt.

Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 1 gilt, dass innerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. 700m² großen Verkaufsfläche und den hierfür erforderlichen Stellplätzen zulässig ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Teilbereichen bereits vollzogen. Der Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, ein Lebensmitteldiscounter nebst großzügig dimensionierter Stellplatzfläche wird seit nunmehr 3 Jahren betrieben und die Erschließungsstraße ist ebenfalls endausgebaut. Es handelte sich hierbei nicht um die Neuansiedlung eines Marktes sondern um die Verlagerung eines bestehenden Marktes (ebenfalls im Schiffenberger Weg).

Um das vorhandene Angebot an dem durch PKW-Verkehr, durch den ÖV (u.a. Haltepunkt Erdkauter Weg und Busverbindung über den Schiffenberger Weg) sowie auch aufgrund der räumlichen Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung von „fußläufigen“ Kunden stark frequentierten Standort durch einen Getränkemarkt zu ergänzen, hat die Stadt Gießen den Antrag eines privaten Vorhabenträgers vorliegen, Teilbereiche des bereits durch den Markt genutzten Geländes für die Anlage eines max. 500m² großen Getränkemarktes auszuweisen.¹

Die Erschließung für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter, den geplanten Getränkemarkt sowie die zugehörigen Stellplätze ist Bestand und bedarf keines weiteren Ausbaus.

Planziel:

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ soll auf den Flurstücken Flur 3, Flurstück Nr. 1/9, 1/10, 2/2 teilweise, 154/16 und 154/17 das Baurecht für einen Getränkemarkt in Ergänzung des bestehenden Lebensmitteldiscounters², die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um Lagerflächen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere weitere Straßenverbindung vom Schiffenberger Weg zum Erdkauter Weg geschaffen werden.

Die Verlängerung der bestehenden Straße ist im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Planung der Stadt Gießen als Verbindung zum Erdkauter Weg bzw. zum ehemaligen „Bänniger Gelände“ (heute: International Building Products GmbH (IBP)) zu berücksichtigen.

¹ Eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Getränkemarkt am in Rede stehenden Standort beim Bauordnungsamt der Universitätsstadt Gießen wurde mit Schreiben vom 13.01.2003 mit der Begründung abgelehnt, dass gemäß den textlichen Festsetzungen auf dem Baugrundstück nur eine Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm in dem im südöstlichen Teil des Grundstückes befindlichen Baufenster zulässig ist und das beantragte Vorhaben somit bauplanungsrechtlich unzulässig sei.

² Firma Lidl GmbH & Co.KG

2. Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen 2000 stellt den Bereich als „Siedlungsfläche-Bestand“ dar. Die Ausweisung steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Beabsichtigt ist, wie Eingangs bereits ausgeführt, die Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes mit rund 500 m² Verkaufsfläche sowie die bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters um eine zusätzliche Lagerfläche und eine Pfandabwicklungsstation. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird auch nach der baulichen Erweiterung rund 700 m² betragen und soll nicht erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche der beiden Märkte beträgt somit rund 1200 m².

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes in Verbindung mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter kann dabei eine Funktionseinheit bilden, welche gemeinsam mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellen kann, der nicht ohne weiteres und nicht in vollem Umfang denselben planungsrechtlichen Vorschriften unterliegt wie ein der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetrieb.

In Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet.

Diese Regelvermutungsgrenze gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Das heißt also, dass nicht allein das Erreichen der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs (bzw. Funktionseinheit) die Vermutung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen (z.B. auf Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung) rechtfertigt. Die Großflächigkeit (sie beginnt nach der Rechtsprechung nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m² Verkaufsfläche) eines Einzelhandelsbetriebes ist somit nur eine Anwendungsvoraussetzung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Für die Rechtsfolge - Ansiedlung nur in Kern- oder Sondergebieten - müssen weitere Voraussetzungen (negative Auswirkung im Sinne des § 11 (3) BauNVO) vorliegen. Außerhalb von Kern- und für sie festgesetzten Sondergebieten können großflächige Einzelhandelsbetriebe also auch bauplanungsrechtlich zugelassen werden, wenn das Vorhaben sich nach Art, Lage und Umfang weder auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

In den nachfolgenden Ausführungen wird dies entsprechend gewürdigt. Es soll daher überschlägig abgeschätzt werden, ob von einer zusätzlichen Ansiedlung eines Getränkemarktes negative Auswirkungen im Sinne der oben genannten Fundstelle zu erwarten sind.

Wettbewerbssituation und Einzugsbereich

Vorliegend ist davon auszugehen, dass der Einzugsbereich des geplanten Getränkemarktes aufgrund von Kopplungskäufen weitgehend identisch mit dem Markteinzugsbereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters sein wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Getränkesegmenten hinsichtlich ihrer Kaufkraftabschöpfung resp. ihrer Raumbedeutsamkeit mit deutlich geringeren Werten als bei „reinen“ Lebensmittelbetrieben zu rechnen ist. D.h., dass eine Verkaufsfläche max. 500 m² im Getränkesegment aufgrund deutlich geringerer Raumleistungen (Umsätze / m² Verkaufsfläche) nicht direkt mit einer entsprechenden Größe im Lebensmittelbereich gleichzusetzen ist. Die Raumleistung eines Getränkemarktes liegt rund 30 % unter der eines „reinen“ Lebensmittelmarktes (Trockensortiment). Aus diesem Grund ist auch die Raumwirksamkeit der geplanten Verkaufsfläche des Getränkemarktes deutlich geringer einzuschätzen, als dies bei einer vergleichbaren Verkaufsflächenerweiterung im Trockensortiment der Fall wäre.

Lebensmittelsortimente (insbesondere im Discountsegment) entwickeln lediglich kurze räumliche Absatzreichweiten. D.h. zur Beschaffung nehmen Kunden nur bescheidene Wegezeiten in Kauf. Auf Lebensmitteldiscounter trifft das verstärkt zu. Die Absatzradien bewegen sich im Bereich weniger Kilometer; im dicht besiedelten städtischen Bereich reduzieren sich diese Radien entsprechend. Ausgedrückt in Pkw-Fahrzeiten sind 5 - 8 Minuten üblich. Zum Vergleich: Große Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser veranlassen Kunden - je nach Netzdichte - zu Anfahrten im Bereich von 15 bis 20 Minuten.

Gerade Lebensmitteldiscounter haben sich in diesem Kontext in der Vergangenheit zunehmend zu Nahversorgern entwickelt, deren Standortwahl sich im Vergleich zum klassischen Nachbarschaftsladen dadurch unterscheidet, dass sie zwar, wie das auch im vorliegenden Fall der Filiale im Schiffenberger Weg zutrifft, wohnstandortnah, aber auch verkehrlich günstig gelegene Standorte wählen, um die Erschließung sicherzustellen und ihrem Repräsentationsbedürfnis gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Lebensmittelsegment lässt sich feststellen, dass die bestehende Lidl-Filiale im Schiffenberger Tal ihre Kundschaft weitgehend aus den westlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten bezieht (vgl. Abbildung Seite 6).

Hinzu treten Berufspendler, die ihr Versorgungsbedürfnis im Lebensmitteldiscountsegment ebenfalls zu einem Teil an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort befriedigen. Nach Norden und Westen wird der Markteinzugsbereich durch eine gedachte Trennlinie Frankfurter Straße – Südanlage – Grünberger Straße begrenzt.



Abb. 3 : Wettbewerbssituation (nur Lebensmittelbetriebe) Quelle: Internet-Datenbanken

Es zeigt sich, dass in diesem Einzugsbereich keine direkten Wettbewerber ansässig sind, wodurch die Bedeutung des bestehenden Marktes für die wohnungsnahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln hervorgehoben werden muss.

Eine zusätzliche Ansiedlung eines Getränkemarktes könnte hier zu einer sinnvollen Ergänzung und Abrundung des Angebotes führen. Getränke zählen zum einen zum täglichen Grundbedarf, andererseits werden sie aber aufgrund ihrer Abgabemenge in großen und oftmals schweren Gebinden bevorzugt an verkehrlich gut erreichbaren Standorten nachgefragt. Ein Blick auf die räumliche Wettbewerbssituation im Getränkesegment zeigt, dass in der Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage keine Wettbewerber ansässig sind. Vielmehr fließt die im Marktgebiet vorhandene Kaufkraft im Getränkesegment zu einem Großteil in peripher gelegene Standorte ohne angrenzende Wohnnutzungen ab, denen aufgrund ihrer städtebaulichen Lage keine Schutzwürdigkeit zu attestieren ist (hier sind u.a. zu nennen: Gießen - West, Gießen - TOOM, Linden - Lückebachtal usw.).

Fazit: Auswirkungen wie sie § 11 (3) BauNVO exemplarisch beschreibt, sind aufgrund der zusätzlichen Ansiedlung eines Getränkemarktes am in Rede stehenden Standort nicht zu erwarten.

Kurzübersicht der Bewertung möglicher Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen	Bewertung
Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	Nicht zu erwarten. Kein messbarer verkehrserhöhender Effekt; Vorbelastung im Schiffenberger Tal, ausreichende Schutzabstände
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	Kein signifikant messbarer Effekt da weitgehend Kopplungskäufe, Planung berücksichtigt die verkehrlichen Belange; in der Summe: Reduzierung von zusätzlichem Verkehr

Mögliche Auswirkungen	Bewertung
Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	Verbesserung der Versorgung durch wohnungsnahes Angebot, keine städtebaulich schützenswerte Wettbewerber im Einzugsbereich
Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Kommunen	Nicht zu erwarten, keine direkten Wettbewerber, keine Schutzbedürftigkeit
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch die Planung zu erwarten.
Auswirkungen auf den Naturhaushalt	In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht aufgrund der geringen Wertigkeit des Plangebietes in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung soweit reduziert werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.

Für weitergehende Aussagen sei auf den Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen (vgl. Teil D)

Die Stadt Gießen beabsichtigt unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sowie der Ergebnisse des anliegenden „Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ insofern, den Bau des Getränkemarktes durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. des § 12 BauGB₂₀₀₄ planungsrechtlich vorzubereiten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Flächen der Verbindungsspanne sowie die angrenzenden Flächen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Art und Umfang des Vorhabens werden in dem Entwurf des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig bestimmt, von weitergehenden Festsetzungen kann insofern abgesehen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2000 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen Flur 13, Flurstück Nr. 1/9, 1/10, 2/1 und 2/2 teilweise, 154/16 und 154/17 und entspricht bis auf die nördliche Abgrenzung (die eine Fläche für die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen vorsieht; deren Vollzug jedoch bereits augenscheinlich ist) dem Geltungsbereich des in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ von 2000 integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Erschließung ist bereits jetzt über die nördlich angrenzende endausgebaute Straße einschließlich Wendeanlage sichergestellt.

Ergänzend hierzu gelangt eine Straßenverkehrsfläche zur Ausweisung, die innerhalb der langfristigen städtebaulichen Planung der Stadt Gießen eine Verbindungsfunktion zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Erdkauter Weg übernehmen soll. In Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des ehem. Bänninger Geländes (jetzt IBP GmbH) soll durch die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche die Option sichergestellt werden, das Gelände in Zukunft auch hierüber erschließen zu können. Bei der Straßenplanung³ wurden die Vorgaben der Deponiesicherung berücksichtigt.

Die Fläche ist in das Siedlungsgefüge integriert. Im einzelnen grenzen an:

- Norden: Motorradhandel und ausgewiesenes Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. GI 04/15 von 2000; daran anschließend Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) unterschiedlichen Alters
- Osten: Bürogebäude, der „Erdkauter Weg“ einschließlich Eisenbahnstrecke und Haltepunkt
- Süden: Bänninger Gelände, und die ARAL Tankstelle
- Westen: Die Straße „Schiffenberger Weg“ mit gewerblich genutzten Gebäuden sowie im Anschluss daran Wohngebäuden

Ein Planerfordernis zur Einbeziehung weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht für eine ca 25m² große Teilfläche der Parzelle 2/2 für die geplante Weiterführung der bisherigen Stichstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst rd. 1,2 ha. Zur Ausweisung gelangen eine Fläche für Lebensmitteleinzelhandel und Getränkemarkt, Verkehrsflächen sowie in Teilbereichen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Verkehrsflächen (Bestand und Planung)		0,20 ha	
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)		0,06 ha	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft		0,20 ha	
Lebensmitteleinzelhandel und Getränkemarkt	überbaubare Grundstücksfläche	0,27 ha	0,71 ha
	Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen	0,44 ha	
Gesamtfläche (Geltungsbereich; gerundet)			rd. 1,2 ha

5. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zulässig: Ein Lebensmittelmarkt der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 700 m² und ein Getränkemarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 500 m².

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Getränkemarktes mit rund 500 m² Verkaufsfläche sowie die bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters um eine zusätzliche Lagerfläche und eine Pfandabwicklungsstation.

³ Ing.-Büro Zick-Hessler, Wettenberg 2003

Die bauliche Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes ergibt sich aus dem Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen, da nach Inkrafttreten des so genannten Dosenpfandgesetzes der Betreiber des Lebensmittelmarktes vor dem logistischen Problem der Bereitstellung von Betriebsflächen im bestehenden Marktgebäude steht. Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes wird auch nach der baulichen Erweiterung rund 700 m² betragen und soll nicht erweitert werden.

Die Ausweisung des Getränkemarktes erfolgt zu Lasten bestehender Stellplätze. Auch nach Vollzug der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sichergestellt und entsprechend nachgewiesen werden.

Durch die, im räumlichen Geltungsbereich die zulässigen Nutzungen eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o. Ä. Raum finden, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Festsetzungen enthalten sein und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

5.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,5 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) für nicht vorhabenbezogene Bebauungspläne festgelegte Obergrenze für Mischgebiete von GRZ=0,6. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass geringfügige Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ 1. Änderung fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

5.2.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₀₂ definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens 1 geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf $Z = 1$ festgesetzt, da die Bebauung eingeschossig ausgeführt werden soll.

Gebäudeoberkante

Da die HBO₂₀₀₂ nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich das geplante Gebäude in die bereits realisierte Bebauung eingliedert: Die Gebäudeoberkante wird festgesetzt. Sie entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss. Die Gebäudeoberkante orientiert sich mit 10 m über der endausgebauten nördlich angrenzenden Straße an den benachbarten Gebäuden. Als unterer Bezugspunkt wird ein vorhandener Kanaldeckel benannt, der die Fahrhahnoberkante der endausgebauten und hier nahezu eben verlaufenden Erschließungsstraße repräsentiert und die Nachweisführung im Vollzug des Bebauungsplanes erleichtert.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO₂₀₀₂.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich an dem bestehenden sowie dem geplanten Gebäude: Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Fläche die über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinausgeht zur besseren Lesbarkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Schraffur dargestellt.

7. Öffentliche Grünflächen

Entlang der Straßenverkehrsflächen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die Ausweisung bezieht auch einen Teilbereich der bestehenden Wendeanlage mit ein. Damit es auch nach Vollzug der straßenbaulichen Maßnahmen keinen Zielkonflikt mit der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücken gibt wird darüber hinaus im Bebauungsplan festgesetzt, *dass die ausgewiesene öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün nördlich der Erschließungsstraße durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf.*

8. Verkehrserschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den bestehenden, zwischenzeitlich voll signalisierten, Anschluss an den Schiffenberger Weg und die bestehende Ein- und Ausfahrt „in das Plangebiet“. Die bestehende Erschließungsstraße ist mit einem beidseitigen Gehweg ausgebildet und mündet in einer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessenen Wendeanlage. Ein weitergehender Ausbau ist für die Erschließung des hiermit planungsrechtlich vorbereiteten Getränkemarktes nicht erforderlich.

Um eine, entsprechend der langfristigen städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Gießen, mögliche weitere Anbindung des Erdkauter Weges und des Geländes der „IPB GmbH“ planungsrechtlich abzusichern, wird die Weiterführung der bestehenden Stichstraße in Richtung Süden ausgewiesen.

Durch die neue Verbindung kann eine Entlastung der problematischen Einmündung des Sandkauer Weges in den Schiffenberger Weg erreicht werden und unter dem Gesichtspunkt der späteren Schließung des Bahnüberganges zur Wilhelmsstraße nach der erfolgten Weiterführung der Ferniesterstraße eine ausreichende Erschließung des östlichen Erdkauer Weges gewährleistet werden (siehe Abb. 4 und 5).

Darüberhinaus wird die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Erdkauer Weg bei der Planung berücksichtigt und findet Eingang in die Festsetzungen des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entlang des Schiffenberger Weges und im Einmündungsbereich des Plangebietes wird den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes folgend eine Fläche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den fließenden Verkehr auf dem Schiffenberger Weg nicht zu beeinträchtigen.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Einzelhandelsmarkt sowie durch den Schiffenberger Weg nicht zu erwarten. Eine gewisse Beeinträchtigung für die Wochenend- und Feierabendholung ergibt sich lediglich für das unmittelbar westlich des Geltungsbereiches gelegene Gartengrundstück, welches durch die Verlängerung der bisherigen Stichstraße mit den Geräuschen des sich langfristig ergebenden Verkehrs, der allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht näher bezifferbar ist, belastet werden kann.

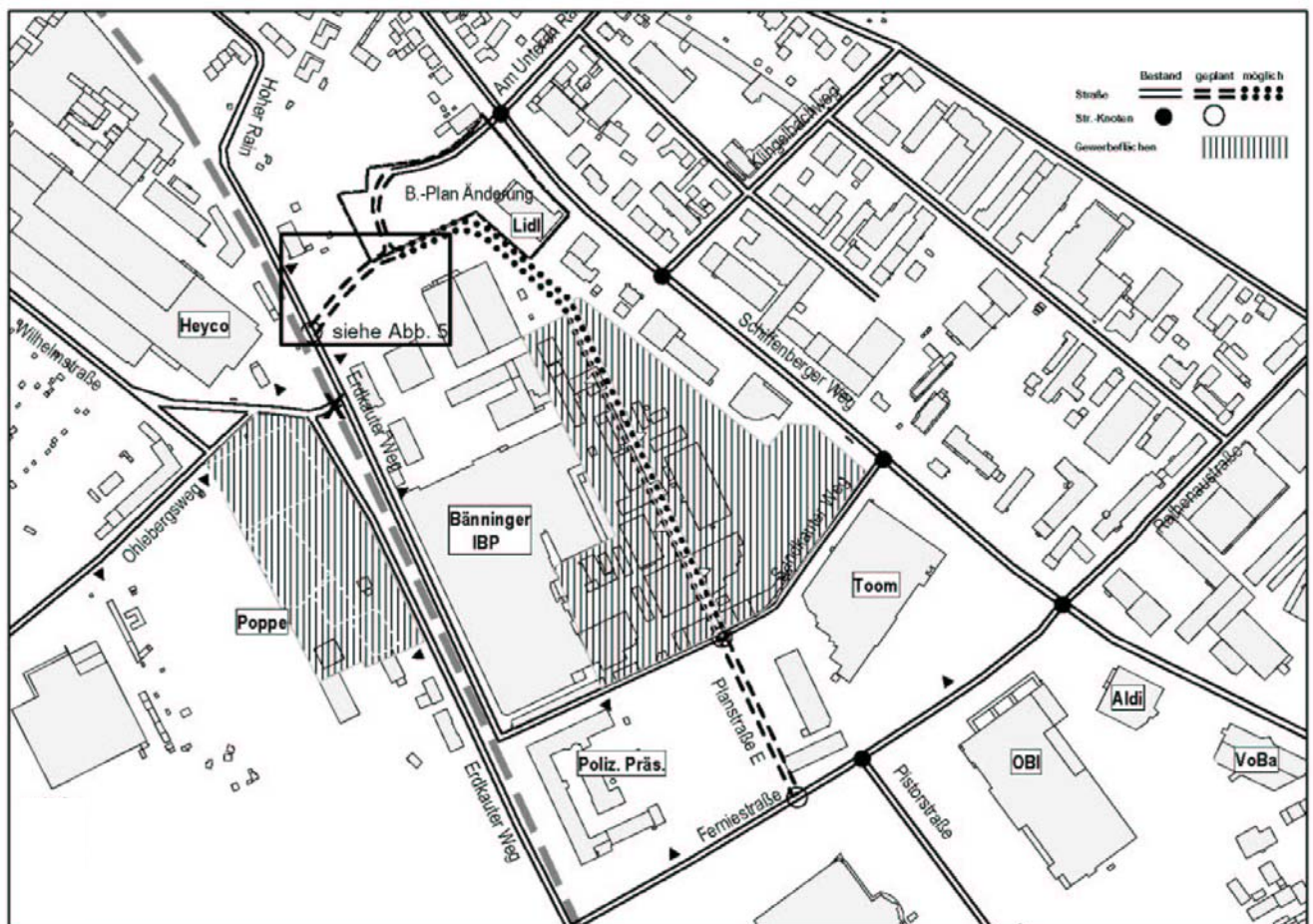


Abb. 4.: Straßennetz⁴

⁴ Quelle: Stadtplanungsamt Gießen; 08/2004



Abb. 5.: Verkehrsverbindung zum Erdkauter Weg ⁵

8.2. Ruhender Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen. Die Stellplätze sind bereits Bestand. Der Getränkemarkt ist auf einer bereits als Stellplatz hergestellten Fläche geplant.

Da im Zuge des Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ mehr Stellplätze errichtet wurden als laut Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlich und diese im regelmäßigen Betrieb nicht voll ausgelastet sind wird es für möglich erachtet, das Vorhaben zu Lasten der Stellplätze durchzuführen. Der für beide Vorhaben erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen kann auf der verbleibenden Fläche nach wie vor erbracht werden.

Die diesbezüglichen Einzelheiten können dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

8.3 Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bahn: Der Haltepunkt Erdkauter Weg liegt in rd. 150m Entfernung in südöstlicher Richtung von dem geplanten Getränkemarkt und ist insofern auch fußläufig zu erreichen.

⁵ Quelle: Stadtplanungsamt Gießen; 08/2004

Bus: Die Linie 3 führt über den Schiffenberger Weg und hat ihren Haltepunkt rd. 200m entfernt vor dem „TOOM-Markt“. Auch von hier aus ist der Bereich fußläufig zu erreichen.

Radwegenetz: Das Radwegenetz ist Bestand und führt über einen bestehenden Radweg vom Schiffenberger Weg über die Erschließungsstraße bis zum Erdkauter Weg. Entlang des Schiffenberger Weges, sind beidseitig Radfahrstreifen markiert. Das Plangebiet ist insofern unmittelbar angebunden.

Fußgängerwegenetz: Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen finden auch die Belange der Fußgänger Berücksichtigung. Im Plangebiet selbst werden an unterschiedlichen Eingangspunkten vom Schiffenberger Weg und von der Erschließungsstraße aus kurze Rad- und Fußwege über den Parkplatz in Richtung Eingänge der beiden Märkte geführt. Über die voll signalisierte Kreuzung ist auch für die Bewohner westlich des Schiffenberger Weges eine verkehrssichere „fußläufige“ Erreichbarkeit des Marktes gegeben.

9. Immissionsschutz

Bei Einzelhandelsvorhaben entstehen regelmäßig Emissionen durch Kundenverkehre, Andienverkehre und technische Einrichtungen wie Kühlaggregate und Kartonagenanlagen. Geplant ist ausschließlich die Anlage eines Getränkemarktes. Der erwartete zusätzliche Verkehr ist gering.

Im Hinblick auf die umgebenden, wenig stöempfindlichen Nutzungen ist hier kein Zielkonflikt zu erkennen (vgl. hierzu auch den als Teil D anliegenden Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag).

10. Umweltschützende Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die der Begründung als Teil D beigefügten Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet; auf die dortigen Ausführungen sei verwiesen.

11. Wasserwirtschaftliche Belange

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz; sie ist Bestand. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen, für die unter Hinweis auf die folgende Fundstelle aber keine besondere Festsetzung notwendig ist:

§ 51(3) HWG

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Die Abt. Gesundheitsamt weist in ihrer Stellungnahme vom 03.12.2004 auf Folgendes hin:

„Um dies sicherzustellen, sind Informationen der Stadt/Gemeinde über die Einhaltung entsprechender Normen und technischen Regelwerke beim Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen an die Betreiber zu richten.

Um einer Verkeimung des Trinkwassers vorzubeugen, sind bei der Nutzung/Verwertung von Niederschlagswasser die nachstehend aufgeführten technischen Vorschriften/Standards zu beachten:

- *es darf keine direkte Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserleitung bestehen,*
- *nicht erdverlegte Leitungen müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein,*
- *Kennzeichnung der Entnahmestellen mit Hinweisschildern,*
- *Trinkwassernachspeisung nur über einen freien Auslauf mit einem 2cm Mindestabstand zum höchstmöglichen Wasserspiegel /ggf. auch mit einem Rohrunterbrecher A1 vom Typ DC),*
- *Einhaltung der DIN 1986, der DIN 1997, der Trinkwasserverordnung sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik,*
- *Regelmäßige Wartung der Anlagen.*

Der Einbau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Wasserversorgungsunternehmen und gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen (vorbehaltlich der Vorgaben zur Deponiesicherung) usw..

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand.

Überschwemmungsgebiet und oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet und auch keine oberirdischen Gewässer.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Bei den im Bebauungsplan umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um sanierte Formsandablagerungen, die sich im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes befinden.

Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen durch eine umwelttechnische Fachbauleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten fachgerecht zu untersuchen.

Die vorhandenen Deponieabdichtungen im Bereich der Böschung und die Dichtolithwand am Böschungsfuß sowie die Entwässerungseinrichtungen sind im Rahmen der Bauarbeiten zu sichern und in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Bestätigung durch das überwachende bzw. bauleitende Fachbüro ist dem Umweltamt vorzulegen.

Für die Ansiedlung des vorhandenen Einzelhandelsmarktes wurden in jüngerer Vergangenheit insbesondere im Bereich des jetzigen Parkplatzes umfangreiche Auffüllungen mit antransportiertem Erdmaterial und vor Ort anfallendem Erdaushub vorgenommen, durch welche die Geländehöhe des Plangebietes etwa auf das Straßenniveau des Schiffenberger Weges angehoben wurde. Die gesamte Auffüllungsmaßnahme wurde im Hinblick auf den Umweltschutz fachtechnisch überwacht und dokumentiert.

Das geplante Gebäude des Getränkemarktes soll auf Punktfundamenten errichtet werden. Die Vorgaben hinsichtlich des Deponieschutzes können insofern auch für diesen Bereich eingehalten werden. Eine fachtechnische Überwachung der Umsetzung ist hiervon unbenommen.

Die Oberflächen der Zufahrtstraße und des Parkplatzes sind durch Asphaltierung und Verbundpflaster überwiegend vollversiegelt. Die eigentlichen Stellplatzflächen weisen mit dem überwiegend vorhandenen Sickerpflaster eine wassergebundene Befestigung auf, wobei die deponienahen Stellplätze davon ausgenommen sind und mit Verbundpflaster ausgestattet sind.

Bei der gepl. Weiterführung der jetzigen Stichstraße in Richtung Süden ist eine ausreichende Überdeckung des Deponiekörpers sicherzustellen. Bei der Straßenvorplanung, die Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden hat, wurde diese zwingende Vorgabe indes bereits gewürdigt.

Vor dem Böschungsfuß ist für die Pflege der Böschung und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ein mindestens 2 m breiter Streifen freizuhalten. Die vorhandene Deponieabdichtungsschicht ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd jährlich zu pflegen.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

12. Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

13. Bodenordnung

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

14. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Gießen keine Kosten. Welche Kosten für die Maßnahmen des Straßenbaus entstehen, kann gegenwärtig noch nicht beziffert werden.

Teil B

1. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

1.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des geplanten Getränkemarktes soll sich in Maßstab und Ausführung die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden.

In diesem Sinne wird bestimmt, dass nur Satteldächer und Walmdächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen sowie Flachdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°. Bei untergeordneten Bauteilen und Anbauten sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Tonziegel und Dachsteine in Rottönen, braun und anthrazit sowie Zinkblech zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. 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 stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an dem Schiffenberger Weg begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen sind über die Dachhaut hinausragend und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten. Auf einem Grundstück sind eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche, höchstens aber an drei Werbefahnen an einem Standort zulässig. Im Bereich der Einfahrt ist je Grundstück eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 8 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

1.3 Einfriedungen

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz zulässig sein, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1m einzuhalten.

1.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese (vorbehaltlich der Vorgaben der Deponiesicherung) wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzu- und -umfahrten sowie Anlieferungszonen werden hiervon jedoch nicht erfasst.

Des Weiteren ist je 4 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu wählen sind. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt.

Sollte die festgesetzte Zahl der großkronigen Laubbäume nicht alle unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig.

1.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Es wird eine Festsetzung zur Begrünung von Wandflächen in den Bebauungsplan aufgenommen: Gebäudefassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 50 m² Fläche ist ab Erdgeschoss mit Rankpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge sind mindestens eine Pflanze zu setzen.

Darüberhinaus wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Aufwertung des Arbeitsumfeldes mit positiven Auswirkungen auf das allgemeine Wohlbefinden, die gleichzeitig als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Rahmen der verbal-argumentativen Eingriffs-/Ausgleichbilanz Anerkennung finden.

Teil C

1. Hinweise

1.1 Als Hinweise werden altlasten- und abfallrechtliche Hinweise und Vorgaben zum Schutz der Grundwassermessstellen sowie zum Umgang mit Aufschüttungen aufgenommen.

1.2 Die DB Netz AG weist in Ihrer Stellungnahme vom 07.12.2004 auf folgendes hin:

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Angemerkt sei, dass aufgrund der festgesetzten Nutzung keine immissionsschutzrechtlich begründeten Konflikte zu erwarten sind. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor Immissionen generell in diesem Bereich ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung gelangen können.

Teil D

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag

Planstand 21.01.2005

Vorbemerkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schiffenberger Weg / Hoher Rain“, 1. Änderung ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes (max. 500 m² Verkaufsfläche) sowie die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters um eine zusätzliche Lagerfläche und eine Pfandabwicklungsstation vorgesehen. Darüber hinaus werden in Verlängerung der bisherigen Erschließungsstraße weitere Verkehrsflächen ausgewiesen.

Entsprechend § 17 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. War die UVP-Pflichtigkeit bisher auf solche Bebauungspläne beschränkt, die ein konkretes Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG ausweisen, so ist diese Prüfungspflicht mit der Novellierung des BauGB auf alle Bauleitplanverfahren ausgeweitet worden.

Die UVP stellt dabei eine unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens dar und ist in das Bebauungsplanverfahren integriert. Diese Erfassung der Auswirkungen des Vorhabens ist im sog. Umweltbericht – d.h. den hier vorliegenden Unterlagen - vorzunehmen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

1.1 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ aus dem Jahre 2000 der zur Realisierung der nachfolgend kurz beschriebenen Planungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung modifiziert werden muss.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt etwa 1,2 ha (11.703 m²). Im Süden und Westen reicht das Plangebiet bis in den Bereich der abgedeckten Formsanddeponie der ehem. Fa. Bänninger GmbH (heute: International Building Products GmbH (IBP)).

Im Rahmen des am Schiffenberger Weg im Nahbereich zum bestehenden Lebensmitteldiscounter angesiedelten Vorhabens ist zum einen die Realisierung eines zusätzlichen Getränkemarktes (max. 500 m² Verkaufsfläche) sowie die bauliche Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters⁶ um eine zusätzliche Lagerfläche und eine Pfandabwicklungsstation vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche der beiden Märkte beträgt künftig rund 1.200 m².

Im Rahmen der mit dem Vorhaben verbundenen vorliegenden Bebauungsplan-Änderung werden zum anderen in Verlängerung der bisherigen Erschließungsstraße zusätzliche Verkehrsflächen (Verbindungsspanne „Hoher Rain“) ausgewiesen.

Über die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schiffenberger Weg / Hoher Rain“ werden damit insbesondere die nachfolgend aufgeführten, über die bisherigen Festsetzungen hinausgehenden baulichen Maßnahmen vorbereitet:

- Vergrößerung des Baufensters des bestehenden Lebensmitteldiscounters um 13 m in nordwestlicher Richtung auf einer Breite von 25 m (bisherige Darstellung: Stellplätze)
- Ausweisung eines Baufensters (34 m x 22 m) im westlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes zur Errichtung des Getränkemarktes (bisherige Darstellung: Stellplätze)
- Fortführung der Stichstraße (Länge 57 m, Breite 6,5 m) einschließlich beidseitiger Gehwege (je 2 m Breite, Länge etwa 43 m) bis an das Gelände der Fa. Bänninger (bisherige Darstellung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

1.2 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt (max. Gesamtverkaufsfläche von 700 m²) und ein Getränkemarkt (max. Gesamtverkaufsfläche von 500 m²) zulässig. Die Höhenentwicklung wird auf 10 m über dem Bezugspunkt Wendeanlage 161,00 m ü. NN beschränkt.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen um bis zu 50 %, hier jedoch bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse setzt der Bebauungsplan auf Z = I fest.

⁶ Firma Lidl GmbH & Co.KG

- Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen bezieht sich zum einen auf die bereits vorhandene Stichstraße einschließlich Wendehammer und zum anderen auf die Vorbereitung einer vom derzeitigen Wendehammer in südlicher Richtung weitergehenden Straßenführung (Verbindungsspanne „Erdkauter Weg“). Im Hinblick auf die Zufahrt zum Einzelhandelsgelände beschränkt sich der Bebauungsplan auf die bereits vorhandene Zufahrt.

- Altlasten

Bei den im Bebauungsplan umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um sanierte Formsandablagerungen, die sich im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes befinden. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen durch eine umwelttechnische Fachbauleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten fachgerecht zu untersuchen.

Die vorhandenen Deponieabdichtungen im Bereich der Böschung und die Dichtolithwand am Böschungsfuß sowie die Entwässerungseinrichtungen sind im Rahmen der Bauarbeiten zu sichern und in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Bestätigung durch das überwachende bzw. bauleitende Fachbüro ist dem Umweltamt vorzulegen.

Vor dem Böschungsfuß ist für die Pflege der Böschung und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ein mindestens 2 m breiter Streifen freizuhalten. Die vorhandene Deponieabdichtungsschicht ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd jährlich zu pflegen.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und während der Bauzeit zu sichern.

- Auffüllungen

Für die in Teilen des Plangebietes erforderlichen Aufschüttungen sind die einschlägigen Regelungen hinsichtlich der Verwertung von Reststoffen/Abfällen zu beachten.

- Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Trennsystem abgeleitet und dem angeschlossenen Vorfluter zugeführt.

- Ein- und Durchgrünung

Im Rahmen der Ein- und Durchgrünung sollen die in den Stellplatzbereichen, im Nahbereich des Marktgebäudes sowie im Bereich der Stichstraße bereits angepflanzten Laubbäume erhalten und während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen geschützt werden, sofern sie nicht im Bereich der geplanten baulichen Veränderungen stocken.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von mindestens 1 einheimischen, großkronigen Laubbaum pro 4 Stellplätze fest. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Außer den Baumpflanzungen sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinsichtlich einer Gebäudebegrünung setzt der Bebauungsplan fest, dass Gebäudefassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 50 m² Fläche ab dem Erdgeschoss mit Rankpflanzen zu begrünen sind.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die beidseitig der vorgesehenen Verlängerung der Stichstraße befindlichen Flächen sowie die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandene Böschung sollen entsprechend der bereits im Sanierungsverfahren der Formsanddeponie festgelegten Pflegemaßnahmen ein- bis zweimal jährlich gemäht werden.

1.3 Emissionen

Vorhabensbedingte Emissionen beschränken sich im wesentlichen auf ein vorhabenbezogenes zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der zuführenden Straße und der Stellplatzzu- und -umfahrten sowie auf die zusätzlichen Betriebsvorgänge (Kundenverkehr, Lkw-Anlieferverkehr, Be- und Entladetätigkeiten, allgemeiner Parkplatzlärm) im Bereich des Einzelhandelsgeländes.

1.4 Abfälle

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen absehbar.

1.5 Abwasser

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden im Trennsystem den im Schiffenberger Weg vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanälen zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage der Stadt Gießen.

1.6 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,2 ha (11.703 m²). Für die konkreten baulichen Änderungen werden die bereits in Kap. 1.1 angegebenen Flächen benötigt.

2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Gießener Stadtzentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zum stark befahrenen Schiffenberger Weg, der eine der Hauptein- bzw. -ausfallstraßen der Stadt Gießen darstellt. Es wird derzeit bereits nahezu vollständig von einem Einzelhandelsbetrieb (Marktgebäude) einschließlich großräumigem Parkplatz sowie der zuführenden mit einem Wendehammer ausgestatteten Stichstraße eingenommen. Lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereiches finden sich andere Nutzungen in Form eines Fuß- und Radweges sowie von Ruderalflächen.

Das Plangebiet liegt im Bereich ehemaliger Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen, die allerdings im Zuge der Realisierung des vorhandenen Marktes bereits ausgeglichen wurden, so dass sich die jetzige Geländestruktur mit Ausnahme der südlichen und östlichen Randbereiche nahezu eben darstellt.

Nach Osten und Süden grenzen an das Untersuchungsgebiet ausschließlich gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen. In nördlicher Richtung findet sich eine großräumige Ruderalfläche, für welche der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ als Nutzung Mischgebiet festsetzt. Unmittelbar westlich grenzt eine Gartenparzelle sowie daran anschließend ein vielstöckiges Verwaltungsgebäude mit großflächig versiegeltem Parkplatz an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 160 m ü. NN und gehört nach KLAUSING (1988)⁷ zur naturräumlichen Teileinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahn-
tal).

2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhausen 2001 stellt den Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche, Bestand dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen ist das Plangebiet als Mischbaufläche, Bestand dargestellt.

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Gießen (14.10.2004) empfiehlt für den öffentlichen Straßenraum die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, Auf den Privatgrundstücken sollte die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Fassadenbegrünungen gefördert werden..

2.3 Mensch

Siedlung/Wohnen

Der Geltungsbereich wird vornehmlich von gewerblich-, teilw. industriellen, bzw. infrastrukturell genutzten Flächen umgrenzt. Dies gilt insbesondere für die sich nördlich, südlich und östlich anschließenden Bereiche. Wohnnutzungen finden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben.

Erholung

Der Geltungsbereich besitzt im Hinblick auf die Erholungsnutzung keine Bedeutung. Zurückzuführen ist dies auf die überwiegend bereits gegebene gewerbliche Nutzung des Plangebietes.

Dem im Westen an das Plangebiet angrenzenden Garten kommt eine potentielle Funktion im Rahmender Feierabend- und Wochenenderholung zu.

⁷ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

Nutzungen

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird bereits gewerblich in Form des vorhandenen Einzelhandelsmarktes einschließlich des zugehörigen großräumigen Parkplatzes genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes finden sich derzeit ungenutzte Ruderalflächen, in deren Bereich ein Geh- und Radweg verläuft.

2.4 Boden und Wasser

Durch die in der Vergangenheit im Bereich des Plangebietes vorgenommenen Abgrabungen der ehemals anstehenden Sande und Tone (ursprüngliche Geologie: miozäne Süßwasserschichten) sind im Untersuchungsgebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Im Plangebiet wurden die Abgrabungsbereiche im Anschluss an die Abbautätigkeit teilweise mit industriellen Formsandabfällen verfüllt. So reicht das Plangebiet auch heute noch im Süden und Westen bis in den Bereich der abgedeckten Formsanddeponie der Fa. Bänninger (IBP GmbH).

Für die Ansiedlung des vorhandenen Einzelhandelsmarktes wurden in jüngerer Vergangenheit insbesondere im Bereich des jetzigen Parkplatzes umfangreiche Auffüllungen mit antransportiertem Erdmaterial und vor Ort anfallendem Erdaushub vorgenommen, durch welche die Geländehöhe des Plangebietes etwa auf das Straßenniveau des Schiffenberger Weges angehoben wurde. Die gesamte Auffüllungsmaßnahme wurde im Hinblick auf den Umweltschutz fachtechnisch überwacht.

Die Oberflächen der Zufahrtstraße und des Parkplatzes sind durch Asphaltierung und Verbundpflaster überwiegend vollversiegelt. Die eigentlichen Stellplatzflächen weisen mit dem überwiegend vorhandenen Sickerpflaster eine wassergebundene Befestigung auf, wobei die deponienahen Stellplätze davon ausgenommen sind und mit Verbundpflaster ausgestattet sind.

Die im Süden und insbesondere Westen des Plangebietes vorhandenen bisher nicht befestigten Flächen gehören bereits zur o.g. Formsanddeponie. Die hier vorhandenen Bodenverhältnisse werden durch die abgelagerten Formsande und ihre Abdeckung mit sekundärem Bodenmaterial und nachfolgender Verdichtung geprägt.

Die im Plangebiet vorhandene Grundwassersituation wird durch die unmittelbar angrenzenden Deponieflächen und ihre Drainage beeinflusst. Im Zusammenhang mit der Grundwasserqualität befinden sich innerhalb des Plangebietes Grundwassermessstellen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft zudem die Sickerleitung der Deponie.

2.5 Klima/Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Stein-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Die bisher noch unverbauten Ruderalflächen im Westen des Plangebietes sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche - von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bereiches und des Fehlens von Gehölzen kommt ihnen keine klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Hinsichtlich der Belüftung durch Windbewegungen zeichnet sich der südöstliche Stadtbereich von Gießen entsprechend den Aussagen des Deutschen Wetterdienstes (Amtliches Gutachten zum Stadtklima Gießens vom 08.05.1995) durch lediglich geringe durchschnittliche Windgeschwindigkeiten aus, so dass

diesem Aspekt nur eine geringe Funktion im Rahmen der Frischluftversorgung zukommt. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sollten auch aus diesem Grund Maßnahmen mit positiver Wirkung auf das Lokalklima Beachtung finden (z.B. Gehölzpflanzungen, Begrünung von Dachflächen und Fassaden, Baumpflanzungen im Bereich großräumig versiegelter Parkplätze).

2.6 Tiere und Pflanzen

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes wird vom Gelände des bestehenden Einzelhandelsmarktes eingenommen. Dieser Bereich wird neben dem Marktgebäude insbesondere durch den großflächigen Parkplatz geprägt. Neben den asphaltierten bzw. mit Verbund- und Sickerpflaster befestigten Flächen wird der Stellplatzbereich durch Bodendeckerpflanzungen sowie neu gepflanzte hochstämmige Laubbäume (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser etwa 5 cm) gegliedert.

Auch entlang der vorhandenen Erschließungsstraße mit Wendehammer findet sich eine Reihe entsprechender Laubbäume. Die Unterpflanzung beschränkt sich hier auf halbruderale Gras- und Staudenfluren, die regelmäßig gemäht bzw. gemulcht werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes finden sich im Bereich der hier noch vorhandenen Aufschüttungsflächen Ruderalfluren frischer bis trocken-warmer Standorte, deren Artenzusammensetzung sowohl Elemente der annuellen als auch der ausdauernden Ruderalfluren aufweist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2004 wurden folgende für den angetroffenen Vegetationsbestand charakteristische Pflanzenarten aufgenommen:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Matricaria maritima</i>	Geruchlose Kamille
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Erigeron canadensis</i>	Kanadisches Berufskraut
<i>Plantago major</i>	Breitblättriger Wegerich
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhhaarige Wicke
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Thlaspi arvense</i>	Acker-Hellerkraut
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Oenothera biennis</i>	Nachtkerze (Einzelexemplare)
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Kreuzkraut
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Taraxacum officinalis</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Agropyron repens</i>	Gemeine Quecke
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere (Einzelexemplare)
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut

Von etwas abweichendem Charakter in obiger Artenliste ist das stellenweise häufige Vorkommen von Wiesensalbei (*Salvia pratensis*), welches vermutlich auf Ansaat zurückzuführen ist.

Die nach Süden das Plangebiet abschließende Böschung wird von ruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen, die bereichsweise stark von aufkommenden Gehölzen durchsetzt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich vorwiegend um Roten Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie daneben um Rosenbüsche (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Die im Böschungsbereich vorhandenen Gras- und Staudenfluren werden bereichsweise von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) dominiert, stellenweise tritt das Echte Tausendgüldenkraut (*Centaureum erythraea*) auf. In einem räumlich relativ eng begrenzten Bereich finden sich in größeren Deckungsgraden Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*).

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird nach Norden, Osten und Süden durch Gewerbeflächen sowie den stark befahrenen Schiffenberger Weg geprägt. Lediglich nach Nordwesten (Ruderalfluren) und Westen (Garten) finden sich abweichende Strukturen, in deren Anschluss sich allerdings ebenfalls bebaute Bereiche (Gewerbe, Wohnnutzungen) befinden.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der unmittelbaren Einbettung in den besiedelten Bereich und der vorkommenden allgemein verbreiteten Pflanzengesellschaften keine besondere Bedeutung zu. Der größte Teil ist sogar von ausgesprochen geringer Bedeutung (Einzelhandelsgelände). Für die Ruderalfluren im westlichen Teil des Plangebietes wurden im Rahmen der Geländebegehung zudem keine Hinweise auf Vorkommen wertgebender Tierarten (z.B. bestimmte wärmeliebende Heuschreckenarten) festgestellt, so dass sich auch die tierökologische Bedeutung auf allgemeine Funktionen beschränken wird. Einzige Ausnahme ist das als floristisch interessant zu bezeichnende Vorkommen des Echten Tausendgüldenkrautes im Bereich der südlichen Randböschung. Da in diesem Bereich keine Eingriffe vorgesehen sind, ergibt sich jedoch kein erhöhtes Konfliktpotential.

2.7 Biologische Vielfalt

Mit diesem Namen verbinden sich laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁸ drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt, das auch Biodiversitätskonvention genannt wird, verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt,
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet stellt keinen Bereich mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt dar, da es sich überwiegend im Gegenteil als besonders verarmt (vorhandenes Einzelhandelsgelände) darstellt und es sich bei den im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Ruderalfluren um eine weit verbreitete Vegetationseinheit handelt, für die zudem keine floristischen oder faunistischen Besonderheiten nachgewiesen wurden. Das Entwicklungspotenzial des Gesamtgebietes wird zudem durch die Einbindung in ein bereits stark anthropogen überformtes Umfeld eingeschränkt.

⁸ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischerdiversitaet.de

2.8 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird durch seine bereits gegebene Gestaltung als Einzelhandelsmarkt sowie seine Lage in einem von Gewerbeflächen sowie vom stark befahrenen Schiffenberger Weg überprägten Stadtbereiches bestimmt. Lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im nordwestlichen Anschluss finden sich davon abweichende Bereiche, welche sich derzeit als ungenutzte Ruderalflächen präsentieren. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches finden sich Gehölzstrukturen, die u.a. das sich dahinter befindliche Gartengrundstück abschirmen.

Neben dem Gebäude und dem Parkplatzbereich des Einzelhandelsmarktes wird die sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches erstreckende Böschung für das Orts- bzw. Landschaftsbild wirksam. Sie wird überwiegend von relativ niedrig wüchsigen Gebüschern eingenommen, welche den ansonsten stark anthropogenen Eindruck derzeit abmildern.

Insgesamt präsentiert sich das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes als bereits stark überformt. Sowohl innerhalb als auch im unmittelbaren Umfeld dominieren erhebliche Vorbelastungen (Einzelhandelsmarkt, großräumiger Parkplatz, gewerblich-industrielle Nutzungen im Umfeld) das Erscheinungsbild. Eine besondere Wirkung für das Orts- oder Landschaftsbild ist nicht gegeben.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch ein Vorkommen von Bodendenkmalen kann aufgrund der Vornutzung des Geländes ausgeschlossen werden.

2.10 Besonders geschützte Bereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches und in seinem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach HENatG, FFH-RL, VS-RL, HEForstG oder HWG. Auch sind im Geltungsbereich keine Biotope vorhanden, die dem gesetzlichen Pauschenschutz nach § 15d HENatG bzw. § 30 BNatSchG unterliegen.

3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung bzw. ihrem Ausgleich

3.1 Mensch

Siedlung/Wohnen/Erholung

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem von gewerblichen Nutzungen geprägten Umfeldes, dem damit verbundenen Fehlen von Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie der fehlenden Bedeutung des Plangebietes für die Erholung halten sich nachteilige Umweltauswirkungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Betrieb des geplanten Getränkemarktes) auf den Bereich Siedlung/Wohnen/Erholung in engen Grenzen.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den bestehenden Einzelhandelsmarkt sowie durch den Schiffenberger Weg zudem nicht zu erwarten. Eine gewisse Beeinträchtigung für die Wochenend- und Feierabenderholung ergibt sich lediglich für das unmittelbar westlich des Geltungsbereiches gelegene Gartengrundstück, welches durch die Verlängerung der bisherigen Stichstraße mit den Geräuschen des sich ergebenden Verkehrs, der allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht näher bezifferbar ist, belastet wird.

Unter der Annahme, dass zu schutzbedürftigen Nutzungen voraussichtlich ausreichende Schutzabstände eingehalten werden können, lässt das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsnutzung im engeren Umfeld des Vorhabens erwarten.

Nutzungen

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen kommt es durch das Vorhaben zu keinen nachteiligen Veränderungen.

3.2 Boden und Wasser

Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastungen in Form des Fehlens von natürlichen Bodenprofilen (vorangegangene Abgrabungs- und Auffüllungstätigkeiten), der am westlichen und südlichen Rand vorhandenen Deponieflächen sowie der bereits gegebenen großräumigen Versiegelung nur mit sehr geringen Einwirkungen verbunden.

So betreffen die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes sowie die Errichtung des Getränkemarktes überwiegend die bereits asphaltierten Flächen des Parkplatzbereiches. Auf Teilflächen wird eine Inanspruchnahme von Stellplätzen mit bisher wassergebundener Befestigung sowie im Bereich des Getränkemarktes einer den Parkplatz gliedernden Pflanzfläche (drei neugepflanzte Laubbäume mit Unterpflanzung aus Bodendeckern) erforderlich. Allerdings ist auch für diese Teilbereiche aufgrund der im Untergrund vorhandenen starken Überformungen (vorhandene Verdichtungen, gestörtes Infiltrationsvermögen) keine besondere Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu erwarten.

Ähnlich verhält es sich mit der Verlängerung der bisherigen Stichstraße, welche ausschließlich die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Deponieflächen betrifft und damit ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen wie bspw. der Versickerung von Niederschlägen führt.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass im Rahmen der über den Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen (insbesondere für die Straßenverlängerung) zur Vermeidung einer Gefährdung von Boden- und Wasserhaushalt ein ausreichender Mindestabstand über dem Deponiekörper eingehalten wird und wie im Bebauungsplan festgesetzt damit eine Beeinträchtigung der Deponieeinrichtungen (Deponieabdichtung und -entwässerung, Dichtolithwand am Böschungsfuß) ausgeschlossen wird.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ist weder im Hinblick auf den Boden- noch auf den Wasserhaushalt mit ernsthaften nachteiligen Wirkungen durch zusätzliche Versiegelungen zu rechnen. Einer möglichen geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses kann durch folgende Maßnahmen wirksam entgegen gewirkt werden:

- Befestigung der außerhalb der Deponieflächen gelegenen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen
- Extensive Pflege der nicht bepflanzten Grundstücksfreiflächen

3.3 Klima/Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (bereits vorhandene großräumige Versiegelungen), der fehlenden klimatischen Ausgleichsfunktion der bisher nicht überbauten bzw. versiegelten Bereiche und einer fehlenden Funktion des Plangebietes für Luftaustauschprozesse sind durch das Vorhaben keine nennenswerten Änderungen des Kleinklimas zu erwarten.

Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen. Entsprechende Pflanzungen tragen durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Kleinklima und die Lufthygiene bei. Mit zunehmender Entwicklungsdauer können diese Funktionen durch die bereits vorhandenen und zu erhaltenden Baumpflanzungen ausreichend sichergestellt werden.

3.4 Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfüllt das Gelände des bestehenden Einzelhandelsmarktes (Gebäude, Parkplatzbereiche, Eingrünung und kleinere Pflanzbeete) nur äußerst geringe potentielle Funktionen. Neben den befestigten Flächen werden lediglich aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertige Anpflanzungen (Bodendeckerjunge Hochstamm-Laubbäume) ohne nennenswertes Lebensraumpotential betroffen.

Auch bei den für die geplante Straßenverlängerung in Anspruch zu nehmenden Ruderalfluren handelt es sich um weit verbreitete Vegetationstypen, die keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten darstellen. Da auch aus tierökologischer Sicht keine Hinweise auf ein Vorkommen wertgebender Arten vorliegen, sind für die Eingriffe in die Ruderalfluren keine besonderen über allgemeine Funktionen hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dies gilt noch verstärkt, als bei Durchführung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens zur Formsanddeponie für die entsprechenden Flächen festgelegten ein- bis zweimaligen Mahd sich eine weitere Verringerung des faunistischen Potentials auch im Hinblick auf die allgemeinen Funktionen ergibt.

Insgesamt sind die aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes damit zu erwartenden Eingriffswirkungen durch das Vorhaben sehr gering.

3.5 Landschaft

Da sich das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes einschließlich seines Umfeldes als bereits stark überformt präsentiert und sich die über die vorliegende Bebauungsplan-Änderung vorbereiteten baulichen Maßnahmen in ihrer flächen- und höhenmäßigen Ausdehnung in engen Grenzen bewegen, sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch die Planung zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (Pflanzung eines Laubbaumes je vier Stellplätze, Fassadenbegrünung) kann davon ausgegangen werden, dass die für das Ortsbild resultierenden Veränderungen zudem wirksam abgepuffert werden können.

Dies gilt auch für die vorgesehene Straßenverlängerung, für die sich aufgrund der Lage im Deponiebereich und der hier ausgeschlossenen Anpflanzung von Gehölzen kaum Möglichkeiten einer direkten Eingrünung ergeben, welche aber aus Blickrichtung Schiffenberger Weg durch die vorhandenen und geplanten Gebäude sowie die Überstellung des Parkplatzes mit großkronigen Bäumen weitgehend sichtbar schattet ist.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Bereich des Vorhabens befinden, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen. Dies gilt auch für Bodendenkmale, die aufgrund der Vornutzung des Geländes ausgeschlossen werden können.

3.7 Besonders geschützte Bereiche

Da innerhalb des Geltungsbereiches und in seinem Umfeld keine besonders geschützten Bereiche vorhanden sind, kommt es durch das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Gebiete.

3.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt sind mögliche negative Wirkungen der Planung aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des Plangebietes nicht zu erwarten. So erfolgt die geplante Errichtung des Getränkemarktes im Bereich des bereits vorhandenen Parkplatzbereiches, der sich in Form der bestehenden Befestigungen durch erhebliche Vorbelastungen auszeichnet. Dass in gewissem Umfang auch Stellplätze mit Befestigung aus Sickerpflaster sowie kleinräumig Bereiche eines Pflanzstreifens überplant werden, erscheint vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit der Planung als geringfügig. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für den Boden- und Wasserhaushalt sind in jedem Fall nicht zu befürchten. Dies gilt auch für die Fortführung der Stichstraße, welche lediglich Flächen einer rekultivierten und abgedichteten Deponie betrifft.

Auch im Hinblick auf das Kleinklima sind keine schwerwiegenden Folgewirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Veränderungen beschränken sich auf das Plangebiet und können durch die bereits vorhandenen und zu erhaltenden Baumpflanzungen minimiert werden.

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Planung nur sehr geringfügig berührt. Aufgrund der naturfernen Ausstattung des überwiegenden Teils des Plangebietes und der in den übrigen Bereichen (rekultivierte Deponie) lediglich vorhandenen weit verbreiteten Ruderalfluren ohne besondere tierökologische Wertigkeit können aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Durchführung der im Rahmen des Sanierungsverfahrens zur Formsanddeponie für die derzeitigen Ruderalflächen festgelegten ein- bis zweimaligen Mahd ergibt sich keine erhebliche Verringerung des naturschutzfachlichen Potentials der Flächen auch im Hinblick auf ihre allgemeinen faunistischen Funktionen.

Das Landschafts- und Ortsbild wird aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der sich in recht engen Grenzen bewegenden, über die vorliegende Bebauungsplan-Änderung vorbereiteten zusätzlichen baulichen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die im Bereich des Einzelhandelsmarktes und der derzeitigen Stichstraße bereits umgesetzten Maßnahmen (insbesondere Pflanzung großkroniger Laubbäume) und die festgesetzte Fassadenbegrünung können die Auswirkungen voraussichtlich wirksam abgepuffert werden.

In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht aufgrund der geringen Wertigkeit des Plangebietes, der gegebenen Vorbelastungen und der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung soweit reduziert werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Einbeziehung des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und dessen Wirkungsbereiches, kann auch in der Zukunft von einer gewerblichen Nutzung des Gesamtbereiches ausgegangen werden. Diese Prognose gründet sich auf die stadtnahe, infrastrukturell gut angeschlossene Lage sowie die Einbettung in ein bereits stark von gewerblichen Nutzungen geprägtes Umfeld. Eine Entwicklung des Bereiches für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege erscheint dagegen unter Berücksichtigung der bestehenden und nordwestlich des Geltungsbereiches rechtskräftig geplanten Nutzungen und des sich daraus ergebenden nur geringen Entwicklungspotentials nicht sinnvoll.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen der einzelnen Themenpunkte bzw. Schutzgüter zeigen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c der BauGB-Novelle 2004 sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die nach Absatz 2 Nr. 5 der Anlage zur BauGB-Novelle 2004 im Umweltbericht anzugebenden Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Zu bemerken sei hierzu, dass es momentan keine abschließenden bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die für das Plangebiet in den vorhergehenden Kapiteln benannt wurden, von entscheidender Bedeutung. Sie sind die Zielkriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird (z.B. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung). Es sind verschiedene Kontrollen bzw. Prüfverfahren für die Überwachung der Umweltauswirkungen eines Projektes möglich, die in folgender Tabelle kurz dargestellt werden⁹:

Prüfverfahren	Aufgaben	Untersuchungsmaßnahmen/ -methoden
1. Umsetzungskontrolle	- Überprüfung der Umsetzung der Maßnahmen - Ermittlung ausreichender Dauer und Kontinuität von Maßnahmen	- Feldüberprüfung mittels standardisierter Erfassungsbögen - Akten- und Datenbankrecherchen
2. Zustandskontrolle	- Ermittlung des Zielereichungsgrades mittels Erfassung des aktuellen Entwicklungs- und Pflegezustandes - Feststellung von Störungen und Fehlentwicklungen	Felduntersuchungen mittels standardisierter Erfassungsbögen anhand von Prüfindikatoren und Zielstrukturen (z.B. Eingrünung, Wertigkeit von Kompensationsflächen)
3. Wirkungs- und Aufwandskontrolle	- Ermittlung des Zielereichungsgrades auf ursächlicher Grundlage - Prüfung der Wirkung der eingesetzten Maßnahmen - Ermittlung der Effizienz durchgeführter Maßnahmen	- Untersuchung der Zusammenhänge zwischen Maßnahmen und eingetretenen Naturentwicklungen mit Indikatoren aus den Bereichen der abiotischen Standortfaktoren, Zielarten, Populationen, Biotopstrukturen und Biotopverbundfunktionen
4. Zielkontrolle	- Prüfung der Projektziele hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit, Sachgerechtigkeit und Zielsetzung	- Vergleich der Erfolgskontroll-Ergebnisse aus Prüfebene 2 und 3 (Zustand/Wirkung)

In Bezug auf das Grundwasser findet im Bereich der ehemaligen Formsandhalden der Fa. Bänninger eine regelmäßige Kontrolle der vorhandenen Grundwassermessstellen statt. Es werden von der Stadt Gießen jedes halbe Jahr der Grundwasserstand und die el. Leitfähigkeit des Grundwassers gemessen, so dass eine signifikante Veränderung des Grundwasserspiegels durch die Baumaßnahmen im B-Plan Gebiet registriert werden würde; eine Veränderung wird jedoch als sehr unwahrscheinlich erachtet.

Weiterhin wird derzeit im Bereich der ehemaligen Formsandhalde (etwa in Höhe des Schuhcenters) eine, vom Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt Marburg, angeordnete Grundwassersanierung durchgeführt.

Konkrete Überwachungsmaßnahmen werden z.B. die Eingrünung und den im Zuge des Bauantrages anzufertigenden Freiflächenplan anbetreffend durch den Baukontrolleur der Stadt Gießen durchgeführt.¹⁰

⁹ Weiss J. (2003). : „Biomonitoring und Erfolgskontrolle“ - LÖBF – Mitt. 2/2003 10-14

¹⁰ Quelle: Stadtplanungsamt Gießen 08/04

5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die Planung fügt sich in ihrer Standortwahl in den entlang des Schiffenberger Weges vorhandenen Schwerpunkt für Gewerbeansiedlungen im südöstlichen Stadtbereich von Gießen ein. Ein Eingriff in bisher nicht von Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen beanspruchte Stadtrandbereiche kann damit vermieden werden.

Neben der hohen Vorbelastung aus landschaftspflegerischer Sicht sprechen naturgemäß der bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter, die sehr gute verkehrliche Anbindung über den Schiffenberger Weg sowie die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht recht günstige Lage für den Standort des Vorhabens.

Die Planung trägt zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besonders Rechnung, da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ausschließlich bereits vorbelastete Bereiche in Anspruch genommen werden (bereits versiegelte Flächen und Deponieflächen).

6 Literatur

KARL, J. (2001, in Vorb.): Die geschichtliche Kontinuität als Kriterium der Landschaftsbewertung. Zur Berücksichtigung kulturhistorischer Belange in Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung.

Weiss J. (2003). : „Biomonitoring und Erfolgskontrolle“ - LÖBF – Mitt. 2/2003 10-14

Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme (verkleinert)

