

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 05/12 „Gewerbegebiet West“

Stand: 02.03.2005

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001	3
3.1.2	Flächennutzungsplan	4
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2	Städtebaulicher Bestand	4
3.3	Grünordnerischer Bestand	4
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	5
4.1	Städtebauliche Konzeption	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
4.5	Äußere Gestaltung.....	12
4.6	Gemeinbedarfsflächen.....	12
4.7	Verkehrliche Erschließung	13
4.7.1	Straßenführung.....	13
4.7.2	Fahrrad- und Fußwege	13
4.7.3	Öffentlicher Nahverkehr	14
4.7.4	Ruhender Verkehr	14
4.8	Ver- und Entsorgung.....	14
4.8.1	Ver- und Entsorgung.....	14
4.8.2	Niederschlagswasser.....	14
4.9	Grünflächen	15
4.9.1	Öffentliche Grünflächen	15
4.9.2	Private Grünflächen	15
4.10	Gewässer/Hochwasserschutz	16
4.11	Altablagerungen und Altstandorte	16
4.12	Lärmschutz	17

5	Eingriffsregelung	17
6	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	17
6.1	Beschreibung der Umwelt.....	18
6.2	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	20
6.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	20
7	Bodenordnung	21
8	Kosten	21
9	Verfahrensablauf	21

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Gießen mit einer Gesamtfläche von 39,43 ha und wird begrenzt :

im Norden durch die Heuchelheimer Straße (L3047),
im Osten vom Gießener Ring,
im Süden von der südlichen Grundstücks(Böschungs-)grenze des SB-Warenhauses „Wal-Mart“,
im Westen vom Kropbach an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Heuchelheim.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 37, Nr. 461/28, 462 bis 465, 466/3, 466/5, 467 bis 473, 474/1, 475/2, 476, 477, 478/1, 478/2, 479 bis 481, 482/1, 482/3, 482/5, 482/8, 482/9, 483/1, 483/2, 483/3, 484/1, 484/2, 485/1, 485/5, 485/8, 485/9, 486, 487/1, 487/4, 487/8, 487/11, 487/12, 487/13, 487/16, 487/17, 488/1, 488/2, 489 bis 492, 493/1, 493/2, 493/3, 494 bis 497, 498/1, 498/2, 499/4, 499/5, 499/6, 500, 501/3, 501/4, 502/1, 502/2, 503/7, 503/8, 504, 505, 506/1, 507/3, 507/4, 508, 510/5, 510/6, 510/7, 510/8 und 511/2 (Stand: Februar 2004).

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes G 13 „Rodheimer Straße I“ ist die Anpassung des ursprünglichen Planes von 1975 und der 1989 erfolgten 1. Änderung an die zwischenzeitlich eingetretenen Strukturveränderungen auf dem Wirtschafts- und Handelssektor sowie im Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsnutzungen im „Gewerbegebiet West“. Infolge einiger Situationsveränderungen, eingetretener Gebäudeleerstände und dem hohen Nachfragedruck nach großflächigen Einzelhandelsflächen soll, entsprechend den Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur aus dem Einzelhandelsgutachten (GMA 1999), eine für das Gebiet und die Gesamtstadt verträgliche Strukturanpassung ermöglicht werden. Für den gesamten Planbereich ist gleichzeitig für eine Reihe von Festsetzungen die Anpassung an zwischenzeitlich neue Rechtsgrundlagen vorgesehen.

Da das Gebiet im allgemeinem Sprachgebrauch bereits als „Gewerbegebiet West“ bekannt ist und nicht im Zusammenhang mit der Rodheimer Straße assoziiert wird, erfolgt die Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 05/12 „Gewerbegebiet-West“.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan wird das Gewerbegebiet West als bestehender Bereich für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Stellungnahme der Stadt Gießen zur Darstellung der Sonderbauflächen als Siedlungsbereich im Rahmen der Regionalplanfortschreibung 2000 wurde mit dem Hinweis abgelehnt, dass eine kartografische Umsetzung nicht vollständig erfolgen kann, die SO-Flächen aber durch Abweichungsentscheidungen einen entsprechenden Schutz haben. Auf Grund der geringen Raumbedeutsamkeit und der vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzungen mit den ohnehin nicht Innenstadt relevanten Sortimenten kann auf ein Abweichungsverfahren zum Regionalplan verzichtet werden.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird das Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme der Sondergebiete für den „Wal-Mart“, den „Praktiker Baumarkt“ und den „WohnmaxX“ (ehemals „Möbel Unger“) sowie den „OBI“-Baumarkt. Bezüglich der beabsichtigten Erweiterung der Sondergebietsfläche im Bereich des OBI-Baumarktes und des angeschlossenen Gartencenters ist die Fortschreibung (Änderung) des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2000 erforderlich, die als Parallelverfahren im vereinfachten Änderungsverfahren betrieben wird.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Der **Bebauungsplan Nr. G 13 „Rodheimer Straße I“** wurde am 23.09.1975 rechtsgültig und war Planungsgrundlage für die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes Gießen West.

Auf Grund der durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu verhindernden Bauvorhaben im Bereich des Einzelhandels kam es zu einer Strukturveränderung des Gebietes mit einer sich daraus ergebenden Verkehrsproblematik, die eine **1. Änderung** des Bebauungsplanes mit Anpassung an die zwischenzeitlich vollzogene Rechtsprechung zum Einzelhandel erforderlich machte. Die 1. Änderung wurde am 19.09.1989 rechtsgültig und beinhaltete neben dem weitgehenden Ausschluss von neuen Einzelhandelsverkaufsflächen einen Ausbau des Verkehrsanschlusses an das übergeordnete Straßennetz.

Durch diese 2. Änderung wird der Bebauungsplan „1. Änderung Nr. 13 Rodheimer Straße I“ vollständig überplant und aufgehoben, um die Entwicklung im Gesamtgebiet der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung entsprechend lenken zu können.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975 erfolgte bis Anfang der 80er Jahre eine fast vollständige Besiedlung des Gewerbegebietes (derzeit sind noch 2 kleinere Baugrundstücke unbebaut). Die Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandelsverkaufsflächen war nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes (1989) unzulässig.

Die vermehrte Aufgabe und Umstrukturierung von Gewerbe- und Großhandelsbetrieben in den letzten Jahren führte zunehmend zu längeren Leerständen von Betriebsgrundstücken.

3.3 Grünordnerischer Bestand

Die grünplanerischen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans haben dazu geführt, dass das Gewerbegebiet über einen Grünflächenanteil von wenigstens 10 % verfügt. Die Grünflächen bestehen nicht nur aus Intensiv-Rasenflächen, sondern sind z.T. mit dichten Gehölzbeständen bepflanzt. Besonders hervorzuheben sind die alleearartigen Baumpflanzungen mit Ahorn und Linde, die auf den privaten Grundstücken zu realisieren waren und größtenteils auch realisiert wurden.

Unzufriedenstellend ist die Umsetzung der Festsetzungen für große Stellplatzflächen:

B-Plan Festsetzung:	je 6 Stellplätze 1 Baum	Baumscheibe 6 qm
z.B. Wal-Mart	je 12 Stellplätze 1 Baum	ca. 5 m ²
z.B. Praktiker/ Wohn- Maxx	je 10,5 Stellplätze 1 Baum	ca. 12 m ² (1 Stellplatz)
z.B. OBI	größtenteils je 8 Stellplätze 1 Baum, z.T. aber auch alle 4 Stellplätze 1 Baum	ca. 2,25 m ²

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Einzelhandelsgutachten (GMA 1999) für die Stadt Gießen wertet das Gewerbegebiet West durch die vorhandene Einzelhandelsagglomeration als den wichtigsten dezentralen Einkaufsbereich der Stadt, der mit ca. 30 Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 45.000 m² wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. Im Konzept zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur, das auf Erhaltung gewachsener Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte ausgerichtet ist, werden das Gebiet West betreffend folgende Empfehlungen gegeben :

- Weiterentwicklung als dezentraler Einzelhandelsschwerpunkt
- auf wenige Branchen spezialisiertes Angebot
- Waren und Dienstleistungen des langfristigen Bedarfs
- Erhaltung/Ergänzung mit nicht zentren-/nahversorgungsrelevanten Warenbereichen, -gruppen und darauf beschränken
- bei dementsprechender Sortimentsstruktur Entlastungsfunktion für die Innenstadt (günstige Verkehrsanbindung, Parkplätze)
- Bestandschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Warengruppen

Die vorgenannten Empfehlungen wurden grundsätzlich mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes abgedeckt. Den seit der Rechtsgültigkeit der 1. Änderung eingetretenen Situations- und Strukturveränderungen auf dem Wirtschafts- und Handelssektor soll durch Fortschreibungen im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes unter den Gesichtspunkten der GMA-Empfehlungen Rechnung getragen werden. Zudem erfolgt die Anpassung an geänderte Rechtsvorschriften, insbesondere die Baunutzungsverordnung von 1990.

Dazu sind folgende Änderungen beabsichtigt (siehe Abbildung):

- 1.1 Änderung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche „Post“ in Gewerbegebiet.
- 1.2 Erweiterung der Verkehrsfläche in der Gottlieb-Daimler-Straße im Einmündungsbereich der Philipp-Reis-Straße (bereits vollzogen).
- 1.3 Erweiterung der Verkehrsfläche.
- 1.4 Anpassung der zulässigen Sortimente (Wohnmaxx / Praktiker).
- 1.5 Eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Sondergebietsfläche „Baumarkt“ (OBI) nach Süden (ehemals Mineralölhandel) und großflächige Erweiterung nach Norden (ehemals Textilgroßhandel W & T) für ein „Gartencenter“.
- 1.6 Möglichkeit der Zulässigkeit von untergeordneten Einzelhandel-Handelssortimenten (Egesa Zookauf).
- 1.7 Verschiebung der Baugrenze (SB-Union)
- 1.8 Neue Begriffsbestimmung und geringfügige Erweiterung der zulässigen Ausnutzungswerte für das Sondergebiet SO 1 (WAL-MART)
- 2.0 Anpassung der textlichen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

Darstellung der Änderungen

4.2 Art der baulichen Nutzung

zu 1.1 (s.o.)

Die **bisherige** Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf „**Post**“ ist mit der Privatisierung und Aufteilung des Unternehmens funktionslos geworden. Dieser Wegfall verlangt für das derzeitige Dienstgebäude der Telekom und der über Befreiung neu angesiedelten Betriebe (Autozubehör-Fachmarkt und Geschäftshaus mit Bettenmarkt) eine neue Baugebietsbestimmung. Die gesamte bisherige Gemeinbedarfsfläche **wird als Gewerbegebiet ausgewiesen**. Die vorhandenen Nutzungen (Dienstleistungen, KFZ-Zubehör und Servicewerkstatt, Bettenhandel mit untergeordneten Heimtextilien) werden durch die neue Ausweisung Gewerbegebiet planungsrechtlich langfristig gesichert. Die beantragte völlige Aufhebung der Sortimentsbeschränkung für den derzeitigen Bettenfachmarkt widerspräche den Zielen des Bebauungsplanes sowie den Zielen der Stadt Gießen zur Einzelhandelsstruktur und hätte Präzedenzwirkung für das gesamte Gewerbegebiet.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen ausnahmsweise zulässig, die aufgrund überwiegender Großgüter in ihrem Warensortiment großflächige Ausstellungs- oder Verkaufsfächen benötigen und sich damit gemeinhin nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels einfügen. Dazu gehören beispielsweise 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.

Nicht zulässig sind damit die Einzelhandelsbetriebe, die zentren-/innenstadtrelevante Sortimente zum Kauf anbieten. Nach dem Hessischen Einzelhandelserlass 2003 gelten folgende Sortimente als zentren-/innenstadtrelevant:

- Sortimente der Grundversorgung/ des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Lederartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

Bei dieser Aufzählung handelt es sich schematisch um beispielhafte Angaben. Die Zentrenrelevanz muss jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der jeweiligen städtebaulichen Situation geprüft werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche. Das Randsortiment ist, gem. dem Hessischen Einzelhandelserlass 2003, einem bestimmten Kern

sortiment sachlich ergänzend zugeordnet und enthält hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente.

Ferner sind ausnahmsweise zulässig Verkaufsflächen die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, weiterverarbeitenden oder produzierenden Betrieben in diesen Gebieten stehen, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen. Das heißt, dass die Selbstvermarktung von Waren der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ermöglicht wird. Außerdem ist z.B. im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Autowerkstatt stehender Einzelhandel ausnahmsweise zulässig.

Um in diesem weitestgehend bebauten Gebiet den Bestand der vorhandenen Betriebe zu sichern, sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen bis zu max. 5% der vorhandenen Verkaufsfläche auch bei sonstigen Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zulässig.

zu 1.4 (s.o.)

Die bisherige Sondergebietsfläche SO 2 ist beschränkt auf das Sortiment Möbel mit 5.500 m² zulässiger Grund- und 15.500 m² zulässiger Geschossfläche ohne Festlegung zulässiger Randsortimente und ihrer Verkaufsflächengrößen. Es wird, analog zu den Sondergebietsausweisungen im Schifftenberger Tal, folgende Festsetzung mit einer differenzierten Festlegung der zulässigen Randsortimentsflächen mit Verkaufsflächengrößen aufgenommen, um eine eindeutige Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage zu haben :

SO 2 „Möbel und Teppichmarkt“

Als Randsortimente sind auf den nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nur zulässig:

Heimtextilien	höchstens 500 m ²
Lampen	höchstens 300 m ²
<u>Glas, Porzellan, Keramik</u>	<u>höchstens 300 m²</u>
	insgesamt 1.100 m ²

Bei der bisherigen Ausweisung „SO-Möbelmarkt“ gehörten Teppiche nicht zum Kernsortiment. In der gültigen Baugenehmigung sind die Randsortimentsflächen, die auch Teppiche beinhalten, im Verhältnis zur Gesamtfläche sehr groß. Da Teppiche nur eine sehr eingeschränkte Innenstadtrelevanz haben, wurden sie aus den Randsortimentsflächen herausgenommen und die Randsortimentsflächen dafür auf ein Minimum reduziert.

Für die Sondergebietsfläche **SO 3** mit 5.000 m² zulässiger Grund- und Geschossfläche für einen **Bau-/Heimwerkermarkt (Praktiker)** wird ebenfalls eine Beschränkung im Bereich der Randsortimente aufgenommen, auf max. 10% der Verkaufsfläche.

Zur förmlichen Erleichterung bei der Genehmigung von eventuell notwendig werdenden Nachfolge- bzw. Alternativnutzungen in den Sondergebieten **SO 2** und **SO 3** werden für diese Gebiete Ausnahmeregelungen definiert und festgesetzt, die sich an den Festsetzungen für die umliegenden Gewerbegebiete orientieren:

Außerdem können im Bereich der Sondergebiete SO 2 und SO 3 zugelassen werden :

- a) Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Einzelhandel),
- b) Anlagen für sportliche Zwecke,
- c) Diskotheken, Tanzlokale.

zu 1.5 (s.o.)

Für den vorhandenen Bau-/Heimwerkermarkt (OBI, bisher SO 3, neu SO 4) war bisher eine max. zulässige Grundfläche von 4.000 m² und eine max. zulässige Geschossfläche von 4.200 m² (einschl. Gartenartikeln u. Pflanzen) festgesetzt. Gemäß eines Vergleichs 1993 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind bis zu 5.400 m² Grundfläche (einschließlich einer organisatorisch und baulich abgetrennten Gartenmarktfläche von 1.200 m²) zulässig. Derzeit bestehend sind insgesamt 4.700 m² Grundfläche zuzüglich 2.200 m² Freilager- bzw. Freiverkaufsfläche.

Bau- und Heimwerkermärkte in dieser Größenordnung entsprechen nicht mehr den heutigen Marktanforderungen. Eine Erweiterung war bisher, auch aus mangelnden Flächen für ein ausreichendes Stellplatzangebot, nicht möglich.

Nach der teilweisen Umsiedlung des bisher südlich benachbarten Mineralölhandels in das „Europaviertel“ und durch den zwischenzeitlich erfolgten Teilerwerb der nördlich angrenzenden Parzelle eines früheren Textil-Großhandelsbetriebes sind neue Voraussetzungen für eine Markterweiterung mit den dafür erforderlich werdenden zusätzlichen Stellplätzen entstanden. Diese Erweiterungsabsichten werden in den geänderten Festsetzungen berücksichtigt und eine entsprechende Erweiterung der Sondergebietsfläche vorgenommen.

Um die erweiterte SO-Gebietsausweisung entsprechend den formulierten Zielen zur Einzelhandelsstruktur zu beschränken, wird in der Ausweisung eine größtmäßig eindeutige Differenzierung nach Bau-/Heimwerkermarkt bzw. Gartencenter vorgenommen und die maximalen Randsortiments-Verkaufsflächen beschränkt :

Im Gebiet **SO 4** wird die zulässige Grundfläche für den Bau-/Heimwerkermarkt von bisher 4.000 m² auf 5.250 m² erhöht. Für ein Gartencenter wird eine max. Grundfläche von 3.250 m² (einschl. Gewächshaus-Kalthalle, Wareneingang, Zuschnitt) ausgewiesen, zusätzlich nicht überdachte Freiverkaufsflächen bzw. Freilager von max. 1.600 m². Randsortimente sind max. bis 10% der Verkaufsfläche des Bereiches Bau-/Heimwerkermarkt, ohne Gartencenter, zulässig.

Die erweiterten Flächen für den Bau-/Heimwerkermarkt sowie die Gartencenter-Flächen werden, bis auf die zulässigen Randsortimente, vom Markttypus her als gering innenstadtrelevant angesehen. Gegenüber den vorherigen Nutzungen (ca. 2.400 m² Textilgroßhandel „Wienhold & Trechsler“ und Mineralölhandel) wird durch die neu entstehenden Verkaufsflächen zwar ein höheres, aber verkraftbares Verkehrsaufkommen erwartet (siehe 4.7.1).

zu 1.6 (s.o.)

Auf ca. 4.000 m² Nutzfläche betreibt die Firma **Egesa Zookauf** im Plangebiet einen Großhandel (Werbe- u. Marketing-Genossenschaft) im Bereich Zookauf und Gartenbedarf. Das Ersuchen der Eigentümer, auf dem Grundstück uneingeschränkten Einzelhandel zuzulassen, widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes sowie den Zielen der Stadt Gießen zur Einzelhandelsstruktur und hätte Präzedenzwirkung für das gesamte Gewerbegebiet.

Die Erweiterungen der textlichen Festsetzungen für die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen sichern den Betriebsstandort der Großhandlung. Großgüter, zu denen sicherlich Saatgut, Düngemittel und großflächige Teile des Zoobedarfs zählen, sind ausnahmsweise zulässig. Zusätzlich sind Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche zugelassen, so dass hier auch noch im beschränkten Umfang der innenstadtrelevanten Teil des Zoosortiments angeboten werden kann. Aufgrund der Regelvermutung zur Größeneinschränkung des großflächigen Einzelhan

dels nach § 11 BauNVO sind im Gewerbegebiet grundsätzlich nur ca. 700 m² Verkaufsfläche pro Betrieb wahrscheinlich und folglich im Allgemeinen höchstens 70 m² Verkaufsfläche für Randsortimente möglich.

zu 1.8 (s.o.)

Der im bisherigen Plan und den dazu gehörenden textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.2.1 planungsrechtlicher Teil) festgesetzte Handelsbetrieb „Verbrauchermarkt“ wird entsprechend der tatsächlichen Betriebsart als „**SB-Warenhaus**“ ausgewiesen.

Die Formulierung Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) ist eine üblicherweise verwendete Beschreibung einer bestimmten Betriebsform des großflächigen Einzelhandels: SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsgeschäfte mit i.d.R. mindestens 3.000 m²¹ bzw. mindestens 5.000 m²² Verkaufsfläche und in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst überwiegend Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs sowie ein umfangreiches Sortiment an Ge- und Verbrauchsgütern des mittel- und langfristigen Bedarfs darbietet. Die Standorte befinden sich in städtischen Nebenlagen und sind autokundenorientiert, d.h. u.a. mit großem Kundenparkplatzangebot. Kennzeichnend ist auch eine hohe Werbeaktivität.³

In den textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „SB-Warenhaus“ soll durch die Aufnahme des Ausschlusses apothekenpflichtiger Waren und Arzneimittelgrundstoffe die Einrichtung einer Apotheke verhindert werden. Der Ausschluss von Apotheken ist notwendig, um eine wohnungs- und verbrauchernahe medizinische Versorgung der Bevölkerung zu sichern:

Nach der Anlage 1 zum Hessischen Einzelhandelserlass 2003 sind Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken- und Sanitätswaren als zentren- und innenstadtrelevante Sortimente zu werten. Apotheken haben eine besonders starke Innenstadtaffinität, weil sie über sehr geringe Verkaufsflächen unter 100 m² verfügen und die angebotenen Waren nur in kleinen Mengen abgegeben werden. Das Aufsuchen einer Apotheke ist meist Folge eines Arztbesuches. Im Sinne einer Sicherung der medizinischen Betreuung der Bevölkerung sollten Ärzte in den Siedlungsschwerpunkten angesiedelt werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gewerbegebiet West als dezentralen Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Gießen gesamtstadtverträglich, d.h. vorrangig innenstadtverträglich zu entwickeln, damit dieses die Innenstadt entlastet. Keinesfalls soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigt werden. Daher sind im gesamten Gewerbegebiet, auch in den Sondergebieten mit Ausnahme des Sondergebietes SO 1, Festsetzungen gewählt worden, die innenstadtrelevanten Einzelhandel stark eingrenzen. Lediglich für das Sondergebiet SO 1 wurde aufgrund des bereits bestehenden Marktes die Festsetzung „SB-Warenhaus“, bisher ohne Sortimentsbeschränkung, bestimmt.

Eine Apotheke war bislang nicht Bestandteil des Marktes. Im Gewerbegebiet West und auch in der näheren Umgebung gibt es keine Wohngebiete, die versorgt werden müssten. Der Standort einer Apotheke am äußersten Rand des Gewerbegebietes ist bezüglich der Lage nicht geeignet zu einer wohnungsnahen Versorgung. Da hier weder die Nähe zur Wohnbevölkerung noch zu Arztpraxen vorhanden ist, sollen auch zukünftig keine Apotheken im Gewerbegebiet West zugelassen werden. Zudem würde eine Apotheke der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO widersprechen.

¹ nach amtlicher Statistik

² nach internationalen Vereinbarungen

³ siehe Ausschuss f. Begriffsdefinitionen aus d. Handels- und Absatzwirtschaft, Katalog E, Köln 1995

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt eine zulässige Grundfläche von 17.500 m² und eine zulässige Geschossfläche von 23.000 m² fest. Gemäß einem Vergleich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zur 1. Änderung des B-Planes ist dem Grundstückseigentümer eine zusätzliche Grund- bzw. Geschossfläche von 700 m² zugestanden worden. Die Ausnutzungsziffern wurden im Rahmen der 2. Änderung dementsprechend angepasst. Eine Ausweitung des derzeit ca. 19.000 m² großen Baufensters erfolgt nicht. Falls erforderlich, wird in Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, wie im Vergleich vorgesehen, eine Befreiung gem. § 31 BauGB erteilt.

zu 2.0 (s.o.)

Die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten wurden vereinheitlicht.

Grundsätzlich sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen in den Gewerbegebieten unzulässig. Zulässig ist der Versandhandel als Form des Einzelhandels ohne Verkaufsfläche. Die Ausnahmen zu der Zulässigkeit von Verkaufsflächen wurden, wie vorhergehend erläutert (siehe zu 1.1), erweitert. Damit konnte im Sinne der Gleichbehandlung auf eine partielle Gliederung durch die Festsetzung spezifischer Gewerbegebiete, welche jeweils auf Einzelinteressen zugeschnitten waren, verzichtet werden.

In den als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesenen Bauflächen erfolgt ein Ausschluss der gem. Absatz 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken.

Zudem sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, Wohnungsprostitution, Eros-Center und bordellartig betriebene Massage- und Saunasalons und Ähnliches nicht zulässig.

Damit soll dem vermehrten Eindringen gebietsfremder Nutzungen entgegengewirkt und die langfristige Sicherung der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne von Produktion, Handwerk und sonstigen Dienstleistungen sichergestellt werden. Durch den weitgehenden Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zudem sicher gestellt werden, dass sich keine Nutzungen mit sexuellem Schwerpunkt konzentrieren, die zu einem Abgleiten des Gewerbegebietes West führen könnten und dessen wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktionen als bedeutendster dezentraler Einkaufsbereich der Stadt Gießen stören könnten. Außerdem gehören Vergnügungsstätten eher in den Kernstadtbereich, wo sie auch allgemein zulässig sind. Innerhalb des Anlagenringes sind in der City Flächen vorhanden, auf denen in einem verträglichen Umfeld diese Nutzungen zugelassen werden können, so dass am vorliegenden Standort keine Notwendigkeit für die planerische Ausweisung von Vergnügungsstätten gegeben ist.

Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen den zwischenzeitlichen Rechtsänderungen angepasst. Hierzu siehe auch Punkt 4.7.4 (Ruhender Verkehr) und Punkt 4.9.2 (Private Grünflächen) der Begründung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind, bis auf die differenzierten und teilweise erweiterten Sondergebietsfestsetzungen, grundsätzlich keine Änderungen vorgesehen. Die Definition der anzurechnenden Verkaufsflächen ist dem Hessischen Einzelhandelserlass 2003 entnommen.

Aufgenommen wurden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, da gerade bei gewerblichen Bauten die Entwicklung der Gebäudehöhen alleine durch das Festsetzen der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht ausreichend geregelt werden kann. Geschosshöhen für Verkaufs-, Ausstellungsflächen oder Produktionshallen differieren stark und können nicht mit den weitgehend genormten Geschosshöhen im Woh

nungsbau verglichen werden. Zudem zeigt sich die Notwendigkeit Werbeanlagen in ihrer Höhenentwicklung zu begrenzen. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen fassen den Bestand.

Eine max. Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO darf in den Sondergebieten unter Anrechnung der Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen im Sinne des §14 und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nicht überschritten werden. (§§ 17, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

zu 1.7 (s.o.) Entlang der Westseite der Gottlieb-Daimler-Straße wird der bisherige straßenseitige Abstand der Baugrenze von 20 m auf etwa 10 m verringert. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes wird die Baugrenze, abweichend von der Straßenkrümmung, in 10 m Entfernung zum Gebäudebestand geführt. Anlass dazu ist die Absicht einer Betriebsflächenerweiterung der **SB-Union**, die sich auf Grund des Gebäudebestandes und der Betriebsabläufe nur in Richtung Straße wirtschaftlich ausführen lässt. Da auch bei dem verringerten straßenseitigen Bauwuch die festgesetzten und bereits vorhandenen straßenbegleitenden Begrünungen nicht beeinträchtigt werden, erfolgt durch die Änderung keine maßgebliche Beeinträchtigung des Straßenbildes. Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern geschieht durch die Änderung nicht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Gewerbegebiet West gibt es bisher kaum Überschreitungen der Baugrenzen. Lediglich zum Kropbach hin wurden rückwärtig Gebäudeteile außerhalb des Baufensters genehmigt, die allerdings von der Straße her nicht wahrzunehmen sind. Die vorhandene Tankstelle (Esso Roth) in der Gottlieb-Daimler-Straße befindet sich jedoch außerhalb des Baufensters. Da die Überschreitungen der Baugrenzen im Plangebiet nur vereinzelt auftreten, wurde zur Sicherung des Fortbestandes der vorhandenen Betriebe folgende Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen aufgenommen: Bei vorhandenen eingeschossigen Betriebsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen bis max. 10% der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

Bezüglich der bisherigen Festsetzungen zur Bauweise sind keine Änderungen vorgesehen.

4.5 Äußere Gestaltung

Um einer nachhaltigen Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegenzuwirken, wurden unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, entsprechend den Festsetzungen in anderen neuen Gewerbegebieten, Festsetzungen bezüglich der zulässigen Anzahl, Größe und Lage von Werbeanlagen und Pylonen aufgenommen bzw. geändert.

Zudem wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen entsprechend den im Verfahren geäußerten Bedürfnissen der Betriebe bezüglich der Sicherung von Lagerflächen geändert.

4.6 Gemeinbedarfsflächen

Die einzige im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche „Post“ entfällt (siehe Ziffer 1.1 unter Punkt 4.2 der Begründung).

4.7 Verkehrliche Erschließung

4.7.1 Straßenführung

Die im Gebiet verteilt angesiedelten großflächigen Handelseinrichtungen bewirkten Anfang der 80iger ein derartiges Verkehrsaufkommen, dem das nach der ursprünglichen Bebauungsplanerschließung für rein gewerbliche Nutzungen ausgelegte Verkehrsnetz, vor allem im Bereich des Knotens an der Heuchelheimer Straße, nicht gewachsen war.

Erst nach einem entsprechenden nachträglichen Ausbau des Knotens an der Heuchelheimer Straße mit zusätzlichen Einbiegespuren sowie der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems hat sich die Verkehrssituation weitgehend normalisiert.

Einziger Problempunkt ist zeitweise weiterhin der aus- und einfließende Verkehr im Bereich der Einmündung der Philipp-Reis-Straße auf die Gottlieb-Daimler-Straße. Während der Spitzenzeiten der verkehrlichen Belastung kommt es auch zu Verzögerungen auf den Linksabbiegespuren zum OBI-Baumarkt und dem Autohaus Süd, jedoch stellen diese keine nennenswerte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit dar.

Mit der Erweiterung des OBI-Marktes ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass durch die Aufgabe von Wienhold & Trechler der zugehörige Kunden- und Lieferverkehr weggefallen ist.

Für die wirksame Bewältigung der zu erwartenden Verkehrszunahme wurden im B-Plan mehrere Maßnahmen erfasst:

- Ausbau des Knotens Gottlieb-Daimler- / Philipp-Reis-Straße
- Zukünftig rückwärtige Anlieferung der Betriebe Autohaus Süd (ASW) und OBI-Baumarkt
- Straßenerweiterung zur Verlängerung der Linksabbiegespur zum OBI in der Gottlieb-Daimler-Straße

In der nördlichen Einfahrt der Gottlieb-Daimler-Straße ist im Bereich des Autohauses auf Dauer die bisherige Praxis der Entladung der Auto-Transporter im öffentlichen Straßenraum nicht akzeptabel. Auch der OBI-Markt beabsichtigt zukünftig eine rückwärtige Andienung. Daher soll der hintere Parallelweg für die Anlieferung ausgebaut werden. In der Karl-Benz-Straße wird durch eine Ausrundung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich zu dem rückwärtigen Weg diesem Rechnung getragen. Der Ausbau des Weges für den Lieferverkehr muss in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und den Anliegern OBI bzw. ASW geregelt werden, insbesondere die Übernahme der Kosten durch die anliegenden Nutznießer OBI und Autohaus Süd. Die Abschlüsse der Erschließungsverträge sind Voraussetzung für die Genehmigung der OBI- bzw. ASW-Erweiterung.

Zur Entlastung wird die Festsetzung einer westlichen Verbreiterung der Gottlieb-Daimler-Straße vorgesehen, um die derzeit nicht ausreichend bemessenen Grundstückseinbiegespuren verlängern zu können, wenn es zu Verkehrsproblemen kommen sollte.

Bei der OBI-Erweiterung wird die Mehrzahl der Stellplätze auf dem südlichen Grundstücksteil angeordnet. Daher ist nicht zu erwarten, dass sich der Kundenverkehr in der Gottlieb-Daimler-Straße vor der nördlichsten Parkplatzzufahrt am künftigen Gartencenter stauen wird. Vielmehr wird er sich auf zwei weitere Parkplatzein- und Ausfahrten in der Gottlieb-Daimler-Straße im Bereich der Tankstelle und auf die Zufahrt in der Karl-Benz-Straße verteilen. Der Ausbau der Linksabbiegespuren zum OBI, bei gegebenenfalls auftretenden Verkehrsproblemen durch die OBI-Erweiterung, sollte als Auflage in der Baugenehmigung für die OBI-Erweiterung berücksichtigt werden.

4.7.2 Fahrrad- und Fußwege

Auf der nördlichen Seite der Heuchelheimer Straße ist ein Radweg in beide Richtungen (Gießen und Heuchelheim) vorhanden. Aus dem Gebiet in Richtung Norden besteht im

Bereich des Knotenpunktes mit der Heuchelheimer Straße eine Querungsmöglichkeit. In nördlicher Verlängerung der Friedrich-List-Straße besteht eine Verbindung zur Heuchelheimer Straße, und ein weiterer von Norden nach Süden verlaufender Weg führt am renaturierten Kropbach entlang. Für beide Wege fehlt jedoch eine sichere Querungsmöglichkeit zum Radweg auf der nördlichen Straßenseite.

Innerhalb des Gebietes besteht auf den ausreichend bemessenen Fahrbahnen ein ausreichendes Angebot für den Radverkehr, das in Verlängerung der Gottlieb-Daimler-Straße in Richtung Westen nach Heuchelheim und in Verlängerung der Karl-Benz-Straße in Richtung Osten nach Gießen (Schlachthofstraße) auch als verkehrsarme Radroute genutzt wird.

4.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist durch die städtische Buslinie Nr. 12 mit vier Haltestellen im Gebiet ausreichend versorgt. Eine Verlegung der Haltestelle in der Friedrich-List-Straße in nördlicher Richtung wäre zur besseren Verteilung der Einzugsbereiche angebracht. Hierzu sind jedoch keine Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung notwendig.

An der Heuchelheimer Straße befinden sich Haltestellen für mehrere überörtliche Buslinien.

4.7.4 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraßen sind - teilweise beidseitig - öffentliche Parkstreifen vorhanden.

Auf den Privatgrundstücken sind bei Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung Stellplätze nachzuweisen. Diese regelt neben der Anzahl der erforderlichen Stellplätze auch die Gestaltung und Begrünung der Anlagen. Um die Festsetzungsdichte zu verringern, werden die Nr. 2 (Flächen für Stellplätze) und Satz 4 der Nr. 4 (Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) der Planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhergehenden Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen; dafür wird im Abschnitt D auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Baugebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Am östlichen Gebietsrand befindet sich eine Gasfernleitung der Ruhrgas AG.

4.8.2 Niederschlagswasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird nach Norden über die Heuchelheimer Straße abgeführt, das Niederschlagswasser teilweise in den Kropbach, teilweise ebenfalls über die Heuchelheimer Straße und teilweise in die südöstlich angrenzende Feldmark (jenseits der Westtangente) geleitet. Eine Zwischenspeicherung z.B. über ein Regenrückhaltebecken existiert nicht.

Im Bebauungsplan von 1975 bzw. 1989 ist keine wasserrechtliche Satzung zur Niederschlagsnutzung und -behandlung (Zisternen, Versickerung etc.) formuliert, wie sie heutzutage bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen üblich ist. Ein nachträglicher Einbau kann nicht verlangt werden. Im Interesse der Gleichbehandlung der Bauherren innerhalb der Stadt Gießen wird die wasserrechtliche Satzung aber für Neubauvorhaben anzuwenden sein.

4.9 Grünflächen

4.9.1 Öffentliche Grünflächen

Der wegbegleitende Gehölzstreifen entlang des renaturierten Kropbaches im Westen des Gewerbegebiets ist als öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt. Die Heuchelheimer Straße wird von baumbestandenen Verkehrsgrün begleitet. Beide Flächen existieren schon in der dargestellten Form.

4.9.2 Private Grünflächen

Für die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken sind im Bebauungsplan von 1975 detaillierte Vorschriften erlassen worden, die auch in der 1. Änderung von 1989 beibehalten wurden.

In der Begrünungsvorschrift dieser 2. Planänderung wird der gärtnerisch anzulegende Flächenanteil auf 20 % der Gesamtfläche des Grundstücks festgesetzt, was vom derzeitigen Bestand abweicht, aber aufgrund der Anpassung an heutzutage geltende Gesetzesvorgaben des § 1a Abs.1 BauGB und des §17 Abs. 1 der BauNVO 1990 erforderlich ist. Danach ist zum Schutz und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Bodenversiegelung auf die gesetzliche Obergrenze der Überbaubarkeit zu beschränken. Nach §17 Abs. 1 der BauNVO 1990 darf in Gewerbegebieten und in den „sonstigen“ Sondegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. Das heißt, dass 20% der Grundstücksfläche freizuhalten sind von jeglicher Bebauung, von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Diese nicht überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden um ein Brachliegen und Verwahrlosen dieser Flächen zu unterbinden, da solches die Attraktivität des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderliche Begrünung der Parkplatzebenen wird bei der Berechnung des Grünflächenanteils berücksichtigt.

Die Regelung ist bei zukünftigen Neubebauungen sowie baulichen und nutzungsbedingten Änderungen anzuwenden.

Ausnahmsweise kann dieser Grünflächenanteil geringfügig unterschritten werden, wenn geeignete Maßnahmen getroffen werden um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, z. B. wenn Stellplätze in wasserdurchlässiger Art hergestellt werden. Damit werden evtl. Härten abgefangen, die sich sonst u.U. bei der Umnutzung oder baulichen Neuordnung im Bestand bereits stärker versiegelter Grundstücke ergeben könnten.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut und versiegelt ist, wird auf sonst, heute übliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Freiflächen verzichtet.

Die Pflicht zur Bepflanzung der Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entfällt, um im Sinne der Deregulierung und Straffung von Bebauungsplanfestsetzungen den privaten Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu geben sowie wegen der mangelnden Durchsetzbarkeit.

Ersatzlos gestrichen wird die Begrünungspflicht der großflächigen Stellplatzanlagen durch Festsetzungen im B-Plan, da sie in der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen detailliert geregelt ist (siehe Punkt 4.7.4 der Begründung). Begrünungsmaßnahmen für Stellplätze, die aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen auszuführen sind, werden dem prozentualen Grünflächenanteil hinzugerechnet.

Als Ersatz für die beim Ausbau der Gottlieb-Daimler-Straße entfallenden Bäume (siehe 1.2) sind angrenzend auf dem privaten Grundstück die Standorte für Baumpflanzungen verschoben worden.

4.10 Gewässer/Hochwasserschutz

Das im bisherigen Bebauungsplan im südlichen Teil des Planbereiches festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Ü“ ist nicht mehr aktuell und wird deshalb herausgenommen. Derzeit findet ein Feststellungsverfahren für eine Neuverordnung des Überschwemmungsgebietes statt. Nach dem Verordnungsentwurf liegt das Plangebiet mit dem westlichen Rand innerhalb des Überschwemmungsgebietes der „Lahn Abschnitt IV“. Dieser Bereich umfasst nur den Kropbach, den begleitenden öffentlichen Weg sowie die sich anschließende öffentlichen Grünfläche. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Der an der westlichen Gebietsgrenze verlaufende Kropbach ist in den 80er Jahren renaturiert worden. Seine Parzelle wird als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

Das Gelände liegt in der Lahnaue. Daher enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Aufschüttung des Geländes, um Hochwasserfreiheit zu erreichen.

4.11 Altablagerungen und Altstandorte

Im Plangebiet fand eine flächenhafte Auffüllung mit Bodenaushub zum Zweck der hochwasserfreien Gründung im Gewerbegebiet statt. Nach vorliegenden Ergebnissen von Baugrunduntersuchungen an mehreren Stellen im Plangebiet ist die Auffüllung ca. 1,5 m mächtig und besteht aus unbelastetem Bodenaushub. Auf eine Kennzeichnung des gesamten Gebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann daher verzichtet werden.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind neben den festgestellten und sanierten Kontaminationen (z.B. auf dem Flurstück Gem. Gießen, Flur 37, Flurstück Nr. 503/8, Gottlieb-Daimler-Straße 7) weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen wären im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen; lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren.

Dies bedeutet, dass bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial bei der Beseitigung oder einer Wiederverwertung außerhalb des Baugrundstückes höhere Kosten verursachen kann.

Daher sind die Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 37, Flurstück Nr. 466/5, 468, 469, 473, 475/2, 485/5, 485/9, 487/11, 492, 493/2, 493/3, 499/5, 499/6, 501/4 und 503/8 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Dieser Verdacht wurde auf einzelnen Grundstücken durch Untersuchungen verifiziert.

Sanierungen des Bodens und des Grundwassers wurden seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen für das Grundstück Gemarkung Gießen, Flur 37, Flurstück Nr. 503/8 (Gottlieb-Daimler-Straße 7) angeordnet und durchgeführt.

Weitere Sanierungsnotwendigkeiten – auch auf anderen Grundstücken - sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht gegeben.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind.

Aus diesem Grunde sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung staatliches Umweltamt Marburg, rechtzeitig zu beteiligen.

4.12 Lärmschutz

Im vorhergehenden Bebauungsplan wurde für das Gewerbegebiet „G 2“ zwischen der Friedrich-List-Straße und dem westlichen Ortsrand festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von höchstens 60 dB(A) am Tag und höchstens 45 dB(A) in der Nacht zulässig sind. Hierbei handelt es sich um Beurteilungspegel, die einem Mischgebiet entsprechen.

Diese Schallschutzfestsetzungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Festsetzungskatalog. Wenn Festsetzungen erforderlich werden, erfolgen sie für das gesamte Plangebiet durch die Angabe flächenbezogener Schalleistungspegel.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in der Gemeinde Heuchelheim und hat einen Abstand von ca. 100 m – 300 m zum Rand des Gewerbegebietes West. Wegen diesem relativ großen Abstandes von mindestens 100 m zwischen dem Gewerbegebiet und der nächsten Wohnbebauung wird der Lärmpegel schon erheblich vermindert. Auch ist die Vorbelastung des Gebietes durch die vierspurige B 429 und die stark belastete L 3020 (Heuchelheimer Straße) zu berücksichtigen.

In einem Abstand von 100 m sinkt der Lärmpegel in der Regel um ca. 10 dB(A). Eine Abstandsverdoppelung reduziert den Lärmpegel um etwa 3 dB(A). Da die Planungsrichtpegel der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm für Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen und am Gewerbegebietsrand eingehalten werden müssen, sind diese Werte im Abstand von 100 m rund 10 dB(A) niedriger. Damit werden dann die Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Eine gesonderte Festsetzung über Schallschutzmaßnahmen im B-Plan ist deshalb nicht erforderlich.

5 Eingriffsregelung

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1975 gab es noch keine Eingriffsregelung. Durch den Bebauungsplan sind die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtmäßig und - mit Ausnahme der Bebauung zweier Parzellen - schon erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung entfällt somit.

6 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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. Da Aufwand und Umfang einer Vorprüfung dem eines kurzen Umweltberichts gleicht, wird nachfolgend ein solcher erstellt.

6.1 Beschreibung der Umwelt

Das Plangebiet ist in den 70er Jahren als Gewerbegebiet „auf der grünen Wiese“ entstanden.

Schutzgut Mensch: Das Gewerbegebiet liegt von Wohngebieten weit entfernt; eine Beeinträchtigung von Wohnfunktionen durch Lärm und Emissionen ist daher nicht gegeben. Eine Naherholungsfunktion hat das Gebiet nicht. Es existiert ein eingegrünter Geh- und Radweg entlang des Kropbaches im Westen, der nach Süden hin durch die freie Landschaft nach Heuchelheim führt, im Norden aber durch die stark befahrene Heuchelheimer Straße vom weiteren Geh- und Radwegenetz getrennt wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Das Gebiet besteht überwiegend aus überbauten und versiegelten Flächen. Der Anteil der Grünflächen, die als Lebensraum für unempfindliche Pflanzen und Tiere fungieren, beträgt ungefähr 10%. Zwei Grundstücke liegen zur Zeit brach, für sie besteht aber schon nach derzeitigem Planungsstand Baurecht. Westlich grenzt der Kropbach an, ein renaturiertes und wertvolles Fließgewässer.

Schutzgut Boden: Das gesamte Gebiet ist aus Hochwasserschutzgründen um bis zu 2 m aufgeschüttet worden. Die Versiegelungsrate liegt bei ca. 90%.

Schutzgut Wasser: Die Versiegelungsrate von ca. 90 % führt zu einer stark reduzierten Infiltration in Boden und Grundwasser und zu sehr hohen Abflussraten ohne adäquate Regenrückhaltung. Einziges Oberflächengewässer im Plangebiet ist der Kropbach, der in den 90er Jahren renaturiert worden ist. Das Plangebiet lag ehemals im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn, ist jetzt aber durch die bis zu 2 m hohe Aufschüttung hochwasserfrei.

Schutzgut Klima/Luft: Der Bestand an Großbäumen ist im Gebiet befriedigend, obwohl die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes insbesondere bei den Großparkflächen häufig unterschritten werden. Durch die Bäume und den Grünanteil werden die für Gewerbegebiete typischen kleinklimatischen Probleme (Aufheizung im Sommer, Staubeentwicklung, Luftzug) gemindert.

Schutzgut Landschaft: Durch die entsprechend der Festsetzungen durchgeführten alleearartigen Baumpflanzungen und sonstigen Begrünungen wirkt das Gewerbegebiet gefälliger als andere Gebiete dieser Art. Es ist von Norden (straßenbegleitende Allee), Westen (Grünzug am Kropbach) und Osten (Böschungsbegrünung Westtangente) gut eingegrünt, nur im Süden ist die Eingrünung durch die noch geringe Größe der Bäume und die dort angepflanzten niederwüchsigen Straucharten verbesserungswürdig.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter: Es gibt im Gebiet keine schützenswerte Kulturgüter.

Die Qualität und damit die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist somit größtenteils sehr gering. Wertvoll ist der Großbaumbestand und der Grünzug am Kropbach. Auf eine Erhaltung und weitere Verbesserung des Grünanteils ist zu achten. Besondere Schutzkategorien im Plangebiet existieren nicht.

6.2 Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

Zunächst wird festgestellt, welche Merkmale des Planvorhabens - im Unterschied zum prognostizierbaren Zustand ohne das Planvorhaben (Nullfall-Prognose) – umweltrelevante Auswirkungen haben könnten. Die vorgenommenen Planänderungen sind in Kap. 4.1 aufgeführt. Folgende Änderungen haben keine umweltrelevante Wirkung:

- Änderung der Gemeinbedarfsfläche „Post“ in GE,
- bereits vollzogene Erweiterung der Verkehrsfläche
- die Anpassung der Sortimente
- neue Begriffsbestimmung (WAL-MART)

Folgende Änderungen haben dagegen eine umweltrelevante Wirkung:

derzeitiger Planungsstand	Planvorhaben
<ul style="list-style-type: none">• OBI, Walmart: keine Erweiterung zulässig• Verkehrsfläche bleibt wie im Bestand• kein weiterer Einzelhandel zulässig• Fa. SB-Union: keine straßenseitige Erweiterung möglich• 1 Baum alle 6 Stellplätze sowie 1 m breite Zwischengrünstreifen bei großflächigen Stellplatzanlagen verpflichtend, Baumscheibe 6 m²• 20-40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zu begrünen (d.h. bei einer GRZ von 0,7 ein Grundstücksanteil von 6% - 12%, Gehölzbepflanzung kann pauschal angerechnet werden)	<ul style="list-style-type: none">• Erweiterung der überbaubaren Fläche ca. 700 m² Wal-Mart und ca.3000 m² OBI gegenüber dem Bestand (Neubau Gartencenter)• Erweiterung der Verkehrsfläche um ca. 420 m² (240 m² private Grünfläche mit Bäumen, 180 m² versiegelte Fläche)• Zulassung von Einzelhandel in GE (Egesa Zoo)• Verminderung des straßenseitigen Bauwuchs, Fa. SB-Union• Streichung der Festsetzung, Verweis auf städtische Stellplatzsatzung: 1 Baum alle 8 Stellplätze, dafür mit 1,5 m breitere Pflanzstreifen, Baumscheibe 4 m²• neue Festsetzung: Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

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

- Umwandlung von versiegelten Flächen in überbaute Flächen (Wal-Mart, SB-Union, OBI)
- Verlust von 10 Alleebäumen und 240 m² Grünfläche (Erweiterung der Verkehrsfläche)
- Verlust von Platanen (Anzahl unbekannt, da Bauvorhaben noch nicht bekannt) (OBI-Markt)
- veränderte Begrünungsvorschriften
- stärkere Verkehrsbelastung durch „OBI“ (Neubau Gartencenter)
- geringere Verkehrsbelastung durch Insolvenz Wienhold & Trechsler (mit ca. 2400 m² Gesamtverkaufsfläche)

Schutzgut Mensch: Durch die zu erwartende Verkehrsbelastung ist mit einer geringen Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Da das Gebiet aber über keine Wohn- oder Erholungsfunktionen verfügt, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Der Verlust der Grünfläche ist, da es sich um Scherrasen mit entsprechend geringer Wertigkeit für das Schutzgut handelt, als nicht erheblich einzuschätzen. Als erheblich ist dagegen der Verlust von 10 Alleebäumen (Straßenerweiterung) und einer unbekannt Anzahl von Platanen (OBI-Erweiterung) zu werten. Die Bäume sind mit 15-20 Jahre noch relativ jung, aber als Lebensraum im sonst lebensfeindlichen Gewerbestandort sehr wichtig.

Die veränderten Grünfestsetzungen sind z.T. günstiger als die alten (höherer Grünflächenanteil, breitere Pflanzstreifen auf Parkplätzen), teils ungünstiger (weniger Stellplatz-Bäume, kleinere Baumscheiben, keine Gehölzpflanzpflicht). Sie orientieren sich allerdings am Status quo und beeinträchtigen daher das Schutzgut nicht.

Schutzgut Boden: Eine Umwandlung von versiegelter in überbaute Fläche ist für den Boden bedeutungslos. Es wird 240 m² derzeit unversiegelter Boden (Grünfläche) versiegelt. Aufgrund der Vorbelastung (Aufschüttung) und dem im Vergleich zum gesamten Planvorhaben geringem Umfang der Versiegelung ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzuschätzen.

Der Boden ist die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er übernimmt als Bestandteil des Naturraumes wichtige ökologische Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.) Zum Schutz dieser Funktionen wird die Bodenversiegelung bei zukünftigen Neubebauungen sowie baulichen und nutzungsbedingten Änderungen auf die gesetzliche Obergrenze der Überbaubarkeit beschränkt

Schutzgut Wasser: Der Kropbach wird nicht beeinträchtigt. Durch die zusätzliche Versiegelung von 240 m² wird die Infiltrationsrate des Niederschlagswassers weiter eingeschränkt. Aufgrund dem im Vergleich zum gesamten Planvorhaben geringem Umfang der Versiegelung ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzuschätzen.

Schutzgut Klima/Luft: Der Verlust der kleinklimatisch wirksamen Alleebäume und der Platanen ist im Vergleich zu den erhalten bleibenden Gehölzbeständen zwar als Beeinträchtigung, aber nicht als erheblich einzuschätzen.

Da sich die veränderten Grünfestsetzungen am Status quo orientieren, beeinträchtigen sie das Schutzgut nicht.

Schutzgut Landschaft: Die meisten der geplanten Änderungen sind für den vorhandenen Gebietscharakter typisch und beeinträchtigen das Ortsbild nicht. Als erhebliche Beeinträchtigung ist dagegen der Verlust der 10 Alleebäume zu werten. Gerade im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet wirken die zwar noch nicht großen, aber durch ihren Alleecharakter auffälligen Bäume gebietsprägend.

Die auf der Stellplatzanlage des heutigen OBI-Marktes stehenden Platanen sind noch nicht alt und im Gegensatz zu den o.g. Alleebäumen auch für das Ortsbild nicht stark prägend. Ein Verlust wäre hier für das Schutzgut Landschaft nicht erheblich.

Da sich die veränderten Grünfestsetzungen am Status quo orientieren, beeinträchtigen sie das Schutzgut nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Da es keine relevanten Kulturgüter im Plangebiet gibt, können auch keine beeinträchtigt werden.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Es ist zu prüfen, ob die Baumaßnahmen (Straßenbau, OBI-Neubau) ohne Verlust der Bäume durchgeführt werden können. Ist keine Erhaltung am Standort möglich, ist die Möglichkeit einer Verpflanzung zu prüfen, da die Bäume noch nicht zu groß sind. Bei unumgänglichen Verlust sind die Bäume zu ersetzen (neue Alleepflanzung an der erweiterten Straße, den Festsetzungen entsprechende Parkplatzbegrünung bei OBI). Generell ist bei Neu- und Umbauten darauf zu achten, dass die Grünfestsetzungen und die Stellplatzsatzung eingehalten werden.

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt für den Planfall im Vergleich zur Nullfall-Prognose mit Ausnahme des Verlustes von 10 Alleebäumen und einer unbekanntem Anzahl von Pla

tanen auf einer Stellplatzanlage keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt - weder im Plangebiet noch für den westlich angrenzenden Kropbach.

7 Bodenordnung

Maßnahmen in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch sind nicht mehr erforderlich. Die Aufteilung des Grundstückes von ehemals „Wienhold & Trechsler“ erfolgte in einem Grenzregelungsverfahren einvernehmlich zwischen dem Autohaus Süd und dem OBI-Baumarkt.

8 Kosten

Kosten fallen an - bei Erfordernis – für den Grunderwerb und die bauliche Verbreiterung der Gottlieb-Daimler-Straße südlich der Philipp-Reis-Straße, einschließlich der Ersatzpflanzungen für die bei der Straßenbaumaßnahme zu fällenden Bäume. In der Baugenehmigung für die OBI-Erweiterung soll als Auflage aufgenommen werden, dass gegebenenfalls bei auftretenden Verkehrsproblemen durch die OBI-Erweiterung, die Kosten für den dann notwendigen Ausbau der Linksabbiegespur vom Bauherren übernommen werden müssen.

Die Kostenübernahme für den Ausbau des rückwärtigen Weges im Bereich des Autohauses Süd und OBIs für den Lieferverkehr ist in einem gemeinsamen Erschließungsvertrag mit den Anliegern zu regeln.

9 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 2. Änderung :	30.08.2001
Bekanntmachung der Einleitung und vorgezogene Bürgerbeteiligung :	03.07.2004
Vorgezogene Bürgerbeteiligung :	12. bis 30. 07. 2004
Frühzeitige Beteiligung der TÖB :	12. 07. bis 13. 08. 2004
Entwurfsbeschluss :	18.11.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :	01.12.2004 – 06.01.2005
Offenlegung :	01.12.2004 – 06.01.2005
Satzungsbeschluss :	
Rechtskraft :	