



Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 03/14
„Pendleton-Areal“
(Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungsstandort)

für den Bereich der ehemaligen Pendleton Barracks mit dem Gelände des ehemaligen
PX-Marktes an der Grünberger Straße

Planstand:

19.11.2014

Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
3.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	7
3.3	Naturräumlicher Bestand.....	7
4	Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption	8
4.1	Immissionsschutz	9
4.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.3	Ver- und Entsorgung	12
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	14
5.3	Nebenanlagen, Stellplätze	16
5.4	Private Grünfläche.....	16
5.5	Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung)	17
7	Begründung der Kennzeichnungen und Hinweise.....	17
8	Umweltinformationen und Vorprüfung des Einzelfalles.....	18
8.1	Vorhandene Umweltinformationen und Vorprüfung des Einzelfalles.....	18
8.2	Altlastensituation	19
8.3	Beurteilung der Umwelt bezogenen Auswirkungen der Planung	22
9	Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	23
9.1	Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes	23
9.2	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
10	Verfahrensart und -ablauf.....	25
11	Abwägung – Konfliktbewältigung	26
12	Rechtsgrundlagen.....	27
13	Umsetzung des Bebauungsplanes	27
13.1	Flächenbilanz und Bodenordnung	27
13.2	Städtebauliche Kosten und Erschließungsabrechnung	28
14	Anhänge.....	28

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Nach dem Abzug der US-Army aus Gießen bis 2006, der Regelung von Übergangs- und Vermarktungszuständigkeiten sowie Klärung der öffentlichen Flächenbedarfe (Vorkaufsrecht) stand das rd. 13 ha große am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal der Dulles-Siedlung mit ihren östlich angrenzenden Teilbereichen der Pendleton barracks sowie des motor pools weitgehend zur Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge (Konversion) zur Verfügung.

Bis auf einen bereits vorher an die Gesellschaft für Soziales Wohnen/GSW veräußerten Gebäudebestand zwischen Grünberger und Hannah-Arendt-Straße konnten mittlerweile die 144 Wohneinheiten umfassende John-Forster-Dulles-Siedlung sowie auch die Miller Hall durch den Bund (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/BlmA) vermarktet und durch geeignete Investoren baulich entwickelt werden.

Aufgrund des durch die Schließung bisheriger Marktstandorte und wohnbaulich geprägten Entwicklung im Gießener Ostviertel entstandenen bzw. erkannten Versorgungsdefizites mit Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung wurde in 2006 das Planungsziel zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten an der östlichen Haupterschließungsachse Grünberger Straße formuliert. Ende 2012 konnte dieses Planungsziel in Form eines (REWE-)Vollsortimenter-Marktes mit angegliedertem Getränkemarkt auf insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche m Standort Bergkaserne als Nahversorgungsstandort bereits teilweise umgesetzt werden. Es verbleibt jedoch der städtische Wunsch nach Realisierung eines einen größeren Einzugsbereich dienendem großflächigem Einzelhandelsstandortes an Stelle des bisherigen PX-Marktes, wie er auch als sogenannte Nahversorgungslage im gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten 2012 abgebildet wurde.

Nach

- einer längeren Vorabstimmung der Entwicklungsziele zwischen der Stadt und unterschiedlichen Stellen der Bundesverwaltung seit 2006,
- der Aufstellung des Bebauungsplanes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ für den gesamten o.g. Bereich, mit
- Abtrennung des Teilbereiches Pendleton barracks/motor pool nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB) und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) in 2007,
- der Erlangung der Rechtskraft für den reduzierten Bebauungsplan „Dulles-Siedlung“ in 2008 sowie Durchführung zweier Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan in 2010 und 2012-2014,
- Durchführung einer Markterkundung für den geplanten Nahversorgungsstandort in 2010 sowie einer Nachverhandlungsphase der BlmA aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in 2012 und
- Entscheidung in 2013, dass ausschließlich der Nahversorgungsstandort mit seiner notwendigen Erschließung planungsrechtlich abgesichert werden soll,

soll nun zeitnah das Baurecht für die ca. 2,1 ha große geplante Sondergebietsfläche mit ihrer notwendigen ergänzenden Erschließung und den Grünflächen geschaffen werden.

Die BlmA Koblenz hat Anfang 2013 eine endgültige Auswahlentscheidung zur Markterkundung getroffen und, auch auf Empfehlung des Magistrates hin, den Zuschlag für die Sondergebietsfläche an die Fa. LIDL-Dienstleistung GmbH & Co.KG erteilt.

Generell erfolgt in Gießen die Umwandlung ehemaliger militärischer Flächen in die zivile Nutzung sowie die Realisierung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (außerhalb des innerstädtischen Kerngebietes) auf der Grundlage von Bebauungsplänen.

Für die städtebauliche Neuordnung und Erschließungsnotwendigkeit sowie Steuerung der baulichen Entwicklung begründet sich somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 2 ha große räumliche Plangeltungsbereich umfasst die mit dem PX-Markt bebaute Teilfläche des Pendleton-Areals sowie die bereits weitgehend vorhandene Straßenanbindung an die Kreuzung Grünberger Straße/Rödgener Straße.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen Flur 52 Flurstück 412/8, 412/9 tlw., Flur 53 Flurstück 3/26 tlw., 196/13.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes sind gemäß Regionalplan das Zentralitäts-, Beeinträchtigungs-, Kongruenz- und Integrationsgebot zu beachten.



Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010 (Genordet ohne Maßstab)

„Entsprechend dem **Kongruenzgebot** (Ziel 5.4-4) haben großflächige Einzelhandelsprojekte bei der Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbe-reich) zu beachten“. Gemäß GMA-Gutachten, Mai 2014 sind an dem geplanten Standort Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Gemeinden Fernwald zu erwarten, sodass das Kongruenzgebot betroffen ist. Das städtebauliche **Integrationsgebot** (Ziel 5.4-6) ist ebenfalls betroffen, da der Standort nur teilintegriert ist, da gemäß den regionalplanerischen Vorgaben großflächige Einzelhandelsbetriebe in bestehenden Siedlungsgebieten möglichst mit dem ÖPNV erreichbar sein müssen. Ein erforderliches Zielabweichungsverfahren gemäß § 12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) wurde bereits durchgeführt.

Die von der Stadt Gießen am 05.12.2013 beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wurde durch den Planungsausschuss der Regionalversammlung in seiner Sitzung am 10.07.2014 mit Auflagen genehmigt. Folgende Märkte wurden zugelassen: Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und ein Drogeriemarkt mit maximal 650 m² Verkaufsfläche, sonstige Verkaufsflächen für Bäcker, Lottoannahme u.ä. mit jeweils max. 200 m². Die Zulassung erfolgte unter der Maßgabe, dass die maximalen Verkaufsflächen als textliche Festsetzungen aufgenommen werden und beim Lebensmittelmarkt die Randsortimente auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche -Planung-" dar. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne förmliches Verfahren und Genehmigungsnotwendigkeit angepasst werden.

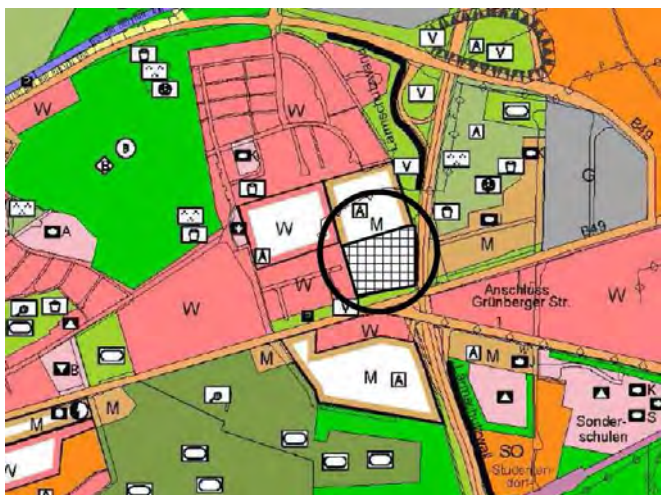


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Genordet ohne Maßstab)

Verbindliche Bauleitplanung

Der Annahme- und Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 03/14 „Pendleton Areal“ wurde am 21.11.2013 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Erstellung eines Vorentwurfes und Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich. Jedoch wurde wegen des geplanten großflächigen Lebensmitteldiscounters gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. § 13 a Abs. 1 Fallgruppe 2 eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange somit sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

Der gesamtstädtische Landschaftsplan weist den Geltungsbereich als Siedlung und künstlich verändertes Gelände aus. Er bewertet das Gebiet als verarmten Biotopbereich mit nur geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und empfiehlt eine intensive Durchgrünung des Gebietes.

Sonstige Planungen

Das Plangebiet ist als Teil der ehemaligen Pendleton barracks der amerikanischen Streitkräfte nach ihrem Abzug in Bundeseigentum überführt worden und nach einer Ausschreibung in 2010 sowie einer umfassenden und in Varianten geführten Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung und der Vorabstimmung der erschließungstechnischen Anforderungen für einen neuen Marktstandort für einen Lidl-Markt zur Nahversorgung des östlichen Gießener Stadtgebietes vorgesehen. Als Nahversorgungsstandort wurde das Plangebiet bereits im Einzelhandelsgutachten der Stadt Gießen, November 2011 berücksichtigt. Laut Einzelhandelsgutachten der GMA für den geplanten Standort vom Mai 2014 befinden sich im fußläufigen Kerneinzugsgebiet 3.860 Einwohner. Mit einer Zunahme der Zahl ist aufgrund weiterer Ansiedlung von Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Im aktuellen GMA Gutachten wurde nachgewiesen, dass im betrachteten Einzugsbereich im Osten der Stadt Gießen (ohne Fernwald Annerod) genug Kaufkraft vorhanden ist, um einen weiteren Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Aufgrund der Lage des Standortes umfasst das Einzugsgebiet jedoch auch den Ortsteil Annerod der Gemeinde Fernwald, in dem ein kleinflächiger Discounter zur Nahversorgung vorgesehen ist. Insofern sieht die Gemeinde Fernwald mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Sicherung der Grundversorgung. Laut GMA Gutachten ist das Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet sowohl für die Realisierung der Nahversorgung im Plangebiet, als auch für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Annerod vorhanden.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Der rd. 2,1 ha große räumliche Plangeltungsbereich umfasst die mit dem ehemaligen PX-Markt bebaute Teilfläche des Pendleton-Areals sowie die bereits weitgehend vorhandene Straßenanbindung an die Kreuzung Grünberger Straße/ Rödgener Straße. Das Plangebiet ist Teil der insgesamt ca. 13 ha großen Konversionsfläche nördlich der Grünberger Straße mit dem Wohnungsbestand in der Dulles-Siedlung. Westlich des Plangebietes grenzt unmittelbar Wohnbebauung entlang des Ernst-Toller-Weges / Hannah-Ahrendt-Straße an, nördlich des Plangebietes befindet sich eine ehemals militärisch genutzte unbebaute Fläche, die als Standort für das neue Gefahrenabwehrzentrum geeignet ist. Östlich angrenzend verläuft der Gießener Ring A 485.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist aktuell zu nahezu 100 % durch Gebäude (ehem. PX –Markt der US - Streitkräfte) und Parkplatzflächen versiegelt. Die Biotoptypenkartierung Gießen (PGNU 2010) weist den Bereich als Großparkplatz mit stark versiegelter Gewerbefläche aus.

Nach der geologischen Karte der Stadt Gießen besteht der natürliche Untergrund aus tertiären Sanden und Kiesen. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die ehemalige Nutzung als Militärgelände nahezu vollständig erloschen. Punktuelle Bodenverunreinigungen können aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Der fast vollständig versiegelte Bereich hat für die Grundwasserneubildung eine sehr geringe bis keine Bedeutung.

Laut der aktuellen Klimaanalyse (Geonet 2014) ist die Fläche klimatisch bereits stark vorbelastet. Sie besitzt keine Funktion für Kaltluftproduktion oder als Kaltluftleitbahn. Bei sommerlicher Hochdruckwetterlage kühlt die Fläche nachts lediglich auf ca. 20°C ab. Das Gebiet ist thermischer Belastungsraum.

Der hohe Versiegelungsgrad und der ästhetisch nicht zufriedenstellende Gebäudebestand beeinflussen das lokale Siedlungsbild negativ.

)

Aus den Beteiligungsverfahren kam der Hinweis des Bergamtes, dass im Plangebiet Spuren ehemaligen Bergbaus dokumentiert sind (erloschenes Bergfeld mit nachgewiesenen Erzvorkommen) und daher ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

4 Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

Nutzungs- und Baukonzeption sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

In Abstimmung zwischen dem Magistrat der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger LIDL-Dienstleistung GmbH & Co.KG, Neckarsulm/Butzbach wird auf dem Grundstück an der Grünberger Straße (ehemals Pendlton Areal) die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes geplant. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Bestandsgebäude erfolgt ein Rückbau.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau eines eingeschossigen Marktgebäudes an der Grünberger Straße mit ca. 2.100 m² Brutto-Grund/Geschossfläche sowie separaten Eingängen und Sozialräumen, in dem ein Lebensmittel-Discounter auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Ein- und Ausgang und Kundenvorraum des Pfandraumes sowie ein weiteres eingeschossiges Gebäude, in dem ein Drogeriemarkt mit maximal 650 m² Verkaufsfläche untergebracht werden soll. Die LKW-Andienung sowie der Parkplatz werden gemeinsam genutzt. Beide Gebäude werden als Pultdachkonstruktion mit 4° Dachneigung, Dächer der Nebenanlagen wie Pfandleergutraum und Backvorbereitungsraum werden als Flachdächer ausgeführt.

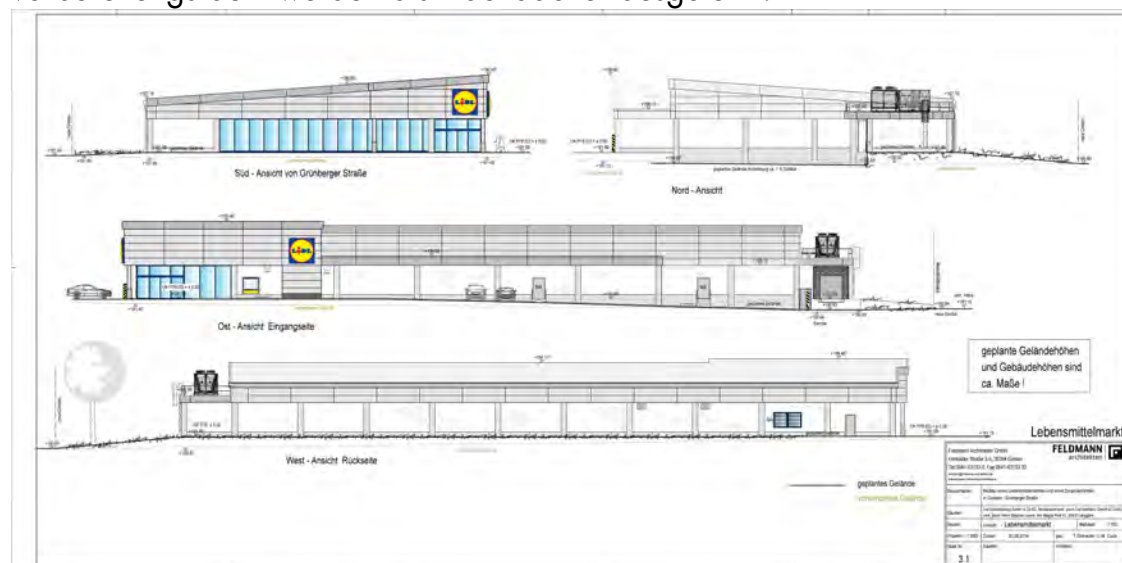


Abb. 5: Ansicht Lidl-Markt, Quelle:Feldmann Architekten GmbH, 09/ 2014

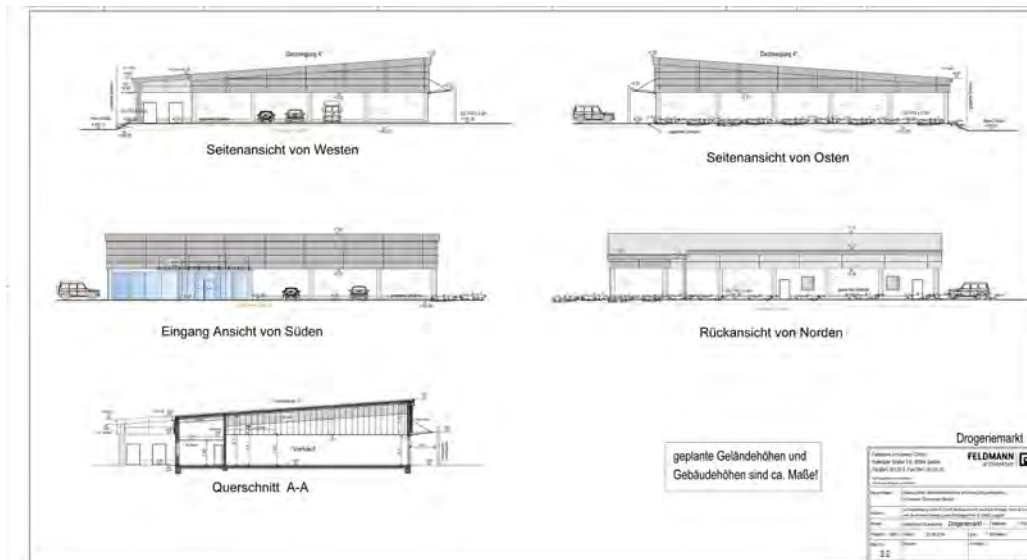


Abb. 6: Ansicht Drogerie-Markt, Quelle:Feldmann Architekten GmbH, 09/ 2014

Grünordnerische Konzeption

Folgende Maßnahmen zur Grünordnung sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen:

- Randeingrünung des Marktgeländes zur Grünberger Straße hin sowie entlang der Planstraße im Osten (Gebietszufahrt) mit standortgerechten, einheimischen großkronigen Laubbäumen zur Schaffung von Raumabschlüssen und Strukturierung des Plangebietes,
- Ausgestaltung eines privaten Grünstreifens zwischen dem Marktgelände und der westlich angrenzenden Wohn-/Mischbebauung als Magerrasen und Blumenwiese zur Gliederung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Vernetzung des Grünstreifens entlang der Grünberger Straße,
- Stellplatzbegrünung,
- Sicherung eines ca. 25%-Anteiles an Grün-, Verkehrsgrün- und Pflanzflächen im derzeit fast vollständig bebauten oder versiegelten Plangebiet und
- Realisierung einer Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen der Marktbäude zur ausreichenden Berücksichtigung mikroklimatischer Auswirkungen.

4.1 Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz im Plangebiet wurde aufgrund des geplanten Standortes für großflächigen Einzelhandel und der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung im Bestand ein Untersuchungsbedarf erkannt. Im Rahmen eines Immissionsgutachten des Ingenieurbüros W. Steinert, September 2014 wurde geprüft, ob der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters und Drogeriemarkt unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen die für die Umgebung geltenden Immissionsrichtwerte einhält. Im Westen und Süden grenzen Mischgebiete an, im Norden wird zukünftig von einer Gemeinbedarfsfläche und im Nordwesten von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Im Osten jenseits des Gießener Ringes wird die Wohnbebauung als ein allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die Schallimmissionsprognose kommt auf der Grundlage von Emissionsansätzen für den Betrieb bzw. der Anlieferungen der Märkte auf Basis von zwei Lkw mit Kälteaggregat zur Nachtzeit und

einem LkW zur Tageszeit für den Lebensmittelmarkt und zwei Lkw/ tags bzw. ein Lkw/ nachts für den Drogeriemarkt mit Erweiterungsfläche, einer Öffnungszeit von 6 bis 22 Uhr und 170 Stellplätzen und den daraus resultierenden Parkplatzfahrbewegungen sowie der Festlegung der Anlieferungszone für den Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt auf der Nordseite der Marktgebäude bzw. für die Erweiterungsfläche auf der Ostseite des Marktes zu folgenden Ergebnissen. Die ermittelten Beurteilungspegel halten zur Tageszeit die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten sicher ein.

Beurteilungspegel aller Anlieferungen zur Tageszeit

Immissionsort	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Beurteilungspegel nachts in dB(A)	Immissionsrichtwert tags in dB(A)	Immissionsrichtwert nachts in dB(A)
1 Ernst-Toller-Weg 1, DG, MI	42	36	60	45
2. Ernst-Toller-Weg 3, 2.OG, MI	48	37	60	45
3. Grünberger Str. 154, DG, MI	49	36	60	45
4. Rödgener Str. 4, DG, WA	48	31	55	40
5. Rödgener Str. 1, 2. OG, WA	47	29	55	40
6. Südosteckes geplantes WA, DG	46	33	55	40
7. Östlicher Rand des geplanten WA im Nordwesten, DG	49	30	55	40

Zur Nachtzeit ergibt sich aufgrund der Anlieferungsvorgänge eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Bereich der westlich des Lebensmittelmarktes angrenzenden Wohnbebauung und hinsichtlich der nördlich anschließenden geplanten Wohnbebauung bis zu 16 dB. Die Überschreitungen resultieren aus den Ladetätigkeiten an den beiden Anlieferungsrampen und aus den Fahrten der Lkw auf dem Marktgelände von und zu den Rampen. Hinzu kommen die Geräusche der Fahrzeugkühlaggregate. Um die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB zur Berücksichtigung der Vorbelastung zu erreichen, empfiehlt der Gutachter auf alle Anlieferungen zur Nachtzeit zu verzichten und diese nur am Tage nach 6 Uhr zuzulassen und in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergab sich der Hinweis der Oberen Immissionsschutzbehörde hinsichtlich einer Einbeziehung zweier nördlich des Plangebietes liegenden Gebäude in die Lärmbegutachtung (im Falle einer bestehenden schutzwürdigen Nutzung). Die Gebäude sind seit längerer Zeit ungenutzt und werden im Rahmen der auch

für den rückwärtigen Bereich erforderlichen Bebauungsplanung bei Bedarf in eine Lärmbegutachtung einbezogen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenführung

Das Plangebiet wird im Osten vom Gießener Ring (A 485) begrenzt. Im Süden verläuft die Grünberger Straße / Rödgener Straße (B 49 bzw. L 3126) als Haupteinfallsstraße aus Richtung Osten in die Gießener Innenstadt. Im Westen befinden sich die untergeordneten Erschließungsstraßen Ernst-Toller-Weg und Hannah-Ahrendt-Straße. Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt Grünberger Straße/ Rödgener Straße dient weiterhin als Anbindung für die Gebietserschließung des ehemaligen Pendleton-Areals und der nordöstlich sich anschließenden unbebauten Flächen. Eine Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heinz und Feier, Juli 2013 zur Leistungsfähigkeitsprüfung des Knotenpunktes der im Planfall zu erwartenden Verkehre, die sich aus dem heutigen Verkehr und den durch die neuen Nutzungen induzierten Verkehre zusammensetzen. Neben der Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen wurden auch die zukünftigen Nutzungen auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen berücksichtigt. Zugrunde gelegt wurde ein Standort für ein Gefahrenabwehrzentrum bzw. für ein Gewerbegebiet mit 2,5 ha Bruttobaufläche und ein Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten. Im Ergebnis der Untersuchung ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Planfall bei Beibehaltung des heutigen Signalzeitenprogramms für einzelne Zufahrten bzw. Spuren nicht mehr gegeben. Durch Änderung des Signalzeitenprogramms lässt sich der Verkehrsablauf so optimieren, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Planfall nachgewiesen ist.

Die Plangebieterschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von Süden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Eine Stichstraße mit 12,00 m Querschnitt, die am vorhandenen Knotenpunkt anbindet, wird im Osten des Plangebietes nach Norden geführt und verschwenkt an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen. Von der Stichstraße führt eine Zufahrt auf den den Märkten vorgelagerten Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt über die Stickerschließung von Norden mit einer 11,00 m breiten Zufahrt am Wendehammer.

Die Herstellung der Stichstraße erfolgt auf der Grundlage einer erschließungsrechtlichen Vereinbarung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Kosten und im Auftrag des Vorhabenträgers. Die Stichstraße wird nach Abnahme durch das städtische Tiefbauamt und Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung mit der Straßenbaubehörde des Landes/Bundes zur verkehrlichen Anbindung an die B 49/ L 3126 eine öffentliche Straße.

Fuß- und Radwege, Fahrradabstellplätze

Für die umliegenden Wohnstandorte sind Fuß- und Radweganbindungen an die Hannah-Arendt-Straße sowie – in Verbindung mit einem weiteren Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich - an das weiter nördlich gelegene Wohnquartier am Philosophenwald (Spenerweg, August-Hermann-Francke-Weg) geplant. Der bestehende Schutzstrei-

fen entlang der Stützmauer zum Gießener Ring soll als Fuß-/ Radweg genutzt und an den bestehenden Fuß-/ Radweg auf der nördlichen Seite der Grünberger Straße angebunden werden. Ein weiterer Fuß- und Radweg schließt an der Hannah-Arendt-Straße an und führt in östliche Richtung bis zum geplanten Wendehammer der Planstraße A. Dieser Weg hat eine Baulänge von ca. 70 m. Beide Wege werden als Geh-/ Radwege ausgelegt und mit 3,00 – 4,00 m Breite ausgeführt.

Zwischen dem nördlichen Gehweg der Planstraße A und dem Weg entlang der Stützmauer des Gießener Ringes wird zudem eine ca. 20m lange und 1,50 m breite Verbindung angelegt.

Entlang der Stützmauer der Autobahn A 485 („Gießener Ring“) ist ein schmaler gepflasterter Gehweg vorhanden, der im Zuge der Sanierung der Stützmauer vor einigen Jahren angelegt wurde. Dieser Weg weist eine Breite von ca. 1,35 m auf und schließt an die bestehende Fläche an. Es ist vorgesehen, diesen Weg zu erhalten. Zusätzlich wird ein ca. 3,65 m breiter Asphaltweg entlang zu diesem Gehweg angelegt bzw. aus der vorhandenen Asphaltfläche abgeteilt, der in erster Linie als Rad- / Fußweg mit der Option einer künftigen Verlängerung in Richtung Spenerweg dienen soll. Gleichzeitig dient der Weg jedoch auch als Wartungsweg für die Unterhaltung der Stützmauer.

Vom Zentralen Verbindungsweg entlang der Grünberger Straße sind Zugangsmöglichkeiten zu den Markteingängen vorgesehen.

Der Marktstandort wird mit eingangsnahen Fahrradabstellplätzen gemäß städtischer Stellplatzsatzung ausgestattet.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Stadtbuslinie 1 aus/ in Richtung Rödgen an das Stadtbusnetz mit der Haltestelle Waldstadion an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ferner halten dort auch Buslinien des überörtlichen Verkehrs.

Ruhender Verkehr

Den beiden Märkten vorgelagert und zwischen den Gebäuden sind ca. 1712 Kundenstellplätze, gegliedert durch 7,50 – 8,00 m breite Fahrgassen und Pflanzstreifen mit Baumstandorten, geplant.

Die öffentliche Stellplätze im Grünstreifen nördlich der Grünberger Straße sollen mittelfristig im Zuge der Ergänzung des Grünzuges rückgebaut werden, wobei diese Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im rückwärtigen Bereich (motor pool) zugeordnet wird.

4.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal (DN 250/DN 300) werden in der geplanten Stichstraße neu verlegt und an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle im Bereich der Han-

nah-Arendt-Straße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über eine neue Wasserleitung (DN 150) in der geplanten Stichstraße.

Bei den Anforderungen an den Grundschutz und die Löschwasserversorgung wird von der üblichen bereit zustellenden Menge im Mischgebiet (96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden) ausgegangen. Das Löschwasserkonzept und alle Brandschutzanforderungen sind auf der Ebene der Erschließungsplanung und Baugenehmigungsverfahren frühzeitig mit dem zuständigen städtischen Brandschutzamt abzuklären.

Zur Regenrückhaltung aus dem Plangebiet konnte mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben eine gemeinsame Lösung mit der Gebietsentwässerung bzw. Neuordnung des benachbarten GSW-Areales in Form eines in der öffentlichen Hannah-Arendt-Straße verlegten Staukanals mit Überlauf in Richtung Lincoln Straße abgestimmt werden.

Sonstige Infrastruktur

Die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung des Plangebietes wird sicher gestellt. Im südlichen Bereich des Baugrundstückes befindet sich bereits eine DN 100er-Fernwärmeleitung, welche das Bestandsgebäude versorgt und auch für die neu geplanten Gebäude ausreichend dimensioniert ist.

Die Telekom Technik GmbH hat die Berücksichtigung ihres Leitungsnetzes bei der Erschließungs- und Hochbauplanung angeregt. Die Haupt-Kommunikationsleitungen liegen im städtischen Grünstreifen nördlich der Grünberger Straße, der allerdings von der Gebietszufahrt gequert wird.

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erfolgen auf der Grundlage des Kataloges gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie auch nach § 12 Abs. 3 BauGB, wonach im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan auch weitere, von § 9 Abs. 1 BauGB abweichende Festsetzungen getroffen werden können.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist in der überbaubaren Fläche ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt zulässig. In der Teilfläche „Lebensmittelmarkt“ ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Discounter mit maximal 1,200 m² Verkaufsfläche und hiervon auf maximal 10 % Randsortimente (max. 120 m²) aus dem Nonfood-Bereich zulässig. Die Verkaufsfläche wird gemäß der textlichen Festsetzung A 1 - 1.5 und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen des Hessischen Einzelhandelserlasses definiert. So zählen beispielsweise auch Nutzflächen im Kassen- und Eingangsbereich oder sonstige der Kund-

schaft zugängliche Nutzflächen dazu. Die Beschränkung der Verkaufsfläche erfolgt zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wie im Kapitel 9 ausgeführt. Die Einhaltung der Begrenzung für Randsortimente als Auflage aus der raumordnerischen Abweichungsentscheidung vom 10.07.2014 wurde bereits von der Fa. Lidl als künftiger Marktbetreiber bestätigt.

In der Teilfläche „Drogeriemarkt“ ist entsprechend ein Drogeriemarkt mit maximal 650 m² Verkaufsfläche zulässig. In der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Erweiterungsfläche) sind bis zu 2 Läden mit Verkaufsflächen (siehe 1.4) von jeweils 200 m² sowie Dienstleistungsbetriebe/ -einrichtungen (z.B. SB-Bank), Schank- und Speisegaststätten und Räume für freie Berufe zulässig. Hierzu wurde im Durchführungsvertrag konkretisiert, dass die Verkaufsflächen nicht zur Erweiterung der beiden o.g. Hauptsortimente (Lebensmittel/Getränke, Drogeriewaren) führen dürfen und der Vorhabenträger auch die Unterbringung von der Stadt empfohlener Zusatznutzungen akzeptieren soll.

Beide Märkte sowie die Erweiterungsfläche dienen in Verbindung mit dem an der Grünberger Straße bereits entstandenen Vollsortimenter der Firma REWE dem Ausbau der Nahversorgungsstruktur im östlichen Stadtgebiet. Die Ansiedlung entspricht auch dem in 2011 beschlossenen Einzelhandels-Zentrenkonzept (GMA).

Diesen Teilflächen wird die Fläche für die notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze mit Eingrünung gemäß Stellplatzsatzung, in der auch Nebenanlagen (z.B. für Unterstände der Einkaufswagen und Werbeanlagen) zulässig sind, zugeordnet.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl mit 0,60 GRZ und die Geschossflächenzahl mit 0,80 GFZ sowie die Höhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Es werden für die Errichtung der Märkte keine neuen Flächen versiegelt, der Altbestand an Gebäuden von der Vornutzung wird zurückgebaut und über Begrünung und Entsiegelungsmaßnahmen ein ca. 25% Anteil an entsiegelter und begrünter Fläche gegenüber einer bisher fast vollständig versiegelten Fläche geschaffen. Für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,75 zulässig.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Teile des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 485. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) müssen Hochbauten, Neben- und Werbeanlagen einen Mindestabstand von 40 m vom (äußeren, westlichen) Fahrbahnrand der Autobahn einhalten.

Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gilt diese Abstandsvorschrift nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit Mindestanforderungen entspricht und dieser Bebauungsplan unter Mitwirkung des Straßenbaulasträgers der Bundes(fern)straße aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan enthält die in Abs. 7 geforderten Festsetzungen zur Begrenzung der Verkehrsflächen sowie zu überbaubaren Grundstücksflä-

chen und setzt in deren Kombination einen Abstand der nächst gelegenen Baugrenze zum maßgebenden (befestigten) Fahrbahnrand der A 485 von 30 m fest. Er wurde u.a. auch den zuständigen Stellen des Straßenbaulastträgers zur Stellungnahme vorgelegt.

In der Vorabstimmung wurde mit diesen vereinbart, dass

- Der maßgebende Fahrbahnrand mit einem 2,5 m-Abstand von der Markierung der westlichen Fahrspur zu bemessen ist und
- aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse mit der bis zu 13,5 m hohen Stützwand eine grundsätzliche Zustimmung der Landesstraßenbauverwaltung zur Reduzierung der Bauverbotszone möglich ist, wenn
- in der Planbegründung auf die Kriterien des FStrG gemäß § 9 Abs. 3 eingegangen wird, wobei aufgrund des Höhenunterschiedes hinsichtlich der Aspekte Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie Straßenbaugestaltung keine weitere Begründung ausgeführt werden muss, und
- eine abschließende Entscheidung der zuständigen Behörde/n im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan getroffen wird.

Es verbleibt zur näheren städtebaulichen Betrachtung das Kriterium Ausbauabsicht bzw. –möglichkeit hinsichtlich eines eventuell langfristig geplanten Ausbaus der A 485 von vier auf sechs Fahrstreifen.

Laut Verkehrsmengenkarte 2010 der hessischen Straßenbauverwaltung weist der Abschnitt der A 485 in Höhe des Plangebietes ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von rd. 46.600 Fahrzeugen pro Tag (DTV) auf. Im Gießener Verkehrsentwicklungsplan (VEP-Fortschreibung 2009) wurde für diesen Abschnitt im Prognosenullfall für das Jahr 2020 ein DTV von 58.100 ermittelt. Gemäß der einschlägigen Richtlinien für den Autobahnbau (RAS-Q, RAA) wird die Kapazitätsgrenze einer vierstreifigen Autobahn mit einem Gesamtquerschnitt von 26,0 m, wie bei der A 485 vorhanden, mit einem DTV-Wert von 60.000 angegeben. Somit sind noch ausreichende Spielräume für die langfristige Verkehrsentwicklung ohne Ausbaunotwendigkeit der A 485 vorhanden.

Im gültigen Bundesverkehrswegeplan BVWP 2003 ist auch im weiteren Bedarf kein Ausbauziel für die A 485 verankert worden

Die tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere mit den aufwändig sanierten beidseitigen Stützwänden und dem Baubestand an der Grünberger und Rödgener Straße teilweise innerhalb der Bauverbotszone, ermöglichen auch dauerhaft keinen Ausbau der Autobahn auf sechs oder mehr Fahrstreifen.

Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen innerhalb eines 100 m-Abstandes (Baubeschränkungszone) vom (westlichen) Fahrbahnrand der A 485 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG zudem der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, die allerdings unter Anwendung der o.g. Kriterien obligatorisch ist.

Mit der Straßenbaubehörde HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement konnte im Beteiligungsverfahren abgestimmt werden, dass die Bauverbotszone der A 485 gemäß Bundesfernstraßengesetz wegen der besonderen örtlichen Situation mit einer bis zu 13,5 m hohen Stützwand zwischen Fernstraße und Plangebiet von 40 m (ge-

messen ab dem befestigten Fahrbahnrand) auf 30 m und die Baubeschränkungszone von 100 auf 60 m reduziert wird.

Über die Punkte Überdeckung, Verpresskörper, Unterhaltungstreifen, Einräumung eines Wegerechtes sowie Vorbehalt einer möglichen Umbauung des Geländers auf der Stützwand wird vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwischen der Straßenbaubehörde und dem Magistrat (Tiefbauamt) eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen. Ferner hat HessenMobil zur Sicherung der bis zu 40 m in das Plangebiet reichenden Anker der Stützwand die Eintragung einer Grunddienstbarkeit eingefordert und darauf hingewiesen dass jegliche Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen oder Kostenübernahmen gegenüber der Behörde ausgeschlossen sind.

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Fläche zulässig. Für Fahrradabstellflächen sind eingangsnah an beiden Märkten Abstellflächen festgesetzt.

5.4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleistet mit rd. 25m einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung. Ihre Gestaltung als magere Substratfläche dient auch den besonderen Lebensraumansprüchen der Ödlandschrecke.

5.5 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung „20% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen“ dient der Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils auf den Baugrundstücken zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie eines städtebaulich ansprechenden Standortes.

Gehölzgruppen- und Einzelbaumpflanzungen übernehmen wichtige Eingrünungs- und Abschirmfunktionen zu angrenzenden Nutzungen und sind bioklimatisch wirksam. Die Festlegung der Pflanzachsen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorgabe pro 6 Stellplätze einen Laubbaum zu pflanzen gewährleisten eine übersichtliche Gliederung großer Stellplatzanlagen mit ausreichender Begrünung. Die vorgegebenen Pflanzqualitäten garantieren optimale Anwuchsbedingungen. Festlegung zur vegetationsfreie bis –arme Gestaltung dienen den besonderen Lebensraumansprüchen der Ödlandschrecke.

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

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Flächen mindert den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt und entlastet somit das Entwässerungssystems.

Das Plangebiet ist im Bestand zu fast 100 % versiegelt und somit bioklimatisch und lufthygienisch stark vorbelastet. Dachbegrünungen eingeschossiger Bauten sind klimatisch wirksam. Sie erhöhen das Verdunstungspotenzial, verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima und sind somit eine Anpassungsmaßnahme zum Klimawandel. Durch den vorgegebenen Abflussbeiwert und der Aufbaudicke wird das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten und führt somit zu einer Entlastung der Kanalisation.

Das gesamtstädtische Klimagutachten empfiehlt für bioklimatisch stark vorbelastete Bereiche eine Versiegelungsbegrenzung auf 60 % der Grundstücksfläche festzusetzen. Da dies aufgrund der vorgesehen baulichen Nutzung nicht möglich ist, ist eine Dachbegrünung zu 50 % der Dachfläche begründbar.

Die festgesetzte Beleuchtungsart ist Insektenfreundlich und dient somit der Aufrechterhaltung der Artenvielfalt der Fauna.

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solar- und Werbeanlagen sowie Grundstückseinfriedungen werden als eigenständige Satzung gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung berücksichtigen die abgestimmte Vorhabensplanung. Solaranlagen sind entweder (auf geneigten Dächern) nicht aufgeständert oder (bei Flachdächern) unter der Vorgabe eines Abrückens von der Dachkante, mindestens um 1,00 m, zulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Werbeanlagen sollen insbesondere die Schutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigen. Daher werden beispielsweise grelle oder blinkende Anlagen ausgeschlossen und die Höhe von Werbepylonen auf 10,00 m begrenzt. Bei den Grundstückseinfriedungen werden Gestaltungsvorgaben (als offene Einfriedung, beispielsweise mit Maschendrahtzaun, oder als Hecke) formuliert, die die Höhe begrenzt und Vorkehrungen für Wanderbeziehungen von Kleintieren getroffen.

Aufgrund von Angaben des städtischen Amtes für Umwelt und Natur über die Versickerungseignung des Bodens kann alternativ eine grundstücksbezogene Versickerung vorgesehen werden.

7 Begründung der Kennzeichnungen und Hinweise

Zur Altlastensituation im als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Plangebiet siehe Kapitel 8.2.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich laut Auskunft des zuständigen Kampfmittelräumdienstes beim RP Südhessen/Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Die Eigentümer im Plangebiet sind zur Überprüfung durch eine ordnungsgemäße Sondierung vor

bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern Teilflächen nicht sondierfähig sein sollten (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

Begründung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Die Empfehlungen zu Baum- und Straucharten sind auf die Standortverhältnisse abgestimmt und gewährleisten eine Wuchsentwicklung.

Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen die Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden.

Die im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Hinweise auf die üblichen Bodendenkmal-Anforderungen (Behördeninformation bei Erkenntnissen über Fundstellen) und zur Niederschlagswasser-Verwertung (Abwassersatzung) werden nicht als Planhinweise aufgenommen, sondern direkt mit dem Vorhabenträger kommuniziert.

8 Umweltinformationen und Vorprüfung des Einzelfalles

8.1 Vorhandene Umweltinformationen und Vorprüfung des Einzelfalles

Folgende Umweltinformationen lagen für die Vorprüfung des Einzelfalles vor:

- Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen (Modellgestützte Klimaaanalyse, Geonet 2014)
- Landschaftsplan der Universitätsstadt Stadt Gießen (Planungsbüro Fischer 2004)
- Stadtbiotopkartierung (PGNU, 2010)
- Floristische und faunistische Untersuchungen des Areals Pendleton Barracks (Regioplan, 2008)
- Lärmkartierung Hauptverkehrsstraßen 2007 (HLUG)

Zusätzlich wurde für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes und zweier Fachmärkte eine Schallimmissionsprognose (Immissionsgutachten Nr. 1413, Winfried Steinert Büro für Schallschutz 2014) berechnet und zur Altlastensituation eine aktuelle Stellungnahme des städtischen Umweltamtes (Amt für Umwelt und Natur, 01.10.14) eingeholt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe 2 BauGB wurde aufgrund der Vorgabe des UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6.2 sowie auch im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden ökologisch wertvollen Freiflächen erstellt und im Vorfeld der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a Abs. 1 FG 2 BauGB den Fachbehörden und –verbänden zur Stellungnahme vorgelegt.

8.2 Altlastensituation

Bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/26 handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Pendleton-Barracks. Diese ehemals militärisch genutzte Fläche ist unter dem Az.: 531.005.032-001.021 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst.

Der Nutzung „Kaserne“ wird durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.

Im Rahmen des Rückbaus von baulichen Anlagen auf der Fläche des ehemaligen Kasernengeländes, wurden punktuelle Bodenverunreinigungen saniert und mit Abschlussbericht der SL-Geotechnik vom 16.11.2001 dokumentiert.

Im Geltungsbereich des wurden nach Kenntnissen des städtischen Umweltamtes lediglich für ein Baugrundgutachten der Geonorm GmbH vom 07.12.1999 (Gießen, Pendleton-Barracks, Neubau eines Einkaufszentrums, Baugrunduntersuchung und Versickerungsmöglichkeiten) drei Sondierungen bis zu einer Tiefe von 4 m niedergebracht (siehe Abbildung). Die dabei erbohrten Auffüllungsmächtigkeiten liegen zwischen 1,0 m und 1,8 m. Umwelt- und/oder abfalltechnische Bodenanalysen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

Infolge der militärischen Vornutzung sowie der vorliegenden Untersuchungen des Geländes der ehemaligen Pendleton-Barracks handelt es sich bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/26 um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

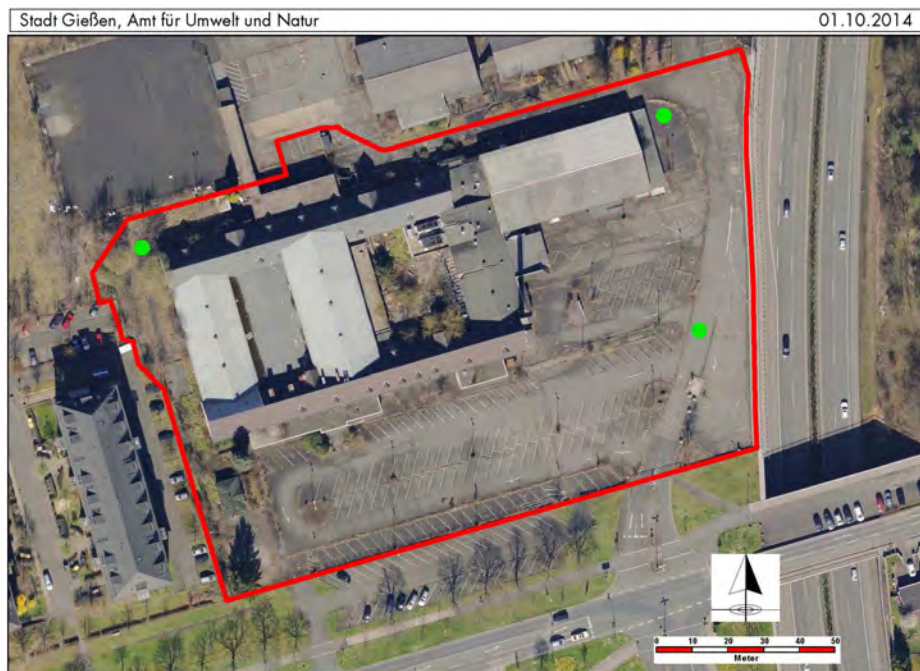
Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Fläche keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Das Regierungspräsidium weist in seiner Verfügung zur erfolgreichen Sanierung der Flächen der ehemaligen Pendleton-Barracks, auf denen die baulichen Anlagen bereits zurück gebaut wurden, jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im gesamten Kasernenbereich weitere lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb sind Bodenaushubarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten. Auffälligkeiten sind dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt mitzuteilen.

Möglicherweise notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Bodensanierungen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen nicht unerhebliche höhere Kosten.

Daher ist die im Bereich des derzeitigen Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/26 gelegene Fläche des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3

BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (siehe Abbildung).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03/14 „Pendleton-Areal“: gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnende Flächen (rot) und Lage der bekannten Sondierungen (grün) [Anlage 2](#)

Abb. 7: Abbildung der zu kennzeichnenden Fläche

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). So soll erreicht werden, dass durch notwendige fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen und gegebenenfalls weitere vertiefende Untersuchungen oder auch Sanierungen das Recht auf gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden kann.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

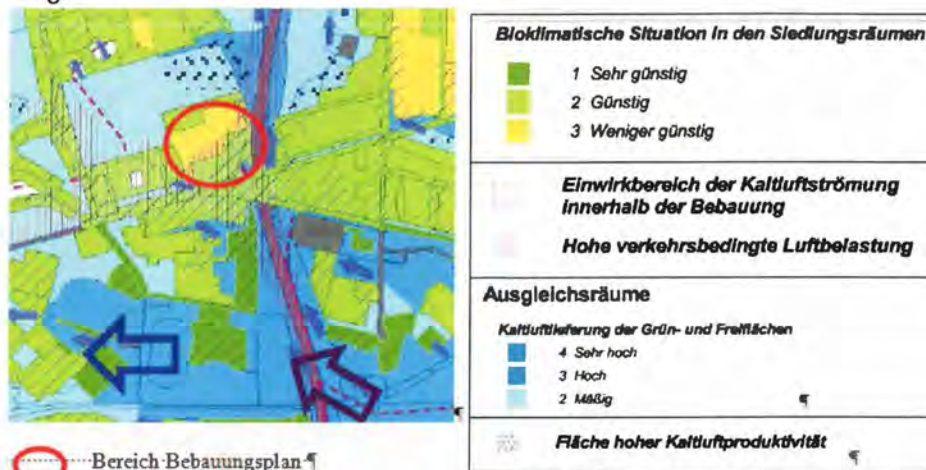
Zur Beurteilung der bioklimatischen Situation und der diesbezüglichen Auswirkungen der Bebauungsplanung hat das städtische Amt für Umwelt und Natur den entsprechenden Auszug aus der für das gesamte Stadtgebiet erstellten Klimafunktionskarte (GEO-NET, 2014, siehe unten) vorgelegt und ausgewertet.

Das Fachamt kommt hierzu zu folgender Einschätzung:

Die Randbereiche (im Plangebiet) und der Parkplatz können bei entsprechender Gestaltung (offene, lockere Bepflanzung, Rasengittersteine im Parkbereich) klimarelevante Funktionen (Erhaltung Einwirkbereich Kaltluftströmung, Unterstützung Kaltluftdynamik, Verbindung von Ausgleichsräumen) übernehmen.

Mit dem vorgesehenen Begrünungskonzept für die Markt-Stellplätze sowie der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei ebenerdigen Stellplätzen wird den bioklimatischen Planungsvorgaben hinreichend gefolgt.

Die bioklimatische Situation wird in der Klimafunktionskarte(GEO-NET 2014) dargestellt:



Aus der Planungshinweiskarte ergeben sich die grünordnerischen Festsetzungen. Die vorgegebenen Gehölzgruppen und die entsprechende Gestaltung der Wege und Stellflächen mit versickerungsfähigen Belägen trägt zur Erhaltung der klimarelevanten Funktion wie Kaltluftströmung und Kaltluftdynamik bei (siehe Ausschnitt Planungshinweiskarte GEO-NET 2014).



8.3 Beurteilung der Umwelt bezogenen Auswirkungen der Planung

Die Umweltvorprüfung sowie die Berücksichtigung weiterer Gutachten kommt bezogen auf die Schutzgüter zu folgenden Aussagen:

Schutzgut Klima und Luft: Die grünordnerische Eingrünung des Gebietes und die Entsiegelung für verbleibende Freiflächen wird die stark vorbelastete bioklimatische Situation im Gebiet leicht verbessern. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch das Vorhaben nicht weitergehend belastet.

Schutzgut Boden: Die Versiegelungsbilanz wird aufgrund der entsiegelungsfähigen Freiflächen und der reduzierten Gebäudebestände vermutlich einen Entsiegelungsgewinn aufweisen. Treten lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser auf, werden eventuell Bodensanierungen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belastetem Aushubmaterial erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild: Bei dem Gebiet handelt es sich um eine bereits heute stark urban geprägte Landschaft, deren natürlicher Zustand stark überformt ist. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Gehölze und Großbäume wird sich das Landschaftsbild verbessern.

Schutzgut Mensch: Innerhalb des Plangebietes lassen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mit tags 65 dB(A) eine gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) im Sondergebiet zu. Bzgl der angrenzenden Wohnnutzungen wurde für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes und zweier Fachmärkte eine Schallimmissionsprognose berechnet. Diese empfiehlt eine Anlieferung für alle Märkte ausschließlich zur Tagzeit von 6 und 22 Uhr, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die großräumige Luftschadstoffbelastung wird sich aufgrund vorhandener starker Vorbelastung durch Verkehr nicht wesentlich ändern. Eine Eingrünung wie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen kann lokal Schadstoffe binden.

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Pflanzen und Tiere: Im Untersuchungsraum kommt nach vorliegender Kenntnis keine gefährdete Pflanzengesellschaft vor. Die Gebäude könnten jedoch mögliche Quartiere von Spalten bewohnenden Fledermäusen oder Gebäude bewohnenden Vogelarten aufweisen. Daher sind vor dem Abriss die bestehenden Gebäude gutachterlich zu überprüfen. Unter der Voraussetzung, dass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen, ist das Vorhaben hinsichtlich der Tierwelt unbedenklich. Das Vorkommen der Zauneidechse wird seitens des Gutachters (mündliche Mitteilung) ausgeschlossen, da das Gebiet keine geeigneten Lebensräume besitzt und die Zauneidechse auch nicht auf den nördlich angrenzenden Flächen vorkommt (Floristische und faunistische Untersuchungen, Regioplan 2008). Das Vorkommen der Ödlandschrecke kann nicht ausgeschlossen werden. Die Heuschreckenart ist jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant. Zum Erhalt dieser Art werden Festlegungen zur vegetationsfreien bis –armen Gestaltung von Grünflächen getroffen.

9 Alternativen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Prüfung der Alternativen des Bebauungsplanes

Folgende Alternativen zu den gewählten Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanentwurfs wurden mit den aufgeführten Ergebnissen geprüft:

- Größeres Sondergebiet, wie im Bebauungsplanvorentwurf GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ in 2007 vorgesehen, mit einem (neben dem Standort Bergkaserne) weiteren Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discounter mit zusammen bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche; diese Marktkonstellation musste aufgrund der seit 2011 durchgeführten Auswirkungsanalysen der Gesellschaft GMA als nicht verträglich gegenüber den Versorgungsbereichen in Innenstadt, Stadtteilen und Nachbarkommunen aufgegeben werden,
- Andere Betreiber-Konstellation für o.g. größeres Markt-Konzept, u.a. mit der Fa. ALDI i.V.m. einer auf bis zu 2.800 m² vergrößerten Gesamtverkaufsfläche und

der Aufgabe des ALDI-Standortes am Oberlachweg; diese Alternative scheiterte aus den gleichen o.g. Gründen sowie aufgrund des Ergebnisses der BlmA-Markterkundung,

- Unterschiedliche Fachmarkt-Komponenten als Ergänzungsnutzung zum Lidl-Lebensmittelmarkt; alle denkbaren anderen Fachmarkt-Komponenten enthielten Sortimente mit nachgewiesener größerer Zentrenunverträglichkeit im Vergleich zum Drogeriemarkt.

Weitere Alternativ-Ansätze ohne Einzelhandelsnutzung wurden aufgrund des vom Magistrat vorgegebenen Planungszieles eines Ausbaus der Versorgungsstrukturen im Ostviertel nicht verfolgt.

Eine „Null-Variante“ in Form einer Bestandserhaltung kam aufgrund der Nutzungsaufgabe des PX-Marktes durch die US-Army und zur Vermeidung von städtebaulich negativen Wirkungen längerer Leerstände sowie eines Verfalls von Gebäudesubstanz in hochwertiger Lage nicht in Betracht.

9.2 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Einzelhandelsstandortes führt zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Zusammenhang mit dem Vollsortimenter-Markt auf der Bergkaserne und hinsichtlich des zusätzlichen Grundversorgungs-Sortiments von Drogeriewaren. Zudem rückt der Marktstandort näher an die sich wohnbaulich entwickelnde Marshall-Siedlung mit Umfeld sowie weitere potentielle Siedlungsentwicklungsflächen östlich des Gießener Ringes.

Die Einzelhandel bezogenen Auswirkungen des neuen Marktstandortes wurden hinreichend durch die Gesellschaft GNA/Köln untersucht sowie auch im Abweichungsverfahren zum regionalplan Mittelhessen erörtert. Es kann festgestellt werden, dass weder die Gießener Innenstadt, noch die Stadtteile mit ihren Nahversorgungszentren und –lagen sowie auch relevante Nachbarkommunen mit ihren jeweiligen Versorgungsstrukturen wesentlich durch die zusätzlich geplante Ansiedlung beeinträchtigt werden. Lediglich einer (von drei) Drogeriestandorten der Innenstadt (Seltersweg) wurde von GMA durch die Ansiedlung des DM-Marktes an der Grünberger Straße als im Bestand gefährdet eingestuft, wobei voraussichtlich ebenfalls ein DM-Standort betroffen wäre.

Der ALDI-Standort Oberlachweg ist zwar als städtebaulich nicht integriert zu bewerten, wird aber durch die Konkurrenzansiedlung im gleichen Einzugsbereich auch nicht im Bestand gefährdet.

Die Neuerschließung des Plangebietes wird auch zur Erschließung der rückwärtigen Entwicklungsfläche genutzt werden können.

Durch die in 2015 erwartete bauliche Realisierung des Planvorhabens wird eine Versorgungslücke im Ostviertel geschlossen sowie eine städtebaulich unbefriedigende Leerstands-Situation beseitigt. Zudem wird eine fast vollständig bebaute/versiegelte Teilfläche durch Neuanlage von Grünflächen und Dachbegrünung siedlungsökologisch wie auch bioklimatisch aufgewertet.

10 Verfahrensart und -ablauf

Aufgrund der Aufteilung des Gesamtgebietes „Dulles-Siedlung“ und Weiterführung als Teil-Bebauungsplan sowie des Wechsels von der Angebotsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um die Festsetzungen zur Verkaufsfläche in einem abgestimmten Konzept mit dem Vorhabenträger zu regeln, erfolgte am 21.11.2013 nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Annahme des VEP-Antrages (s.o.) ein Aufstellungsbeschluss zur Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pendleton-Areal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die geplante zulässige Grundfläche liegt unter dem gesetzlich fixierten Schwellenwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zur Gesamtplanung „Dulles-Siedlung“ wurde jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese Prüfung ergab, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Es handelt sich somit bei diesem Bebauungsplan um eine Planung zur Förderung der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt alle in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Bezüglich der planungsrechtlichen Vorbereitung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes war allerdings insbesondere zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Der Schwellenwert zur UVP-Pflicht für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO liegt gem. Anlage 1 Nr. 18.6 und 18.8 UVPG bei 1.200 m² Geschossfläche. Im vorliegenden Fall wird ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von rund 2.050 m² neu gebaut. Da der Schwellenwert der Anlage 1 UVPG überschritten wird, war an Hand einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zunächst zu prüfen, ob das geplante Vorhaben einer UVP bedarf.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Kapitel 8 und Anhang) wurde gem. Anlage 2 UVPG durchgeführt und ausgewählten Trägern öffentlicher Belange sowie den Naturschutzverbänden gemäß § 13a Abs. 1 Fallgruppe 2 BauGB Anfang 2014 zur Stellungnahme vorgelegt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Durchführung einer UVP nicht notwendig ist.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten gemeinschaftlichen Schutzgebiete.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Annahme-/Aufstellungsbeschluss:	21.11.2013
Beteiligung Vorprüfung des Einzelfalles	17.12.2013 – 17.01.2014
Bekanntmachung	26.04.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	6.05. – 23.05.2014
Bekanntmachung der Entwurfs-Offenlage	02.10.2014
Offenlegung und Trägerbeteiligung:	10.10. – 10.11.2014
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

11 Abwägung – Konfliktbewältigung

Aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ in 2007 mit einem für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche) wurden keine abwägungspflichtigen Anregungen vorgetragen. Es erfolgte lediglich ein verfahrensrechtlicher Hinweis, der zur Abtrennung des Bebauungsplanverfahrens geführt hat.

Aus der Ende 2013 durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung zum Annahme- und Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GI 03/14 „Pendleton-Areal“ ergaben sich lediglich Anregungen zur Verbesserung der Vorhabensplanung für Kunden/-innen, die per Fahrrad oder zu Fuß einkaufen wollen. Diese wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles ergab sich kein Abwägungsbedarf, jedoch wurden Hinweise auf Umweltinformationen und artenschutzrechtliche Auflagen vorgetragen.

Aus dem Abweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen ergaben sich in mehreren Beteiligungsschritten abwägungspflichtige Anregungen aus der Nachbarkommune Fernwald sowie seitens der Industrie- und Handelskammer, die in diesem Verfahren behandelt wurden.

Aus der Durchführung der Offenlage und parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich nochmalige Anregungen zur Verbesserung des Planvorhabens aus der Sicht des Fuß- und Radverkehrs, ein immissionsschutzrechtlicher Hinweis auf einen Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes sowie ein verfahrensrechtlicher Hinweis bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Aufstellungsverfahrens. Alle diese Anregungen und Hinweise wurden so weit wie möglich in die Bebauungsplanung aufgenommen und bei verbliebenem Abwägungsbedarf in die Abwägung eingestellt.

12 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. Nr. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), gültig ab 29.12.2010.

Hessisches Wassergesetz

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

Städtische Abwassersatzung 2013.

13 Umsetzung des Bebauungsplanes

13.1 Flächenbilanz und Bodenordnung

Flächenarten	Sondergebiets-Fläche	Priv. Grünflächen davon Anpflanzfl.	Öffentliche Verkehrsfl.	Öff.Verkehrs- grünflächen	Gesamt
m ²	13.300	1.668 davon 1.264 Anpflanzfl.	3.523	667	20.000
%	66,58	8,34	21,74	3,34	100

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 BauGB ff. wird zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird nach Herstellung durch den Vorhabenträger, Abnahme und Einmessung zur Übergabe in die städtische Baulast im Zuge vertraglicher Regelungen in städtisches Eigentum übertragen.

13.2 Städtebauliche Kosten und Erschließungsabrechnung

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen Erschließung keinerlei Kosten.

Der Vorhabenträger übernimmt alle mit der Freilegung und Bebauung des Baugrundstückes verbundenen Kosten und hat zudem die Herstellung und Finanzierung der erforderlichen Erschließung im vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zuzusichern. Im Durchführungsvertrag können auch noch weitere im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes (z.B. artenschutzrechtliche Auflagen) stehende Maßnahmen und Aufwendungen, soweit angemessen, zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt werden.

Der Vorhabenträger übernimmt zudem alle mit der Erstellung des Bebauungsplanes, Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie dem erfolgten Abweichungsantrag entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten inklusive des Verwaltungsaufwandes.

14 Anhänge

- 1) Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Betriebsbeschreibung und Realisierungsablauf
- 2) Vorprüfung des Einzelfalles

Anhang 1

Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Betriebsbeschreibung und Realisierungsablauf (Stand: 10/2014)

FELDMANN architekten GmbH, Kerkrader Straße 3-5, 35394 Gießen, Tel: 0641-93133-0, Fax: 0641-93133-33

Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes
in Gießen, Grünberger Straße

Bauherr: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm
c/o Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, vertr. durch Herrn Stephan Luxem
Am Magna Park 10, 35428 Langgöns

Allgemeine Bau- und Betriebsbeschreibung

Die Firma Lidl beabsichtigt auf dem Grundstück in Gießen, Grünberger Straße (ehemals PX-Gelände, Pendleton-Areal) einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt zu errichten.

Auf dem Grundstück befinden sich zurzeit leerstehende Gebäude der ehemaligen amerikanischen Armee, die in Giessen stationiert war. Für diese Gebäude wird zu gegebener Zeit ein separater Abbruchantrag mit entsprechenden Nachweisen der Bauaufsicht Giessen vorgelegt.

Lidl-Lebensmittelmarkt:

Der geplante Lidl-Lebensmittelmarkt wird in 1-geschoßiger und konventioneller Bauweise aus Mauerwerk mit Planziegeln, in Fertigteilen oder gleichwertigen Steinen, gemäß Statik, erstellt.

Die Fassaden sind geprägt durch weiße Putzflächen, senkrechte, grau gestrichene Lisenen und hochwertige Aluminium Verkleidungen in silbermetallfarbenem Alucobond.

Das Hauptdach, als Pultdachkonstruktion mit grauer/schwarzer Folienabdichtung und ca. 4° Dachneigung, stellt das markante und moderne Erscheinungsbild des Marktgebäudes dar. Nebendächer, z. B. über dem Pfandleergutraum und der Back-Off-Station, werden als Flachdächer ausgeführt.

Große Glas-Fassaden-Konstruktionen in den giebelseitigen Flächen und über dem Ein-/Ausgangsbereich lassen umfangreich Tageslicht im Bereich der Kassenzone in den Verkaufsraum des Lebensmittelmarktes eindringen. Die Metallkonstruktionen der Glasanlagen erhalten den Blauton des LIDL-Logos.

Durch die vorgenannten Ausführungen entsteht eine abwechslungsreiche Gliederung des Baukörpers.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes, inkl. Ein- und Ausgang, sowie der Kundenvorraum des Pfandraums, beträgt insgesamt maximal 1.200 m².

Die Lagerflächen des Marktes betragen ca. 440 m², die Nebenflächen ca. 112 m². Das Pfandleergutlager hat eine Nutzfläche von ca. 71 m², die Backnische ca. 93 m², sowie die TK-Zelle von ca. 50 m².

Im Back-Off-Bereich werden Backrohlinge frisch aufgebacken und zum Verkauf in die Regale sortiert. Der gesamte Back-Off-Bereich ist für die Kunden nicht zugänglich.

Die Bruttogrundrissfläche des Lebensmittelmarktes, einschl. Ein-/Ausgang, Anlieferung, Pfandraum und Back-Off beträgt ca. 2087 m².

FELDMANN architekten GmbH, Kerkrader Straße 3-5, 35394 Gießen, Tel: 0641-93133-0, Fax: 0641-93133-33

Der Lebensmittelmarkt wird von der Firma LIDL GmbH & Co KG in Butzbach betrieben.
Es werden ca. 15 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Zulieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt in der Regel 1x täglich durch firmeneigenen LKW (40t). Zusätzlich wird der Markt jeweils 1x am Tag von einem Transporter (VW-Bus) der

Backwaren anliefern und 1x mit einem Klein-Lastwagen (bis 7,5 t) der Frisch-Obst und -Gemüse liefert, angefahren.

Die Firma Lidl bietet die typischen Waren und Warengruppen eines Lebensmitteldiscounters an.

Für das Heizen/ Kühlen/ Klimatisieren des Lebensmittelmarktes wird eine Integralanlage vorgesehen, die in der Regel auf dem Flachdach der Anlieferung aufgestellt wird.
Bei dieser Anlage handelt es sich um eine elektrisch betriebene Kälteanlage mit Wärmerückgewinnung und integrierter Wärmepumpe.

Drogeriemarkt:

Der geplante Drogeriemarkt soll dem Erscheinungsbild des Lidl-Lebensmittelmarktes entsprechen, was bedeutet, dass die vorgenannte Ausführung und die Materialien auf den Drogeriemarkt übertragen werden.

Auch hier ist eine Pultdachvariante mit Folienabdichtung vorgesehen. Große Glasfassaden betonen den Ein-/Ausgangsbereich und versorgen den Verkaufsraum im Bereich der Kassenzone mit viel Tageslicht.

Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes beträgt ca. 650 m². Es werden Drogerie- und Kosmetikartikel zum Verkauf an Privatkunden angeboten. Die Lagerflächen liegen bei ca. 118 m² und die Nebenraumflächen bei ca. 72 m².

Die Bruttogrundrissfläche des Drogeriemarktes beträgt ca. 903 m² ohne Vordach.

Der Drogeriemarkt wird von der Firma dm-drogerie Markt GmbH & Co.KG betrieben.
Es werden ca. 5 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Beheizung und Klimatisierung des Drogeriemarktes wird den Vorgaben der neuesten Energieeinsparverordnung entsprechen. In dem hier vorliegenden Fall ist eine Ausführung entsprechend des Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Die Zulieferung des Drogeriemarktes erfolgt in der Regel 1x – 2x wöchentlich durch firmeneigenen LKW.

Beide Gebäude werden jeweils in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Erforderliche sanitäre Anlagen sind gemäß Grundrissplan für beide Nutzungseinheiten vorhanden.

Die Öffnungszeiten der beiden Märkte richten sich nach den gesetzlichen Ladenöffnungszeiten.

Die notwendigen PKW-Stellplätze werden gemäß Freiflächenplan und Stellplatznachweis auf dem neu zu ordnenden Baugrundstück nachgewiesen.

FELDMANN architekten GmbH, Kerkraeder Straße 3-5, 35394 Gießen, Tel: 0641-93133-0, Fax: 0641-93133-33

Freiflächen werden in ausreichender Weise begrünt und bepflanzt.

Sämtliche Parkplatzflächen werden in Verbundsteinpflaster und die Zufahrtswege in Asphalt ausgeführt.

aufgestellt:
Gießen, den 09.10.2014

FELDMANN | 
architekten

Feldmann Architekten GmbH
Kerkraeder Straße 3-5 | 35394 Gießen
Tel: 0641-93133-0 | Fax: 0641-93133-33
www.feldmann-architekten.de

Bauherr:

Architekt:

Entwurf des Vorhaben und >Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB
Vorhaben: Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes und eines DM-Drogeriemarktes
Vorhabenträger: Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG, Langgöns

FELDMANN architekten GmbH, Kerkrader Straße 3 - 5, 35394 Giessen, Tel.: 0641 - 931330, Fax: 0641-9313333

Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes
in Giessen, Grünberger Straße

Bauherr: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm
über Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Stephan Luxem
Am Magna Park 10, 35428 Langgöns

Auflistung der Nutzflächen Lebensmittelmarkt (Ermittlung nach CAD - Nemetschek Allplan)

Verkaufsfläche inkl. Ein- und Ausgang, sowie Kundenbereich des Pfandraumes	=	1199,00 m²
Querlager	=	133,30 m²
Vorlager	=	80,60 m²
Lager	=	224,39 m²
Frühanlieferung	=	32,86 m²
Flur	=	11,05 m²
HAR	=	6,49 m²
Personalraum	=	22,15 m²
Aktenraum	=	13,19 m²
Umkleide D	=	6,37 m²
Umkleide H	=	4,76 m²
Beh. WC	=	6,34 m²
WC H	=	4,25 m²
WC D	=	4,25 m²
Nutzfläche Lebensmittelmarkt	=	1.749,00 m²
Pfandraum	=	70,86 m²
Nutzfläche Pfandraum	=	70,86 m²
Backnische	=	92,19 m²
TK- Zelle Neu	=	49,01 m²
Nutzfläche Backvorbereitung	=	141,20 m²
Nutzfläche Lebensmittelmarkt gesamt	=	1.961,06 m²

Auflistung der Nutzflächen Drogeriemarkt

(Ermittlung nach CAD - Nemetschek Allplan)

Verkaufsfläche	=	649,99 m²
Lager	=	117,21 m ²
Schleuse	=	30,82 m ²
Aktenraum	=	9,04 m ²
Filial -IT	=	5,76 m ²
Kunden WC	=	4,96 m ²
Garderobe	=	3,37 m ²
Personalraum	=	13,11 m ²
WC 1	=	2,15 m ²
WC 2	=	2,15 m ²
	=	838,56 m²
Nutzfläche Drogeriemarkt gesamt		= 838,56 m²

aufgestellt:
Giessen, den 9.10.2014

FELDMANN | 
architekten

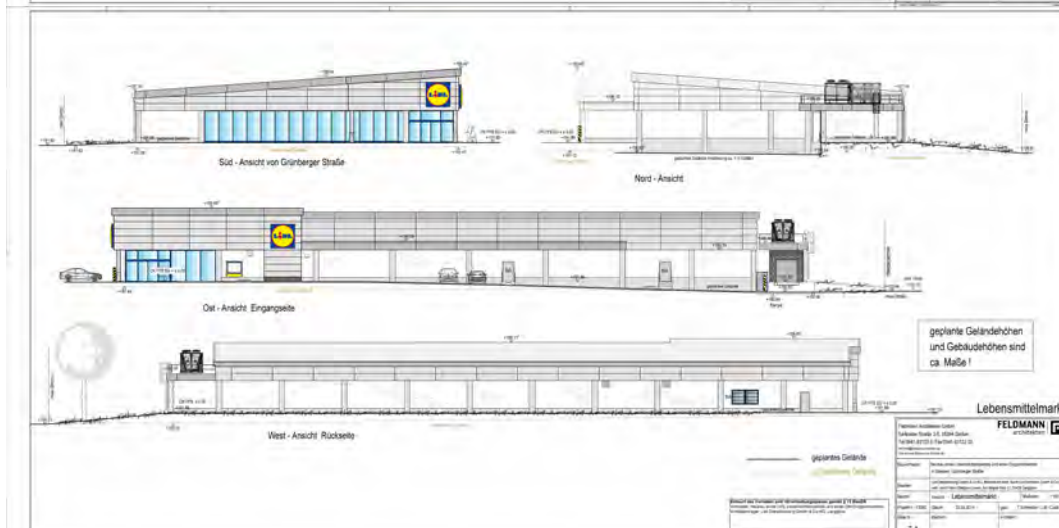
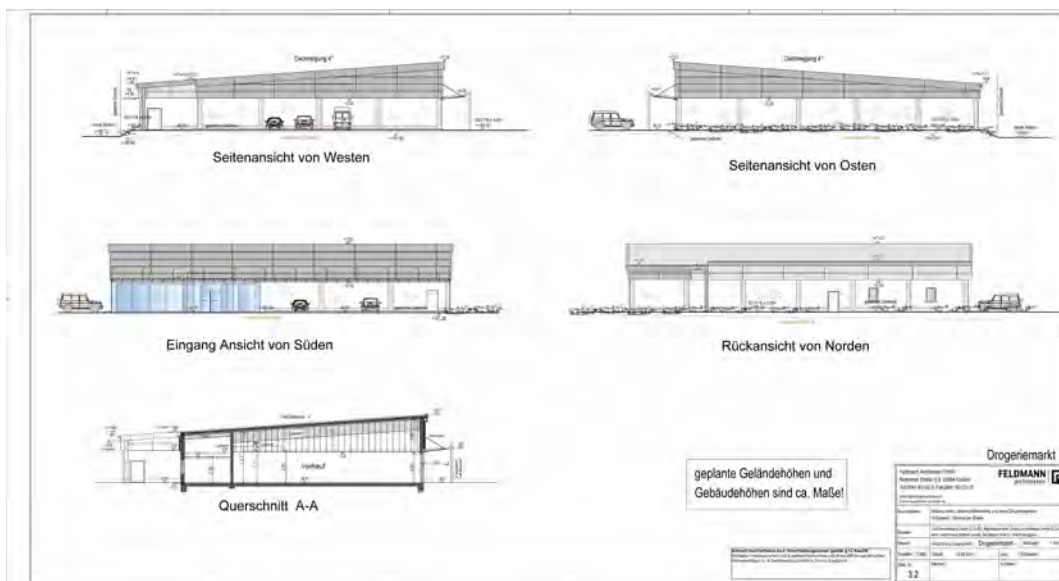
Feldmann Architekten GmbH
Kerkraider Straße 3-5 | 35394 Gießen
Tel 0641 9 31 33 0 / Fax 0641 9 31 33 33
www.feldmann-architekten.de

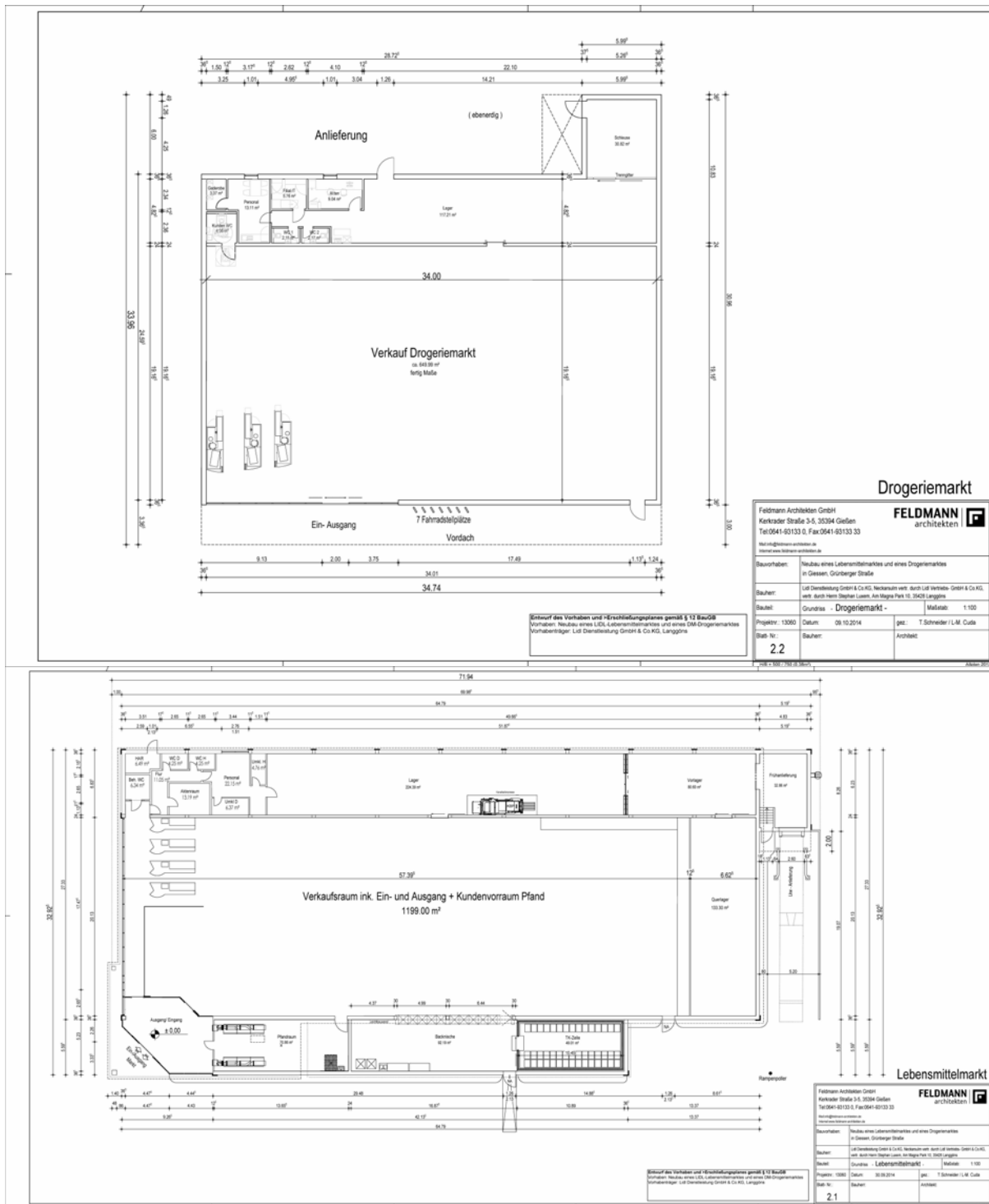
Bauherr: _____

Architekt: _____

Entwurf des Vorhaben und >Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB

Vorhaben: Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes und eines DM-Drogeriemarktes
Vorhabenträger: Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG, Langgöns





Anhang 2

Vorprüfung des Einzelfalles



Gießen Stadt Gießen, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/14
„Pendleton – Areal“**

**Umweltvorprüfung
(Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB)**

im Auftrag der

**Stadt Gießen
Stadtplanungsamt**

Nov. 2013



Gesellschaft
für angewandte Regionalentwicklung
und Landschaftsökologie mbH

Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 3495024
Fax: 06032 - -3495026
eMail: regioplan@email.de

VB-Plan GI 03/14 „Pendleton-Areal“ – Umweltvorprüfung

- II -

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

AUFTRAGNEHMER

Regioplan
Gesellschaft für angewandte
Regionalentwicklung
und Landschaftsökologie mbH
Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel: 06032-3495024
Fax: 06032-3495026
eMail: regioplan@email.de

BEARBEITUNG

Andrea Malkmus
Dipl. Ing. agr. M.A.
Dr. Reinhard Patzich
Biologe

Reinhard Patzich

Bad Nauheim, 30.11.2013

PROJEKTLEITUNG

Dr. Reinhard Patzich

3+10 Seiten; 20131130 UmweltVorP_Pendleton-Areal.doc

REGIOPLAN GmbH, Bad Nauheim

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Umweltvorprüfung (UVorP).....	1
2. Rechtliche und fachliche Grundlagen.....	1
2.1 GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGT SIND	1
2.2 VORGABEN ANDERER FACHPLÄNE:	2
3. Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
4. Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes....	4
5. Mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	8
6. Artenschutzrechtliche Belange und besondere Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
7. Zusammenfassende Einschätzung.....	10
8. Literatur und Quellen	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Kurzbeschreibung des Ist – Zustandes	5
Tabelle 2: Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
Tabelle 3: Besonders geschützte Gebiete oder Objekte	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereiches	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus BP GI 03/14 Aufstellungsbeschluss - Geltungsbereich	3
Abbildung 3: Ausschnitt Biotopkartierung Gießen 2010	7
Abbildung 4: Ausschnitt Gesamtlandschaftsplan der Stadt Gießen 2003.....	7

1. Anlass der Umweltvorprüfung (UVorP)

Der zu beurteilende vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 03/14 „Pendleton Areal“ (i. w. VBP) soll als Teilfläche des ursprünglich größeren Bebauungsplan – Gebietes „Pendleton Barracks“ in einem Einzelfall bezogenen Verfahren das Gelände bauplanungsrechtlich sichern.

Das Büro Regioplan wurde am 30.07.2013 beauftragt, die UVP – Vorprüfung gem. Anlage 2 BauGB durchzuführen. Da zwischenzeitlich der Geltungsbereich geändert wurde, konnte die Bearbeitung erst im Nov. 2013 fortgesetzt werden.

2. Rechtliche und fachliche Grundlagen

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die im Baugesetzbuch festgelegt sind: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, ... die die umweltschützenden Anforderungen ... miteinander in Einklang bringt, ... gewährleisten“. (§ 1 Abs. (5) BauGB). Dazu gehören insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§ 1 Abs. (6) Nr.7). Die zu berücksichtigenden Schutzgüter führt Ziffer 7 a bis i aus.

Die geplante zulässige Grundfläche des hier behandelten Vorhabens wird lt. Stadtverordnetenvorlage vom Oktober 2013 (STV/1790/2013) weit unter 20.000 m² liegen. Damit ist ein ausführlicher Umweltbericht zur Umweltprüfung nicht erforderlich. Es genügt eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1;2;1 BauGB).

2.1 Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

- Nach § 5 (3) und (4) WHG (2009) ist jeder verpflichtet die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts sicherzustellen und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Nach § 47 WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Nach § 48 WHG sind Stoffe so zu lagern, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.
- Nach § 1 BBodSchG (1998/2012) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit als möglich vermieden werden. Nach § 7 BBodSchG sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Hieraus leitet sich ein möglichst sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden ab. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für bauliche Nutzungen soll so gering wie möglich gehalten werden (§ 1a BauGB), eine Wiedernutzbarkeit von Flächen wird angestrebt.
- Im Bereich Lärm existieren keine einheitlichen Grenz- und Richtwerte, vielmehr wird je nach Lärmart und Verursacher unterschieden. Es gilt jedoch die Richtlinie 2002/49/EG zur Bekämpfung des Umgebungslärms, umgesetzt in nationales Recht

in BImSchG §§ 47a-f. Die Grenzwerte für Lärm werden in der TA Lärm festgesetzt, wobei zwischen Tag und Nacht differenziert wird. Für die Aufstellung der Lärmaktionspläne sind in Hessen die Regierungspräsidien zuständig.

- Die Grundlage für die Luftreinhaltung bietet das BImSchG, mit der TA Luft, die 2004 an die europäische Luftreinhaltestrategie angepasst wurden. Hier ist u. a. festgeschrieben, dass die Luftqualität dort, wo sie gut ist erhalten werden soll und dort, wo sie schlecht ist verbessert werden soll. Ziel ist die Vermeidung, Verhütung und Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt. In der 39. BImSchV werden Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte für diverse Schadstoffe aufgeführt. Nach § 47 Abs. 1 BImSchG wurde der Luftreinhalteplan für das Lahn-Dill-Gebiet erstellt.
- Nach § 1 Denkmalschutzgesetz (D)SchG ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.
- Der Schutz bestimmter Gebiete und Objekte wird durch verschiedene gesetzliche Grundlagen geregelt: Natura 2000 – Gebiete FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie (http://natura2000-verordnung.hessen.de/ffh_gebietsliste.php), FFH-RL Anh. II und IV,
- National geschützte Gebiete und Objekte werden durch folgende Regelungen geschützt: BNatSchG, HAGBNatSchG § 39 und 44 BNatSchG, § 17 HAGBNatSchG, BArtSchV, Für die Arten des Anh. IV FFH-RL und alle europäischen Brutvögel gelten die Verbotstatbestände des § 44 (1) Satz 1-3 BNatSchG, wobei die Legalausnahme des § 44 (5) BNatSchG für nach § 15 zulässige Eingriffe zu beachten ist. Diese entfällt jedoch, wenn die Betroffenheiten der Arten nicht im Rahmen der Eingriffsregelung genügend berücksichtigt wurden (Bundesverwaltungsgericht 14.7.2011 – 9 A 12.10 Ortsumgehung Freiberg).

2.2 Vorgaben anderer Fachpläne:

- Der Regionalplan Mittelhessen (2010) stellt die Fläche als Siedlungsfläche Bestand dar.
- Der Flächennutzungsplan Gießen (2000/2006)) stellt die Fläche als Mischbaufläche Planung dar.

3. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des VBP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha (STV/1790/2013). Der Aufstellungsbereich ist baurechtlich unbeplanter Innenbereich.



Abb. 2: Ausschnitt aus BP GI 03/14 Aufstellungsbeschluss - Geltungsbereich

Der VBP soll dazu dienen, die Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Giessener Osten in unmittelbarer Nähe weiterer, zu Wohnzwecken umgenutzter Konversionsflächen (Dulles-Siedlung, Marshall-Siedlung) planungsrechtlich abzusichern. Planungsziele sind die Schließung der Versorgungslücke für den Teilbereich des Ostviertels sowie die städtebauliche Aufwertung und die Erschließung des nördlich anschließenden Geländes. Darüber hinaus werden grünordnerische Ziele wie Teilentsiegelung und ausreichende Begrünung des zurzeit nahezu vollständig versiegelten Geländes angestrebt.

Der verkehrliche Anschluss des Nahversorgungszentrums erfolgt über den Knotenpunkt Grünberger / Rödgener Straße. Diese Erschließung soll auch das ggf. zu errichtende Rettungs- und Gefahrenabwehrzentrum der Stadt Gießen in Zukunft zugänglich machen.

Die Firma Lidl Dienstleistungen GmbH & Co. KG als Vorhabensträger projiziert die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes. Zusätzlich soll in direkter Nachbarschaft zum Lebensmittelmarkt ein Drogeriemarkt (dm – Drogerie) entstehen.

Die Bruttogrundrissfläche des Lebensmittelmarktes beträgt rund 2.100 m², die des Drogeriemarktes rund 900 m² (Quelle: Antrag auf Aufstellung eines VBP durch Feldmann Architekten Gießen 2013). Beide Gebäude werden in Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Für die bestehende Bebauung des Geländes werden zwei Gebäude mit Parkplatzfläche und Nebenflächen geplant. Der Entwurf der Freiflächenplanung durch Feldmann – Architekten (Gießen 2013) sieht eine Anlage von ca. 178 Stellplätzen für PKW vor. Die Bepflanzung der Stellflächen folgt den rechtlichen Vorgaben (Stellplatzsatzung Gießen) und sieht die Anpflanzung von Bäumen vor. Die Randbereiche des Areals werden mit einer Eingrünung versehen, mit einzelnen Gehölzgruppen.

4. Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Gelände des VBP ist aktuell zu nahezu 100 % durch Gebäude (ehem. PX – Markt der US - Streitkräfte) und Parkplatzflächen versiegelt. Der Vorhabensträger legt zu gegebener Zeit einen Abbruchartrag für die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen vor.

Das nördlich und westlich benachbarte Gelände wurden im Zusammenhang mit der Grundlagenerhebung für eine größer zugeschnittene Fläche eines Bebauungsplanentwurfes bereits botanisch und faunistisch dokumentiert (Regioplan 2008). Für die nun im Geltungsbereich liegende Fläche wurden in diesem Zusammenhang jedoch keine Daten erhoben, so dass hier nur auf vorliegende Grundlagen zurück gegriffen werden kann.

Die folgende Übersicht beschreibt die Schutzgutfunktionen des Geltungsbereichs zusammenfassend:

Tab. 1: Kurzbeschreibung des Ist – Zustandes

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Ist-Zustandes
Klima / Luft	Lt. der aktuellen Klimaanalyse (Geo-Net 2013) ist die Fläche klimatisch bereits stark vorbelastet. Sie besitzt keine Funktion für Kaltluftproduktion oder als Kaltluftleitbahn. Bei sommerlicher Hochdruckwetterlage kühlt die Fläche nachts lediglich auf ca. 20 °C ab (alle Angaben: Stadtplanungsamt Gießen). Der Landschaftsplan der Stadt Gießen zählt das Gebiet zum thermischen Belastungsraum.
Wasser	Oberflächengewässer Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasser: Das in der hydrogeologischen Einheit 4.1 gelegenen Areal ist ein künstlich stark verändertes Gelände im Siedlungsbereich und hinsichtlich der Grundwasserneubildung stark anthropogen überprägt. Für den Grundwasserschutz kommt dem Gelände nur eine geringe Bedeutung zu. Der südliche, vollständig versiegelte Bereich hat für die Grundwasserneubildung eine sehr geringe Bedeutung. Die natürliche Bedeutung des in der hydrogeologischen Einheit 4.1 gelegenen Areals ist für die Grundwasserneubildung stark anthropogen überprägt, so dass es sich heute um ein künstlich stark verändertes Gelände im Siedlungsbereich handelt, das nur noch eine geringe Bedeutung für den Grundwasserschutz besitzt. Der südliche Bereich hat für die Grundwasserneubildung eine sehr geringe Bedeutung.
Boden	Nach der geologischen Karte der Stadt Gießen besteht der natürliche Untergrund aus tertiären Sanden und Kiesen. Der Landschaftsplan weist den Geltungsbereich als Siedlung und künstlich verändertes Gelände aus. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die ehemalige Nutzung als Militärgelände nahezu vollständig erloschen. Die natürliche Bodenstruktur und Schichtung ist bereits in der Vergangenheit zerstört worden. Altlasten: Punktueller Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen des Rückbaus von baulichen Anlagen der US-Army saniert. Im Bereich der nordwestlich angrenzenden Fläche einer ehemaligen Tankstelle des Motorpools der US – Army wurde ein weitgehender Bodenaustausch vorgenommen. Trotzdem sind lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen, weshalb weiterhin eine Kennzeichnung auch der Fläche des VBP als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Amt für Umwelt und Natur, 11.2013) erforderlich bleibt.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Ist-Zustandes
Landschaftsbild	Bei dem Planungsraum handelt es sich um eine ehemalige militärisch genutzte Fläche, die im Süden einen stark urbanen Charakter aufweist und lt. Landschaftsplan heute stark überformt ist. Der hohe Versiegelungsgrad und der ästhetisch nicht zufriedenstellende Gebäudebestand beeinflussen das lokale Siedlungsbild negativ.
Mensch	Lärm: Der Geltungsbereich liegt in einem stark vorbelasteten Bereich, die Lärmkarte Gießen weist einen Tagespegel von >60 – 70 dB(A) und einen Nachtpegel von > 55-60 dB(A) auf. Als hauptsächliche Lärmquelle kann hier der Verkehrslärm angesehen werden. Die Grünberger Str. weist eine KFZ – Belastung von ca. 18.000 KFZ/d auf. Der Giessener Ring belastet das Gebiet zusätzlich mit Verkehrslärm. Die Lärmimmission macht eine Nutzungszonierung mit Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß der angestrebten Nutzung erforderlich. Luftschadstoffe einschließlich der Erhaltung bestmöglicher Luftqualität : Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur viel befahrenen A 485, der B49 (Grünberger Straße) und der L 3126 (Rödgener Straße) handelt es sich bei dem Untersuchungsraum um einen stark mit Luftschadstoffen vorbelasteten Bereich.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter vorhanden oder zu erwarten, da es sich um eine durch die militärische Nutzung der jüngeren Vergangenheit stark veränderte Geländeformation handelt, die eine Konservierung von Bodendenkmälern unwahrscheinlich erscheinen lässt. Denkmalgeschützte Gebäude oder Denkmäler sind ebenfalls nicht vorhanden.
Schutzgebiete	Der Bereich des VBP „Pendleton – Areal“ berührt keine Schutzgebiete wie FFH- und VSG-Gebiete, NSG, ND oder Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.
Biotoptypen	Besonders geschützte Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG werden nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht betroffen.
	Gemäß dem Landschaftsplan handelt es sich bei dem Untersuchungsraum um eine Siedlungsfläche neuerer Zeiten, als Biotoptypen werden Gewerbe- und Industrieflächen und Verkehrsflächen aufgeführt. Die dort vorgenommene Biotoptypenbewertung beschreibt den Raum als „verarmt“ (Stufe II).

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Ist-Zustandes
	Es sind keine LRT oder nach § 30 BNatSchG oder § 13 geschützte Lebensräume vorhanden. Auch Biotope der Biotopkartierung der Stadt Gießen sind nicht vorhanden. Die Biotoptypenkartierung Gießen (PGNU 2010) weist den Bereich als Großparkplatz mit stark versiegelter Gewerbefläche aus  Abb. 3: Ausschnitt Biotopkartierung Gießen 2010 Der Gesamtlandschaftsplan der Stadt Gießen (Planungsbüro Fischer 2003) zeigt die Fläche als Verkehrs- und Gewerbefläche.  Abb. 4: Ausschnitt Gesamtlandschaftsplan der Stadt Gießen 2003
Pflanzen	Es wurden keine Arten des Anh. II oder IV der FFH-RL beobachtet. Der stark versiegelte Bereich der VBP hat für Pflanzen nach den vorliegenden Kenntnissen keine besondere Bedeutung als Wuchsort. Es liegen jedoch keine aktuellen Detailerhebungs-

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Ist-Zustandes
	daten der Fläche vor.
Tiere	Dem Bereich des VEP kann eine Bedeutung für an Gebäuden brütenden Arten wie Haussperling und Hausrotschwanz oder für Arten mit Quartiernutzung wie Zwergfledermaus zukommen. Ein gesonderter Nachweis dieser Arten liegt aktuell nicht vor.

5. Mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die folgende Tabelle stellt mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter dar.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
Klima / Luft	Die grünordnerische Einbindung des Gebietes und die möglichst weitgehende Endsiegelung von verbleibenden Freiflächen wird die stark vorbelastete lokalklimatische Situation im Gebiet voraussichtlich leicht verbessern. Das Schutzgut Klima / Luft wird durch das Vorhaben nicht weitergehend belastet, sondern voraussichtlich entlastet werden.
Wasser	Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen bei Havarien wird der Wasserhaushalt durch die Umsetzung des VBP „Pendleton – Areal“ nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt.
Boden	Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme: Im Rahmen der Bebauung wird mit dem Schutzgut Boden gesetzeskonform pfleglich umgegangen. Die Versiegelungsbilanz wird aufgrund der entsiegelungsfähigen Freiflächen und der reduzierten Gebäudebestände vermutlich einen Entsiegelungsgewinn ausweisen.
Landschaftsbild	Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits heute stark urban geprägte Landschaft, deren natürlicher Zustand stark überformt ist. Durch die im VBP festgesetzten zu pflanzenden Gehölze und Großbäume wird sich das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches verbessern.
Mensch	Lärm: Durch Nutzungszonierung und aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der gesetzlichen Notwendigkeiten ist eine Nutzung mit den Erschließungszielen des VBP möglich. Sie bedingt keine weitere Lärmbelastung des städtischen

Schutzgut	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
	Umfeldes. Die Entwicklung des angrenzenden Gefahrenabwehrzentrums muss gesondert bewertet werden. Luftschadstoffe: Die großräumige Luftschadstoffbelastung wird sich aufgrund vorhandener starker Vorbelastung durch Verkehr nicht wesentlich ändern. Eine Eingrünung im Rahmen des VBP kann lokal Schadstoffe binden.
Pflanzen	Im Untersuchungsraum kommt nach vorliegender Kenntnis keine gefährdete Pflanzengesellschaft vor.
Tiere	Die Gebäude sind auf mögliche Quartiere von Spalten bewohnenden Fledermäusen oder Gebäude bewohnenden Vogelarten vor dem Abriss der bestehenden Gebäude zu prüfen. Unter der Voraussetzung, dass diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen, ist das Vorhaben hinsichtlich der Tierwelt unbedenklich.

6. Artenschutzrechtliche Belange und besondere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Hinsichtlich Vorkommen oder einer erheblichen Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie oder von europäischen Brutvogelarten lt. Vogelschutzrichtlinie liegen keine Erkenntnisse vor.

Eine Überprüfung der bestehenden Gebäude auf Vorkommen von Gebäude bewohnenden Vögeln oder Fledermäusen ist anzuraten. Werden Fledermäuse in / an den Gebäuden festgestellt, werden diese von Fachleuten umgesiedelt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für Fang und Umsiedlung erforderlich. Werden beim Abriß oder Umbau der Gebäude aktuell genutzte Vogelbruten festgestellt, sind die Arbeiten bis zum Verlassen der Jungvögel auszusetzen, wenn die zuständige Naturschutzbehörde kein anderes Vorgehen genehmigt. Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit, festgelegt auf den Zeitraum 01.10. – 28.02., beseitigt.

Die nachfolgende Übersicht basiert auf den aktuell verfügbaren Datengrundlagen.

Tab. 3: Besonders geschützte Gebiete oder Objekte

Besonders geschützte Gebiete oder Objekte	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) oder Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiet	nicht betroffen
Nationalpark	nicht betroffen
Biosphärenreservat/Landschaftsschutzgebiet	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	nicht betroffen

Besonders geschützte Gebiete oder Objekte	
Wasserschutzgebiet gem. § 19 WHG Überschwemmungsgebiet gem. § 31 WHG	nicht betroffen
In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles oder Bodendenkmäler	nicht betroffen

7. Zusammenfassende Einschätzung

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan GI 03/14 „Pendleton – Areal“ führt voraussichtlich nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

8. Literatur und Quellen

FELDMANN ARCHITEKTEN GIEßEN	2013	Antrag auf Erstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes
GEO-NET	2013	Klimaanalyse der Stadt Gießen (schriftl. Auszüge durch Stadtplanungsamt)
MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIEßEN	2013	Stadtverordnetenvorlage Nr. STV/1790/2013
PGNU	2010	Biotopkartierung der Stadt Gießen
PLANUNGSBÜRO FISCHER	2003	Landschaftsplan der Stadt Gießen
REGIOPLAN GMBH	2008	Floristische und faunistische Untersuchungen des Areals Pendleton Barracks Grünberger Straße, Gießen. – i.A. Stadt Gießen, Stadtplanungsamt, 35 S. + Karte
STADTPLANUNGSAMT GIEßEN	2013	Aufstellungsbeschluss VBP GI 03/14 Geltungsbereich
STADTPLANUNGSAMT GIEßEN	2000/2006	Flächennutzungsplan der Stadt Gießen
STADTPLANUNGSAMT GIEßEN	2007	Vorentwurf BP - "Dulles – Siedlung" Textliche Auszüge