



Bebauungsplan Nr. GI 02/06
„Marburger Straße / Bückingstraße“

Begründung

Planstand: 19.12.2014

Stadtplanungsamt Gießen



Planungsbüro**Koch**

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04 - 0
Fax (0 64 43) 6 90 04 -34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
Flächennutzungsplan.....	5
Verbindliche Bebauungsplanung	6
Informelle Planung.....	6
Landschaftsplan.....	6
Schutzgebiete	7
Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	7
Archäologische Fundstellen.....	9
4.2 Städtebaulicher Bestand.....	9
4.3 Naturräumlicher Bestand	10
5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
5.2 Art der baulichen Nutzung	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO).....	17
5.6 Verkehr	18
Straßenführung.....	18
Fahrrad- und Fußwege	18
Öffentlicher Nahverkehr	19
Ruhender Verkehr	19
5.7 Ver- und Entsorgung.....	19
Wasserversorgung.....	19
Abwasserentsorgung	19
Niederschlagswasser.....	20
Energie- und Wärmeversorgung.....	20
Telekommunikationslinien	20
6. Immissionsschutz.....	20
7. Natur und Landschaft, Grünordnung und Klima	21
8. Flächenbilanz und Bodenordnung.....	26
9. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	26
10. Kosten.....	27

Anhang:

- 1) Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung im Rahmen des Bebauungsplanes – Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG (Planungsbüro Koch, 21.03.2012)
- 2) Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan – Erläuterungsbericht (Planungsbüro Koch, 03.07.2012)

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war zunächst der in 2010 geplante Abriss des Gebäudes Marburger Straße 54 (Staatliches Lebensmitteluntersuchungsamt). Als Folgenutzung war die Errichtung eines Getränkemarktes in gleicher räumlicher Nutzungsanordnung wie bei dem benachbarten Lebensmittelmarkt projektiert, d.h. Marktgebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil mit zur Marburger Straße hin vorgelagerten Stellplätzen. Die Zäsur im Straßenbild der baulichen Raumkanten an der Marburger Straßen hätte sich dadurch deutlich vergrößert von bisher rund 55 m auf 95 m. Mit dem Wegfall eines Straßenraum prägenden Gebäudes ohne Wiederaufnahme der baulichen Raumkante würde die bereits bestehende städtebaulich unbefriedigende Situation erheblich verschlechtert. Dem sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

Zwischenzeitlich hat ein Investorenwechsel stattgefunden, infolge dessen der Abbruch des Gebäudes Marburger Straße 54 nicht weiter verfolgt wurde. Vielmehr wurde das Hauptgebäude an der Marburger Straße saniert und im rückwärtigen Bereich eine Neubebauung vollzogen.

Für den Lebensmittelmarkt wird stattdessen die Möglichkeit zur moderaten baulichen Erweiterung nach Süden geschaffen. Die hiermit verbundene Nachverdichtung soll in städtebaulicher Verträglichkeit abgesichert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Innenstadtbereiches der Universitätsstadt Gießen zwischen der Marburger Straße und der Ringallee in Höhe der Sudetenlandstraße (K 25). Der bebaute Bereich wird im Süden von der Bückingstraße und im Norden von einem Fußweg, der die Marburger Straße mit der Ringallee verbindet, begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 2, Nr. 254/4, 254/6, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 255/2, 256/5, 257/4, 258/4, 258/5, 258/10, 258/16, 258/17 und Flur 19 Nr. 9/12, 9/27, 9/28, 9/29 und 9/34. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 19.900 m².

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In dem heute vollständig bebauten Plangebiet mit überwiegender Blockrandbebauung wurde 1981 über den Weg eines gerichtlichen Prozessvergleichs ein Lebensmittelmarkt an der Marburger Straße genehmigt und errichtet. Schon damals wurde aus städtebaulichen Gründen eine Schließung der seinerzeitigen Baulücke zwischen Haus Nr. 44 und 54 entlang der Marburger Straße gefordert. Diese Forderung ließ sich aber aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes nicht durchsetzen. Das Marktgebäude wurde von der Straße abgerückt auf dem hinteren Grundstücksteil errichtet. Zur Straße hin wurden Parkplatzflächen angelegt.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verfolgt die Stadt zunächst das Ziel, eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches zu unterbinden und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation zu integrieren. Dabei sollen die weitgehend vorhandene und städtebaulich wünschenswerte Blockrandbebauung und die dadurch bestimmten baulichen Raumkanten erhalten und gesichert werden.

Ein weiteres Planungsziel liegt in der Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung im Quartier. Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Köln, November 2011) weist entlang der Marburger Straße ein Nahversorgungszentrum mit einem relativ geschlossenen Einzelhandels-/ Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz aus. Die Frequenzbringer sind hier die bestehenden Lebensmittelmärkte LIDL und REWE. Ein Erhalt des Einzelhandelsangebotes zur Sicherung der Nahversorgung für die Versorgungsgebiete ist ein wesentlicher Handlungsansatz dieses Konzeptes. Darüber hinaus wird zur moderaten Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

die Ansiedlung eines Drogeriemarktes bzw. eines Getränkemarktes an der Marburger Straße vorgeschlagen.

Die Verantwortlichen des REWE Lebensmittelmarktes im Plangebiet hatten zu Beginn der Planungen noch den Fokus auf eine Erweiterung um einen Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche (VKF) gelegt. Aktuell haben sich die Zielsetzungen dahingehend gewandelt, den Getränkemarkt nicht mehr direkt anzugliedern, sondern im Zuge einer Umnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einem Bestandsgebäude anzusiedeln. Die Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung und der Erhalt des Lebensmittelmarktes als Hauptziele bleiben jedoch bestehen. So steht nun die Schaffung der Voraussetzungen für eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung von den aktuell genehmigten 991 m² auf insgesamt 1250 m² im Vordergrund. Auf diese Weise erlangt der ca. 30 Jahre alte Lebensmittelmarkt zusätzliche Anpassungsspielräume, wenn es um die Angebotsdifferenzierung und betriebswirtschaftliche Reaktionen auf veränderte Marktbedingungen geht.

Des Weiteren sollen die von einer gemischten Nutzung geprägten Strukturen entlang der Marburger Straße und der Bückingstraße erhalten und die charakteristische Blockrandbebauung gesichert werden.

Die, im Übergang zu den südöstlich der Ringallee anschließenden Freiflächen liegende, aufgelockerte Wohnbebauung mit ihren großzügigen Grünanlagen soll ebenfalls erhalten werden.

Während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde von zwei Bürgern der Vorschlag gemacht, die Stadt könne eine fußläufige Verbindung zwischen der Ringallee und der Marburger Straße über das Gelände des REWE-Marktes zur direkten Anbindung an den beampelten Fußgängerweg zur Sudetenlandstraße schaffen. Dadurch würde eine direkte Verbindung zwischen Wieseck- und Lahn-Aue entstehen, die gleichzeitig der Vernetzung von Grünstrukturen vor dem Hintergrund der Landesgartenschau 2014 in Gießen dient. Diese Anregung wurde stadtintern mehrfach diskutiert und beleuchtet. Sie kann jedoch aus mehreren Gründen nicht forciert werden. Das Gebiet, das für diese Maßnahme zu queren wäre, nämlich das Gelände des REWE-Marktes, befindet sich im privaten Eigentum, auf das die Stadt Gießen keine Zugriffsmöglichkeit hat. Diese Variante würde eine komplette Umorientierung des Geländes bedeuten, die dem Bestand nicht gerecht werden kann. Zudem liegt die Befähigung des REWE-Marktes zur Erweiterung im öffentlichen Interesse, da sie auf die Sicherung und Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung abzielt und eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes darstellt. Dieses Nahversorgungszentrum gilt es, wie eben ausgeführt, laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu stärken, um die Wohnqualität des Quartiers auf Basis einer fußläufig erreichbaren Versorgungsstruktur zu festigen. Davon abgesehen, sind Fußwegeverbindungen von der Ringallee zur Marburger Straße über die südlich des Plangebietes gelegene Bückingstraße und den Weg nördlich des Plangebietes gesichert. Zudem ist eine Wegeverbindung südlich des REWE-Marktes von der Marburger Straße zur Ringallee über die Fläche des SO und WA geplant, die jedoch nicht als öffentliche Wegeverbindung festgesetzt wird.

Mit dieser Planung wird eine insgesamt geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt, welche das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die zukünftige Entwicklung im Plangebiet in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild sowie hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange städtebaulich verträglich zu gestalten.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Planung zur Förderung der Innenentwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Zum einen handelt es sich um einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Nachverdichtung und der innerstädtischen Ordnung. Die zum Teil frei werdenden Potentiale des Anwesens Marburger Straße 54 sollen in einer städtebaulich angepassten Dichte wieder baulich genutzt werden. Anteilige Flächenpotentiale des bisherigen Parkplatzes auf dem Gelände des REWE-Marktes sollen dazu herangezogen werden, bauliche Erweiterungen im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen. Zur Steuerung der weiteren Entwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB und die zukünftige Art der Bodennutzung absichert.

Zum anderen ist 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 bestehender Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche von derzeit rund 1.550 m² erweitert. Die Erweiterung umfasst eine Geschossfläche von ca. 250 m². Insgesamt liegt damit eine einzelhandelsbezogene Geschossfläche von ca. 1.800 m² vor. Da der Schwellenwert der Anlage 1 UVPG überschritten wird, ist anhand einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zunächst zu prüfen, ob das geplante Vorhaben einer UVP bedarf.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde gem. Anlage 2 UVPG auf Basis der ursprünglichen Erweiterungsplanung mit einem Zuwachs um 450 m² Geschossfläche durchgeführt und ist als Anhang der Begründung beigefügt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Durchführung einer UVP nicht notwendig ist. Aktuell sind nur noch 250 m² vorgesehen. Da dies die Fläche aus der Vorprüfung unterschreitet, kann weiterhin auf die Durchführung einer UVP verzichtet werden.

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

Da eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a (1) Nr. 1 BauGB geregelt ist. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

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.

Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen (2020) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (Zielaussage) und zugleich als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Grundsatz) dargestellt. Die Planung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 04.11.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt die nordwestliche Hälfte des Plangebietes entlang der Marburger Straße als gemischte Baufläche und die südöstliche Hälfte entlang der Ringallee als Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Teilabschnitt der gemischten Baufläche ist das Symbol einer öffentlichen Verwaltung eingetragen.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet im Nordwesten zum Teil als Mischgebiet, zum Teil als Sondergebiet, im Südosten als allgemeines Wohngebiet fest. Für große Teile ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausnahme bildet allein das Sondergebiet. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des

Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen. Diese Regelung zur nachträglichen redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im vorliegenden Fall für den nördlichen Teil des Plangebietes angewandt.

Verbindliche Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Informelle Planung

Das im Auftrag der Universitätsstadt Gießen von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011) erstellte Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept hatte die Aufgabe, „Leitlinien für eine wohnortnahe und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sowie zu anstehenden Standortfragen im Einzelhandel zu erarbeiten. Die Sicherung einer ausgewogenen und wohnortnahen Nahversorgung stellt dabei ein wesentliches Ziel der Giessener Einzelhandelspolitik dar.“

Der Abschnitt der Marburger Straße im Plangebiet wird im Gutachten als Nahversorgungszentrum gekennzeichnet und neben anderen Bereichen im Stadtgebiet als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Die beiden einander gegenüber liegenden Lebensmittelmärkte LIDL und REWE sind hier die Frequenzbringer. Von zwei genannten Entwicklungsflächen liegt eine im Plangebiet des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um das Gelände des ehemaligen staatlichen Untersuchungsamtes (Marburger Straße 54).

Laut Gutachten ist „für das Nahversorgungszentrum Marburger Straße als wesentliches Ziel der Erhalt des Einzelhandelsangebotes sowie die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung für das Versorgungsgebiet festzuhalten. Die Handlungsansätze liegen hier in einer moderaten Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes bzw. eines Getränkemarktes) sowie die Prüfung etwaiger Maßnahmen zur Reduzierung der hohen Verkehrs- und Emissionsbelastung, die die Aufenthalts- und Standortqualität stark einschränkt.“

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes formuliert das Gutachten für die Nahversorgungszentren Marburger Straße und Frankfurter Straße folgende Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung: „Der Angebotsschwerpunkt bei Neuansiedlungen soll bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere bis zur Großflächigkeit) anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ VKF) mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Matratzen) angesiedelt werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten unter Berücksichtigung der Vorrangstellung und der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt nicht in den Nahversorgungszentren realisiert werden.“

Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit, dessen Bebauung des 20. Jahrhunderts sich ohne identitätsbildende Struktur und Merkmale zeigt. Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert der Landschaftsplan das Plangebiet als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“. Die Nutzungsstrukturen setzen sich zusammen aus z. T. Block- und Blockrandbebauung mit Freiflächen und Gärten (Bebauung an Marburger Straße und Bückingstraße), z. T. Verkehrsflächen (Stellplatzflächen an Marburger Straße), z. T. Gewerbe- und Industrieflächen (Marktgebäude) sowie z. T. Zeilenbebauung (Bebauung an Ringallee). Laut Biotopbewertung erhalten die Flächen im Süden und in der Mitte des Plangebietes die Wertstufe „stark verarmt“, am nördlichen Rand die Wertstufe „verarmt“. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan keine Nutzungskonflikte mit Fachplanungen dar.

Die Entwicklungskonzeption sieht hier die Neuanlage von Einzelbäumen im Zuge der Marburger Straße vor. Allgemein wird für die Ortslagen auf Privatgrundstücken „die Förderung der Entsiege-

lung von Asphaltflächen sowie die Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie die Fassadenbegrünung“ empfohlen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“-Schutzgebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete). Weitere Schutzgebiete oder -objekte, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc. sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen. Auch liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Wieseck liegt südöstlich des Plangebietes jenseits der Ringallee in einem Abstand von mindestens rund 90 m.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kulturdenkmäler. Auch ist das Plangebiet nicht Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet finden sich zwei Kulturdenkmäler. Aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal geschützt, sind ein dreigeschossiges Doppelwohnhaus der späten Gründerzeit südlich des Plangebietes (Bückingstraße 2/Marburger Straße 36) sowie ein dreigeschossiges Wohnhaus mit symmetrischer Fassade von 1905 nördlich des Plangebietes (Marburger Straße 60). Bauvorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Hinweise auf Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Im Nahbereich, aber außerhalb des Plangebietes, südlich der Bückingstraße, ist gemäß den Angaben im Landschaftsplan (2004) eine großflächige Altablagerung mit der ALTIS-Schlüsselnummer 531005000000046 und der Lagebestimmung „Ringallee“ verzeichnet. Hier wurde Bauschutt abgelagert. Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor.

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf. Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sind folgende Flurstücke mit bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen (Altstandorte) bekannt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	2	254/11	Marburger Straße 56 A + B	Schuhgroßhandlung Walz
Gießen	2	258/10	Marburger Straße 40	Chemische Reinigung und Färberei
		258/17	Bückingstraße 5	(C. F. Croon)

Gutachten mit Sondierungen oder allgemeinen Informationen über den Untergrund im Geltungsbereich des Plangebietes liegen dem Amt für Umwelt und Natur nicht vor.

Auf dem Grundstück Marburger Straße 56 bzw. Marburger Straße 56 A wurde laut Information aus dem Gewerberegister in den Jahren 1919 bis 2002 die Leder- und Schuhbedarfsgroßhandlung Walz betrieben. Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie

(HLUG) unter der Nr. 531.005.023-001.011 geführt. Seitens des HLUG wird die Nutzung „Schuhe aus allen Werkstoffen, Großhandel“ der Branchenklasse 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚sehr gering‘ eingeschätzt wird. Seit 2003 befindet sich unter der Adresse Marburger Straße 56 A ein Betrieb der Branche „Maler- und Lackierarbeiten, Handel mit Farben, Lacken“. Bauakten dieses Grundstückes existieren beim Bauordnungsamt der Stadt Gießen nicht.

Wegen der aus der Branchenklasse abgeleiteten sehr geringen Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung und der auch derzeit noch stattfindenden gewerblichen Nutzung ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nicht notwendig.

Die ehemalige Chemische Reinigung und Färberei C. F. Croon wurde nach Auswertung der Bauakten sowie des Gewerberegisters in den Jahren 1911 bis 1998 auf dem Grundstück Marburger Straße 40 betrieben. Einzelne Betriebsabläufe wurden auch auf dem angrenzenden Grundstück Bückingstraße 5 durchgeführt. Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie unter der Nr. 531.005.023-001.009 geführt. Seitens des HLUG wird die Nutzung „Chemische Reinigung und Bekleidungsfärberei“ der Branchenklasse 5 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚sehr hoch‘ eingeschätzt wird. Seit 1998 werden die Räumlichkeiten der ehemaligen Chemischen Reinigung in nicht altlastenrelevanter Form genutzt.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzung auf dem Altstandort besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 2, Flurstück-Nr. 258/10 und 258/17 um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Nähere Untersuchungen auf diesen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, welche konkreten Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind.

Nach Aussage des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten auf den betreffenden Flurstücken sind gutachterliche Stellungnahmen einzuholen, um ggf. entsprechende Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen ergreifen zu können. Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten. Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, werden die Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 2, Flurstück-Nr. 258/10 und 258/17 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und mit folgenden Hinweisen auf dem Bebauungsplan versehen:

„Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollte frühzeitig mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. dem Regierungspräsidium Gießen Kontakt aufgenommen und etwaige Maßnahmen abgestimmt werden.“

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.“

Das bedeutet, dass im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen sind (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenrlass vom 20.09.2007).

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittlräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden.

Archäologische Fundstellen

Im Geltungsbereich sind nach Aussagen des Amtes für Denkmalpflege in Hessen archäologische Fundstellen bekannt. Dennoch ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2S. 2 HDSchG zerstört werden, da das Gebiet nahezu komplett überbaut und weitgehend befestigt ist. Die Aufstellung eines archäologischen Gutachtens im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG ist daher nicht vertretbar. Bei späteren Bauvorhaben muss den Belangen der Bodendenkmalpflege im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens Rechnung getragen werden.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Der westliche Teil des Plangebietes ist entlang der Marburger Straße, der Bückingstraße und dem Verbindungsweg zwischen Marburger Straße und Ringallee überwiegend mit einer Blockrandbebauung aus Einzelgebäuden unterschiedlichen Alters bebaut. Die Gebäude des ehemaligen Staatlichen Untersuchungsamtes (Marburger Straße 54) stehen seit längerem leer, werden aber derzeit in Wohnungen und Büroflächen umgenutzt. In der gehäuft anzutreffenden einseitigen Grenzbebauung erschließen schmale Zufahrtsbereiche die Parzellen mit vielfach dichter Bebauung durch Neben- oder rückwärtige Wohngebäude. In der Marburger Straße ist die Parzellenstruktur vielfach langgestreckt und schmal, wohingegen sich in der Bückingstraße eher kleine kompakte Parzellenstrukturen finden. Unterbrochen werden diese recht kleinteiligen Strukturen durch das eingeschossige Gebäude eines Lebensmittelmarktes, welches 1981 im Blockinnenbereich mit vorgelagerten Stellplätzen an der Marburger Straße errichtet wurde. Die ca. 50 m lange unbebaute Grundstücksfront präsentiert sich hier als ausgedehnte Baulücke im Straßenzug der Marburger Straße. Durch den hohen Versiegelungsgrad der privaten Parkplatz- und Hofflächen im westlichen Plangebietsteil weisen diese kaum Aufenthaltsqualität auf.

Die Baustrukturen an der Ringallee im östlichen Teil des Plangebietes hingegen sind durch eine offene Zeilenbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Strukturen sind hier deutlich lockerer und weniger kleinteilig mit großzügigen Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden.

Die Höhenentwicklung gestaltet sich entlang der Straßenfronten mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen relativ homogen. Auch weisen die Hauptgebäude durchweg geneigte Dachflächen als Sattel- oder Walmdach auf. Gebäude, die den Maßstab sprengen würden, gibt es nicht. Ausnahme bildet das von der Straßenfront zurückgesetzte, in Kubatur, Bauhöhe und Dachform unangepasste Marktgebäude.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen im Westen des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Neben den Gebäudeflächen tragen hierzu die z. T. großflächigen, privaten Hof- und Stellplatzflächen im Blockinnenraum bei. Unterbrochen wird diese Versiegelung durch kleine Vorgartenzonen in der Bückingstraße sowie raumgliedernde Baum- und Heckenpflanzungen im Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes und in den Randbereichen einzelner Höfe.

Der östliche Teil des Plangebietes hingegen weist großflächige Grünanlagen mit z. T. altem Baumbestand und gliedernden Gebüschpflanzungen auf, die das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität positiv prägen. Der räumliche Übergang vom westlichen zum östlichen Plangebietsteil wird abschnittsweise durch eine Pappelreihe mit Unterwuchs am östlichen Rand des Marktgrundstückes gebildet.

Es finden sich weder geschützte Biotop- noch gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten im Plangebiet.

Streng geschützte Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) sind im Plangebiet anzutreffen. Bei Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an älteren Gebäuden sind diese im Rahmen von Baugenehmigungen auf mögliche Niststandorte oder Quartiere zu überprüfen.

Das Bodengefüge ist durch Auffüllungen oder Abgrabungen überformt, natürlich anstehende Böden sind nicht mehr existent. Die ökologischen Bodenfunktionen sind insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Bereich der stark versiegelten Flächen durch ein städtisches Klima geprägt (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsoberfläche). Die Grünanlagen im östlichen Teil hingegen begünstigen einen thermischen Ausgleich.

Die genauere Bestandsbeschreibung zu Flora und Fauna ist Kap. 7 zu entnehmen.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Marburger Straße und der Bückingstraße soll erhalten werden, wobei bestehende Baufluchten aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert werden. Die das Straßenbild prägende Bebauung sowie geplante Bauvorhaben sind dabei ebenso im Fokus der Stadtplanung wie die Standortsicherung und bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes und dessen gestalterische Einbindung.

Die Möglichkeit zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes umfasst zusätzliche Verkaufsflächen in einer Größenordnung von ca. 250 m². Mit den dadurch eröffneten Handlungsspielräumen wird der Nahversorgungsstandort attraktiviert und gefestigt.

Die Erweiterung nimmt Rücksicht auf die, sich aus dem Grenzabstand ergebende, aber nicht direkt planungsrechtlich abgesicherte Wegeverbindung zu den Mietshäusern in der Ringallee, die von der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang der Ostseite des Marktgebäudes verläuft. Somit bleibt der ursprüngliche Grenzabstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze unangetastet. Auch wird bei der Erweiterung Wert auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Stellplatzflächen gelegt. Das innere System des ruhenden Verkehrs wird zur Unterbringung ausreichender Stellplätze geändert. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird verlagert. Daraus resultiert eine geänderte Fußgängerführung im ampelgesteuerten Überweg zur Querung der Marburger Straße.

Eine Entsiegelung der Höfe im baulich verdichteten Bestand an der Marburger Straße und an der Bückingstraße zur Erhöhung des Grünanteils kann nur bedingt bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, da vorhandene bauliche Anlagen zunächst Bestandsschutz genießen. Bei der Festlegung der Baufenster wurden allerdings nicht alle vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigt, um eine partielle Entsiegelung planungsrechtlich vorzubereiten.

Eine weitere bauliche Verdichtung an der Ringallee wird nur in geringem Maße und nur im baulichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gebäuden angestrebt. Die zusammenhängenden Grünbereiche bestimmen die Wohnumfeldqualität und sollen als solche erhalten und nicht einer Bebauung zugeführt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung an der Ringallee dient vornehmlich dem Wohnen. Nördlich und südlich dieser Bebauung sind die Wohnbereiche durchsetzt mit Läden und auch schulischen Einrichtungen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im städtebaulichen Kontext mit den angrenzenden Bereichen wird das Plangebiet entlang der Ringallee als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauung an der Bückingstraße und der Marburger Straße wird von einer ausgeprägten Nutzungsmischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Büros bzw. freiberufliche Nutzungen, Läden, Gastronomie und Wohnen bestimmt. Dementsprechend wird der Bereich als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Für den REWE-Markt und dessen Erweiterung ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Durch die Möglichkeit zur Erweiterung auf bis zu rd. 1.250 m² Verkaufsfläche ist der Markt als

großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, der sondergebietspflichtig ist. Demzufolge wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die Bebauung an der Ringallee wird entsprechend der Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, das sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Wohngebietes. Um die innerstädtische Wohnfunktion dieses Quartiers zu stärken, sollen sonstige Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der baulichen Strukturen ist das Gebiet für gewerbliche Betriebe mit teils großem Flächenbedarf ungeeignet. Anlagen für Verwaltungen würden sich ebenfalls nicht in die Strukturen einfügen. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 BauNVO, wobei die Nummern 6 – 8 hier ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die derzeit kein Bedarf erkennbar ist, können aufgrund ihres ebenerdigen Flächenbedarfs und ihrer geringen baulichen Höhe an diesem Standort nicht in das Stadtbild integriert werden. Das Innenstadtgebiet verfügt über zahlreiche Tankstellenstandorte an zentralen, verkehrstechnisch günstig gelegenen Standorten.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, als auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Die Herausnahme der Vergnügungsstätten aus dem Katalog der zulässigen Nutzung wird ergänzt durch das Verbot von Einzelhandelsbetrieben mit einem erotischen Warensortiment sowie aller Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe im gesamten Plangebiet. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der benachbarten Bebauung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden, um die bestehende Wohnumfeldsituation und die Aufenthaltsqualität im Freien nicht negativ zu belasten. Im Stadtgebiet sind an anderen Stellen bereits Standorte vorhanden, an denen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich und umsetzbar sind.

Zur gesamtstädtischen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde im Auftrage der Stadt Gießen von der GMA; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln (2011), ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt, welches formell am 15.12.2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Es dient als städtebauliche Leitlinie der planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet, die es, wie hier, in Bauleitplanverfahren umzusetzen gilt. Auf Basis der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zulässig (Eignungsgebiete) bzw. nicht zulässig sein sollte (Ausschlussgebiete).

Als Ausschlussgebiet werden unter anderem Nahversorgungszentren genannt, die als Einzelhandelsstandorte entscheidende Nahversorgungsfunktionen in der Stadt Gießen übernehmen. Wie oben ausgeführt, gehört der Abschnitt der Marburger Straße im Plangebiet zu einem solchen Nahversorgungszentrum. Hier erzielt die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität oberste Priorität, während die Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Trading-Down-Effekte vermieden werden sollen.

Das übrige Plangebiet, welches nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist, ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt, in denen laut Vergnügungsstättenkonzept ebenfalls die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden sollte. Der Ausschluss der Nutzungen steht demzufolge im Einklang mit einem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen.

Das Gelände des REWE-Marktes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Bei einem Sondergebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches sich von den typisierten Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet. Für ein Sondergebiet sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung jeweils konkret zu bestimmen. Demnach wird im Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt als zulässige Nutzung festgesetzt.

Die Ausweisung als Sondergebiet entspricht den Zielen der Regionalplans, da sich das Plangebiet in einem „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ befindet (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Aufgrund der Einstufung als Oberzentrum kommt Gießen für großflächige Einzelhandelsprojekte in Betracht (Zentralitätsgebot). Durch die einzig zulässige Nutzung „Lebensmittelmarkt“ wird ferner dem laut Einzelhandelsgutachten empfohlenen Angebotsschwerpunkt „nahversorgungsrelevante Sortimente“ und der Vorrangstellung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt genüge getan. Dies dient auch dem städtebaulichen Integrationsgebot der Regionalplanung (s. hierzu auch Kap. 6).

Entsprechend der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten wird für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² festgesetzt. Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Damit wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern aus dem typischen Vollsortiment eines Lebensmittelmarktes gewährleistet.

Nach der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 3.09 vom 24.03.2010) „...kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (BVerwG 4 CN 3.07, Urteil vom 3. 4 2008, Rn 18). Die Zulässigkeit nur eines Betriebes muss allerdings durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein.“

Die in der aktuellen Rechtsprechung angesagte Fallkonstellation ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Es handelt sich hier um einen auf einem innerstädtischen Grundstück gelegenen Handelsbetrieb, der zukünftig seine Verkaufsfläche erweitern kann. Die Grundstücksverhältnisse und -größe lassen in dieser städtebaulichen Situation nur diesen einen Betrieb zu. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit und dem Gebot eines hinreichenden Stellplatznachweises ist selbst die projektierte Erweiterung des bestehenden Betriebes bereits eingeschränkt. Für die Ansiedlung weiterer Betriebe innerhalb des Sondergebietes sind keine Entwicklungspotentiale vorhanden.

Die genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittel-Verbrauchermarktes beträgt 991,08 m². 491,89 m² sind als Nebenräume für Lager, Büro und Personal zugelassen. Laut dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (s. Kap. 4.1) liegen die Handlungsansätze für den Bereich der Marburger Straße in einer moderaten Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes bzw. eines Getränkemarktes). Konkrete Verkaufsflächenbedarfszahlen gibt das Gutachten nicht vor.

Eine Erweiterung um 250 m² Verkaufsfläche entspricht den Zielaussagen des Gutachtens. Diese Flächengröße ist der baulich-räumlichen Situation angepasst und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung dahingehend, dass sich das Einzelhandelsprojekt nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt. Diese Verkaufsflächenerweiterung erlaubt eine maßvolle Entwicklung des bestehenden Einzelhandels in einem zentralen Versorgungsbereich und gewährleistet damit die Sicherung dieses wichtigen Nahversorgungsstandortes in der Marburger Straße, ohne bestehende Versorgungskerne Gießens oder benachbarte zentrale Orte wesentlich zu beeinträchtigen. Die Planung entspricht damit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtungsverbot der Regionalplanung.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt wer-

den. Zusätzlich zu den durch die Kunden zu betretenden reinen Verkaufsflächen und den Thekenbereichen, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.) sind der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung/BauNVO festgesetzt. Damit werden zunächst der Bestand an baulichen Hauptanlagen und, im Zuge der zulässigen Überschreitung der GRZ, die vorhandenen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten planungsrechtlich gesichert, aber auch Spielräume für gewisse bauliche Erweiterungen offengehalten. Bauliche Erweiterungen sind in diesem wenig verdichteten Bereich durchaus vertretbar und sollen aus Gründen der Flexibilität hinsichtlich etwaiger künftiger baulicher Erfordernisse nicht ausgeschlossen werden. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird mit 1,1 (unterhalb der möglichen BauNVO-Obergrenze) festgesetzt und orientiert sich an der im WA auftretenden höchsten Dichte im Bereich der Ringallee 56 / 57. Für die bislang weniger verdichteten Bereiche bedeutet dies, dass je nach Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (s. u.) die bauliche Dichte durch die Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss angehoben werden könnte. Auch eine solche Nachverdichtung wäre im WA städtebaulich verträglich.

Die drei- bis viergeschossige Bebauung soll erhalten bleiben und bildet die Grundlage für die Höhenfestlegung im WA, welche drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt. Dadurch wird der durch mindestens drei Vollgeschosse geprägte Geschosswohnungsbau in diesem Quartier an der Ringallee, der sich auch außerhalb des Plangebietes nach Süden fortsetzt, für die Zukunft bewahrt.

Innerhalb des in zwei Teilflächen festgesetzten Mischgebietes (MI) wird ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches sich an den nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen orientiert. So werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung durch die Hauptanlagen liegt in vielen Bereichen unterhalb der GRZ von 0,6. Unter Hinzurechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen und Zufahrten wird die GRZ von 0,6 jedoch vielfach überschritten. In Einzelfällen ist fast die gesamte Grundstücksfläche baulich ausgenutzt. Eine solch hohe Verdichtung ist für Innenstadtlagen nicht unüblich und bestimmt den Charakter vieler historisch geprägter Innenstadtquartiere. Eine Begrünung ist bei einer solch hohen Verdichtung allerdings nur wenig bis kaum vorhanden.

Die Erschließungs- oder Hof- bzw. Stellplatzflächen sind laut BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, doch darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die hohe bauliche Ausnutzung im Mischgebiet genießt Bestandsschutz, doch ist es Ziel der Planung, bei baulichen Veränderungen ein gewisses Mindestmaß an Durchgrünung für die Zukunft zu gewährleisten. Damit sollen die kleinklimatischen Verhältnisse aber auch die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld verbessert werden.

Da der Grund und Boden bei den kleineren Parzellen knapp ist und auf notwendige Erschließungsflächen der Grundstücke im MI auch in Zukunft nicht verzichtet werden kann, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im MI die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, wenn für den über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteil eine Dachbegrünung in doppelter Größe dieses Anteils nachgewiesen wird. Mit diesem Maß kann ein mindestens 10 %er - Anteil der Grundstücksflächen zur Freiraumgestaltung und Begrünung gesichert werden. Eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Anlagen kann durch eine doppelt große Dachbegrünungsmaßnahme kompensiert werden. Durch diese Forderung kann der stellenweise beengten städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden bei gleichzeitiger Gewährleistung von Wohnumfeld verbessernden Begrünungsmaßnahmen. Die Festsetzung basiert auf der konkreten

Situation des Einzelfalls, dessen Baugrundstücke unter Berücksichtigung der hohen Versiegelung in innerstädtischer Lage eine solche Überschreitung erforderlich macht. Damit wird den Belangen des Boden- und Naturschutzes in dieser bereits vorbelasteten innerstädtischen Lage Rechnung getragen.

Insbesondere dort, wo auf kleinen Parzellen eine mehrgeschossige Bebauung errichtet wurde, wird die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) teilweise nicht eingehalten. Die bestehende Bebauung genießt allerdings auch für dieses Maß Bestandsschutz. Es ist aber das Bestreben der Stadt, eine solch hohe Verdichtung für die Zukunft nicht mehr zuzulassen. Städtebauliches Ziel ist es nicht, einzelne Ausnahmen, die das gebotene Höchstmaß überschreiten, als Maßstab für eine generelle Festlegung im Gebiet heranzuziehen, sondern vielmehr, ein von der Mehrzahl der Bebauung eingehaltenes Höchstmaß an Verdichtung auch für künftige Neubauvorhaben festzuschreiben.

Die Bebauungshöhen im Mischgebiet wechseln auf engstem Raum zwischen zwei-, drei- und viergeschossiger Bebauung. Dieses Spektrum in der Bestandsbebauung bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzung im Mischgebiet, welche zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt. Trotz der zum Teil unterschiedlichen Geschosshöhe von Gebäuden in direkter Nachbarschaft ist eine Harmonie im Erscheinungsbild der Bebauung gewahrt. Dies resultiert zum Teil daher, dass moderne Geschosshöhen in der Regel niedriger sind als die des Altbaubestandes. Die Mindesthöhe von zwei Vollgeschossen gewährleistet unabhängig davon eine hinreichend wirksame Raumbildung.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan im Mischgebiet eine Gebäudehöhe von maximal 16,0 m und im Sondergebiet von maximal 6,0 m fest. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück als unterer Bezugspunkt. Mit dieser Begrenzung sollen die vorgegebenen Höhen nicht überschritten werden, um den städtebaulichen Rahmen der bestehenden und das Gebiet prägenden Bebauung zu bewahren.

Bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe bleiben haustechnische Aufbauten sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie unberücksichtigt, da sie als untergeordnete Anlagen die Dachlandschaft optisch kaum prägen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Wand.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 bei nur einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Die bisherige bauliche Ausnutzung durch Hauptanlagen umfasst ein Maß von ca. 0,32 GRZ. In Hinblick auf eine mögliche Verkaufsfächenerweiterung um ca. 250 m² gibt es durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 hinreichende, der städtebaulichen Situation angepasste Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Markt. Allerdings ist wegen der für großflächigen Einzelhandel sehr hohen Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze mit einer Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zu rechnen. Um die notwendigen Erschließungsflächen planungsrechtlich abzusichern, wird für das SO demzufolge die Festsetzung getroffen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf, wenn für den über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteil eine Dachbegrünung in gleicher Größe dieses Anteils nachgewiesen wird. Mit diesem Maß kann ein mindestens 5 % -Anteil der Grundstücksflächen zur Freiraumgestaltung und Begrünung gesichert werden. Eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Anlagen kann durch eine entsprechend große Dachbegrünungsmaßnahme kompensiert werden. Durch diese Forderung kann der beengten städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden bei gleichzeitiger Gewährleistung von Wohnumfeld verbessernden Begrünungsmaßnahmen. Damit werden die Belange des Boden- und Naturschutzes in dieser bereits vorbelasteten innerstädtischen Lage berücksichtigt. Außerdem wird dem Flächenbedarf der spezifischen Anforderungen dieser Einzelhandelseinrichtung in der gegebenen städtebaulichen Situation hinreichend Rechnung getragen.

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss im Sondergebiet entspricht dem baulichen Bestand und wird auch für die projektierte Erweiterung maßgebend sein. Da für das Sondergebiet nur Flachdächer zugelassen werden (vgl. Kap. 5.5), sind weitere Festsetzungen zur Beschränkung der baulichen Höhe nicht erforderlich.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die offene Zeilenbebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Ringallee im östlichen Teil des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die aufgelockerten Strukturen sollen auch für etwaige bauliche Änderungen in diesem Gebiet maßgebend sein.

Eine durchgehend einheitliche Bauweise in offener oder geschlossener Form ist innerhalb des Mischgebietes (MI) nicht festzustellen. Sowohl grenzseitig errichtete Geschäftsbauten als auch halboffene Haus-Hof-Bauweisen sowie einzelne Gebäude mit beiderseitigem Grenzabstand sind vorzufinden und spiegeln die Bebaubarkeit der unterschiedlich breiten Grundstücke wieder. Um diesen Wechsel, aber auch die Charakteristik des baulichen Bestandes bei etwaigen baulichen Veränderungen zu bewahren, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Neuerrichtung von Gebäuden an gleicher Stelle (auf der Grenze) ausnahmsweise zulässig ist, auch wenn von der anderen Seite nicht angebaut wird, sofern dieser Neubau innerhalb des Baufensters liegt und spätestens 3 Jahre nach Abbruchgenehmigung des Vorgängerbaus erfolgt. Nur so ist für die z. T. recht schmalen Parzellen eine etwaig gebotene Wiederbebauung möglich. Derartige Ausnahmeregelungen sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO möglich, auch wenn sie die Tiefe der Abstandflächen nicht bindend bestimmen. Die bauordnungsrechtlichen Regelungen gem. § 6 HBO werden dadurch nicht außer Kraft gesetzt.

Im WA bestimmen die Baugrenzen einzelne Baufenster, die sich am Gebäudebestand orientieren, jedoch in ihrer Ausdehnung ausreichenden Spielraum für Dachüberstände, für nachträgliche Wärmedämmung oder etwaige bauliche Erweiterungen an den Balkonfronten gewähren. Für die Baugrenzen werden in eingeschränktem Maße Überschreitungen zugelassen, um etwaige bauliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Für die raumwirksamen Flächen des MI in Orientierung zur Marburger Straße und zur Bückingstraße setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Damit sollen bestehende und städtebaulich wichtige Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen gesichert werden. Die straßenseitigen Baulinien folgen hierbei im Wesentlichen den die Straßenzüge prägenden Gebäuderaumkanten. Zur Flexibilisierung baulicher Veränderungen wird eine Festsetzung getroffen, die ein Zurücktreten von der Baulinie in einem gewissen Rahmen zur Fassadengliederung zulässt. Auch wird für untergeordnete Gebäudeteile ein geringes Überschreiten der Baulinie ausnahmsweise zugelassen. Diese Festsetzungen räumen den Bauherren einerseits eine gewisse Flexibilität ein, um z. B. Eingangsbereiche oder Gebäudeecken besonders gestalterisch hervorheben zu können und ermöglichen andererseits eine individuelle Fassadengliederung durch Erker o. ä. Gebäudeauskragungen, ohne die Ensemblewirkung im Straßenbild insgesamt zu schmälern. Darüber hinaus wird aus Klimaschutzgesichtspunkten eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung in der hierfür technisch gebotenen Tiefe von höchstens 0,25 m zugelassen.

Des Weiteren werden zur Begrenzung der Bebauung im MI Baugrenzen festgesetzt, die zum einen der Bebauung entlang des Fußweges im Norden des Plangebietes und zum anderen den Gebäudekanten der rückwärtigen Bebauung folgen. Damit wird, bis auf einzelne Ausnahmen, dort, wo die rückwärtige Bebauung bis an die Grundstücksgrenze reicht, die bisherige Ausdehnung der Bebauung auf den Grundstücken erfasst und gesichert; es werden aber auch potentielle sinnvolle Erweiterungen ermöglicht. Auch für die Baugrenzen werden in eingeschränktem Maße ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen, um etwaige bauliche Zwangspunkte zu vermeiden.

Für das Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Für das an der Nord- und Ostseite überwiegend grenzständig errichtete Marktgebäude wird eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die der östlichen Grundstücksseite zugewandte Baugrenze für die geplante Erweiterung greift die Fluchtlinie bzw. Gebäudekante des Bestandsgebäudes auf, die in diesem Teil einen Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze

aufweist. Damit wird sowohl für das Bestandsgebäude und etwaige bauliche Veränderungen eine Bebauung auf der Grenze planungsrechtlich gesichert als auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die vorhandene Abstandsfläche zwischen dem südöstlichen Gebäudeteil und der östlichen Grundstücksgrenze als direkte Wegeverbindung zwischen Marburger Straße und Ringallee fungiert. Nach Süden hin ist das Baufenster soweit erweitert worden, dass vor dem Hintergrund des limitierten Stellplatzangebotes noch ausreichend Raum für eine Parkdoppelreihe zur Verfügung steht. Nach Westen und Süden legt eine Baugrenze die bauliche Ausdehnung fest. Während sich die westliche Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m parallel zur bestehenden Gebäudekante orientiert, ist nach Süden hin – wie bereits erwähnt - die Vorhaltung eines ausreichenden Parkraumangebotes maßgeblich. Somit beträgt der Abstand zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze 18,0 m. Das auf diese Weise festgelegte Baufenster ist somit insgesamt das Resultat einer Abwägung zwischen einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Stellplatzfläche, der gebotenen Rücksichtnahme auf vorhandene Wegebeziehungen und einer wirtschaftlichen Ausnutzung des begrenzten Flächenangebotes.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen im WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bei den recht eng gefassten Baugrenzen im WA wird hiermit den bereits bestehenden Strukturen und Nutzungen außerhalb der Baugrenzen Rechnung getragen. In den übrigen Gebieten sind Nebenanlagen über 10 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Zur Erhaltung der Stadtbildwirkung werden Festsetzungen getroffen, welche die Stadtbild prägenden Gestaltelemente zur Vorgabe für künftige Neu-, An- und Umbauten machen. Dabei ist im Wesentlichen die Dachgestaltung von Bedeutung. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

In diesem Sinne wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten, nur Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 40° (alte Teilung) zulässig sind. Damit sollen steilere Dachneigungen bei Hauptgebäuden, die in diesem Gebiet bislang untypisch sind, auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Das Walmdach ist die bestimmende Dachform, die in diesem Gebiet als prägendes Element erhalten bleiben soll.

Im Mischgebiet werden mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° (alte Teilung) sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) zugelassen. Damit werden zum einen die vorherrschenden Dachformen und -neigungen für die Zukunft gesichert, zum anderen Optionen für die Gestaltung moderner Dachausbildungen als Flachdach offen gehalten. Das Flachdach ist ein wichtiges gestalterisches Element moderner Architektur. Es bietet außerdem die Möglichkeit, Dachterrassen für Wohnungen in den Obergeschossen zur Steigerung der Wohnqualität zu konzipieren sowie ungenutzte Dachflächen zur Begrünung und damit zur Verbesserung der Ökologiebilanz heranzuziehen. Da die Baustrukturen in dem Gebiet von Anbauten und Nebengebäuden mitbestimmt werden, soll sich die Dachneigung dieser Nebengebäude und untergeordneten Anbauten der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen. So lässt sich ein homogenes Erscheinungsbild in der Dachlandschaft eines Anwesens erzielen. Ist dies nicht der Fall, darf die Dachneigung höchstens 5° (alte Teilung) betragen. Damit setzt sich der Anbau oder das Nebengebäude gestalterisch deutlich vom Hauptgebäude ab.

Im Sondergebiet sind, dem baulichen Bestand entsprechend, nur Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig. Gerade hier, in diesem recht hoch versiegelten Gebiet, bieten die ungenutzten Dachflächen ein großflächiges Potential zur Begrünung.

Die Dachlandschaft wird wesentlich durch die Dachaufbauten geprägt, weshalb die Breite der Dachgauben und sonstigen Aufbauten höchstens die Hälfte der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen darf. Notwendige haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig und müssen gegen-

über der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückgesetzt werden. Haustechnische Aufbauten sind nur in hellgrauen Farben zulässig, damit sie optisch nicht zu stark in Erscheinung treten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 2,00 m vom Dachrand entfernt bleiben. Damit treten solarenergetische oder sonstige technische Dachaufbauten optisch in den Hintergrund und entziehen sich der Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig, da sie zu einer äußerst unruhigen Dachlandschaft führen und vorhandene Verschattungsprobleme noch verstärken können.

Glänzende Materialien zur Dacheindeckung (z. B. glasierte Dachziegel) sind unzulässig, da durch die von ihnen ausgehenden Blendwirkungen z. B. die Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt werden. Solaranlagen werden aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien davon ausgenommen.

Ebenso wie die Gebäude sind auch die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin stadtbildwirksam. In den Anliegerstraßen sowie der funktional bedeutsamen Marburger Straße hat die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen eine besondere Wichtigkeit, da sie die Attraktivität für die fußläufigen Kunden entscheidend mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind daher nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Aus stadtgestalterischen Aspekten gibt der Bebauungsplan auch eine Abschirmung der Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse vor. Sie sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur gestalterischen Einpassung der Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, die der starken stadtbildprägenden Wirkung der Werbung in diesem Quartier Rechnung tragen.

Die Nähe von gewerblichen Nutzungen zu benachbarten Wohnnutzungen erfordert es, die Ausgestaltung der Werbeanlagen zusätzlich zu beschränken. Hier geht es insbesondere um das Bedürfnis nach ungestörter Nachtruhe. Diese soll durch Einschränkungen beleuchteter und dem Verbot blinkender Werbung gewährleistet werden.

Die gem. § 81 HBO aufgenommenen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, zur Dachbegrünung und zur Fassadengestaltung werden in Kap. 7 erläutert.

5.6 Verkehr

Straßenführung

Das Plangebiet ist ein von Verkehrswegen umschlossenes Quartier. Es grenzt im Nordwesten an die Marburger Straße und im Südosten an die Ringallee, welche mit der sie verbindenden Bückingstraße die äußere Erschließung sicherstellen. Die Marburger Straße ist eine der Gießener Hauptverkehrsstraßen, die Ringallee eine Sammelstraße. Die Verbindungsachse zwischen Marburger Straße und Ringallee im Nordosten ist nur in ihrem östlichen Abschnitt für den Anliegerverkehr befahrbar, der westliche Abschnitt ist dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Die genannten Verkehrswege sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Fahrrad- und Fußwege

Ausgewiesene Fahrradwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der Marburger Straße verläuft jedoch ein separater Fahrradstreifen. Neben dem bereits zuvor genannten Fußwegeabschnitt nördlich an das Plangebiet angrenzend bestehen innerhalb des WA auf den Privatgrundstücken Erschließungswege zu den einzelnen Mehrfamilienhäusern, welche allerdings nicht dem öffentlichen Verkehrswegenetz zugeordnet sind. Sie werden demzufolge auch nicht als Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Planung neuer Wege sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die bestehende

Wegebeziehung zwischen Marburger Straße und Ringallee, die nicht Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes ist, bleibt unter Wahrung des vorhandenen Grenzabstandes zur östlichen Grundstücksgrenze erhalten.

Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt im Zuge der Marburger Straße eine Bushaltestelle. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen am ÖPNV-Netz hervorgerufen.

Ruhender Verkehr

In der Ringallee und in der Bückingstraße, außerhalb des Plangebietes, finden sich im Straßenraum angeordnete öffentliche Halteflächen und Stellplätze, die von der Planung nicht berührt werden und auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Zudem sind im Bereich des REWE-Marktgeländes 71 private Stellplätze vorhanden und weitere rund 15 Stellplätze im Hofbereich des Anwesens Marburger Straße 44, welches über eine gemeinsame Zufahrt mit dem REWE-Grundstück verfügt. Vor den Häusern Marburger Straße 38, 40 und 44 gibt es einen rund 4 m breiten, befestigten Grundstückstreifen, der sowohl für die Anlieferung der Geschäfte, für Pkw-Kurzzeitparker, als Fahrradabstellfläche und anderes genutzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Neubebauung im Bereich des REWE-Marktgeländes, bei deren Umsetzung einige Stellplätze wegfallen werden bzw. neue Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlich werden und entsprechend nachzuweisen sind. Änderungen in der jetzigen Stellplatzanordnung können eine höhere Ausnutzung der Parkplatzfläche erzielen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Bebauungsplan wird durch entsprechende Umgrenzung eine Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche im westlichen Abschnitt des Sondergebietes, der Marburger Straße zugewandt, festgesetzt. Ursprünglich war dort auch die Festsetzung einer neuen Zufahrt für das SO am süd-westlichen Ende der Straßenfront vorgesehen. Sie sollte im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Erweiterung des Marktes durch einen Getränkemarkt in Kombination mit einer Parkplatzneuorientierung die bestehende Situation verbessern. Die Planung hat sich im Laufe des Verfahrens jedoch, wie oben bereits ausgeführt, gewandelt. Ferner wurden Bedenken geäußert, dass es im Bereich dieser neuen Zufahrt zu Konflikten mit einer nahe gelegenen Fußgängerquerung kommen könnte. Aus diesem Grund wurde von der bisherigen Planung Abstand genommen und die Festsetzung der Zufahrt entfernt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, so dass die Versorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gegeben ist. Wasserversorgungsleitungen DN 150 liegen in allen das Plangebiet umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Da die Planung gegenüber dem Bestand z. T. nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt, ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung über das bestehende Versorgungsnetz in Hinblick auf Wassermenge und -druck abgedeckt ist.

Auch die Löschwasser-Grundversorgung ist, wie bisher, aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit zu stellen. Der Bebauungsplan nimmt einen Hinweis zum Brandschutz auf, der für Gebäude regelt, dass eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen muss. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen. Brandschutztechnische Maßgaben sind zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über ein Kanalsystem aus Schmutz- und Regenwasserkanälen in den öffentlichen Straßenräumen an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Es ist nicht zu

erwarten, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Ergänzungen des Netzes vorzunehmen sind. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten.

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Flächen sollen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen ist daher nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Eine Ausnahme bildet das Sondergebiet, in dem Fahrbahnen und Wege, die mit Einkaufswagen befahren werden, auch mit einer fugenlosen Oberfläche ausgeführt werden dürfen.

Energie- und Wärmeversorgung

Der bauliche Bestand ist in ausreichender Weise an das Infrastrukturnetz angebunden.

Die Energieversorgung ist für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Da sich durch die Planung die Intensität der Nutzungen nicht wesentlich erhöht, ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Belastung der Energienetze zu rechnen.

Die Mehrfamilienhäuser in der Ringallee sind an die Fernwärme angeschlossen. In der Marburger Straße vor den Haus-Nr. 50, 54, 56 und 58 und in dem Verbindungsweg zur Ringallee gibt es eine Fernwärmeleitung. Die Häuser Bückingstraße 1, 3, und 5 und die Häuser Marburger Straße 38, 40, und 44 sind bisher nicht für einen Fernwärmeanschluss vorgesehen.

Telekommunikationslinien

Das Plangebiet wird über unterirdische Telekommunikationslinien versorgt. Im Bereich des Gebäudes Ringallee Nr. 56/57 liegt die nach Süden erweiterte Baugrenze über den vorhandenen Leitungen der Deutsche Telekom. Die nach Osten erweiterte Baugrenze der Ringallee Nr. 55A liegt sehr nah neben einer bestehenden Leitung. Durch den aktuellen Gebäudebestand ergeben sich an dieser Stelle keine Konflikte. Sofern hier zukünftig aber ein Abriss und Neubau oder bauliche Erweiterungen stattfinden, sind die Leitungen in Abstimmung mit der Telekom gegebenenfalls zu verlegen. Die übrigen Leitungen im Plangebiet werden nicht negativ berührt.

6. Immissionsschutz

Einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedarf zunächst die projektierte Erweiterung des Lebensmittelmarktes um einen Anbau zur Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche.

Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber dem Bestand ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die mögliche Erweiterung im SO wird einen Teil der vorhandenen Stellplatzflächen beanspruchen. Um den nachzuweisenden Stellplatzbedarf zu sichern, wird eine veränderte Stellplatzanordnung auf den verbleibenden Flächen erforderlich werden. Ein Mehr an Stellplätzen gegenüber dem derzeitigen Bestand wird aufgrund des begrenzten Flächenangebotes jedoch nicht entstehen. Die Stellplatzbilanz für das SO wird sich also kaum verändern. Bei angenommen gleicher Frequentierung bliebe das Verkehrsaufkommen für das SO unverändert. Eine Erhöhung der Fre-

quentierung aufgrund der Erweiterung über 10 % ist eher unwahrscheinlich. Der Kundenanteil aus dem Quartier, der den Markt zu Fuß aufsucht, ist derzeit sehr hoch. Da im Zuge der Erweiterung des Marktes die bestehende „informelle“ fußläufige Verbindung zum Wohnquartier an der Ringallee erhalten bleibt, wird der fußläufige Kundenanteil auch künftig überdurchschnittlich hoch sein. Dem städtebaulichen Integrationsgebot der Regionalplanung wird damit entsprochen (s. hierzu auch Kap. 5.2).

Für die Lärmentwicklung ist bei der Umsetzung der Planung allenfalls eine geringfügige Verbesserung anzunehmen, da ein Teil der Stellplätze in direkter Nachbarschaft zum WA entfällt und der Parkplatz künftig eine zunehmende Abschirmung zum WA durch die potenzielle bauliche Erweiterung erfahren wird.

Die bisherige Anlieferung des Marktes von der Westseite her wird sich durch die Erweiterung nicht ändern. Insofern tritt durch die Markterweiterung keine im Sinne des Immissionsschutzes nachteilige Veränderung gegenüber dem bisherigen Anlieferungsgeschehen auf (s.u.). Bisherige Störwirkungen sind der Stadt nicht bekannt und demzufolge auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden keine neuen Beeinträchtigungspotentiale zum WA und zum MI sowie zwischen diesen beiden Baugebietsarten geschaffen.

Innerhalb des WA wird eine weitere bauliche Verdichtung gegenüber der jetzigen Situation nur in geringem Umfang ermöglicht, welche kaum Änderungen im Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Hinblick auf etwaige verkehrliche Störungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Auch im MI bleibt die zulässige Neubebauung deutlich hinter dem Verdichtungsgrad einiger bebauter Grundstücke zurück. Da die baugebietspezifischen Dichtewerte eingehalten werden, ist eine grundsätzliche Verträglichkeit der Neubebauung auch hinsichtlich verkehrlicher Belange vorauszusetzen.

Die vom Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz, in seiner Stellungnahme vom 23.05.2012 für das Sondergebiet geforderte Lärmkontingentierung nach DIN 45691 wurde am 30.01.2013 vom Regierungspräsidium zurückgezogen. Die geforderte Lärmkontingentierung und ein entsprechendes Gutachten würden keine Verbesserung der Lärmsituation bewirken, da das Gebiet zum einen bis auf die geplante Erweiterung komplett bebaut ist. Zum anderen kann durch den Platzmangel die Anzahl der vorhandenen Stellplätze nicht erhöht werden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich auch die Verkehrsmengenbelastungen der Stellplatzanlage nicht wesentlich verändern werden. In seiner Stellungnahme vom 27.10.2014 wies das Regierungspräsidium nur noch auf mögliche Konflikte bezüglich des Lieferverkehrs hin. Demnach würde durch eine Erweiterung des Marktes auch zusätzlicher Anlieferverkehr erzeugt, der bei Lebensmittelmärkten häufig in den Nachtzeiten stattfindet. Da die Immissionsrichtwerte im WA trotzdem einzuhalten sind, könnte der Marktbetreiber dadurch deutlich eingeschränkt werden. Derartige Einschränkungen für Anlieferzeiten bestehen für den Lebensmittelmarkt allerdings bereits jetzt, unabhängig von einer Erweiterung. Sie sind dem Betreiber somit bekannt und verstärken sich durch die Planung nur geringfügig, da lediglich eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht wird. Sollte ein Nachweis der Einhaltung der TA-Lärm-Richtwerte gefordert werden, so ist er im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Natur und Landschaft, Grünordnung und Klima

Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Stadt Gießen vom Planungsbüro Koch ein Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan erstellt, in dessen Rahmen im August 2011 eine Kartierung der Biotoptypen, insbesondere der Gehölze und Grünstrukturen, und in der Zeit von April bis Juli 2011 faunistische Untersuchungen, unter besonderer Berücksichtigung der Vögel und Fledermäuse, durchgeführt wurden. Die Ergebnisse, die in einem Landschaftsplanerischen Beitrag (Dezember 2011) zusammengestellt wurden, werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Pflanzenwelt:

Das Gebiet ist durch die Lage in der Stadtmitte vorbelastet. Hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Straßenverkehrs wirken sich nachteilig auf die Pflanzenwelt aus. Das Säubern und die intensive Pflege der vorhandenen nicht versiegelten Bereiche führen zu einem geringen Artenspektrum. Die vorhandenen, vitalen Bäume und Gehölze, sowie die Ruderalflächen stellen als naturnahe Elemente wertvolle Grünstrukturen im Plangebiet dar.

Das Gebiet weist keine geschützten Biotop auf. Die Freiflächen sind bis auf wenige Ausnahmen versiegelt. Sie sind asphaltiert, betonierte, gepflastert und geschottert und werden in der Regel als Parkplatz genutzt oder dienen der Erschließung. Jedoch stellen die Bäume und vorhandenen Grünflächen trotz ihres zumeist standortfremden Inventars für städtische Ökosysteme besondere und wertvolle Flächen / Strukturen dar. Sie verbessern das Klima in der Innenstadt und sind zuweilen Brut- und Nahrungshabitat für Tierarten. Gefährdete sowie gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Tierwelt:

Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere sind im Plangebiet insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des damit verbundenen geringen Grünflächenanteils gegeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich zudem die nutzungsbedingten Lärmemissionen der angrenzenden Bebauung und der Verkehrsflächen nachteilig auf die Tierwelt aus. Daher kommt dem Plangebiet für die Tierwelt insgesamt eine geringe Bedeutung zu, wenngleich die wenigen Gehölzbestände zahlreiche Funktionen als Lebensraum für verschiedene Tierarten übernehmen.

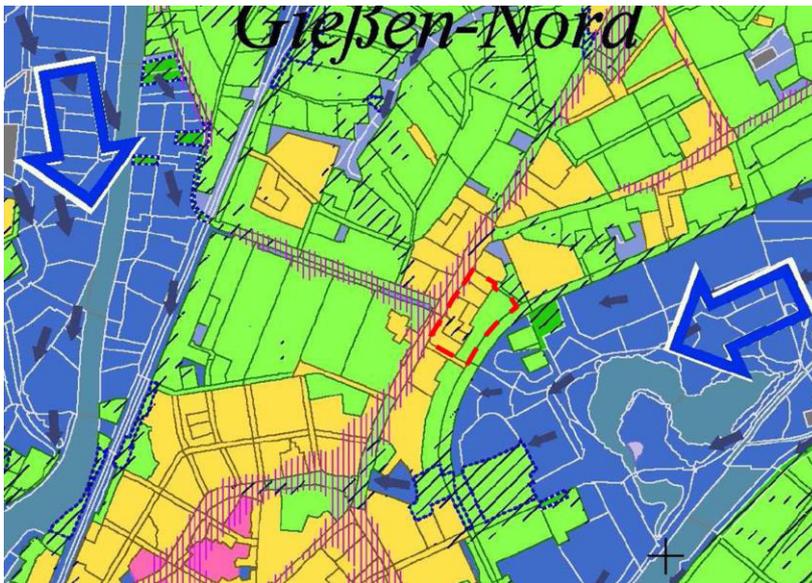
In den Gehölzbereichen traten einige der überall häufigen Arten wie Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Blaumeise auf, im Südosten zudem Arten wie Zaunkönig, Klappergrasmücke und Buchfink. Diese Arten treten auch in Dörfern und Städten auf, benötigen jedoch schon etwas größere und dichtere Gehölzbestände. Die Vorkommen des Untersuchungsgebietes sind im Zusammenhang mit den Grünflächen und Gehölzbeständen östlich des Plangebietes zu sehen. Die Reviere und Vorkommen sind daher nicht nur auf die Grenzen des Planungsraums beschränkt.

An typischen Gebäudebrütern wurden Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe und Mauersegler im Plangebiet nachgewiesen. Insbesondere am Gebäude Marburger Straße Nr. 54 fanden sich lokal wertvolle Vorkommen von Mauersegler und Mehlschwalbe. Bezogen auf den Gefährdungsgrad, die Schutzbedürftigkeit, die Bedeutung für die Stadt Gießen und die Empfindlichkeitseinstufung hinsichtlich möglicher Veränderungen an den Gebäuden des Plangebietes wird für Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling ein höherer Schutzstatus veranschlagt. Alle drei Arten sind bei möglichen Gebäudesanierungen oder -abrissen zu beachten und zu schützen.

Das Vorkommen der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet muss als unterdurchschnittlich bezeichnet werden, hat aber für die zwei vorkommenden Arten (Abendsegler, Zwergfledermaus) offensichtlich eine gewisse Bedeutung. Die Fledermäuse nutzen das Gebiet weder für Wochenstuben noch als Quartiere und nur teilweise als Nahrungsgebiet. Lediglich die zwei häufigsten Arten in Hessen konnten mit einigen Nachweisen registriert werden.

Klima:

Gemäß der Klima- und Luftanalyse der Stadt Gießen (2014) wird die bioklimatische Belastung des Plangebietes im Bereich des WA als gering bis mäßig, im SO und MI als mäßig bis hoch bewertet. Der Planbereich entlang der Marburger Straße ist außerdem durch Luftschadstoffe belastet. Im Sonder- und Mischgebiet sind deshalb Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen zu vermeiden oder zu kompensieren. Für den Bereich zwischen der südlichen Wand des bestehenden REWE-Marktes und dem südlich gelegenen Mischgebiet ist ein „Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung“ vermerkt, in der bodennahe Kaltluftströmungen zwischen der Bebauung im Westen (WA) hindurch zum Gelände des REWE-Marktes und über dessen Parkplatz hinweg fließen. Durch die Erweiterung des Marktes wird dieser Strömungsfluss südlich des Marktgebäudes geringfügig eingeeengt. Um diese Beeinträchtigungen zu kompensieren, sollen Festsetzungen zum Zwecke einer verbesserten Durchlüftung, einer Erhöhung des Grünanteils, der Entsiegelung und des Erhalts von Freiflächen getroffen werden.



Luftaustausch

Übergeordnete Luftaustauschbereiche

➡ ➡ Lufthygienisch unbelastet / belastet

▨ Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung

➡ Kaltluftdynamik
Dominierende Strömungsrichtung

⋯ Plangebiet

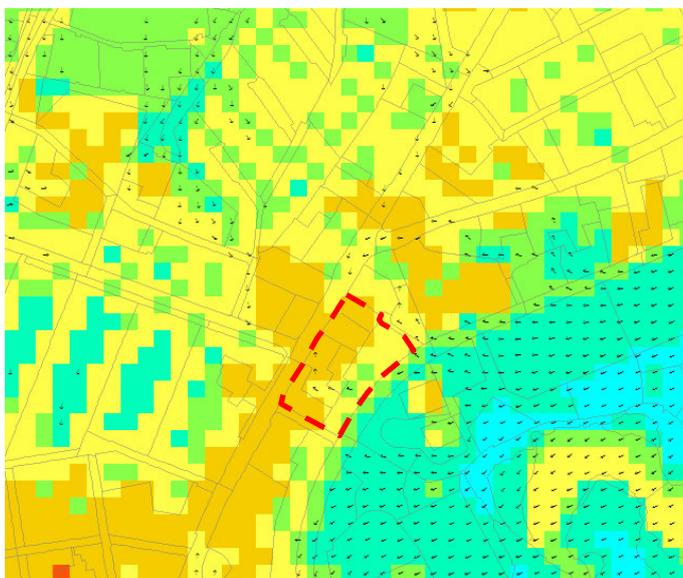
Siedlungsräume

- Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
 Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.

Grün- und Freiflächen

- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- Hohe bioklimatische Bedeutung**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.

Bild 2: Auszug aus der Klimafunktionskarte: Planungshinweis (Quelle: GEO-Net, 2014)



⋯ Plangebiet

➡➡ Kaltluftströmung (mit Strömungsrichtung)

Bild 3: Auszug aus der Klimafunktionskarte: Kaltluftströmungen (Quelle: GEO-Net, 2014)

Empfehlungen:

Empfohlen wird eine möglichst starke innere Durchgrünung des Gebietes durch Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung, zur Eingrünung der Einfriedungen und Fassaden und zur Bepflanzung von Verkehrs- und Stellplatzflächen. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Biotopvernetzung und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild, außerdem auch dem Klimaschutz. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Gehölze. Die heimischen Bäume, insbesondere die älteren Baumbestände, sollten weitgehend erhalten werden.

Der Artenschutz muss für die Fauna vor Veränderungen der älteren Bausubstanz (Sanierungen oder Abriss) auf Niststandorte (Mauersegler; Mehlschwalbe) und Fledermausquartiere überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Gebäude Marburger Straße Nr. 38 und 54. Während der Entwurfsphase wurde nach Forderung des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eine Art-für-Art-Prüfung durchgeführt, die im „Artenschutzrechtlichen Fazit zum „Erläuterungsbericht des Landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/ Bückingstraße“, Kernstadt“ zusammenfassend dargestellt wird. Im Ergebnis der Prüfung werden konkrete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Arten benannt, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Unter CEF-Maßnahmen, deren Kürzel für „continuous ecological functionality“ steht, sind solche Maßnahmen zu verstehen, die zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion einer Leben- oder Ruhestätte dienen. Sie ergeben sich aus § 44 Abs. 5 BNatSchG, der die Möglichkeit eröffnet, durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu vermeiden. Um diese Maßnahmen nicht mit den Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung zu verwechseln, wurde der Begriff CEF-Maßnahmen eingeführt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen als Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Berücksichtigung des Artenschutzes. Demnach sind bei Abriss oder baulichen Veränderungen der Gebäude in Zuständigkeit der Eigentümer der betroffenen Gebäude geeignete Nisthilfen im direkten Umfeld, insbesondere von geeigneten Nahrungshabitaten für den Haussperling, für die Mehlschwalbe und für den Mauersegler je mind. 20-fach (die Anzahl bezieht sich auf das gesamte Plangebiet) anzubringen. Weitere Maßnahmen werden als Hinweise in den Festsetzungen aufgeführt. Sie besagen, dass das Roden von Gehölzen aller Art gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar gestattet ist. Außerdem soll mit den Baumaßnahmen erst nach der Brutzeit, im Zeitraum von August bis Februar, begonnen werden. Vor Abriss sind die Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus) zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen. Konkrete Vorgaben zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in der Regel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde gemacht. Diese Praktik hat sich bereits bei mehreren Baumaßnahmen in anderen Plangebietes der Stadt Gießen bewährt.

Unter den Pflanzen sind keine geschützten Arten zu erwarten.

Ausgehend von diesen Empfehlungen wurde im Bebauungsplan das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, wobei die vorhandene bauliche Dichte zu berücksichtigen ist. Durch die grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Planung sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert und eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

In der Marburger Straße übernehmen die straßenraumwirksamen Bäume im Zufahrtsbereich zum Verbrauchermarkt und im Allgemeinen Wohngebiet an der Ringallee die Baumgruppen sowie Einzelbäume nicht nur für das Erscheinungsbild, sondern auch zur Vernetzung der Lebensräume eine wichtige Funktion. Die heimischen und vitalen Arten werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ersetzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit Laubbäumen entsprechend der Artenliste, bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, angelegt wird. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine

Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m³ erhalten. Zudem sind im WA mindestens 40 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen.

Um im Sondergebiet mit seinen größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen eine ausreichende Durchgrünung zu erreichen wird vorgegeben, dass zur Gliederung der Stellplatzflächen mindestens neun großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen sind. Die Maßnahme dient zudem der Verbesserung des innerstädtischen Klimas.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Einer Verbesserung der Ökologiebilanz im Plangebiet dient auch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind vollflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie die für die Solarenergiegewinnung genutzten Teile der Dachflächen.

Weiterhin fanden klimarelevante Aspekte in der Planung Berücksichtigung. Das Wiesecktal fungiert nach Aussagen des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen als Kaltluft und Frischventilationsbahn und ist daher von besonderer Bedeutung für die Belüftung der Innenstadt (s. oben, Klima-/Luftanalyse). Insbesondere bei Strahlungswetterlagen werden in den Nachtstunden kühlere Luftmassen in die Innenstadt transportiert und tragen dabei in den Stadtgebieten zur Reduktion der Wärmebelastung bei. Eine Verknüpfung der Talauen mit Grünstrukturen wäre zwar wünschenswert, um Luftleitbahnen zu schaffen, ist jedoch bei dieser Planung nicht realisierungsfähig. Eine Veränderung der Baulinienumrisse im SO und damit eine Trennung der Gebäude zur Schaffung einer offenen Durchlüftungszone ist aufgrund der räumlich eng verzahnten Funktionseinheiten nicht umsetzbar. Stattdessen wird Wert auf eine Erhöhung des Grünanteils gelegt.

Im innerstädtischen Kontext trifft man vermehrt auf fensterlose (Brand-)Wände, die ebenfalls zur Erhöhung des Grünanteils im Quartier herangezogen werden sollen. Deshalb sind fensterlose Wände mit mehr als 30 m² Fläche dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur Erhöhung des Gehölzanteils auf den privaten Grundstücksfreiflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 40 von Hundert der Grundstücksflächen und in den Mischgebieten mindestens 10 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Dabei sind im Mischgebiet mindestens 5 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste, zu bepflanzen. Ein gewisser Gehölzflächenanteil trägt auch zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den oberen Geschossen bei.

Des Weiteren soll die Bodenversiegelung eingeschränkt werden, indem für Wege und PKW-Stellplätze nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt wird, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Diese Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung. Im Sondergebiet jedoch dürfen Fahrbahnen und Wege, die mit Einkaufswagen befahren werden, auch mit einer glatten Oberfläche (ohne Fugen) ausgeführt werden. Damit soll einer erhöhten Geräuschbelastung für die Nachbarschaft vorgebeugt werden.

Zudem verringern möglichst geringe Bauhöhen die bioklimatische Belastung. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen im MI sollten die Höhen der Bestandsgebäude daher nicht überschreiten.

Durch die genannten Maßnahmen zum Klimaschutz wird die Planung auch der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im Regionalplan gerecht. Bezüglich der Festsetzungen ist jedoch zu beachten, dass bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen und die Maßnahmen nur auf bauliche Veränderungen angewendet werden können.

8. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1,99 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeines Wohngebiet	0,78
Mischgebiete	0,73
Sondergebiet	0,48
Gesamtfläche	1,99

9. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 4.1. vorgenommen. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten zum Aufstellungsverfahren zusammengefasst:

Aufstellungsbeschluss:	09.09.2010
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	11.09.2010
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	31.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	02.04.2012 - 27.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	31.03.2012 – 30.04.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	20.09.2014
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	30.09.2014 – 29.10.2014
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	30.09.2014 – 29.10.2014
Satzungsbeschluss:	18.12.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	20.12.2014
Rechtskraft:	20.12.2014

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 (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. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178).

Städtische Abwassersatzung 2013

10. Kosten

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen voraussichtlich keine städtebaulichen und auch keine öffentlichen Erschließungskosten an. Kosten, die bei einer Neuordnung der Parkplatzanlage in dem Sondergebiet entstehen, muss der Investor bzw. der Grundstücksbesitzer tragen.

Planungskosten entstehen durch die Vergabe des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundene Untersuchungen, durch amtliche Bekanntmachungen und den Zeitungen und durch städtische Verwaltungsarbeit.

Gießen/Aßlar, 19.12.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

geprüft:19.12.2014

Anhang 1



**Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung
im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. GI 02/06
„Marburger Straße / Bückingstraße“**

Kernstadt

Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach § 3c UVPG

(als Anhang zur Begründung des o. g. Bebauungsplanes)

Planstand: 21.03.2012

Stadtplanungsamt Gießen



PlanungsbüroKoch

Dipl.- Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04 - 0
Fax (0 64 43) 6 90 04 -34
e-Mail: info@pbkoch.de

1. Einleitung

Die Stadt Gießen betreibt zurzeit in der Kernstadt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Innenstadtbereiches zwischen der Marburger Straße und der Ringallee auf Höhe der Sudetenlandstraße (K 25). Der bebaute Bereich wird im Süden von der Bückingstraße und im Norden von einem Fußweg, der die Marburger Straße mit der Ringallee verbindet, begrenzt.

Mit der Planung soll eine insgesamt geordnete städtebauliche Innenentwicklung angestrebt werden, die das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers aufwertet und funktional ergänzt. Ein weiteres Planungsziel liegt in der Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung im Quartier unter moderater Ergänzung des bisherigen nahversorgungsrelevanten Sortimentes des Einzelhandelsangebotes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (BP) sehen dazu, zentral im Geltungsbereich gelegen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Dieses umgrenzt die Flächen eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie südlich angrenzend Erweiterungsflächen, um eine kurz- bis mittelfristig beabsichtigte Ergänzung um einen Getränkemarkt auf dem Gelände zu ermöglichen. Hierdurch soll den bisherigen beengten Verhältnissen in der Getränkeabteilung des Lebensmittelmarktes begegnet werden. Für die Erweiterung ist ein eingeschossiger Anbau an der Südseite des bestehenden Gebäudes unter Inanspruchnahme von Teilflächen der dortigen Stellplatzflächen geplant.

Der Schwellenwert zur UVP-Pflicht für den Bau von Einkaufszentren, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO liegt gemäß Nr. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz bei 1.200 m². Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche von derzeit rund 1.550 m² erweitert. Die Erweiterung umfasst eine Geschossfläche von ca. 450 m², so dass damit insgesamt eine einzelhandelsbezogene Geschossfläche von ca. 2.000 m² vorliegt. Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist für Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, jedoch das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Deshalb soll anhand einer UVP-Vorprüfung geklärt werden, ob eine UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben besteht.

Der Untersuchungsraum der vorliegenden UVP-Vorprüfung entspricht somit der Fläche des Sondergebietes.

2. Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach Einzelkriterien

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen anhand der in Anlage 2 des UVP-Gesetzes aufgeführten Kriterien überschlägig geprüft. Die Umweltauswirkungen werden beschrieben, eingeschätzt und bewertet. Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in Bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1. Merkmale der Vorhaben							
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Einkaufsmarkt weist im Bestand eine Geschossfläche von 1.550 m² auf, die durch die Erweiterung um 450 m² vergrößert wird. Der Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung liegt bei 1.200 m² Fläche, jener zur generellen UVP-Pflicht bei 5.000 m². Die Kumulation von Bestand und Planung liegt demnach 800 m² oberhalb der Schwelle zur Vorprüfung und 3.000 m² unterhalb der zur generellen UVP-Pflicht.</p> <p>Zur Höhenbegrenzung wurde im Sondergebiet eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m in Bezug auf die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück festgesetzt.</p> <p>Die Erweiterung durch den Bau eines Getränkemarktes erfolgt in einem derzeit als Stellplatzfläche für die Besucher des Einkaufsmarktes genutzten und somit bereits überwiegend versiegelten Bereich. Untergeordnet sind auch vereinzelte Grünstrukturen von dem Vorhaben betroffen. Durch Umstrukturierung der jetzigen Stellplatzanordnung kann eine höhere Ausnutzung der Parkplatzfläche erzielt werden, so dass zur Gewährleistung der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlichen Anzahl an Parkplätzen keine neuen Flächen beansprucht werden müssen.</p>		x			

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Gebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Grünflächen bestehen lediglich in Form von Abstandsgrün im Bereich der Stellplätze, welches geprägt ist von überwiegend standortfremden Ziergehölzen sowie heimischen Jungbäumen. Entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des geplanten Sondergebietes finden sich zudem als naturnahe Elemente weitere Gehölzbestände aus heimischen Arten, die innerhalb eines Streifens aus ausdauernder Ruderalflur gelegen sind. Diese Grünstrukturen gehen durch die Erweiterung um den Getränkemarkt verloren. Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten sind für diese Bereiche nicht nachgewiesen, so dass der Verlust der betroffenen Biotoptypen von untergeordneter Bedeutung ist.</p> <p>Für die Flächen des Sondergebietes wurden zudem nur Nachweise der weit verbreiteten und regelmäßig vorkommenden Tierarten erbracht, so dass generell keine besondere faunistische Bedeutung für diesen Bereich vorliegt. Wertgebende Artnachweise für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse liegen eingeschränkt und nur für angrenzende Flächen vor. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung wird allerdings ausgeschlossen.</p> <p>Neue Biotoptypen entstehen aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von fensterlosen Fassaden und von Dachflächen bis zu einer Neigung von 5 Grad. Diese wirken sich positiv auf den Naturhaushalt und insbesondere auf das Lokalklima des Plangebietes aus.</p> <p>Die Bodenfunktionen sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung stark verfremdet bzw. eingeschränkt. Eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser findet zudem nur auf den wenigen unversiegelten Flächen statt. Das auf den neu entstehenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der wasserrechtlichen Satzung der Stadt Gießen in Anlagen zur Regenwassernutzung aufgefangen und verwertet.</p> <p>Das Landschaftsbild wird aufgrund der innerstädtischen und der von höhergeschossigen Gebäuden umgebenen Lage der Erweiterungsflächen sowie der festgesetzten Höhenbegrenzung nicht beeinträchtigt.</p>		x			

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1.3	Abfallerzeugung	<p>Da die Planung gegenüber dem Bestand nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt, ist davon auszugehen, dass die Abfall- und Abwassererzeugung nur in geringem Maße über die derzeitige hinausgehen wird.</p> <p>Die anfallenden Abfälle werden weiterhin abfallrechtlich ordnungsgemäß sortiert, recycelt bzw. entsorgt.</p> <p>Das Plangebiet ist über ein Kanalsystem aus Schmutz- und Regenwasserkanälen in den öffentlichen Straßenräumen an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Ein Ausbau wird durch die baulichen Erweiterungen nicht erforderlich.</p>	x				
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Hinsichtlich der Immissionsbelastung (Schadstoffe, Lärm) gelten die für Sondergebiete gültigen Grenz- bzw. Orientierungswerte. Die Verkaufsflächen der vorhandenen Getränkeabteilung werden in einen eigenständigen und großzügigeren Gebäudekomplex ausgelagert, so dass mit einer gleichbleibenden Frequentierung durch Kunden- und Anlieferverkehr und damit mit keiner Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet wird. Die Schadstoff- und Lärmbelastungen des Betrachtungsraumes werden sich demnach gegenüber der jetzigen Situation nicht verstärken. Aufgrund der Umstrukturierung der Zufahrtssituation sowie der Stellplätze kann gegenteilig durch ein damit verbundenes Abrücken der Flächen von vorhandener Wohnbebauung im Norden sowie Osten von einer Reduzierung der Lärmbelastung in diesen Bereichen ausgegangen werden.</p>		x			
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein besonderes Unfallrisiko beschränkt sich auf die Bauphase und ist unter Berücksichtigung des Unfallschutzes nicht zu erwarten.	x				
2. Standort der Vorhaben							
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des stark verdichteten und versiegelten innerstädtischen Bereichs der Stadt Gießen. Aufgrund der bestehenden Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung und Nutzung sind nur sehr untergeordnet Grünstrukturen vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine Erholungsfunktionen. Flächen mit land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzung sind nicht betroffen. Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten und werden lediglich durch weitere Betriebsflächen ergänzt.</p>	x				

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion der Flächen des Sondergebietes bereits auf ein Minimum reduziert und werden durch die Erweiterung nicht weiter beeinträchtigt. Bodenfunktionen sind ebenfalls bereits stark beeinträchtigt. Das Arteninventar (Pflanzen/Tiere) ist aufgrund der wenigen Grünstrukturen stark eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Verkehrsemissionen können aufgrund der bestehenden Situation ausgeschlossen werden.		x			
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):						
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes	Natura 2000-Gebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.	x				
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nationalparke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz	Naturdenkmäler sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz	Geschützte Landschaftsbestandteile sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gesetzlich geschützte Biotope, auch im Sinne von § 13 HAGBNatSCHG, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
2.3.8	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	x				
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Soweit bekannt, sind im Planungsgebiet Umweltqualitätsnormen nicht überschritten.	x				
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Die Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung ist standortgebunden. Im Oberzentrum Gießen ist eine derartige Entwicklung angemessen. Im Sondergebiet selbst wird nicht gewohnt. Im Umfeld sind gemischte Nutzungsstrukturen, also zumindest in den Obergeschossen auch Wohnnutzungen sowie reine Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der geringflächigen Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung sind keine negativen Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten (siehe Punkt 1.4).	x				
2.3.11	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Für den Denkmalschutz relevante Objekte sind vom Vorhaben nicht betroffen. In direkter Nachbarschaft befinden sich mit einem dreigeschossiges Doppelwohnhaus der späten Gründerzeit südlich sowie einem dreigeschossiges Wohnhaus mit symmetrischer Fassade nördlich des Sondergebietes zwei Kulturdenkmale. Aufgrund der jeweils dazwischen gelegenen abschirmend wirkenden Bebauung können keine direkten Beeinträchtigungen durch die Planung abgeleitet werden.	x				
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen							
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Auswirkungen beschränken sich geographisch auf das Sondergebiet. Angrenzend sind, teils nur in den Obergeschossen, auch Wohnungen vorhanden, die jedoch im Verhältnis zur vorhandenen keiner Mehrbelastung ausgeliefert sein werden. Für Teile der südlich und östlich unmittelbar angrenzend Wohnenden kommt es dagegen durch die Umstrukturierung von Stellplätzen und Zufahrten zu einer Entlastung (siehe Punkt 1.4). Hinsichtlich des Verkehrs hat das Vorhaben keine Änderung der Verkehrsverhältnisse zur Folge. Geringflächig werden vorhandene Vegetationsbestände geringer bis mittlerer Wertigkeit beseitigt.		x			

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es kommt nicht zu grenzüberschreitenden Auswirkungen.	x				
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung und Nutzung des Plangebietes und die damit verbundene Überfremdung der Schutzgüter sind die Auswirkungen im Verhältnis „ziemlich gering“.		x			
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.					x
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen sind dauerhaft.					x

Die Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG zeigt, dass das Vorhaben im Plangebiet hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen im Wesentlichen keine oder eine ziemlich geringe Standortempfindlichkeit aufweist. Dies ist insbesondere durch die Merkmale des Standorts mit einer sehr starken Vorbelastung zu begründen. Nur die Bewertung von Wahrscheinlichkeit und Dauer der genannten Auswirkungen ist auf der Stufe 5 angemessen.

• **Beurteilung der Schutzgüter nach UVPG**

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Boden kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen, da die Flächen des Sondergebietes bereits jetzt durch eine nahezu vollständige Versiegelung geprägt sind. Die Bodenfunktionen und die Wasserhaushaltsfunktionen der Flächen sind somit stark eingeschränkt bzw. vorbelastet.

Auf die Pflanzen- und Tierwelt wird sich die Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung ebenfalls nicht erheblich auswirken. Die von der Planung betroffenen Vegetationsbestände bleiben teilweise erhalten oder weisen lediglich eine geringe oder mittlere Wertigkeit auf. Die im Sondergebiet festgestellten Tierarten gehören den regelmäßig vorkommenden und weit verbreiteten an und finden im Umfeld des Sondergebietes gleiche bzw. bessere Lebensraumbedingungen.

Das Landschaftsbild wird aufgrund der innerstädtischen und der von höhergeschossigen Gebäuden umgebenen Lage der Erweiterungsflächen sowie der festgesetzten Höhenbegrenzung nicht beeinträchtigt. Für die Erholung kommt den Flächen aufgrund der innerstädtischen Lage und der derzeitigen Nutzung keine Bedeutung zu.

Auf bestehende Kultur- und Sachgüter wird durch die Erweiterung kein negativer Einfluss genommen. Durch die Ausweitung der Einzelhandelseinrichtung kommt es gegenteilig zu einer Wertsteigerung bestehender Sachgüter.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sind durch die bauliche Erweiterung auf überwiegend bereits versiegelten Flächen im innerstädtischen Raum nicht zu erwarten.

Durch die Umstrukturierung von Stellplätzen und Zufahrten kommt es für Teile der angrenzenden Wohnbebauung zu einer Verminderung von Lärmimmissionen und somit durch die Planung zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

3. Ergebnis der Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung zeigt, dass „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ im Sinne des UVPG nur dann vorliegen, wenn sie wegen besonderer Umstände vergleichbar schwere Auswirkungen auf die Umwelt, wie die im Außenbereich generell UVP-pflichtigen Vorhaben, haben können. Da dies hier nicht der Fall ist, wird das Vorhaben als nicht UVP-pflichtig eingeschätzt.

Bei Zustimmung dieser Einschätzung durch die zuständige Behörde kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Bestimmungen des BauGB ist somit nicht erforderlich.

Gießen/Aßlar, 21.03.2012

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

geprüft:



Planungsbüro**Koch**

UVP-Vorprüfung zum BPL Nr. GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“