

19. Änderung des Flächennutzungsplans "Alter Flughafen"

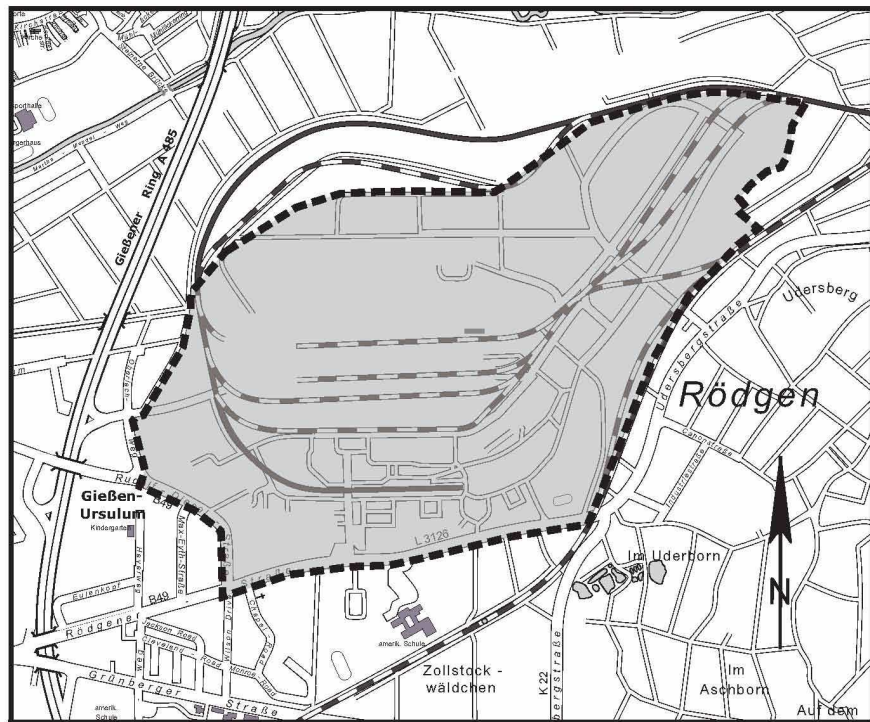
-Begründung und Umweltbericht-

- Vorentwurf -

Änderungsbereich: Das Plangebiet liegt östlich der A485 zwischen der Kernstadt und dem nordöstlich gelegenen Stadtteil Gießen-Rödgen. Es umfasst das Gelände des ehemaligen US-Depot (früher: Flughafen Gießen) in den Gemarkungen Gießen, Rödgen und Wieseck.

Größe des Änderungsbereichs: ca. 168 ha

Übersichtsplan:



(ohne Maßstab)

Art der Änderung: Der von der Änderung umfasste Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) vorwiegend dargestellt als "Sonderbaufläche -Bund-", kleinflächig im Süden als "Gemischte Baufläche". Daneben sind im Änderungsbereich verschiedene "Hauptversorgungsleitungen" (unterirdische Leitung, Wasser und Fernwärme) und "Versorgungseinrichtungen" (Elektrizität und Fernwärme) dargestellt. Das gesamt-

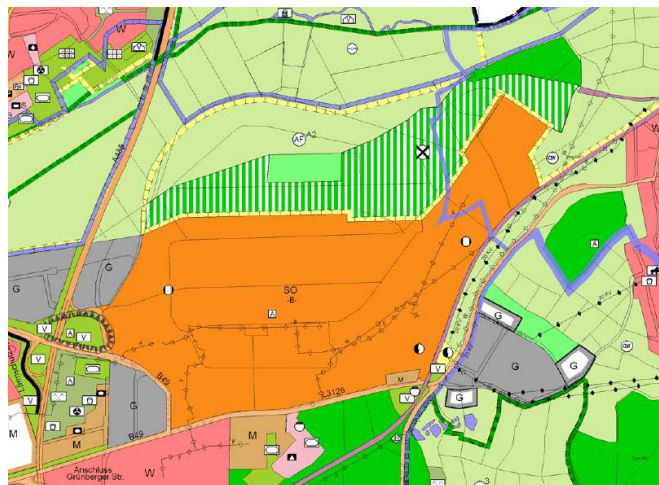
te Gelände ist gekennzeichnet als "Altablagerungsfläche und Fläche mit Altlastverdacht".

Die im nördlichen Bereich gelegenen Freiflächen ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft") bilden die nachrichtliche Übernahme des Europäischen Vogelschutzgebiets VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" (europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000); im nordöstlichen Teil ist ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet als "Wasserschutzgebiet" nachrichtlich übernommen.

Die ebenfalls im nördlichen Teil dargestellte "Fläche für Forstwirtschaft – Planung" (ca. 45 ha) sind von der Genehmigung des Flächennutzungsplans am 04.11.2014 ausgenommen. Wesentlicher Grund für diesen Ausschluss ist die hohe avifaunistische Bedeutung dieser Offenland-Lebensräume, die bei einer Waldentwicklung erheblich beeinträchtigt worden wäre.

Den Änderungsbedarf begründen die Aufgabe der militärischen Nutzung des Geländes und der Gebäude, die inzwischen aufgenommenen zivilen Nachfolgenutzungen sowie die langfristig angestrebte künftige Nutzung mit hohen Anteilen gewerblicher Nutzung, gemischter Nutzung und – in kleineren Teilbereichen - des Wohnens.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.



Ausschnitt: Wirksamer Flächennutzungsplan (2000)

**Erläuterung
 der Änderung:**

Die mit der Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Gelände des ehem. US-Depot vorgesehenen Nachfolgenutzungen und die langfristigen Entwicklungsvorstellungen erfordern die städtebauliche Neuordnung des gesamten, ca. 168 ha umfassenden Bereichs.

Darin einbezogen sind neben dem z.Z. (größtenteils noch) bebauten Kernbereich des ehemaligen US-Depots (ca. 122 ha) auch ein Teil der nördlich angrenzenden, nicht mit Hochbauten bestandenen Flächen (ca. 45 ha). Diese, im Zuge der Aufstellung des FNP, als Waldneuanlage "Fläche für Forstwirtschaft" dargestellten Flächen wurden von der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2000 ausgenommen; aus Grün-

den der besonderen Qualität und Sicherung dieses Offenlandbereichs für die Avifauna (EU-Vogelschutzgebiet, NATURA 2000). Innerhalb dieses Bereichs liegt ebenfalls eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft", die im Rahmen der Bauleitplanung für das Konversionsgebiet "Steubenkaserne" (Bebauungsplan GI 03/03) für Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen festgesetzt wurde.

Ein Teil der ehem. militärisch genutzten Fläche und Gebäude im nord-westlichen Teil wird bis ca. 2015/2016 noch von der AAFES genutzt und erst danach in die Maßnahmen zur Gesamtentwicklung einbezogen. Die Bauleitplanung erstreckt sich über den Gesamtbereich.

Zum aktuellen Planungsstand sind als künftige Nutzungen im Plangebiet vorgesehen:

- im südlichen Bereich an der Rödgener Straße vorwiegend Mischnutzung, u.a. Verwaltung/Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Wohnen
- im Zentralbereich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (produzierendes Gewerbe, Transport, teilw. Dienstleistungen)
- Abriss und Neubau der Hallen (soweit erforderlich) im nördlichen Bereich
- die Sanierung und Weiternutzung des ehemaligen Empfangsgebäude und Restaurants des Gießener Zivilflughafens (Empfangsgebäude von 1927, Kulturdenkmal) mit einer der baulichen und künstlerischen Qualität angemessenen Gestaltung und Nutzung des angrenzenden Freiraums
- befristete Weiternutzung (bis 2024, Pachtvertrag mit dem Land Hessen) der z.Z. von der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) als Außenstelle genutzten Flächen und Gebäude, danach Gewerbe-nutzung,
- im westlichen Bereich Erhalt, im östlichen Bereich Ansiedlung der Stadtwerke Gießen AG - SWG – (Blockheizkraftwerk und Betriebsge-lände)
- Erhalt der größeren Grünflächen.

Die mit der künftigen Baustruktur korrespondierenden Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Topographie:

Das Plangebiet erstreckt sich über weitgehend ebene Teilflächen der Wiesack-Niederung. Im Randbereich der Niederung steigt das Gelände leicht nach Süden und Osten an. Im Gelände befinden sich zahlreiche Böschungen und Plateaus, die durch die Gleistrassen und aufgrund der für die frühere militärische Nutzung bzw. Depoteinrichtungen (Logistik, Transportgewerbe) erforderlichen ebenen Flächen entstanden sind. Die Bebauungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet orientiert sich an dem natürlichen Relief, an den bestehenden Straßen und Gleistrassen.

Aktuelle Nutzung:

Den überwiegenden Teil des Plangebiets umfassen die mit ehemals militärisch genutzten Gebäuden (größenteils Lagerhallen) bebauten Bereiche

und befestigte (Asphalt, Beton) Freiflächen, Stellplätze und Wege. Die noch vorhandenen Gleisanlagen entstammen ebenfalls der früheren militärischen Nutzung. Sie sind in einem nicht mehr betriebsfähigen Zustand. Im südlichen, zur Rödgener Straße hin gerichteten Abschnitt mit z.T. parkartiger Gestaltung und überwiegend älterer Bebauung (z.T. vor 1945) bietet die vorhandene Bausubstanz ein hohes Wiedernutzungspotential. In dem von der Fa. Revikon GmbH erworbenen ca. 70 ha großen Bereich befinden sich Zwischennutzungen; die dauerhafte Ansiedlung von Betrieben steht bevor.

Die Flächen und Gebäude im Südosten sind als Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) noch für weitere ca. 10 Jahre an das Land Hessen verpachtet.

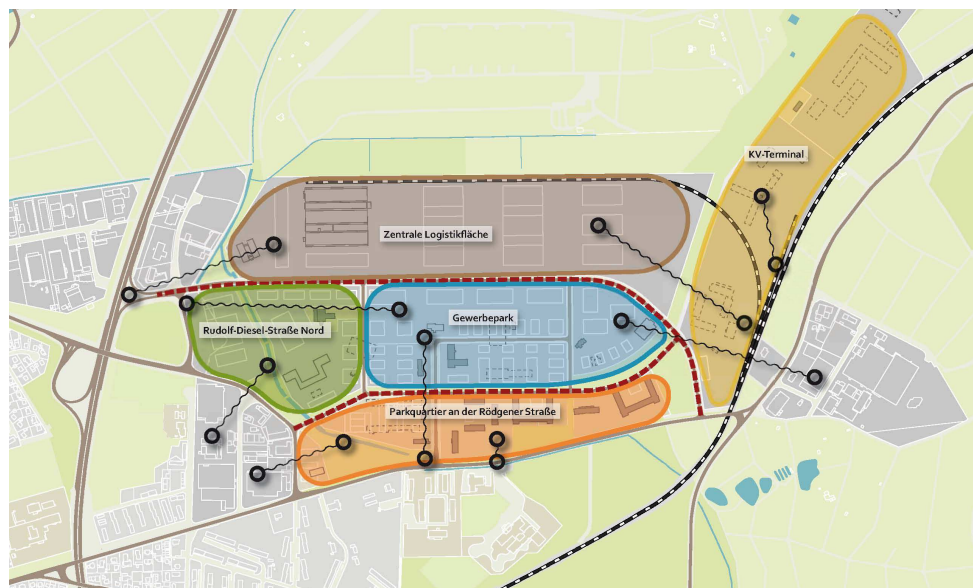
Der Nordteil (ca. 45 ha, Wieseck-Niederung, Europäisches Vogelschutzgebiet, NATURA 2000) besteht aus weitgehend gehölzfreien grünlandähnlichen Flächen, die aktuell keiner Nutzung unterliegen.

Der gesamte Bereich ist z.Z. umzäunt.

Als ehem. militärisches Gelände ist der gesamte Bereich als Altstandort eingestuft; die aufgrund besonderer Verdachtsmomente erforderliche Kampfmitteluntersuchung ist bisher nur auf Teilflächen durchgeführt worden.

Städtebauliche Ziele:

Ein wesentliches Ziel der im Zuge der Konversion angestrebten Entwicklung ist die (Wieder)Eingliederung des Gebiets in das städtische Funktionsgefüge. Dazu gehören die allgemeine Zugänglichkeit und Durchlässigkeit, die Ansiedlung öffentlicher – und nicht nur betriebsspezifischer - Nutzungen und die Ansiedlung vielfältiger Arbeitsstätten. Einzelhandelsnutzung und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.



Entwicklungs- und Vermarktungsmodell

Quelle: Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption (2011)



Entwicklungskonzept

Quelle: Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption (2011)

Im südlichen Teil des Geländes an der Rödgener Straße sollen Mischnutzungen, z.T. auf "Flächen für den Gemeinbedarf", entwickelt werden, u.a.:

- Willy-Brandt-Schule (Berufliche Schule),
- Gefahrenabwehrzentrum (Feuerwache),
- Dienstleistungen, Verwaltung, teilw. Wohnen,
- Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) mit größerer Ausdehnung des Geländes nach Nordosten, ehem. Mannschaftsgebäude (Nachnutzungsdauer mit mittelfristiger Perspektive entsprechend Pachtvertrag).

Der zentrale Bereich ist für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Die nördlichen Flächen bieten sich – analog ihrer bisherigen Nutzung – als Standorte für Transportgewerbe an.

Verbunden mit der mittel- bis langfristigen Reaktivierungsphase ist die Ansiedlung von zeitlich begrenzten Nutzungen.

Einen wesentlichen Anteil davon nimmt die Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) im Osten des Geländes ein. Die zunächst auf 10 Jahre befristete Verpachtung der Flächen und Gebäude wird während dieses Zeitraums nur sehr wenige Nutzungsbeziehungen mit den angrenzenden Flächen entwickeln. Der Hauptzugang in der HEAE erfolgt von der Rödgener Straße aus. Als langfristiges städtebauliches Ziel ist auch in diesem Bereich die stärkere Vernetzung mit angrenzenden Flächen vorgesehen. Ebenso ist die Verkehrserschließung innerhalb des Gebiets zur Verbindung mit den westlich gelegenen Teilflächen entsprechend zu erweitern, damit spätere dauerhafte Nutzungen entsprechend erschlossen werden können.

Aktuelles Interesse an einer Ansiedlung zeigen bereits Unternehmen des produzierenden Gewerbes, Versorgungsunternehmen mit Nachfrage nach Betriebsflächen und Bildungseinrichtungen.

Die grundlegenden Elemente der aktuell angestrebten zivilen Nachfolgenutzung des Geländes sind in dem 2011 fertig gestellten "Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ehemaliges US-Depot Gießen" zusammengefasst. Darin sind die skizzierte Nutzungsverteilung und die Erschließungsstruktur primär an dem erhaltenen Anteil des Gebäudebestands ausgerichtet.

Diese Entwicklungsvorstellungen korrespondieren ebenso mit den im "Masterplan Gießen 2020 – Stufenplan Konversion" vorgeschlagenen Nachfolgenutzungen für das US-Depot.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die grundlegende Nutzungszuordnung, die Erschließungs- und Baustruktur weiterverfolgt. Die Standort- und Flächenansprüche der Ansiedlungsinteressenten werden z.T. in einer kleinteiligen Nutzungsstruktur zu konkretisieren sein.

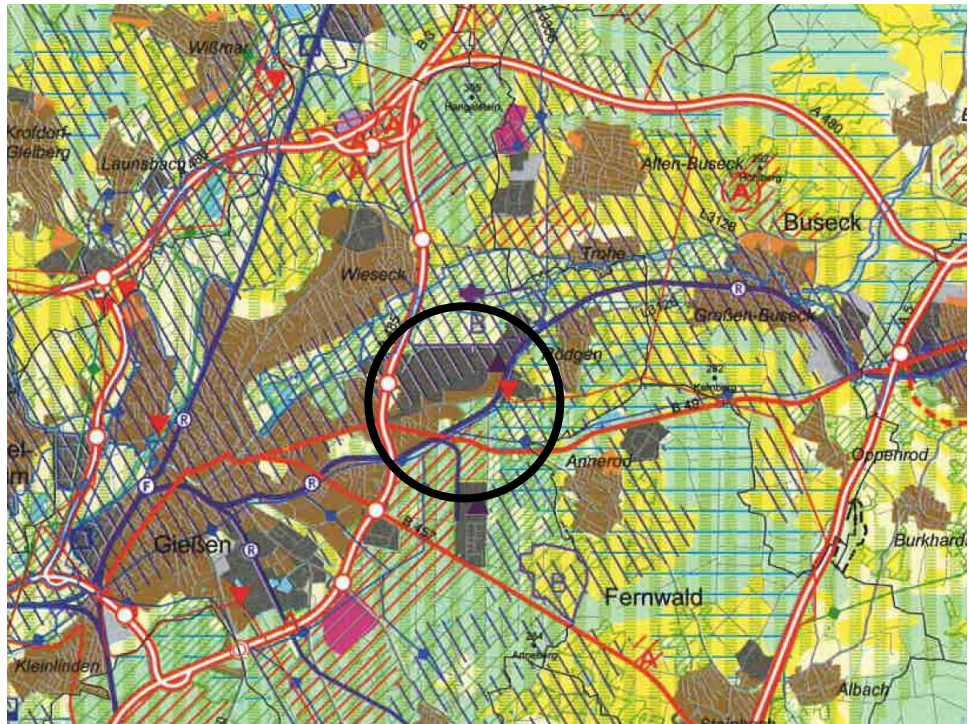
Grundsätzlich soll zunächst eine Offenhaltung von Entwicklungsoptionen gewahrt bleiben, um weiteren Ansiedlungsvorhaben mit der gebotenen Flexibilität entgegenzukommen.

Regionalplan

Mittelhessen 2010:

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 sind die aktuell bebauten Teilbereiche festgelegt als "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" (südlicher Bereich), "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" (nördlicher Bereich, "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie im unbebauten Nordteil "Regionaler Grünzug" und "Sonderfläche Bund"; darüber hinaus ist das Gelände als Standort "Regionales Logistikzentrum – Bestand" festgelegt.

Für diese 19. Änderung des Flächennutzungsplans liegt die erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch vor.



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

Verkehr:

Das Plangebiet ist über die Rödgener Straße und Grünberger Straße direkt mit dem Stadtzentrum verbunden. Die Anschlussstelle Ursulum an der A485 (Gießener Ring) bietet den Anschluss des Gebiets an die westlichen Stadtteile, an das überörtliche Straßennetz und an das Fernstraßennetz. Über die A485/A480 werden die A5 (AD Reiskirchen) und A45 (AK Gießener Südkreuz) erreicht. Von der AS Ursulum wird die bestehende direkte Zufahrt in den nordwestlichen und zentralen Bereich des Geländes (ehem. AAFES) weiterhin möglich bleiben bzw. den künftigen Nutzungsvorstellungen entsprechend gestaltet.

Die künftige überörtliche Verkehrsanbindung (Schwerverkehr und PKW-Verkehr) soll ausschließlich über die AS Ursulum und das Fernstraßennetz (A485 und A480) erfolgen. Verkehrsverbindungen über die Grünberger Straße (B49) und die Rödgener Straße (L3126) dienen vorwiegend der direkten Verbindung zur Innenstadt bzw. zu den benachbarten Siedlungsbereichen im STT Gießen Rödgen sowie in den Gemeinden Buseck und Fernwald. Durch diese Lenkung werden eine zusätzliche Frequentierung der stadteinwärts führenden Grünberger Straße und Eichgärtenallee und ebenso die verkehrsbedingten Umweltbelastungen in diesen Straßenabschnitten vermieden.

Als Grundlage für die Dimensionierung der auszubauenden bzw. neu herzustellenden Verkehrsanlagen ist eine entsprechende Verkehrsuntersuchung in Bearbeitung. Im Mittelpunkt dabei stehen vor allem die funktionalen und gestalterischen Aspekte der inneren Erschließung der Bereiche und Grundstücke.

Die südlichen, an der Rödgener Straße gelegenen Bereiche werden aufgrund der hier vorgesehenen, vergleichsweise kleinteiligen Mischnutzung, vorwiegend von der Rödgener Straße her erschlossen (ehemalige Hauptzufahrt des US-Depot); zusätzlich wird im östlichen Abschnitt der Rödgener Straße eine weitere Zufahrt hergestellt. Dazu sind in der Rödgener Straße entsprechende Ausbauten beabsichtigt.

Im Mittelpunkt der Anbindung, insbesondere für den Schwerverkehr, wird die zur A485 orientierte Einfahrt an der AS Ursulum (derzeitige AAFES-Zufahrt) stehen, die innerhalb des Geländes als Haupterschließung ihre Fortsetzung findet.

Damit sind Festpunkte bzw. die Grundstruktur für eine leistungsfähige und funktionsfähige innere Verkehrserschließung gesetzt. Die Zufahrten und Straßenabschnitte innerhalb des Geländes werden nicht als "örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

Von der Stadtbuslinie 1 werden z.Z. die Haltestellen Industriestraße, US-Depot, Rudolf-Diesel-Straße und Heyerweg bedient. Damit besteht eine dicht getaktete Verbindung in Richtung Innenstadt und Bahnhof. Eine direkte Busanbindung in das Gebiet hinein ist z.Z. nicht eingerichtet. Sie besteht als Option im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Nachfolgenutzungen. Andere Stadtbus- oder Regionalbuslinien fahren das Gebiet aktuell nicht an.

Die Verbesserung der Busanbindung wird mit zunehmender Aufsiedlung des Gebiets notwendig sein; das auszubauende Erschließungsnetz innerhalb des Gebiets ist auf dieses Erfordernis abzustimmen.

Das Gelände wird von der südöstlich verlaufenden Vogelsbergbahn tangiert. Haltepunkte für den Personenverkehr bestehen nicht. Die in früherer Zeit für den Güterverkehr und die militärische Nutzung errichteten Gleisanlagen werden nicht mehr genutzt; im Falle einer Reaktivierung bedürfen sie der umfassenden Sanierung.

Vorgesehen ist die Option für eine Reaktivierung der Gleisanschlüsse an den im nördlichen und östlichen gelegenen "Gewerblichen Bauflächen" und die Wiederanbindung an die Vogelsbergbahn.

Aufgrund der bestehenden Umzäunung und der nicht-öffentlichen militärischen Nutzung war das Gebiet für den Fußgänger- und Radverkehr bisher ohne Bedeutung. Mit der zunehmenden Umwandlung und der Verfestigung von Zwischen- und Nachfolgenutzungen werden der Fußgänger- und Radverkehr an Bedeutung gewinnen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets werden Radverkehrsanlagen errichtet. Dabei ist auch die Durchgängigkeit des Gebiets (wieder) herzustellen.

Die Anlagen der inneren Erschließung und für den ruhenden Verkehr im Plangebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Ver- und Entsorgung:

Die im Gebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Elektrizität, Wärmeversorgung, Wasser, Abwasser, Kommunikation) ist mit Ausrichtung auf die künftigen Nutzungen und unter Berücksichtigung des jeweiligen Erhaltungszustands zu reaktivieren bzw. neu zu errichten. Neben der Erneuerung und Kapazitätserweiterung der BHKW an den bereits vorhandenen Standorten wird das Leitungsnetz umfassend den künftigen Anforderungen angepasst. Mit der Verwirklichung dieser Maßnahmen ist die Ver- und Entsorgung innerhalb des Gebiets gesichert. Das Gebiet wird in die vorhandene städtische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einbezogen.

Grünflächen:

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist bei der Flächennutzungsplanänderung hier nur eine Darstellung der größeren, die Gebietsstruktur prägenden Grün- und Freiflächen vorgesehen.

Der nördlich an die z.Z. bestehenden Hallen angrenzende Bereich ist entsprechend seiner Pufferfunktion zum Europäischen Vogelschutzgebiets VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" und Offenhaltung als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Durch die jahrzehntelang dauernde militärische Nutzung, durch der damit einhergehenden Umzäunung und Abschirmung war das Gelände bisher für die Stadtbevölkerung nicht öffentlich zugänglich. Deshalb weisen diese Bereiche aktuell keine Erholungsfunktion auf. Das Entwicklungspotential für die Erholungsfunktion ist im Zuge der Gestaltung der künftigen Bauflä-

chen und Infrastruktur sowie in Verbindung mit der Wiederherstellung der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu stärken.

Besondere Vorsorge ist dabei den Sicherheitsaspekten, den Altlasten bzw. Verdachtsflächen sowie der umfassenden Kampfmittelräumung - auch und vor allem im nördlichen Wiesenbereich - zu widmen.

Die vorgesehene intensive Durchgrünung der künftigen gewerblich genutzten Bereiche und vor allem der Flächen mit Mischnutzungen an der Rödgener Straße wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Dazu werden für die innerhalb der Bauflächen gelegenen Grün- und Freiflächen in direkter Zuordnung zu den Gebäuden und Verkehrsflächen entsprechende Flächen bzw. Begrünungsvorschriften festgesetzt.

Wesentliche Ziele der Freiflächengestaltung sind:

- die Erhaltung wertvoller Grünbestände auf den Grundstücken
- die Gestaltung von Grünflächen und Grünachsen innerhalb des Gebiets und
- deren Verknüpfung mit den angrenzenden Grünzügen (Stadtwald, Udersborn, Wieseckaue).

Umweltprüfung / Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans basiert wesentlich auf der Grundlagenerhebung und Bewertung für den im Zuge der Bebauungsplanaufstellung GI 03/09 "US-Depot" / "Am Alten Flughafen" erarbeiteten Umweltbericht (BIOPLAN, 2013-2015). Die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anzuwendende geringere Betrachtungs- und Regelungstiefe wird dabei berücksichtigt. Die detailliert für die verbindliche Bauleitplanung erarbeiteten umweltrelevanten Inhalte und Maßnahmen sind primär für eine Umsetzung auf dieser Ebene bzw. bei der Baugenehmigung vorgesehen.

Der in der unbebauten Wieseckniederung gelegene nördliche Teil des Planungsgebiets (ca. 45 ha) sowie die nördlich daran angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebiets VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" (Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000).

Die in den Randbereichen an das VSG angrenzenden Flächen sind z.Z. noch genutzt. Diese bisherige (militärische) Nutzung hat zur Entstehung und Bewahrung der aktuellen Schutzwürdigkeit beigetragen. Mit der künftigen Fortführung einer vergleichbaren gewerblichen Nutzung ist zunächst keine wesentliche Beeinträchtigung für das Vogelschutzgebiet zu erwarten. Wesentliche Faktoren für das Störpotential sind die Höhe zukünftiger Bebauung und die Störung durch Betriebsabläufe, z.B. Verkehr.

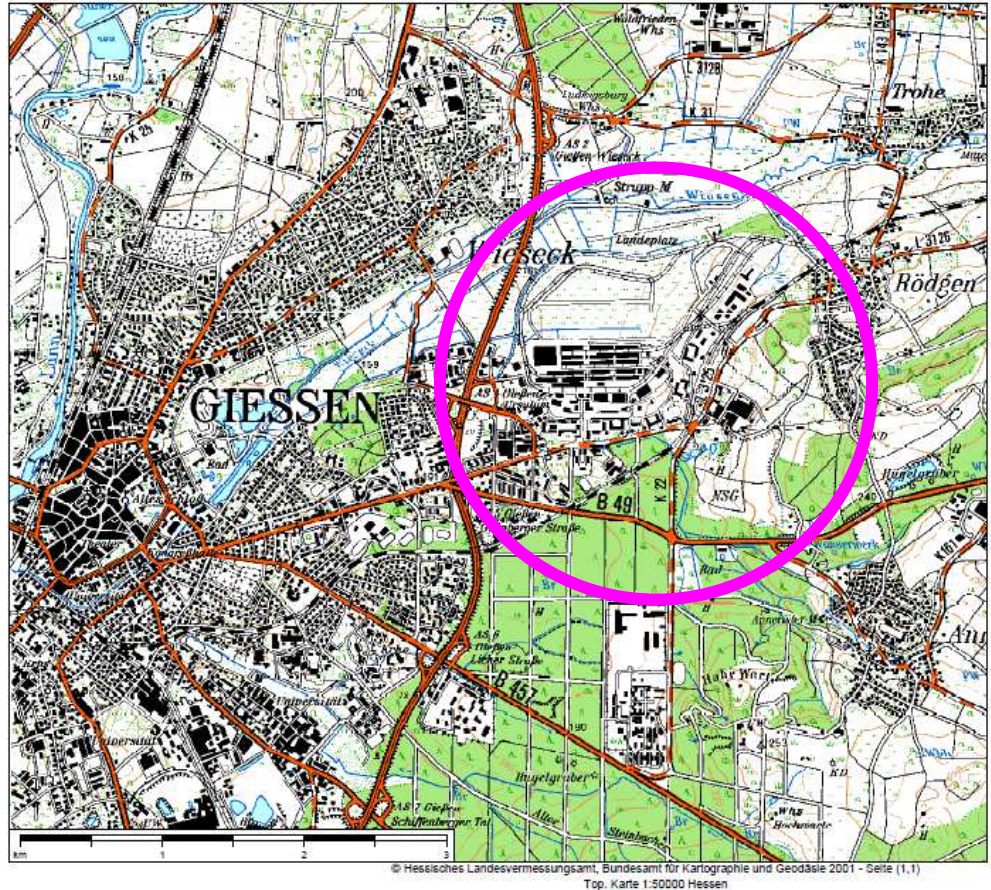
In der verbindlichen Bauleitplanung sind hier auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen die Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und ggf. Verkehrsintensität zu treffen. Im Anschluss an die derzeitigen Verkehrsflächen zum derzeitigen Gebäudebestand ist nach Norden eine unbebaute bzw. unbebaubare Pufferfläche festzusetzen.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die Flächenbeanspruchung für Siedlungsmaßnahmen in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder in Europäischen Vogelschutzgebieten auszuschließen.

Die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung ist noch in Bearbeitung; das Ergebnis wird voraussichtlich zur Offenlage des Planentwurfs vorliegen.

Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt Gießen, östlich der A485 in Richtung STT Rödgen im Bereich des ehemaligen US-Depot (früher: Flughafen Gießen).



Lage des Plangebiets (Ausschnitt TK50)

Planungsziel ist die dauerhafte zivile Nachnutzung des Geländes einschließlich der geeigneten Gebäude zu gewerblichen Zwecken und Mischnutzungen. Im Flächennutzungsplan werden dazu vorwiegend "Gewerbliche Baufläche" und "Gemischte Baufläche" dargestellt, ergänzt durch Darstellungen zur Erschließung und zur Umweltvorsorge.

Die vorbereitende Bauleitplanung setzt damit den Rahmen der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet für die Konkretisierung der Vorstellungen zu der künftigen Nutzung des Geländes. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie über ggf. bei Einzelvorhaben anzuwendende fachgesetzliche Vorschriften werden diese weiter präzisiert und in entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen umgesetzt.

Das Gelände ist geeignet und vorgesehen für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, von Dienstleistungen und Verwaltungen; z.B. auch die Betriebsflächen der Ver- und Entsorgungsunternehmen Stadtwerke Gießen AG und Mittelhessische Wasserbetriebe.

In den "Gemischten Bauflächen" mit Ausrichtung zur Rödgener Straße hin können kleinflächig auch Projekte des Wohnungsbaus realisiert werden.

Das Risiko von gegenseitigen Störungen einzelner Betriebe wird durch räumliche Trennung, Gliederung und Gestaltung vermieden.

Die Verkehrsanbindung für den überörtlichen Verkehr erfolgt über die AS Ursulum zur A485 und A480; für den örtlichen Verkehr über die Rödgener Straße.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 168 ha, davon entfallen ca. 45 ha auf den im Norden gelegenen, weitgehend unbebauten und auch künftig nicht zu besiedelnden Offenlandbereich.

Die Planungsabsichten zur zivilen Nachnutzung umfassen sowohl die Weiternutzung vorhandener Bausubstanz unter Berücksichtigung ihres Erhaltungszustands und der jeweiligen branchen- und betriebsspezifischen Anforderungen als auch den (Abriss und) Neubau an den jeweils geeigneten bzw. erworbenen (Betriebs)Standorten.

Angesiedelt werden bzw. sind ebenso zentrale Einrichtungen u.a. für das Stadtgebiet und den Landkreis Gießen. Im Vordergrund stehen die HEAE, das Gefahrenabwehrzentrum (Feuerwehrwache) und die Willy-Brand-Schule (Berufliche Schule).

Naturraum, Boden und Geologie

Das Plangebiet liegt zwischen zwei sehr unterschiedlichen Landschaftsräumen. Die im Norden gelegene, dem Naturraum "Gießener Lahntalenge" zuzuordnende Niederung der Wieseck besteht aus ausgedehnten Wiesen und Auenflächen, artenreichem Grünland und Feuchtwiesen mit einzelnen Gehölz- und Waldinseln.

Im Südosten schließt sich der Naturraum "Gießener Landrücken" an. Der das östliche Stadtgebiet umfassende Stadtwald führt südlich der Ortslage von Rödgen zum Bergwald sowie westlich von Rödgen zum Udersberg.

Beide Landschaftsräume sind durch den bebauten Bereich des ehem. US-Depots voneinander getrennt. Der westliche Hang des Udersbergs ist zudem eine wichtige Kaltluftschneise, deren Funktionsfähigkeit durch die Bebauung im nördlichen Bereich des US-Depots etwas beeinträchtigt wird.

Teilräume

Wieseckaue

Der nördliche, in der Wieseckaue gelegene Teil des Planungsgebiets stellt sich dar als offene, großflächig ausgebildete, leicht verbrachte, artenreiche Glatthaferwiese unterschiedlicher Ausprägung (wechsel-feucht bis mäßig trocken) und schließt einige Brachflächen ein, die mit einzelnen Sträuchern durchsetzt sind. Durchzogen ist die Fläche von asphaltierten und geschotterten Wegen, Gleisanlagen und Gräben.

Die als Auen in unterschiedlichen Feuchtestufen zu charakterisierende Fläche war bisher nur geringen menschlichen Störungen ausgesetzt, so dass sich eine Avifauna mit mehreren Rote-Liste-Arten in z.T. hoher Dichte eingestellt hat. Die unterschiedlichen Standortbedingungen von tro-

cken-warm bis feucht, die extensive Nutzung, die hohe Grenzliniendichte sowie die großflächige Ausdehnung der Fläche führen in diesem Gebiet zu einer Fülle an Tier- und Pflanzenarten, die in einem besiedelten Raum, aber auch in einer intensiv genutzten Landschaft nur noch selten anzutreffen sind.

Es handelt sich um ein besonders wertvolles, regional bedeutendes Vogelbrutgebiet, eine der tierökologisch wertvollsten Flächen im Stadtgebiet. Insgesamt wird dem Gebiet aufgrund seiner besonderen Lebensraumqualität, was sich am entsprechenden Artenspektrum zeigt, und als Teil einer weitläufigen Auenlandschaft eine besonders hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beigemessen.

Aus ornithologischer Sicht wird empfohlen, das Gelände auch in Zukunft durch eine Einzäunung zu sichern, um Störungen der Brutvögel durch Besucher und freilaufende Hunde wirksam zu vermeiden. Die Fläche sollte weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden; eine Beweidung ist der Mahd vorzuziehen. Ebenso ist zum Schutz der Wiesenbrüter die Fläche auch in Zukunft von höherem Gehölzaufwuchs freizuhalten.

AAFES-Areal

Der mittlere Teilbereich des Planungsgebiets (AAFES-Areal) ist nahezu vollständig versiegelt und wird durch die groß dimensionierten (Lager-) Hallen dominiert.

Krebsbach

Der Krebsbach entspringt an der südöstlich gelegenen "Hohen Warte", fließt entlang der Rödgener Straße und quert das Plangebiet am westlichen Rand. Als auen- und sumpftartiges Feuchtbiotop bietet er Amphibien und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum. Die Wasserqualität des Krebsbachs nimmt im Bereich des ehem. US-Depots deutlich ab: von Stufe II mäßig belastet bis Stufe III-IV sehr stark verschmutzt, in Teilen auch Stufe IV übermäßig verschmutzt.

Parkartige Landschaft im Süden

Auf dem Gelände des US-Depots hat sich im zentralen und südlichen Bereich, der weitgehend deckungsgleich mit der alten Kasernenbebauung der 1930er Jahre ist, eine teilweise sehr intensive, parkartige Begrünung mit wertvollem Baumbestand herausgebildet.

Nordöstlicher Teil des Plangebiets

In den Flächen im nordöstlichen Teil des Plangebiets durchdringen sich bebaute Bereiche mit offenen, vegetationsarmen Freiräumen zu einer mosaikartigen Struktur.

Marshall-Siedlung

Südlich der Rödgener Straße, auf der gegenüberliegende Straßenseite, schließen sich die stark durchgrünte Marshall-Siedlung und das Kellertheaterquartier an das Planungsgebiet an. Große Teile des Bereichs sind parkartig gestaltet und vermitteln einen spezifischen, "amerikanisch" wirkenden Raumeindruck. In dieser Siedlung werden aktuell weitere Wohngebäude errichtet. Östlich der Sophie-Scholl-Schule sind teilweise sehr wertvolle Waldbestandteile vorhanden (junger Erlenbestand auf feuchtem Standort, feuchte Senken mit Röhricht und Seggen, Tümpel, Mischwald).

Stadtwald

Der südlich angrenzende Stadtwald stellt aufgrund der großen Gesamtausdehnung mit kleinflächigen Bach- und Sumpfwaldern und naturnahen Bachläufen sowie mehrerer Quellstandorte einen wertvollen Lebensraum dar.

Udersberg

Im Südosten, westlich von Rödgen, grenzt ein vielfältiges Biotopmosaik an das Plangebiet an. Der Bereich des NSG "Aschborn und Uderborn" im Süden zeichnet sich durch extensiven Ackerbau, Feuchtwiesen, Gehölze und intensiv genutzte Teiche aus.

Topographie

Die Geländehöhe beträgt am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets ca. 159 m ü.N.N. und steigt nach Süden und Osten bis zum nordöstlichen Rand bis auf ca. 180 m ü.N.N., der frühere Haupteingang des US-Depots liegt auf ca. 166 m ü.N.N.. Die leichte natürliche Hangneigung von 2 – 8% ist mit entsprechender Terrassierung den Anforderungen an die Nutzung als Flugplatz und für die großflächige Logistikfunktion und die damit verbundenen Wege- und Gleisanlagen angepasst worden.

Im nördlichen unbebauten Bereich ist die natürliche Topographie nur geringfügig verändert.

Boden

Bestand

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse entwickelten sich in der Tallage aus jüngsten Anschwemmungen der Täler (Holozän); als häufigster Bodentyp ist der Gley (Hochflutsedimente mit schluffigen, lehmigen und tonigen Bestandteilen) anzutreffen. Die Hanglagen sind vorwiegend tonige tertiäre Sedimente. Eine aktuelle Bodenkartierung liegt nicht vor.

Im bebauten Bereich der über Jahrzehnte militärisch genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften durch Auf- und Abtrag, Verdichtung, Befestigung, Bebauung und Stoffeinträge mehr oder weniger stark verändert (siehe auch "Altlasten"). Große Flächenanteile sind als Lagerfläche, Fahrzeugabstellplätze bzw. Verkehrsfläche asphaltiert bzw. betoniert.

Altlasten

Neben den bereits bekannten Kontaminationen sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Die Altlastenproblematik ist im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu lösen.

Das gesamte Areal des früheren Flugplatzes ist aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 (ehem. US General-Depot, Az.: 531.005.030-001.006) in der Altflächenda-

tei des Landes Hessen erfasst und in den Bauleitplänen entsprechend zu kennzeichnen.

Seitens des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer - aus den bisherigen Nutzungen resultierenden - Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt. Die Belastungssituation ist in verschiedenen Gutachten dokumentiert.

Infolge der Art der Vornutzung besteht für den gesamten Bereich des ehemaligen US General-Depots der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Im Hinblick auf die Aufstellung der Bauleitplanung ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit uns bekannt - geplanten Nutzungen keine Bedenken bestehen, jedoch sind weitere (bisher nicht bekannte) Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen.

Weiterhin besteht für einzelne kontaminationsverdächtige Flächen ein weiterer Handlungsbedarf. Diese Maßnahmen, wie z.B. die Empfehlung des Austausches des Oberbodens mit unbelasteten Materialien bei Umnutzungen oder Grundwasseruntersuchungen, können jedoch in parallelen oder nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur 15.01.2015



GI-03/09 „Am Alten Flughafen“, Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen sind. Orthophoto 2014

Kennzeichnung im Bauleitplan:

"Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandorts und der Altablagung, können ggf. zusätzliche umwelttech-

nische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Diese Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht in sinnvoller Weise durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, wie die geplanten Umnutzungen und Bauvorhaben konkret ausgeführt werden sollen. Flächen, die gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", sind zu kennzeichnen (s.u.).

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

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.

(Auszug: Stellungnahme des Amtes für Umwelt u. Natur v. 12.01.2015)

Kampfmitteluntersuchung

Das Gelände ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft; aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung können darüber hinaus Kampfmittel im Boden ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die Kampfmitteluntersuchung ist erforderlich; bisher sind nur kleinflächige Untersuchungen dokumentiert.

Zu erwartende Auswirkungen

Die künftige bauliche Entwicklung wird sich vorwiegend als Umnutzung in den bereits bebauten Gebietsteilen vollziehen; es werden jedoch auch Flächen mit bisher nur geringem Gebäudebestand zur Bebauung vorgesehen. Der aktuelle Versiegelungsgrad wird voraussichtlich nicht wesentlich erhöht. Beim Rückbau von Fahrbahnen, Lagerflächen und Gebäuden wird ggf. anfallendes belastetes Material ausgebaut und die Fläche saniert.

Mit den vorgesehenen Baumaßnahmen bleiben die ökologischen Bodenfunktionen sowie die Versickerungsfähigkeit weiterhin sehr eingeschränkt. Die geeigneten Lösungen zur Minderung bzw. Kompensation dieser Wirkungen sind im Bebauungsplan erarbeitet.

Die Altlastenthematik erfordert ebenfalls die detaillierte Betrachtung im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie im Zuge der Baugenehmigung und der Bauüberwachung. Soweit erforderlich ist eine Altlast- und Verdachtsflächendokumentation als Vorbereitung der Sanierung zu erstellen.

In den nachgewiesenen Kontaminationsflächen bzw. Belastungen sind die Belastungsquellen (Erdtanks, belasteter Boden usw.) auszubauen und zu entsorgen.

Aufgrund der hohen Vorbelastung sind von den vorgesehenen Baumaßnahmen in der Bilanz keine negativen Wirkungen zu erwarten; weder

durch zusätzliche Bodenversiegelung noch durch Schadstoffeintrag, die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Risiko dieses Projekts eingeschätzt werden müssten.

Wasser

Bestand

Im Plangebiet sind natürliche stehende Gewässer nicht vorhanden.

Nördlich des bebauten Bereichs verläuft die "Oberlache", die mit verschiedenen, z.T. verrohrten Gräben das Gelände nach Westen zur Wiesseck entwässert. Der "Krebsbach" verläuft zunächst südlich der Rödgener Straße und danach in z.T. verrohrten Abschnitten an der Westgrenze des Plangebiets zur "Oberlache".

Darüber hinaus gibt es vor allem im Niederungsbereich verschiedene Gräben, die z.T. der Regenwasserableitung dienen und zeitweise trockenfallen.

Die Situation des oberflächennahen Grundwassers differiert entsprechend der topographischen Verhältnisse im Gelände. Der nördliche, sich in die Wiesseckniederung erstreckende Teil des Plangebiets weist hohe Grundwasserstände auf, die in besonderem Maß die dortige Vegetation und die Lebensräume prägen. Sie sind für die hohe Schützwürdigkeit dieser Flächen eine maßgebliche Voraussetzung.

In den südlich angrenzenden, höher gelegenen Flächen nehmen die Grundwasser-Flurabstände deutlich zu.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets erstreckt sich das Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gießen AG "Brunnen an der B49". Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bei Bauvorhaben und Ansiedlungsprojekten zu beachten.

Potentielle Risiken durch Schadstoffeinträge für das Grundwasser bestehen aufgrund der Altlastenproblematik im gesamten Gelände.

Zu erwartende Auswirkungen

Im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgt - soweit erforderlich - die Sanierung von Gefährdungsbereichen, kontaminierten Flächen und Altlasten.

In Anpassung an die künftigen zivilen Nutzungen im Gebiet wird das Ver- und Entsorgungssystem modernisiert und nach aktuellen Standards ausgebaut, so dass von hier aus wahrscheinlich keine neuen Risiken oder Gefährdungen für das Schutzgut Wasser ausgehen werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahmen ist die Reaktivierung einzelner Wasserläufe und ihre gestalterische Einbindung vorgesehen.

Klima und Luft

Bestand

Das Stadtgebiet von Gießen (Gießener Becken) ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,3°C vergleichsweise warm und mit 630mm durchschnittlichem Jahresniederschlag niederschlagsarm. Gleichzeitig ist der jahresdurchschnittliche Häufigkeit von Windgeschwindigkeiten unter 2m/s aufgrund der zeitweise schlechten Belüftung des Gießener Beckens mit 63% relativ hoch. Dem entsprechend herrschen in etwa 9% der Jahresstunden austauscharme Verhältnisse (DWD, 1995 in GEONET, 2014), Die stadtklimatische und lufthygienische Situation ist in der "Klimafunktionskarte" und "Planungshinweiskarte" (GEONET, 2014) differenziert dargestellt.

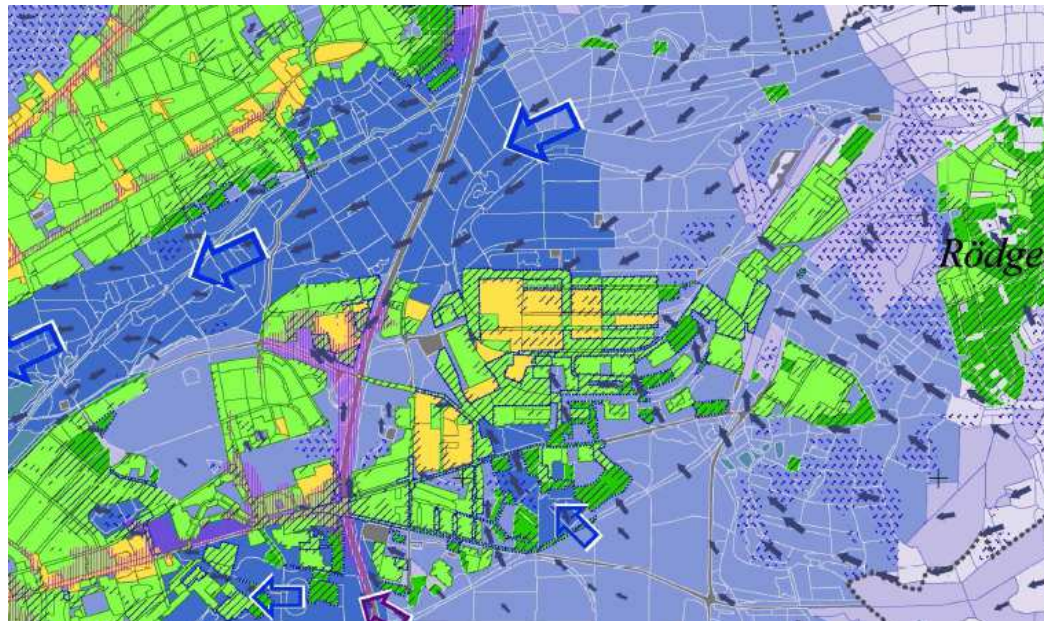
Im nördlich gelegenen Teilbereich des Planungsgebiets (Wieseckniederung) und angrenzenden Flächen bestehen hoch ausgeprägte, positive Effekte für die Kaltluftbildung und die Frischluftzufuhr in Richtung Innenstadt. Der östliche, wenig dicht bebaute Bereich des Plangebiets und die in Richtung Rödgen angrenzenden Flächen zeigen ebenfalls eine hohe Wirksamkeit für die Kalt-/Frischluftentstehung und den Lufttransport.



Ausschnitt: Klimafunktionskarte (GEONET, 2014)

Die bestehende Bebauung und die umfangreiche Versiegelung auf dem Gelände des ehem. US-Depot hat die natürliche klimatische Situation bereits erheblich verändert. In den Analysen zur Klimafunktionskarte sind diese Veränderungen einbezogen; sie können als eine entsprechende Vorbelastung gewertet werden.

Die Räume in Straßennähe sind als Bereiche mit hoher verkehrsbedingter Luftbelastung eingeschätzt (GEONET, 2014).



Ausschnitt: Planungshinweiskarte (GEONET, 2014)

Zu erwartende Auswirkungen:

Die wesentlichen Ursachen für Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima/ Luft" sind die stärkere Erwärmung der Bodenoberfläche (z.B. Bebauung, Versiegelung) und die Einschränkung des Lufttransports durch Hindernisse (z.B. Hochbauten, Aufschüttungen).

Aufgrund der bestehenden Bebauung/Besiedlung auf großen Anteilen des Plangebiets, die in der Klimauntersuchung berücksichtigt wurde, ist für das Gelände von einer Vorbelastung auszugehen.

Die Wiedernutzung von Gebäuden und Bauflächen (Ersatzneubau) lässt nur geringe Änderungen des Wirkungsgefüges erwarten, sofern die Standorte, Gebäudehöhen und -kubatur nicht wesentlich von den bisherigen Dimensionen abweichen und eine Durchströmung erreicht werden kann. Zur Vermeidung zusätzlicher negativer Wirkungen ist (im Idealfall) von der Neubebauung vor allem der bioklimatisch wirksamen Freiflächen abzusehen.

Das Instrumentarium auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist für den notwendigen hohen Detaillierungsgrad bei der Behandlung dieser Thematik nicht ausgelegt. Die erforderlichen Vorgaben für die Bebauung, für eine angepasste Baukonzeption, Gebäudeanordnung und -höhe zur Minderung der ungünstigen Wirkungen auf das Schutzgut "Luft/Klima" sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten. Im Bebauungsplan werden dazu die differenzierten Festsetzungen getroffen.

Durch entsprechende Gestaltung mit angemessenem Grünanteil und die an den Strömungsrichtungen ausgerichteten Korridore können die in der Strömungsfeldkarte (s.o. GEONET, 2014) sichtbaren Strömungen aus Bereichen mit intensivem Kaltluftabfluss (z.B. südlich des Uderborn) unterstützt und in Richtung des nahe liegenden Grünzugs Wiesektal gelenkt werden.

Zusätzliche Bauten in den parkartigen Bereichen an der Rödgener Straße vermindern die Kalt- und Frischluftentstehung.

Die Verdichtung der Bebauung im östlichen Abschnitt schränkt den auch für die Belüftung der Innenstadt wichtigen Kaltluftstrom aus dem Bereich Udersberg zur Wieseckniederung zusätzlich ein.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Große Flächen des Plangebiets im zentralen Bereich, im Süden und Osten sind bereits versiegelt bzw. überbaut. Die größte zusammenhängende unbebaute Fläche ist der in der Wieseckniederung gelegene Offenlandbereich mit naturnahem Charakter.

Die Freiflächen auf den zur Rödgener Straße hin ausgerichteten Baugrundstücken haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zu parkartigen Strukturen entwickelt. Auf brach gefallenem bzw. nur noch extensiv genutzten Teilflächen hat sich Ruderalvegetation entwickelt, z.T. mit Gehölzsukzession.

Die floristischen und faunistischen Erhebungen im Plangebiet erfolgten vorwiegend im Zeitraum 2012- 2015, sie dienen als aktuelle Kartierung für die Bewertung des Bestands. (Regioplan, 2013-2015 und PlanWerk 2014-2015)

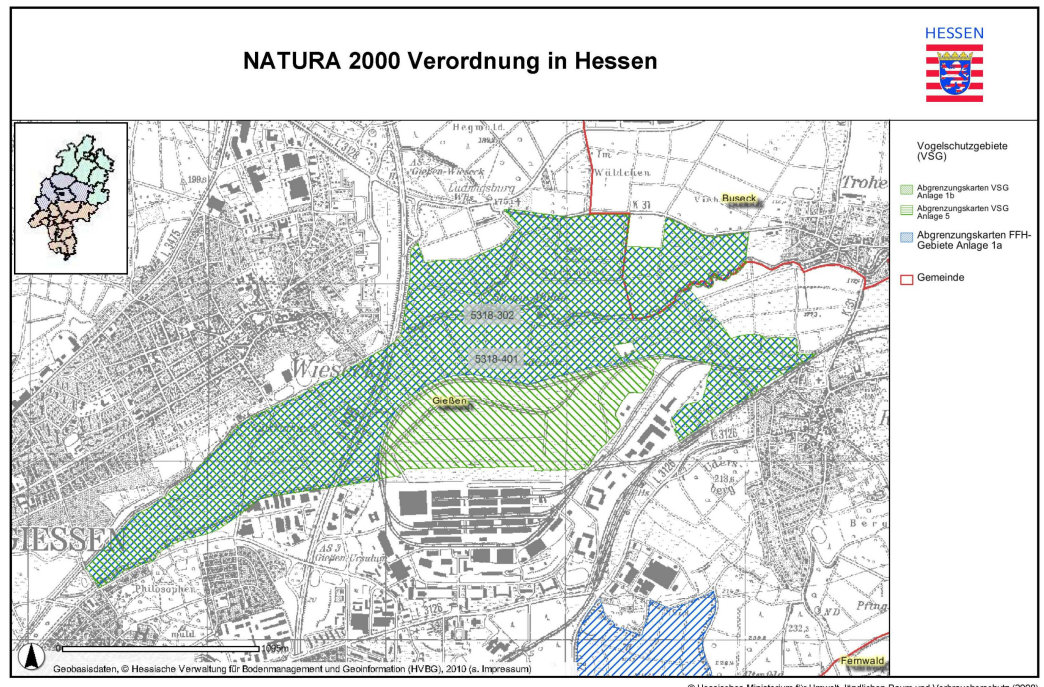
Schutzgebiete

Der in der unbebauten Wieseckniederung gelegene nördliche Teil des Planungsgebiets (ca. 45 ha) sowie die nördlich daran angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebiets VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" mit einer Gesamtgröße von ca. 295,65 ha.

Weiter nördlich, außerhalb des Plangebiets, liegt das FFH-Gebiet 5318-302 „Wieseckau und Jossoleraue“, das in mehrere Teilgebiete mit insgesamt 649,67 ha gegliedert ist (europäisches Schutzgebietssystem NATURA-2000).

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

In dem im Planungsgebiet liegenden Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets sind verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu anderen Projekten verwirklicht, u.a. eine im Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" festgesetzte Biotopentwicklungsmaßnahme.



Europ. Vogelschutzgebiet VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" ,
 FFH-Gebiet 5318-302 "Wieseckau und Jossoleraue"

Biotope und Pflanzen

Bestand

Die für eine Bestandsbewertung relevanten Biotoptypengruppen im Untersuchungsgebiet sind mit aktuellen Kartierungen erfasst. Innerhalb des südlichen, bereits bebauten Bereichs (ca. 120 ha), für den eine bauliche Nachnutzung vorgesehen ist, nehmen die versiegelten und überbauten Flächen ca. 70 % ein.

Der nördlich angrenzende Offenlandbereich (ca. 45 ha, Vogelschutzgebiet) wird bei der 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel überplant, den Offenlandcharakter zu wahren und eine Bebauung auszuschließen. Diese Flächen sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 03/09 einbezogen, da hier keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Die bei der differenzierten Betrachtung im Vordergrund stehenden Freiflächen sind mit der umgebenden Bebauung gestaltet bzw. vorgeprägt. Hervorzuheben ist, dass in den vergangenen Jahren (nach Aufgabe der militärischen Nutzung) und z.T. Leerstand der Gebäude auf vielen Teilflächen nur eine geringe Nutzungsintensität herrschte, die spontane Vegetationsentwicklung begünstigte.

Gebüsche und junge Baumbestände

Diese Biotoptypengruppen, oft spontane Bestände aus Birke, Zitterpappel, Salweide, Ahornarten und Esche, sind hauptsächlich als durchgewachsene, ältere Gebüschstadien oder jüngere Baumbestände entlang von Gebäuden, Gleisanlagen, Verkehrswegen oder auf Schotterflächen anzutreffen. Entlang des Krebsbachs im Westen des Plangebiets befinden

den sich einzelne kleine erlenreiche Ufergehölze. Diese Bestände mit einer Höhe bis 12 m bzw. sträucherbetonte, niedrig wüchsige bis 6m hohe Gehölze werden aufgrund des vorherrschenden Siedlungseinflusses bzw. ihrer Nähe zu Verkehrsanlagen und damit eingeschränkter ökologischer Funktion in ihrer Wertigkeit als mittel bis gering eingestuft.

Ältere Baumgruppen

Nur für einen kleinen Teil der Bäume ist ein Alter von mehr als 100 Jahren geschätzt; die Mehrzahl weist ein Alter von ca. 50 Jahren auf. Im Gebiet bestehen mehrere ältere Baumgruppen: zwei größere Bestände liegen im Südosten in einem Geländeeinschnitt (ehemaliger Gleisverlauf) und im Nordosten außerhalb des Zaunes am Rand eines Feuchtgrünlandareals. Dieser Bestand gehört zu einem Feldgehölz mit zum Teil reiner Eichenbestockung.

Weitere Baumbestände liegen im Siedlungsbereich und entlang von Straßen; überwiegend als parkartig gestaltete Anlagen, die nach Aufgabe der regelmäßigen Pflege in einen naturnäheren Zustand übergehen. Häufige Arten sind Ahorn, Eiche, Buche, Esche und Linde. Einzelne Ziergehölze, Roteichen und Fichten sind eingestreut. Die beschriebenen Baumbestände, auch die spontan angesiedelten, sind durch Störungen und fehlende Entwicklung aus Nachbarbeständen weitgehend artenarm und wenig naturnah.

Einzelbäume

Für das Gelände wurde ein Baumkataster erstellt, in dem mehr als 1000 Einzelbäume und Baumgruppen dokumentiert sind. Die im Jahr 2000 vorgenommene Erhebung ist 2014 aktualisiert und wird bei der Erarbeitung des Bebauungsplans herangezogen. Ein hoher Anteil, vor allem der älteren Bäume, hat teilweise erhebliches Totholz im Kronenbereich. Größere Horste (z.B. von Greifvögeln) wurden an den untersuchten Bäumen nicht gefunden. Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sind erforderlich.

Gering differenziertes Grünland und Grünlandbrachen

Intensiv genutzte artenarme Wiesen, artenarme Wiesenbrachen und ausdauernde Ruderalfluren kommen im gesamten Untersuchungsgebiet vor. Die Bestände zeigen teilweise Degradierungen durch fehlende Mahd und artenarme Ansaat.

Feuchtgrünland und Röhrichte

Wechselfeuchtes Intensivgrünland, ausdauernde Ruderalfluren mäßig feuchter, nährstoffreicher Standorte, kleinflächige Schilfbestände, degradierte Feuchtwiesen und Feuchtwiesenbrachen kommen hauptsächlich im Übergang zur nördlichen Wieseckau bzw. zum Vogelschutzgebiet vor. In der Wieseckau überwiegen nährstoffreiche Feuchtwiesen und extensiv genutzte Frischwiesen. Ein kleinflächiger Bestand im Nordosten zeigt eine ausgeprägte Wechselfeuchte mit charakteristischen Arten, wie Blaugrüne Segge (*Carex flacca*) und Filzsegge (*Carex tomentosa*), die als gefährdete Art der hessischen Flora noch auf mehreren Flächen im Stadtgebiet anzutreffen ist, im Mittelhessischen Raum aber sonst sehr selten auftritt. Soziologisch handelt es sich um eine wechselfeuchte Feuchtwiese (*Molinietalia*-Basalgesellschaft).

Trockene und magere Grünlandbiotope

Trockenes Extensiv- und Intensivgrünland: Wärme liebende Therophytenfluren, unterschiedliche Mischtypen zwischen diesen und Übergangsbestände zu offenen, unbewachsenen Schotterflächen treten verstreut über das gesamte Plangebiet auf. Sie kommen auf mageren und flachgründigen Standorten und z.B. brachliegenden Schotterflächen vor. Bei dem trockenen Extensivgrünland handelt es sich um trockene Glatt- haferwiesen oder ähnliche Bestände. Mit mehreren Vertretern der Mager- rasen und Resten der Therophytenbestände weisen diese Bestände einen intermediären Charakter auf und werden als Biotoptypen mittlerer bis hoher Wertigkeit eingestuft. Auch in der Wieseckaue (Vogelschutzgebiet) sind kleinere Standorte als Mager- und Halbtrockenrasen klassifiziert. Besonders wertvoll (hohe Wertigkeit) sind die großflächigen Schotterfluren mit auf Trockenheit spezialisierten Arten verschiedener pflanzensoziologischer Gruppen. Besondere Arten sind u.a.: Nickender Löwenzahn (*Leontodon saxatile*), seltenere Habichtskräuter, z.B. Peitschenläufiges Habichtskraut (*Hieracium polymastix*), Schwielenlöwenzahn (*Taraxacum Sectio Erythrosperma*) und Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*).

Trockene Brachen

Die Bestände treten im Plangebiet überwiegend kleinflächig auf und stehen häufig im Kontakt zu lückigen Therophytenbeständen sowie zu angrenzendem Gebüsch. Dies kann jeweils als Ausgangs- und Abbaustadium der Ruderalfluren angesehen werden.

Größere flächenhafte Bestände finden sich nur im äußersten Nordosten und Westen auf großen ungenutzten Schotterplätzen. Typische Arten sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Jakobs- kreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*).

Die Brachen werden mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft.

Fließ- und Stillgewässer

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind viele der feuchtebeeinflussten Gräben mit Halbschalen befestigt, weisen aber eine zum Teil artenreiche Ufervegetation auf. In den Halbschalen können sich auf verschlammten Abschnitten Arten feuchter Gewässersohlen ansiedeln, z.B. ein uneinheitliches Grabenröhricht aus Arten der Bachröhrichte (*Glycerio-Sparganion*), der Großröhrichte (*Phragmitetea*) und anderer Gesellschaftsgruppen.

Am Südwestrand wird das Plangebiet von dem aus Südosten kommenden Krebsbach durchflossen. Dieser verläuft zunächst durch ein parkartiges Areal mit Ziergehölzen und heimischen Arten und durchquert dann den Westteil des Gebiets. Neben kleinen Abschnitten mit Erlensaum sind hier die meisten Uferbereiche wenig naturnah ausgebildet, naturnahe Galeriewälder, vernässte Begleitflächen oder typische Uferarten eines Auwalds sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen

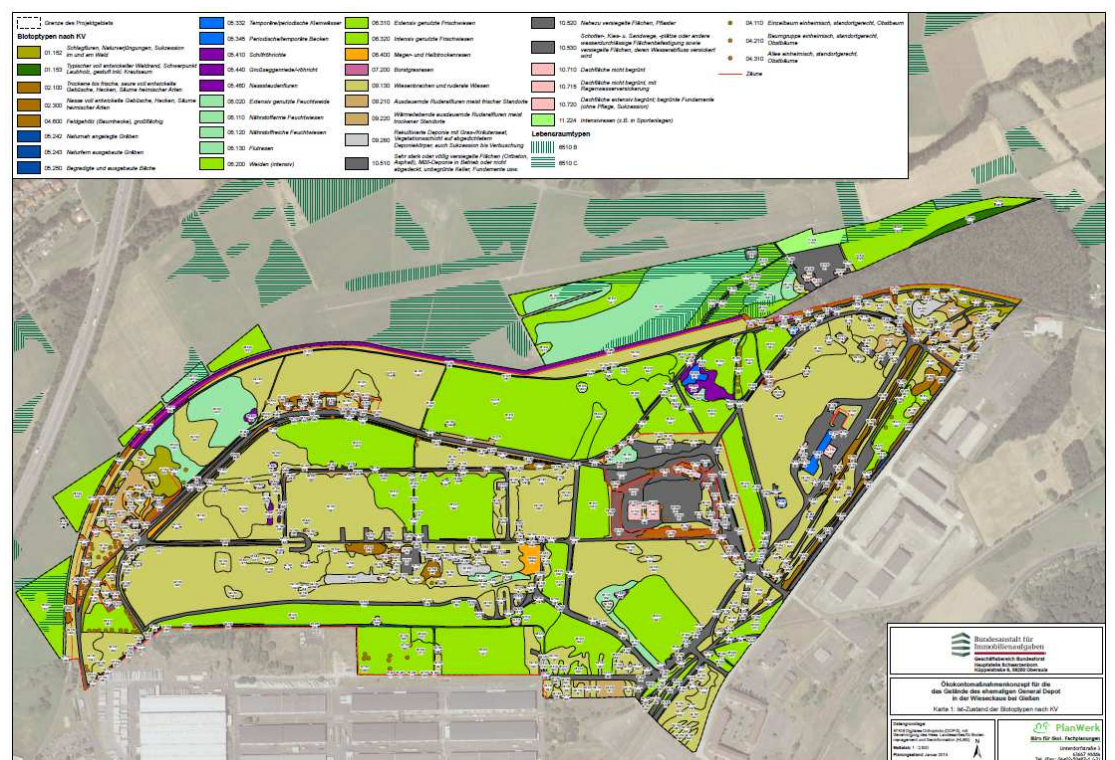
Biotope mit Schutzstatus nach §30 BNatschG werden nur in einem Fall zugeordnet: eine extensive Feuchtwiesenbrache (06.115) mit mehreren,

z.T. auch seltenen Seggenarten. Dieser kleinflächige Bestand erfüllt aufgrund seiner besonderen Wertigkeit die Kriterien als besonders geschützter Lebensraum im Nordosten des Untersuchungsgebiets.

Die besonderen Pflanzenarten im Plangebiet sind im Anhang Kap. 7.5. des Gutachtens „Bestandserhebung Biotoptypen, Vegetation und Fauna (Regioplan 2013)“ dokumentiert.



Bestandsplan Biotoptypen 2012



Fauna

Die faunistische Bestandserfassung erfolgte von Mitte April 2012 bis März 2013 (Regioplan 2013). Das AAFES-Areal konnte nicht vollständig, zu den erforderlichen Zeiten oder mit den erforderlichen Methoden untersucht werden, da ein Zutritt nur auf einige Monate eingeschränkt, tagsüber oder während der Dienstzeiten, möglich war. Erfasst wurden die Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Widderchen und Heuschrecken. Zusätzlich wurden zur Prüfung auf Vorkommen der Haselmaus acht spezielle Nistkästen ausgebracht.

Vögel

Im Gebiet wurden 43 Vogelarten festgestellt, davon 38 im Gebiet oder der direkten Umgebung brütende. Zwei Brutvogelarten, Baumpieper (*Anthus bivialis*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), sind in Hessen gefährdet. Das vom Aussterben bedrohte Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) konnte mit einem Brutverdacht in den offenen, im Norden gelegenen Grünlandflächen festgestellt werden. Diese Arten sowie die im Gebiet brütenden Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Feldlerch (*Alanda arvensis*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) sind in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand („rot“ bzw. „gelb“), während alle anderen Arten in Hessen als im günstigen Erhaltungszustand bewertet werden („grün“) (SVW 2008).

Gefährdete und für eine Flächenbewertung relevante Arten wurden vorwiegend festgestellt auf:

- offenen Grünlandflächen, die in die Wieseckau überleiten und funktional als Randflächen dem Vogelschutzgebiet zuzuordnen sind (bewertungsrelevant: Feldlerche, Braunkehlchen, Neuntöter)
- verbrachten, Felsgrus- und Magerrasen-ähnlichen Biotoptypen im nördlichen Gebietsteil mit Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Flächen mit älterem Baumbestand (südlicher Gebietsteil; Grünspecht),
- Brachflächen mit samentragenden Hochstauden, Altgras und einzelnen Gehölzen, als Nahrungshabitat für Stieglitz, Bluthänfling, Haussperling.

Für die Avifauna wenig nutzbare Flächen sind die im AAFES-Areal befindlichen Hallen und Lagerflächen sowie die Gruppe der Neubauten im östlichen Gebietsteil. Hier fanden sich nur wenige Brutvogelarten in geringer Dichte, ebenso nur wenige Nahrungsgäste.

Fledermäuse

Auf dem Gelände wurden insgesamt 678 Fledermausrufe von sechs Fledermausarten nachgewiesen: Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die beiden Schwesterarten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) lassen sich anhand ihrer Sonogramme nicht unterscheiden, daher wird im Folgenden von Langohrfledermäusen (*Plecotus spec.*) gesprochen. Des Weiteren konnten einige Rufe von Individuen der Mausohrfledermäuse (*Myotis*) und der Abendsegler (*Nyctalus*) nicht ein-

deutig einer Art zugewiesen werden und wurden daher als *Myotis spec.* bzw. *Nyctalus spec.* bezeichnet. Zusätzlich konnten aufgrund der Entfernung und der damit einhergehenden schlechten Qualität der Aufnahme insgesamt 20 Tiere nicht identifiziert werden.

Die am häufigsten vertretene Art war mit 214 identifizierten Rufen die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Ein Quartier wurde an einem Gebäude im ehem. US-Depot festgestellt; Quartiere an weiteren können nicht ausgeschlossen werden.

Reptilien

Auf dem Gelände konnten drei Reptilienarten nachgewiesen werden (Beobachtung, Kontrolle gezielt ausgelegter künstlicher Verstecke):

- Waldeidechsen (*Zootoca vivipara*) wurden an den Gebüschrändern und an abgelagerten Gehölzschnitthaufen am nordöstlichen und an einem Gebüschaum im Westen
- Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) auf altgrasreichem, nicht zu dichtem Grünland, an Grabenrändern, entlang der nicht mehr genutzten Bahngleise und auf brachliegenden, locker vegetationsbestandenen Flächen in Gebäudenähe,
- Blindschleiche (*Anguis fragilis*).

Nachweise der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) konnten nicht erbracht werden, obwohl die Biotope v.a. im nordöstlichen Gebietsteil für die Art geeignet sind und Vorkommen entlang der nahe gelegenen Bahngleise bekannt sind.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige Gewässer vorhanden, meist Gräben mit Sohlbefestigung, stark eingetieft oder schnell fließend und somit wenig geeignete als Entwicklungsgewässer für Amphibien. An einigen dieser Gräben im nördlichen Gebietsteil konnten Teichmolch (*Lisotriton vulgaris*), Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*), die weit verbreitete Amphibienarten gelten, festgestellt werden. Es wurden jeweils nur adulte Tiere gefunden, Laichballen oder –schnüre von Grasfrosch oder Erdkröte konnten an keinem der Gewässer entdeckt werden. Die Gewässer sind als Reproduktionsgewässer offensichtlich nur in Jahren mit nassen Frühjahren geeignet.

Tagfalter

Im Untersuchungsgebiet wurden 29 Tagfalter-Arten nachgewiesen, von denen nach der hessischen Roten Liste gefährdet bzw. potenziell gefährdet sind: Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*), Kommafalter (*Hesperia comma*), Kleiner Malvendickkopf (*Pyrgus malvae*), Rotklebläuling (*Polyommatus semiargus*), Nierenfleck-Zipfelfalter (*Thecla betulae*) und Pflaumen-Zipfelfalter (*Satyrium pruni*). Die übrigen Arten sind zumeist häufige und weit verbreitete Arten, die ohne höhere Habitatansprüche blütenreiche Stellen besiedeln.

Sowohl die gefährdeten Arten als auch die kommunen Arten konnten gehäuft auf den Extensivgrünlandflächen und den trockenen Ruderalfluren im Nordteil des Untersuchungsgebiets festgestellt werden.

Auf den nur kleinflächig vorhandenen Beständen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) konnten keine Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous*, *M. teleius*) entdeckt werden.

Heuschrecken

Insgesamt wurden 15 Heuschreckenarten festgestellt, von denen die Blaufügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) aufgrund ihres besonderen Schutzes (BNatSchG/BArtSchVO) artenschutzrechtlich relevant ist. Die Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*), die Rote Keulenschrecke (*Gomphocerippus rufus*) und der Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) sind nach der Roten Liste (1996) in Hessen potentiell gefährdet.

Haselmaus

Bei der Suche nach Freinestern und durch Kontrolle von Haselmaus-Nistkästen/-röhren konnten keine Nachweise von Haselmäusen (*Muscardis avellanarius*) erbracht werden. Dem Strukturangebot nach geeignete Lebensräume finden sich nur wenige; z.B. in Gebüschsäumen am Nordostrand des Plangebiets.

Gebäudebewohnende Arten

Zur Erfassung der gebäudebewohnenden Tierarten wurden sechs für das Areal repräsentative Gebäudetypen ausgewählt. Diese wurden sowohl tagsüber (Vögel) als auch nachts (Detektorbegehungen) und frühmorgens (Schwärmen der Fledermäuse beim Einflug) auf Aktivitäten von Tierarten beobachtet. Weiterhin wurden die Gebäude von außen auf Spuren und Hinweise auf Niststätten oder Quartiere per Sichtkontrolle untersucht; Leitern, Endoskope o.ä. wurden nicht eingesetzt. Bei Innenbesichtigungen wurden sowohl die Keller als auch die Dachböden soweit zugänglich untersucht.

Als gebäudebewohnende Arten konnten Zwergfledermaus, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze, Blaumeise, Straßentauben, Mauersegler, Steinmarder, Hornissen und Grabwespen festgestellt werden.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden aufgrund größerer Detailschärfe primär in der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde eine Artenschutzverträglichkeitsvorprüfung beauftragt, mit der Benennung von artenschutzrelevanten Arten und deren Lebensräume, einer Beeinträchtigungsprognose sowie den Vermeidungs- oder CEF – Maßnahmen (insbes. Zauneidechse).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie verbleibende Umweltauswirkungen

Für die Belange des Arten- und Biotopschutzes (Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt) wurde unter Einbezug der artenschutzrelevanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans eine naturschutzfachliche Ausgleichskonzeption 1. Stufe (Vorentwurf) beauftragt (Regioplan, 2015). Dabei werden im Sinne der naturschutzrechtlich gebotenen Eingriffsvermeidung erhaltenswerte sowie stadt- und land-

schaftsprägende Grünstrukturen und Einzelbäume, Natur- u. Artenschutz-Ausgleichspotential sowie eine Vernetzung der bedeutsamen Strukturen untereinander aufgezeigt.

In Bezug auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt sind unter der Voraussetzung einer tatsächlichen Umsetzung der o.g. Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Nach Einschätzung des Gutachters kann der Bebauungsplan als artenschutzverträglich eingestuft werden, wenn alle gutachterlich genannten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen hergestellt werden.

Zu erwartende Auswirkungen

Mit der fortschreitenden Nachnutzung der Flächen des ehem. US-Depots, der damit verbundenen Nutzungsintensivierung gegenüber der aktuellen Betriebssituation und sich verstärkender Bautätigkeit werden auf dem Gelände und auch in benachbarten Bereichen verschiedene Wirkungen zu erwarten sein.

Die baubedingten Wirkungen durch Bewuchsentfernung, Bodenbewegungen, Gebäudeabbruch und Neubau können jeweils objektbezogen zu einer erheblichen Veränderung bis hin zur Vernichtung der bisherigen Lebensraumverhältnisse führen. Aufgrund des kontinuierlichen Ausbaus auf jeweils einzelnen Teilflächen muss insgesamt mit einem größeren Realisierungszeitraum und mit längerer Bautätigkeit gerechnet werden.

Alle baulichen Maßnahmen sind auch als dauerhafte Wirkungen zu betrachten. Im Vordergrund stehen eine veränderte Gebäudekulisse durch neue Standorte, geänderte Gebäudetypen und –höhen. Sie bestimmen den Typ und die Qualität des (neu entstandenen) Lebensraums für Pflanzen und Tiere, z.B. das Kleinklima (Besonnung, Strahlung, Wind- und Feuchteverhältnisse), Bodenverhältnisse.

Die tatsächliche Nutzung bildet die wesentliche Einflussgröße für die betriebsbedingten Wirkungen, z.B. Geräusche, Erschütterungen, Fahrzeugbewegungen und Personenbewegungen mit ihrem spezifischen Störungspotential. (s.a. Klima u. Landschaftsbild)

Aufgrund der Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung innerhalb des bereits bebauten Bereichs (Vorbelastung) kann auf diesen Teilflächen die Empfindlichkeit niedriger eingeschätzt werden als auf den angrenzenden Offenlandflächen.

Eine hohe Empfindlichkeit besteht in der angrenzenden Wieseckau (Europäisches Vogelschutzgebiet), die primär durch die Habitatansprüche der dort vorkommenden Arten bestimmt ist.

Erweiterungen der Gewerbeflächen in die nördlich und westlich angrenzenden Offenlandflächen können zu erheblichen Beeinträchtigungen der für den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets maßgeblichen Bestandteile führen. Derartige Nutzungsänderungen können Einbußen der Habitatqualitäten entweder durch direkte Flächeninanspruchnahmen oder Verkleinerung der bestehenden Pufferzonen zu Störquellen im Gewerbegebiet (Lichtquellen, Lärm, Kulissenwirkung, menschliche Frequentierung) führen. Auf die bestehenden naturschutzrechtlichen Restriktionen für die Natura 2000-Gebietskulisse wird hingewiesen.

Diese Wirkungen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und mit dem Flächennutzungsplan nicht mit der angemessenen Differenzierung zu erfassen und in planerische Maßnahmen einzubinden. Eine besondere Behandlung erfolgt im Bebauungsplan mit entsprechenden, aus der detaillierten Umweltprüfung abgeleiteten Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist in Abhängigkeit von den o.g. Wirkungen und Maßnahmen zu beurteilen. Die Prüfung, ob diese im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Verhinderung erheblicher Beeinträchtigungen ausreichen bzw. welche Erweiterungen erforderlich sind, wird aktuell als Beitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Landschaft und Erholung

Landschaftsraum und Landschaftsbild

Bestand

Das Gelände des "Alten Flughafens" (ehem. US-Depot) liegt am Übergang von zwei sehr unterschiedlichen Landschaftsräumen: dem Tal der Wiesseck mit seinen weiten offenen Wiesenflächen im Norden sowie dem überwiegend von Wald geprägten "Gießener Landrücken" im Südosten. Bebauung des US-Depots wurde im Grenzbereich dieser Landschaftsräume errichtet.

Der nördliche Teil stellt sich als offene, großflächig ausgebildete, verbrachte und ruderalisierte Wiesenfläche unterschiedlicher Ausprägung (wechsel-feucht bis mäßig trocken), einigen Brachflächen und einzelnen Sträuchern dar. Durchzogen ist die Fläche von asphaltierten und geschotterten Wegen, Gleisanlagen und Gräben (Europ. Vogelschutzgebiet).

Das südlich direkt anschließende AAFES-Gelände ist weitgehend versiegelt und mit großmaßstäblichen, rasterartig angeordneten eingeschossigen Lagerhallen bebaut; das an der derzeitigen westlichen Einfahrt errichtete zentrale Hochregallager überragt die anderen Hallen deutlich. Insgesamt ist das AAFES-Gelände zu einem besonders hohen Grad versiegelt, durch asphaltierte und betonierete Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze.

Im Süden, zur Rödgener Straße hin, liegen das Heizkraftwerk West sowie weitere Gebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung, u.a. ehemaliges Werftgebäude, Lager- und Werkstattgebäude.

Mit einem parkartigen Gelände schließt südlich der Krebsbach an. Dieser entspringt an der "Hohen Warte" im Südosten, fließt entlang der Rödgener Straße und quert das Plangebiet am westlichen Rand.

Im Bereich der zentralen Nord-Süd-Achse liegen der Hauptzugang mit dem historischen Hauptwachgebäude, eine kleine Parkanlage und die Feuerwache, die mit zwei historischen Gebäuden eine Platzsituation ausbildet.

Zwischen der Rödgener Straße und dem Grünzug (Einschnitt des ehem. Gleisverlaufs) befinden sich einige erhaltene Kasernengebäude aus den

1930er Jahren (z.T. Einzelbaukörper, U-förmige Unterkuftsgebäude). Die Gebäude stehen in einer parkartig gestalteten Umgebung.

Im östlichen Teil befinden sich mehrere jüngere Unterkuftsgebäude, die heute als Hessische Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) für Asylsuchende genutzt wird, Lagergebäude und Werkstätten der Panzerwartung. Dort bestehen weite, ungenutzte Zwischenbereiche, mehrheitlich versiegelte Flächen und fehlende Grünstrukturen das Gebiet. Die Baustruktur wirkt zufällig und ungeordnet.

Für die militärische Nutzung und die Anschlussgleise wurden im Plangebiet zahlreiche Böschungen und Plateaus angelegt.

Der östliche Teil des Plangebiets ist ein nach West-Nordwest geneigter Hang (Neigung bis zu 8%). Auf einem deutlich herausragenden Plateau steht das denkmalgeschützte Flughafengebäude, das aktuell aufwendig saniert wird.

Das Plangebiet verfügt mit Ausnahme der AAFES- Fläche und dem Motorpoolgelände über einen hohen Gehölzbestand, besonders erhaltenswerte landschaftsprägende Bäume und Baumgruppen befinden sich entlang der Rödgener Straße sowie im mittleren Bereich der vorhandenen Erschließungsachse.

Die das Landschafts- und Siedlungsbild prägenden Strukturen finden sich hauptsächlich im südlichen und mittleren Bereich des Plangebiets: das parkartige Gelände entlang des Krebsbach, der alte Kasernenbereich mit parkartiger Durchgrünung und altem Baumbestand an der Rödgener Straße, die breiten Baumachsen entlang der vorhanden Straßen in der Mitte des Plangebiets sowie das mit Bäumen bestandene Plateau des denkmalgeschützten Flughafengebäudes. Die übrigen Flächen sind aufgrund der Vornutzung als zentrales Versorgungsdepot der US-Armee, seiner baulichen Strukturen (Lager-, Wartungs- und Fahrzeughallen, Heizwerke, Tankstellen und Unterkufts- und Verwaltungsgebäuden) und seiner großflächig versiegelten Flächen äußerst unattraktiv.

Von Norden her, aus der Wieseckau betrachtet, wirken die langgestreckten Lagerhallen (AFFES) weit in die Landschaft hinein und sind als Störkörper im Übergang der ebenen Aue zum Gießener Landrücken erkennbar. Auch von dem nordöstlich liegenden Udersberg gesehen, liegt das US-Depot als bauliche Großstruktur mit erkennbarer Trennwirkung zwischen den beiden Landschaftsräumen.



Blick von Nordosten auf die Hallen und das Verteilungszentrum (rechts im Bild) des derzeitigen AAFES-Geländes (2015)



Blick von Nordwesten auf die HEAE und Rödgen



Blick vom Udersberg. Im Vordergrund die roten Unterkunftsgebäude (HEAE), im Hintergrund AFFES

Erholungswirksame Anlagen und Flächen mit örtlicher, regionaler und überregionaler Bedeutung sowie Freizeitinfrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Militärgelände waren die Flächen seit Jahrzehnten eingefriedet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Daher hatte das Gelände bisher für die Nah- und Feierabenderholung keine Bedeutung.

Zu erwartende Auswirkungen

Mit der Reaktivierung der Erschließung, der Neuerrichtung von Verkehrsanlagen und z.T. groß dimensionierten Gewerbegebäuden wird das Erscheinungsbild der besiedelten Flächen verändert. Der Umfang und damit die zu erwartenden visuellen Wirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Veränderungen in der Fernwirkung werden wesentlich durch die Grundfläche und insbesondere die maximale Höhe der neuen Gebäude bestimmt. Aufgrund der exponierten Lage ist mit künftig größeren Gebäudehöhen (oder Gewerbeanlagen), die das bestehende Maß überschreiten, eine zunehmende Fernwirkung verbunden.

Für die Begrenzung von Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand

Als Kulturdenkmal ist das ehemalige Empfangsgebäude und Restaurant des Gießener Zivilflughafens in die Denkmalliste aufgenommen (Einweihung des Empfangsgebäudes im Jahr 1927).

Das Gebäude ist aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und soll im Zuge der Gebietsentwicklung entsprechend instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zu erwartende Auswirkungen

Auf das Kulturdenkmal werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet, da mit der baulichen Sanierung der architektonische Wert des Gebäudes und der unmittelbar angrenzenden Freifläche gewahrt bleibt. Bei der Bebauung und Freiraumgestaltung angrenzender Flächen wird die Gesamtsituation der Umgebung zu berücksichtigen sein.

Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Naherholung

Bestand

Das Gelände wird aktuell nur in Teilbereichen (zwischen-)genutzt. Damit sind aktuell die Lärm- oder andere Belastungsquellen aus gewerblicher Nutzung oder Verkehr noch nicht so ausgeprägt wie nach dem künftigen Endausbau des Gebiets zu erwarten.

Die westlichen Teilflächen (künftig "Gewerbliche Bauflächen") sind von der A485 her verlärm. Nach der Lärmkartierung 2012 (HLUG, Lärmkartierung Hessen Hauptverkehrsstraßen, 2012) liegen die Straßenlärmmwerte für das Gebiet je nach Entfernung zur A485 von Westen nach Osten gestaffelt: Tags bei >60-65 dB (A) und >55-60 dB(A). Nachts werden Werte von >55-60 dB(A), >45-50 dB(A) erreicht.

Diese Werte sind als Vorbelastung bei den künftigen Nutzungen zu beachten und können als Grundlage für Maßnahmen zur Verminderung von Schall-Immissionen herangezogen werden.

Für die aktuell im Einwirkungsbereich der Lärmausbreitung betriebenen Nutzungen ergeben sich daraus keine Belastungen bzw. keine Nutzungskonflikte.

Mit der Nachnutzung des Geländes wird zusätzlicher Verkehr generiert (z.B. Beschäftigte, Lieferanten, Kunden). Das zum Bebauungsplan erarbeitete Erschließungskonzept sieht die Ableitung der zusätzlichen überörtlichen Verkehre auf die A485 vor, so dass auf den an das Gebiet angrenzenden örtlichen Straßen keine nennenswerte Erhöhung des Lärmpegels zu erwarten ist.

Verkehrsbedingte Luftbelastungen treten im unmittelbaren Straßenraum der A485 und in direkter Nähe auf. Sie erreichen und beeinflussen das Plangebiet nur im westlichen Randbereich.

Erholungswirksame Anlagen und Flächen mit örtlicher, regionaler oder überregionaler Bedeutung sowie Freizeitinfrastruktur sind im Plangebiet aufgrund der bisher fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit nicht vorhanden. In der Ansicht, insbesondere von Nordwesten (STT Wieseck) und Osten (STT Rödgen), formen die vorhandene Bebauung und die aktuell intensive Begrünung eine harmonische Landschaftskulisse, die den Erholungswert der benachbarten Flächen – und auch weiter entfernt liegender Bereich – positiv beeinflusst.

Zu erwartende Auswirkungen

Mit der beabsichtigten Aktivierung wirtschaftlicher Nutzungen im produzierenden Gewerbe, im Transport- und Dienstleistungsbereich wird eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens (Quell- und Zielverkehr) verbunden sein. Aufgrund der relativ abseitigen Lage zu angrenzenden empfindlichen Nutzungen und der angestrebten inneren Gliederung nach

Misch- und Gewerbenutzung wird von keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmpegel und keinen wesentlich nachteiligen Wirkungen auf angrenzende Flächen ausgegangen.

Bezogen auf das Landschaftsbild wird bei künftiger Neu-Bebauung die Gebäudehöhe entscheidend für die Wahrung oder eine möglichst nur geringe Störung dieser Situation sein. Im Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der Plateau- und Hanglage von Teilflächen dazu entsprechende maximale Bauhöhen festzusetzen.

Standortalternativen

Die besondere Ausgangssituation als Konversionsstandort mit vorhandener Erschließung und Gebäudebestand bietet für die vorgesehenen zivilen Nachfolgenutzungen wesentliche Vorteile gegenüber einer Neuerschließung auf bisher nicht besiedelten Flächen. Darüber hinaus kann auf diesem Weg die Sanierung ggf. belasteter Standorte vorgenommen werden; ebenso wird die Inanspruchnahme bisher unbesiedelter Flächen vermindert.

Alternative Standorte sind unter diesen Prämissen nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die aktuelle Nutzungssituation und das Erscheinungsbild des Geländes erfordern eine Bauleitplanung zur Lenkung der weiteren Entwicklung bzw. Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung.

Ebenso bedingt die aus früheren Nutzungen verursachte Vorbelastung, insbesondere die z.T. hohe Ausgangsbelastung bei Boden und Wasser (Verdachtsflächen, Verunreinigungen, Gefährdungen durch Kampfmittel), eine systematische Aufbereitung und Sanierung der Standorte und Flächen, die vorzugsweise im Rahmen einer kontinuierlichen Erschließung zu realisieren ist.

Die **Durchführung der Planung** bewirkt im Wesentlichen den Verlust der aufgrund der extensiven Gebäude- und Freiflächennutzung in den Jahren seit Beginn der Aufgabe der militärischen Nutzung. Dazu gehören auch die vorübergehenden, als Lebensraum besonders interessanten Stadien der trockenen Schotterflächen an den noch vorhandenen Gleiskörpern sowie anderer aufgelassener bzw. nur noch sporadisch genutzter (Verkehrs-)Flächen. Weitere, mit der Reaktivierung des Geländes verbundene Wirkungen sind zunehmende Bautätigkeit (Abriss, Neubau, Erschließung, Erd- und Straßenbauarbeiten), Aktivitäten, Gewerbebetriebe, sonstige Einrichtungen mit Verkehrserzeugung (Beschäftigte, Besucher, Kunden, Lieferanten), Beleuchtung der Erschließungs- und Bauflächen.

Gleichzeitig ist die Planung ein Erfordernis für die umfassende Sanierung des Geländes und die Verminderung des Gefährdungsrisikos durch vor allem Boden- und Wasserbelastungen.

Im Zuge der Bauleitplanung werden die für das Ziel der dauerhaften Nachnutzung des Geländes – bei gleichzeitiger Wahrung von Handlungsperspektiven für den bedarfsorientierten Ausbau – wichtigen Faktoren

aufgenommen. Dazu gehören u.a. die möglichst große Schonung bisher wenig belasteter Bereiche, die vorrangige Nachnutzung der bereits bebauten und befestigten Teilflächen, soweit erforderlich die Minimierung von nachteiligen Wirkungen auf benachbarte Flächen und Umweltgüter.

Aus der zurückliegenden intensiven militärischen Nutzung lassen sich z.T. hohe Vorbelastungen beim Umweltmedium Boden erwarten.

Die **Nichtdurchführung der Planung** würde zu einer un gelenkten Nachnutzung führen, d.h. es entstünden Gemengelagen mit Nutzung einzelner Gebäude und Flächen bei u.U. gleichzeitiger Unternutzung bzw. dem (teilweisen) Verfall nicht mehr nutzbarer Bausubstanz und dem Brachfallen gebäudenaher Freiflächen. Bei der Nichtdurchführung der Planung können wesentliche zentrale Maßnahmen, z.B. Erschließung und städtebauliche Ordnung nicht gewährleistet werden. Dies würde als Folge nicht optimal gesteuerter Nachnutzungen und Ansiedlungen zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen und Zuständen führen. Insbesondere wären Defizite und Verzögerungen bei der Erschließung und Verkehrssicherung zu erwarten sowie Probleme in der nachbarschaftlichen Situation und bezüglich der Außenwirkung des Geländes ("Image-Faktor"), was den Fortschritt der Nachnutzung behindern würde.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen Belastungsrisiken aus der früheren militärischen Nutzung (umweltgefährdende Stoffe, Altlasten). Die weitere systematische Erkundung bzw. Sanierung dieser Standorte ist ein wesentlicher Bestandteil bei der Umsetzung der Planung, bei den Erschließungsmaßnahmen und bei den Baumaßnahmen auf den künftigen Grundstücken.

Bezogen auf Pflanzen und Tiere wäre je nach Art, Intensität und Ablauf der jeweiligen Nachnutzungsvorhaben die weitere Entwicklung von Sekundärbiotopen – aber auch deren Zerstörung – zu erwarten. Die dauerhafte Erhaltung einzelner Flächen wäre nicht zu gewährleisten, ebenso die Neuanlage und Entwicklung an besonderen Standorten.

Mit der Bauleitplanung wird die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auf dem Gelände geschaffen. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für die erforderliche Erschließung des gesamten Geländes, für die Sicherung der Umweltgüter und die Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen für einzelne Umweltgüter geschaffen.

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans sind Maßnahmen zum Monitoring nicht erforderlich und nicht praktikabel zu leisten. Zu empfehlen ist eine Erfolgskontrolle bei einzelnen der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zusammenfassung

Die Bauleitplanung definiert die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die zivile Nachnutzung des Geländes. Das über Jahrzehnte militärisch genutzte Gelände wird künftig überwiegend von Gewerbe- und Mischnutzung bestimmt sein. Diesen Nachnutzungsprozess lenkt – im Gegensatz zu der früheren Nutzung - die Bauleitplanung; d.h. neben der Erschließung und Gebäudeentwicklung sind auch z.B. die Umweltfaktoren bereits in die Planungsphase einbezogen und berücksichtigt. Damit können sowohl bestehende Risiken und Defizite gemindert werden (z.B. die Altlastenproblematik) als auch neue, mit der Erschließung und Nachnutzung verbundene Risiken vermieden bzw. vermindert werden.

Die Baumaßnahmen und künftigen Nutzungsschwerpunkte konzentrieren sich auf den bereits bebauten bzw. befestigten Bereich. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung und der geringen Beanspruchung bisheriger Naturflächen werden zusätzliche Beeinträchtigungen weitgehend vermieden. Detaillierte planerische Lösungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar. Die mit der 19. Änderung darzustellenden Bauflächen gehen in der Bilanzierung nicht über die bisherige Darstellung als "Sonderbaufläche - Bund" hinaus. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.03.2015 gefasst; die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt auf der Grundlage dieses Vorentwurfs.

Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs (bebaute Fläche des ehem. US-Depots sowie AAFES-Gelände) wird zeitgleich der Bebauungsplan GI 03/09 "Am Alten Flughafen" aufgestellt.

Für die nördlichen Offenlandbereiche (Europ. Vogelschutzgebiet) ist eine verbindliche Bauleitplanung nicht erforderlich.

Stadtplanungsamt Gießen
Juni 2015