



**Sachstandsbericht zum
Nutzungs- und Erschließungskonzept
„Am Alten Flughafen“**

17.06.2015

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	4
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen	4
3.1.2	Flächennutzungsplan	5
3.1.3	Masterplan	5
3.1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.1.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ehem. US-Depot Gießen“	6
3.1.6	Denkmalschutz, Schutzgebiete	7
3.1.7	Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittelvorbelastungen	8
3.1.8	Kampfmittelvorbelastungen	11
3.2	Städtebaulicher Bestand	12
3.2.1	Historische bauliche Entwicklung	12
3.2.2	Städtebaulicher Bestand	14
3.2.3	Nutzungsbestand	14
3.2.4	Zwischennutzungen und kurzfristige Ansiedlungsabsichten	17
4.	Städtebauliches Konzept	18
4.1	Städtebauliche Gesamtkonzeption	18
4.2	Freiraumkonzeption	19
4.3	Städtebauliche Teilkonzeption Mischgebiet	20
4.3.1	Planungsvarianten Teilkonzeption Mischgebiet	20
5.	Erläuterungen zu den geplanten Nutzungsstrukturen	22
5.1	Art der Nutzungen	22
6.	Verkehrsanbindung	27
6.1	Äußere Erschließung	27
6.1.1	Straßen	28
6.2	Ruhender Verkehr	28
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	28
6.4	Fuß- und Radwege	29
6.5	Bahnanlagen	29
7.	Ver- und Entsorgung	29
7.1	Sonstige technische Infrastruktur	31
8.	Darlegung noch zu klärender Sachverhalte	31

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits über Presseveröffentlichungen vom 25.04.2002 und 02.05.2002 hatte die Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika mitgeteilt, dass die Freigabe der im Plangebiet enthaltenen Areale im Jahr 2007 bevorsteht. Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2002 in ihrem Antrag beschlossen (DS 473), dass der Magistrat aufgefordert wird, planerisch sicherzustellen, dass nach Abzug der Streitkräfte die freiwerdenden Einrichtungen so in die Stadtplanung einbezogen werden sollen, dass der Erhalt und die Nutzung der freiwerdenden Gebäude und Flächen gewährleistet wird. Erst im Jahre 2013 wurde das von der US-Armee freigegebene Areal hinter der Zaungrenze (80 ha) über ein Bieterverfahren der Bundesimmobilienanstalt an einen privaten Investor (Firma Revikon) veräußert.

Ziel ist es, dieses Gebiet und das freiwerdende AAFES-Gelände in die Stadtentwicklungsplanung einzubeziehen und eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung vorzubereiten. Auch müssen die strukturellen Veränderungen, die sich durch den Abzug bzw. entstehenden Arbeitsplatzbedarf ergeben, erkannt und gesteuert werden. Ein koordinierender Bebauungsplanvorentwurf für das gesamte Plangebiet soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nutzung schaffen, wobei jeweils für Teilbereiche das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen baulichen Struktur sollen Gewerbe- und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen gesichert bzw. entwickelt werden. Die sich aus der zivilen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Erschließung müssen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Ebenso ist den Belangen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Die auf noch neun Jahre befristete Nutzung durch die HEAE (Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge) muss in der Konzeption berücksichtigt werden.

Konkrete Planungsziele und –überlegungen sind:

- Große Teile des ehemaligen US-Generaldepots werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den Vornutzungen als gewerblicher Schwerpunkt unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Betriebe ausgewiesen.
- Die AAFES-Flächen sind aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung an den Gießener Ring (A 485) und der Möglichkeit den Bahnanschluss zu reaktivieren für großflächige Ansiedlungen aus der Logistik-Branche zielgerichtet zu entwickeln.
- Berücksichtigung des kurzfristigen Erweiterungsbedarfes der Firma STANLEY Tucker GmbH im Plangebiet mit Erweiterungsoption und in vertraglichem Rahmen gegenüber dem angrenzenden Naturraum
- Die südlichen, westlichen und teilweise östlichen Teile sollen stärker zur Ansiedelung von Dienstleistungen, Verwaltungsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handwerk und weniger großmaßstäbliches Gewerbe –eingeschränkt- auch Wohnen dienen. Das heißt die planungsrechtliche Vorbereitung der Gemeinbedarfsansiedlungen Gefahrenabwehrzentrum und der Willy-Brandt-Kreisberufsschule und Prüfung besonderer Wohnformen (Betreutes Wohnen, Internatswohnen, Sonderwohnformen, befristetes Wohnen):
- Prüfung einer planungsrechtlichen Integration der befristeten Nutzung der HEAE mit Erhaltungsoption des Gebäudebestandes innerhalb eines Baugebietes, das die

- betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt.
- Berücksichtigung des Bestandes und der Ausbauplanung der Stadtwerke Gießen für Energieerzeugungs-, -umwandlungs- und –speicherungsanlagen unter Nutzung/ Neuerrichtung eines Gleisanschlusses unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung sowie besonders Geruch intensiver Maßnahmen.
- Entwicklung einer funktional leistungsfähigen Grundstruktur der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Erhalt, Ergänzung und Vernetzung von im Plangebiet vorhandenen Freiraumstrukturen und Anbindung an angrenzende Freiräume
- Weitgehender Erhalt des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes sowie größerer Grünflächen.
- Renaturierung des Krebsbaches unter Erhalt des Baumbestandes mit Einbindung des Landschaftsraumes in das angrenzend geplante Wohnquartier

Da es sich insbesondere im West-, Süd- und z.T. im Ostteil um heterogene bauliche Strukturen handelt, sind neue Erschließungsstrukturen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Rahmenplanung in 2012 untersucht worden und im Rahmen des vorliegenden Nutzungs- und Erschließungskonzeptes auf Basis der konkreten Ansiedlungsinteressenten angepasst worden.

Die Nachfolgenutzung ehemaliger militärischer Flächen ist besonders auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, da diese Flächen bereits besiedelt sind. Aufgrund der Besiedelung in den letzten 50 Jahren sind hier zudem Eingriffe in den Bodenaufbau erfolgt, so dass natürliche Standortbedingungen in vielen Bereichen des Geländes nicht gegeben sind.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 125 ha und wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | Zaungrenze zum Vogelschutzgebiet |
| Im Osten | Zaungrenze entlang der Bahnlinie im Osten, weiter entlang der westlichen Flurstücksgrenze Flur 7 Flurstücke 198/2, 253, 199/1, der nördlichen Flurstücksgrenzen Flur 7 Flurstücke 199/1, 200, 201 – 211, 265, 264, 266/1, 266/2, 212/1 |
| Im Süden | südliche Straßenbegrenzung der Rödgener Straße |
| Im Westen | westliche Straßenbegrenzung der Rudolf-Diesel-Straße, östliche Straßenbegrenzung des Oberlachweges, östliche Flurstücksgrenze Flur 6 Flurstück 78/1 Gemarkung Wieseck (Gewässerverlauf der Oberlache). |

Das Gebiet besteht aus den Flurstücken

Gemarkung Gießen: Flur 54 Flurstück 37, Flur 56 Flurstücke 2/ 10, 2/ 12, 2/ 13, 2/ 14, 2/ 15, 2/ 16, 2/ 17, 2/ 18, 2/ 19, 2/ 20, 2/ 21, 2/ 22/ 2/ 23, 2/ 24, 2/ 25, 2/ 26, 8, 9,12, 13, 14, 15

Gemarkung Wieseck: Flur 7 Flurstück 244
 Gemarkung Rödgen: Flur 2 Flurstück 293
 (Stand 05.05.2015)

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der südliche und östliche Teil des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand, der nördliche Teil als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen.

Der Standort wird als bestehendes regionales Logistikzentrum markiert. Der nördliche Teil des Depots wird als Vorranggebiet Bund gekennzeichnet.

Die Wieseckau mit angrenzenden Bereichen und Teile des US-Depots zählen zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Im Regionalplan ist an das Plangebiet im Norden und Osten angrenzend ein »Vorranggebiet Regionaler Grünzug« dargestellt, der auch die Bereiche Uderborn/Aschborn, Wieseckau und weiter Richtung Norden das NSG Hangelstein umfasst. Im Vorranggebiet regionaler Grünzug sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Siedlungsgliederung, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushaltes oder zu Stadtklimatischen Problemen führen können nicht gestattet.

Der Freiraum südlich der Rödgener Straße ist überwiegend als Vorranggebiet für Forstwirtschaft, der Freiraum nördlich und östlich des US-Depots als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Weitere Darstellungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind:

- der bestehende Landeplatz (Segelflugplatz des Flugsportvereins Gießen) nördlich des Depots
- eine Hochspannungsleitung mit Umspannanlage als Bestand am südöstlichen Rand des US-Depots und
- eine Fernwasserleitung als Bestand parallel zur Bahnstrecke.

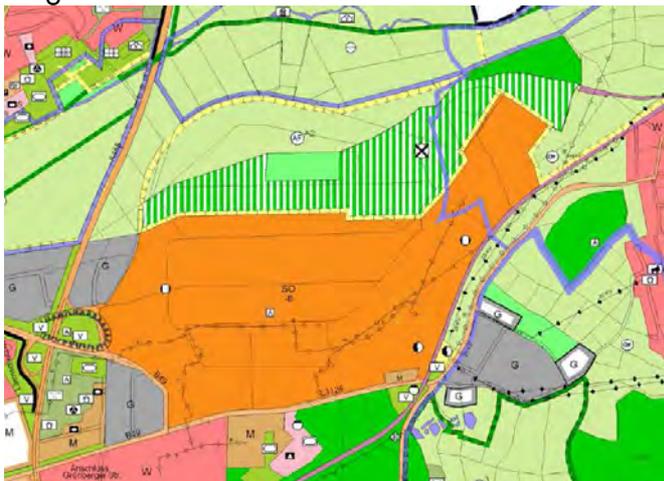


Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Sonderbaufläche Bund, kleinflächig im Süden als "Gemischte Baufläche" sowie im nördlichen Bereich als "Fläche für Forstwirtschaft – Planung" dargestellt. Daneben sind verschiedene "Hauptversorgungsleitungen" (unterirdische Leitung, Wasser und Fernwärme) und "Versorgungseinrichtungen" (Elektrizität und Fernwärme) erkennbar. Das gesamte Gelände ist gekennzeichnet als "Altablagerungsfläche und Fläche mit Altlastverdacht". Die im nördlichen Bereich gelegene Freifläche ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/ potenzieller Suchraum für Ausgleichsflächen ") bildet die nachrichtliche Übernahme des Europäischen Vogelschutzgebiets VSG 5318-401 "Wieseckau östlich Gießen" (europäisches Schutzgebietssystem NATURA-2000)ab; im nordöstlichen Teil ist ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet als "Wasserschutzgebiet" nachrichtlich übernommen. Die unmittelbar an das US-Depot angrenzende Fläche ist als Fläche für Forstwirtschaft in Planung ausgewiesen. Diese Fläche wurde von dem abschließenden Beschluss und der Genehmigung zum Flächennutzungsplan ausgenommen. Nördlich daran schließen sich die landwirtschaftlichen Wiesenflächen der Wieseckau an.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.1.3 Masterplan

Der »Masterplan Gießen 2020 – Stufenplan Konversion« schlägt für den Bereich des südlichen und östlichen US-Depots (ehemalige Kaserne, US-Unterkunftsgebäude) eine Nutzung mit einem hohen Anteil Dienstleistungen und Verwaltungsnutzungen) vor. Für das westliche, zentrale und nordöstliche Teilgebiet sieht das Konzept gewerbliche Nutzungen vor, u.a. als regional bedeutsame Gewerbefläche für Logistik bzw. bahnaffines Gewerbe.

3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht nur ein Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahre 2004, sodass das Plangebiet bisher in weiten Teilen dem unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben unterliegt. Als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB werden nur die nördlich angrenzenden Flächen

des Vogelschutzgebietes eingestuft. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses beinhaltet im Gegensatz zum Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes im Norden noch das Vogelschutzgebiet bis zum nördlichen Umfahrungsgleis.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan GI 03/12 „Oberlachweg“, der als einfacher Bebauungsplan Gewerbegebiete mit einem differenzierten Nutzungsspektrum festsetzt. Im Süden südlich der Rödgener Straße grenzt der Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ an, der bestandsorientiert die nach dem Abzug der US-Armee freigezogenen Bereiche der zivilen Nutzung planungsrechtlich gesichert hat. Mit der 1. Änderung wurde die Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule am Standort der ehemaligen US-High School sowie die Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks durch den Alpenverein Sektion Gießen, der dort eine Kletterhalle realisieren wird, planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der Martin-Luther-King Straße (ehemals amerikanische Kapelle) südlich der Rödgener Straße wurde aufgrund der Vermarktungsabsichten der Wohnbau Genossenschaft für eine Teilfläche des Bebauungsplans in 2014 das zweite Änderungsverfahren für die Wohnbebauung „Monroepark“ durchgeführt. Für das im Osten des Plangebietes angrenzende Gewerbegebiet Krebsacker besteht der Bebauungsplan RÖ 07/02 vom 13.11.1998, der eine Erweiterung des Canon-Werkes ermöglichen soll. Für die im nördlichen Teil außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche der Steubenkaserne gilt der Bebauungsplan GI 03/03D. Er regelt Maßnahmen zum Landschaftsschutz, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Projekte innerhalb des Gebietes der ehem. Steubenkaserne dienen.

3.1.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ehem. US-Depot Gießen“

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat das städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“ in ihrer Sitzung am 23.12.2012 als Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen. Der Untersuchungsrahmen bezog sich zunächst auf die von der US-Armee freigegebenen Siedlungsfläche innerhalb der Zaungrenze (ca. 80 ha) ohne den zunächst noch nicht freigegebenen AAFES - Bereich (43 ha). Durch die Erklärung der US-Armee, das AAFES -Distribution Centers bis 2015 vollständig zu räumen, wurde die Bestandsanalyse und Nutzungskonzeption auf das gesamte Depotgelände erweitert. Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde von einer Lenkungsgruppe mit Vertretern verschiedener Abteilungen der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA), der Stadtverwaltung der Universitätsstadt Gießen, dem Baudezernat, dem Wirtschaftsdezernat, den Mittelhessischen Wasserbetrieben begleitet. Neben einer Bestandsanalyse mit Ermittlung des Umnutzungspotential und der Kosten für evtl. Abbruchmaßnahmen von Gebäuden, Beschreibung und Bewertung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie der Grün- und Biotopstrukturen und einer von der BImA beauftragten historisch-genetischen Rekonstruktion zu kontaminationsverdächtigen Flächen wurde auch eine Marktanalyse durchgeführt, in die auch eine Potenzial- und Standortanalyse für die Nutzung des kombinierten Verkehrs im US-Depot mit mehrfacher Befragung größerer Betriebe im Kernraum Mittelhessens einging. Es wurden mehrere grundsätzlich alternative Entwicklungsszenarien erarbeitet, die sich hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Bauflächenstruktur, der Erschließungsstruktur, des Freiraumsystems, des angestrebten Profils sowie der Umsetzungsabschnitte unterschieden. Die Szenarien dienen der Erkundung des Entwicklungspotenzials des Areals und zur Veranschaulichung möglicher Realisierungswege.

Aus der Diskussion der Szenarien hat sich in einem iterativen Prozess das vorliegende städtebauliche Konzept herauskristallisiert.



Originalmaßstab 1:7.500 1.000m 2.000m 3.000m 4.000m 5.000m

Städtebauliches Entwicklungskonzept von HA Stadtentwicklung und BS + Städtebau und Architektur Frankfurt a.M.

Von der BImA wurde auf Grundlage des Konzeptes ein Markterkundungsverfahren im Jahre 2012 durchgeführt, um potenzielle Investoren für den ca. 80 ha großen Standort (ohne AAFES-Areal) zu suchen. Den Zuschlag für das Gelände hat die Firma Revikon nach dem 2013 durchgeführten Bieterverfahren erhalten.

3.1.6 Denkmalschutz, Schutzgebiete

Mit dem ehemaligen Flughafenempfangsgebäude befindet sich in dem Plangebiet ein denkmalgeschütztes Gebäude, das vom Eigentümer seit 2014 denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung als Bürogebäude bzw. Firmensitz der Fa. Revikon zugeführt wird. Das Flughafengebäude, dessen Bau am 16.12.1926 von der Stadtverordnetenversammlung nach Vorlage der Pläne genehmigt wurde, umfasste neben den Betriebsräumen zur Abwicklung des von der Luftverkehrs – A.G. betriebenen Flugverkehrs auf der Strecke Frankfurt – Gießen – Kassel –Hannover auch einen Gastronomiebereich mit Terrasse zum Aufenthalt der Flugreisenden. Eine auf die Mittelachse des Gebäudes ausgerichtete Freitreppe führte früher zum Rollfeld.



1927:Ehemaliges Empfangsgebäude und Restaurant des Gießener Zivilflughafens



Quelle: Wikipedia Zustand 2011

Das Plangebiet liegt außerhalb der europäischen „Natura 2000“ Schutzgebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete) grenzt jedoch im Norden unmittelbar an.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III B**. Die Schutzverordnung enthält Regelungen für den Umgang mit wassergefährdenden und radioaktiven Stoffen sowie das Verbot für die Versickerung von auf Straßen anfallendem Niederschlagswasser.

3.1.7 Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittelvorbelastungen

Folgende Flächen sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altlastendatei der Stadt Gießen erfasst:



Ehemaliges US General-Depot: Die Fläche ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer - aus den bisherigen Nutzungen resultierenden - Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt.

Infolge der Art der Vornutzung besteht für den gesamten Bereich der ehemaligen US General-Depots der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit um eine altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Eine abschließende altlastenfachliche Beurteilung des AAFES-Geländes (Army & Air Force Exchange Service, zentrales Warenverteilzentrum der US-Streitkräfte) konnte bisher nicht erfolgen, da diese Fläche nach wie vor seitens der US-Army genutzt wird und nicht betreten werden konnte. Es ist jedoch bekannt, dass auch in diesem Bereich bereits umfangreiche Untersuchungen und auch Sanierungen durchgeführt wurden.

Die militärische Nutzung des AAFES-Geländes soll in 2015 aufgegeben werden. Bevor eine zivile Nutzung dieses Bereiches erfolgen kann, sind hier ebenfalls eine „historische Erkundung“ und orientierende sowie ggf. vertiefende Untersuchungen der kontaminationsverdächtigen Flächen durchzuführen.

Insgesamt wurden nach Kenntnissen des Umweltamtes im (ehemals) militärisch genutzten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mehr als 300 Sondierungen bis zu einer Tiefe von 18,2 m unter Geländeoberkante niedergebracht, so dass die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser altlastenfachlich bewertet werden können (Anlage 3).



Anlage 3: Sondierungspunkte Bodenluft und Grundwasser

US Deponie Eulenkopf: Die ehemalige US-Deponie ist unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.009 in der Altflächendatei des Landes Hessen und mit der Nummer 39.40.07.0035 als Altablagerung bei der Stadt Gießen registriert.

Eine in diesem Bereich vorhandene städtische Sandgrube wurde zwischen 1957 und 1971 den Einheiten und Dienststellen der US-Stationierungstreitkräfte als „Müllplatz“ ohne Vertrag zur Verfügung gestellt.

Die Altablagerung wurde zuletzt in den Jahren 2001 und 2002 umwelttechnisch im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen untersucht. Bei den Sondierungen wurden Auffüllmächtigkeiten bis zu 5,5 m erbohrt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Müllkörper im Zentrum der Ablagerung mächtiger ist. Da zum Zeitpunkt der Untersuchung keine bauliche Nutzung der Fläche vorgesehen war, wurden nur die Beeinträchtigungen des relevanten Wirkungspfades Boden – Grundwasser untersucht. Aufgrund der festgestellten nur sehr geringen Prüfwertüberschreitungen wurde kein weiterer Handlungsbedarf gesehen und die Altablagerung aus der umwelttechnischen Überwachung entlassen.

Dennoch besteht auf dieser Fläche der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Vorfeld einer Nutzungsänderung wären in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen weitere umwelttechnische Untersuchungen speziell für den Wirkungspfad Boden – Mensch vorzunehmen. Weiterhin müsste durch Bodenluftuntersuchung nachgewiesen werden, dass von der ehemaligen Deponie keine Gefährdungen für spätere Nutzungen durch Methangasbildung ausgeht.

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 laut Aussage des Gutachters Dr. Hug (umwelttechnische Detailuntersuchungen (Phase IIb) vom 25.07.2014) 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.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes und der Altablagerung, können ggf. zusätzliche umwelttechnische 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.

Spezielle bauliche Sicherungen, notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten, die für die Bauherren nicht unerheblich sind.

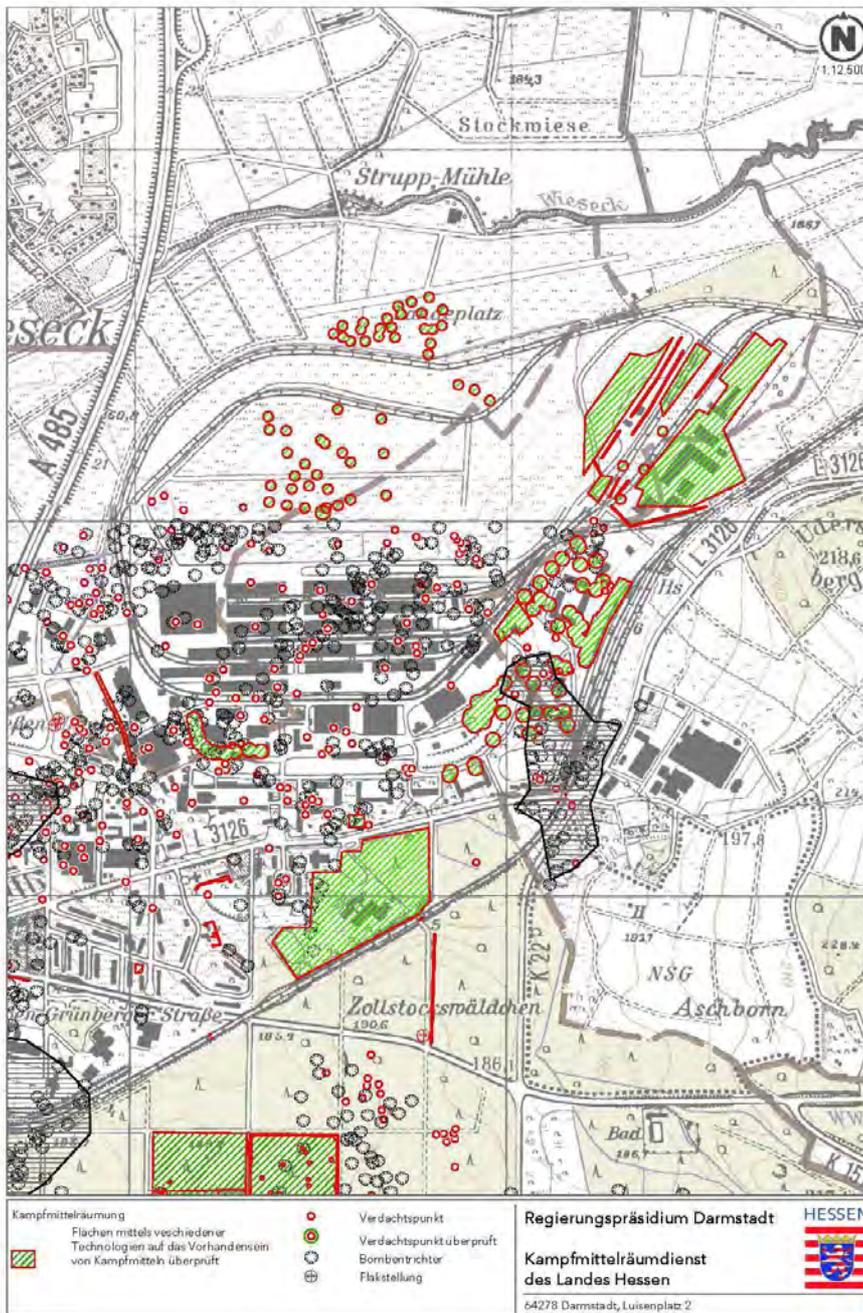
Die im beigefügten Plan dargestellten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (Anlage 4).

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.

3.1.8 Kampfmittelvorbelastungen

Der Plangeltungsbereich liegt aufgrund seiner militärischen Vornutzung und städtischen Lage in einem Bombenabwurfgebiet. 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Das Plangebiet war zwischen Oktober 1944 und März 1945 mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe, die teilweise erhebliche Schäden verursacht haben. Insgesamt wurden im Bereich des US-Depots etwa 850 Bombentrichter und 184 Bombenblindgängerverdachtspunkte ausfindig gemacht. Die Verdachtsfälle befinden sich vermehrt im westlichen und zentralen Bereich des Plangebietes und sind vor einer Nachnutzung und Freimachung von Flächen zu überprüfen. Insgesamt wurden aber gemäß der historisch genetischen Rekonstruktion im gesamten Plangebiet Kampfmittel festgestellt.

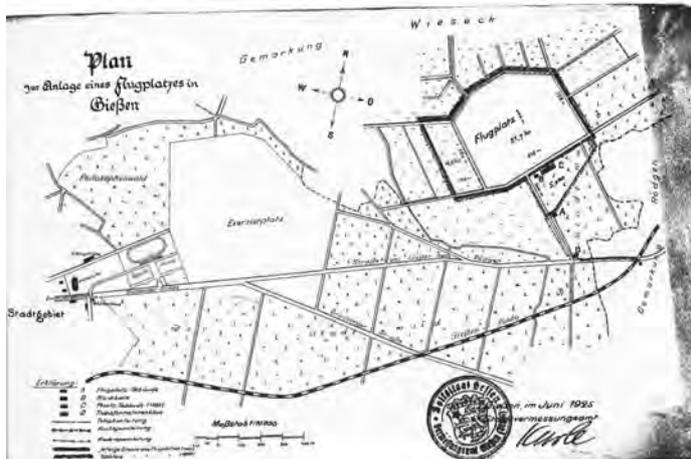


3.2 Städtebaulicher Bestand

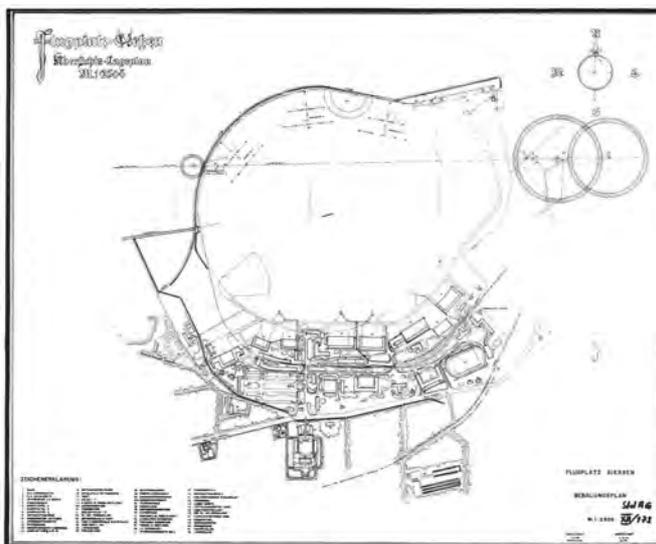
3.2.1 Historische bauliche Entwicklung

Keimzelle der baulichen Entwicklung des Plangebietes stellt der ab 1925 errichtete Flughafen dar. Nach der Gründung der Deutschen Lufthansa 1926 wurde 1927 das Flughafen-Empfangsgebäude mit Ausflugsrestaurant und Poststation im Bauhaus-Stil sowie ein Hangargebäude errichtet. Die Start- und Landebahn war unbefestigt. 1933 wurde der Flughafen von der Lufthansa aufgegeben und ab 1936 entstand ein Fliegerhorst für ein Bombengeschwader der Luftwaffe. Mit Verlegung der Luftwaffeneinheit „Kampfgeschwader 254“ wurde das Gelände ab 1938 zu einem Militärstandort umgestaltet, wobei das freie

Flugfeld erhalten blieb. Südlich wurden mehrere Hangars errichtet. Zur Rödgener Straße wurden Mannschaftsunterkünfte südlich der Rödgener Straße die hochwertigen Bereiche der Offiziere errichtet. Die Hauptzufahrt wurde nach Westen verlegt und das Gelände erhielt einen eigenen Gleisanschluss in Richtung Nordosten zum Bahnhof Rödgen. Zahlreiche Luftangriffe der Alliierten Streitkräfte zerstörten zwei Hallen und verursachten mehrere Schäden an weiteren Hallen und Unterkuftsgebäuden.



Flughafen 20er Jahre



Flughafen 30er Jahre

Im März 1945 wurde das Gelände von den amerikanischen Streitkräften bezogen. Ab 1946 entstand nach Schließung mehrerer Depots in Italien und Frankreich das größte Nachschub-Depot der US-Armee in Europa im Plangebiet mit zeitweilig bis zu 4.000 deutschen Zivilangestellten. Bis in die 1990er Jahre wurden Bereiche der Wieseckau als Behelfsflugplatz genutzt, bevor ab Mitte der 1990er Jahre die Bedeutung des US-Depots sank und 2003 erste Teilschließungen erfolgten und 2007 die Rückgabe mit Ausnahme des AAFES - Arealen an die Bundesrepublik Deutschland erfolgte.

3.2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist insgesamt von einer sehr heterogenen Baustruktur gekennzeichnet, die durch erhebliche Maßstabssprünge und Zäsuren gekennzeichnet ist und durch fehlende Raumbildungen, überdimensionierte Verkehrs- und Restflächen keine städtebauliche Ordnung und Orientierung bilden.

Der Südliche Bereich nördlich direkt anschließend an die Rödgener Straße zeichnet sich durch einige erhaltene Kasernengebäude aus den 1930er Jahren aus, die östlich des Haupteinganges und der ehemaligen Kommandantur aus Einzelbaukörpern einen Hof ausbilden. Daran anschließend folgen zwei nach Norden geöffnete u-förmige Unterakunftsgebäude mit dem ehemaligen Alpine Club. Die Gebäude sind in eine parkartige Umgebung eingebettet. Der Stadtgrundriss ist im Bereich des Haupteingangs orthogonal und folgt nach Osten dem Bogen der ehemaligen Bahntrasse.

Der westliche und zentrale Bereich ist von einem hohen Versiegelungsgrad durch asphaltierte und betonierte Verkehrsflächen, Flächen der Logistik und Flächen des ruhenden verkehrsgelrägt. An die westliche Zufahrt des heutigen AAFES – Geländes von der Rudolf-Diesel-Straße aus grenzen mehrere mittelgroße und größere Lagerhallen an. Darüber hinaus bestehen mehrere Sondergebäude wie das bereits von Tyssen-Krupp als Verwaltungsgebäude genutzte markante u-förmige Gebäude im Westen, das Heizkraftwerk oder die ehemalige Feuerwache. Im südwestlichen Plangebiet bilden sieben Lager- und Werkstattgebäude einen länglich gefassten gewerblich genutzten Hof aus. Die an die Rudolf-Diesel-Straße angrenzenden Solitärbauten des ehemaligen Kinos und der Wäscherei sind bereits abgerissen worden.

Im östlichen Plangebietsabschnitt befinden sich mehrere Unterakunftsgebäude, Lagergebäude und Werkstätten der ehemaligen Panzerwartung. Dort prägen einzelne Baugruppen weite ungenutzte Zwischenbereiche, überwiegend versiegelte Flächen und fehlende Grünstrukturen das Gebiet. Die Baustruktur wirkt überwiegend zufällig platziert.

Das AAFES-Areal besteht aus den rasterförmig angeordneten Lagerhallen. Sie werden von dem zentralen Verteilzentrum mit dem Hochregallager überragt. Am westlichen Rand befinden sich Bürogebäude und Kfz-Werkstätten. In der Nähe des Bahnüberganges an der Rödgener Straße befinden sich vier private Wohngebäude, die in den 1980er Jahren aus der militärischen Nutzung herausgelöst und weisen eine isolierte Lage in Bezug auf die angrenzende Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf.

3.2.3 Nutzungsbestand

Die Bestandssituation der Nutzungen im Plangebiet ist durch einen hohen Anteil leerstehender Gebäude und untergenutzten Flächen geprägt, zum Teil gibt es Zwischennutzungen und Nutzungen, die bereits dauerhaft im Plangebiet angesiedelt wurden oder bestehen bleiben werden (siehe Kap. Zwischennutzungen). Mit der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (HEAE) ist eine für den Zeitraum von mindestens zehn Jahren auf östlichen Teilflächen des Plangebietes angrenzend an die Rödgener Straße Nutzung vorgegeben. Die AAFES-Flächen und Anlagen werden 2016 aufgegeben und derzeit noch als zentrales Versorgungslager incl. Verwaltung für die amerikanischen Streitkräfte genutzt (siehe Abbildung unten).



(Abb. Luftbild mit Grenzen der AAFES-Fläche, Revikon-Fläche, FFH-Gebiet aus Städtebauliches Entwicklungskonzept, BS + Städtebau und Architektur, S. 7)

Auf der vom Investor erworbenen Fläche im Plangebiet befindet sich im Westen des Plangebietes das markante zweigeschossige ehemalige Werftgebäude, das der Wartung der Flugzeuge diente, inzwischen in einer dauerhaften Nutzung durch die Firma Thyssen Krupp, die das Gebäude als Verwaltungssitz nutzt. Ein mobiler Pflegedienst nutzt weitere Teile des Gebäudes.

Die Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kinos und eines Sportartikelgeschäftes im Kreuzungsbereich Rudolf-Diesel-Straße/ Rödgener Straße wurden abgerissen. Das vorhandene Blockheizkraftwerk nördlich des ehemaligen Werftgebäudes wird von den Stadtwerken Gießen betrieben.

Östlich des Heizwerks werden zwei Hallen gewerblich genutzt. Das Flughafenempfangsgebäude wird denkmalgerecht saniert. Das südlich davon bestehende ehemalige Flugsimulatorgebäude wird gewerblich genutzt. Nordöstlich wird eine weitere Halle gewerblich genutzt. Nördlich anschließend an das HEAE-Gelände nutzt die Bundespolizei eine Fläche zu Übungszwecken. Nördlich davon liegt eine weitere Fläche der Stadtwerke auf der ein weiteres Heizwerk im Bestand vorhanden ist.

Vor den Bahnanlagen nördlich der Rödgener Straße besteht eine kleine Wohnzeile mit Apartments, die überwiegend leer stehen.



Ehem. Werftgebäude



Ehem. Flughafenempfangsgebäude



Ehem. Flugsimulatorgebäude



Wohnzeile nördlich der Rödgener Straße

3.2.4 Zwischennutzungen und kurzfristige Ansiedlungsabsichten

Wie auch schon mit dem Voreigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, praktiziert, wurde zur Klärung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen auf dem Gelände eine Zwischennutzungsvereinbarung mit der Fa. Revikon abgeschlossen. Diese regelt die Einräumung von Nutzungsrechten an Dritte für die Zeit zwischen dem Abschluss der Vereinbarung (Jan. 2015) bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Es wird nur Nutzungen zugestimmt, die sich innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands oder ohne die Errichtung von Hochbauten auf Grundstücksfreiflächen verwirklichen lassen. Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. An- und Neubauten sowie die Veränderung von Straßen und Gleisanlagen sind ausgeschlossen. Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt und die Nutzung dem Bebauungsplan widerspricht, ist Revikon verpflichtet das Nutzungsverhältnis zu beenden und die Räumung zu veranlassen. Dies gilt selbstverständlich auch bei Grundstücksverkäufen für den Rechtsnachfolger und sonstige Dritte, die ein Nutzungsrecht ableiten.

Bei der Vorhabenprüfung geht die Stadt davon aus, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) handelt. Die Art der Nutzung bestimmt sich durch eine Anlage, in der die einzelnen Gebiete mit Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung dargestellt sind. Es handelt sich überwiegend um Gewerbegebiete nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO bis auf die Mischgebiete zwischen Hauptzufahrt an der Rödgener Str. bis einschließlich der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung.

Auf der bereits freigegebenen ca. 70 ha großen Fläche, die sich im Eigentum der Fa. Revikon befindet, sind derzeit 20 Zwischennutzer zu günstigen Konditionen untergekommen. Neben der HEAE, den Stadtwerken, die 2 Heizkraftwerke betreiben und der Polizei mit einem Übungszentrum sind hier Betriebe aus Gießen und dem Umland überwiegend mit Lagernutzungen und z.T. Dienstleistungen existent. Viele dieser Betriebe möchten langfristig am Standort bleiben und auch ein Grundstück kaufen.

In der Zwischennutzungsvereinbarung wurde abweichend von dem Verbot von größeren Veränderungen an Gebäuden zugestanden, dass Revikon auf eigene Kosten eine Zufahrt zur Rudolf-Diesel-Straße verwirklichen darf, wenn die Stadt schriftlich zustimmt, was wiederum abhängig von den Ergebnissen einer verkehrlichen Untersuchung ist und die Voraussetzung des § 125 Abs. 2 BauGB (Anforderungen an Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 - 7) erfüllt werden. Weiterhin ist die Stadt bereit, über die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben in zwei Bereichen (direkt östlich und südlich an die AAFES-Fläche angrenzend) zu verhandeln, wenn sie sich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen und mit den Planungsabsichten der Stadt vereinbar sind sowie sie den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt dienen.

Für die direkt östlich an AAFES angrenzende Flächen zwischen dem AAFES-Gelände und der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung liegt ein Bauantrag von Revikon für ein Bürogebäude sowie ein Betriebs- und Produktionsgebäude für die Fa. STANLEY engineered Fastening, Tucker GmbH aus Gießen vor. Auf dem ca. 2,4 ha großen Grundstück soll in dem neuen Produktions- und Betriebsgebäude die Montagebereiche von Schweiß- und Stanznietgeräten sowie die Komplettierung von Schweißbolzen und ein kleiner Logistikbereich untergebracht werden. Neben dem Warenumschlag gehört zur Logistik ein Regalsystem mit einer Höhe von 10,5 m (OK Lagergut). Die Betriebszeiten liegen zwischen 6:00 Uhr und 18:00 Uhr. Es werden keine genehmigungsbedürftigen Anlagen betrieben. Der Lärmpegel in der Umgebung

der Schweißbolzenkomplettierung beträgt 87 dB(A). Gefahrstoffe werden nur in geringen Mengen eingesetzt. Die Verwendung, Lagerung und Entsorgung der Gefahrstoffe finden unter Berücksichtigung aller relevanten Gesetze und Verordnungen statt. Aufgrund der Größe der Halle (100 x 100 m), der entwässerungstechnischen Anforderungen und des vorhandenen Geländereiefs ist eine Geländeauffüllung in größerem Umfang (ca. 1,5 m von Urgelände bis Rohplanum) erforderlich.

Insgesamt werden 175 Personen in den neu zu errichtenden Gebäuden Beschäftigung finden. Diese gewerbliche und stadtentwicklungspolitisch wichtige Ansiedlung möchte der Magistrat unterstützen. Sie ist mit den künftigen Planungsabsichten vereinbar und dient mit einer Erweiterungsmöglichkeit für einen gewerblich wichtigen Betrieb den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt.

Näher zu prüfen ist noch der mittelfristig gewünschte 2. Bauabschnitt mit einer 200 x 100 m großen Halle, für die eine Höhe von ca. 20 m vorgesehen ist. Die möglichen Störungen des Vorgeschutzgebietes durch das Vorhaben wurden in einer Voruntersuchung abgeschätzt. Es folgen noch weitere Abstimmungstermine mit Naturschutzbehörden.

Auf einem südlich der AAFES-Fläche gelegenen Areal soll ein Betrieb kurzfristig angesiedelt werden, der Dämmplatten herstellt. Es entsteht kein störendes Gewerbe oder Gefahrstoffe. Ökologische Belange sind ebenfalls nicht berührt. Auch diese Ansiedlung entspricht den künftigen Planungsabsichten und den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt. Ein Bauantrag liegt noch nicht vor, so dass das Vorhaben näher beschreiben und beurteilt werden könnte.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Das Plangebiet soll inklusive der AAFES - Flächen aufbauend auf den Zielen des Masterplans in seinen Nutzungszuweisungen konkretisiert werden. Die vorliegende Nutzungs- und Erschließungskonzeption basiert auf den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung für das gesamte Plangebiet und die städtebauliche Vertiefungsstudie für das neu zu entwickelnde Mischgebiet westlich der Hauptzufahrt zum Plangebiet von der Rödgener Straße sowie den Entwicklungsvorstellungen des Investors. Die im Bestand vorhandenen Nutzungen und erhaltenswerten Gebäude insbesondere die Kasernengebäude werden weitgehend berücksichtigt. Als Struktur gebende Konstante ist die Erschließungs- und Freiraumstruktur zu verstehen, die den Rahmen für die flexibel aufteilbaren Baufelder und für die Baustrukturen bildet. Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wurde in weiten Teilen des Plangebietes auf der Grundlage des Gebäudebestandes sowie der Umgebung entwickelt. Während sich im südlichen Plangebiet nördlich der Rödgener Straße ausgehend von den historischen Kasernengebäuden eine hochwertige Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen wie die Willy-Brandt-Schule sowie weiter nördlich weitere Gemeinbedarfsnutzungen wie das Gefahrenabwehrzentrum in Planung befinden, sind östlich der Rudolf-Diesel-Straße straßenbegleitend gewerbliche Nutzungen, die in Ihrem Störgrad das Wohnen nicht beeinträchtigen, geplant. Nördlich der internen Haupterschließung sind neben der erwähnten Nutzung durch die Willy-Brandt-Schule, die beiderseits der Haupterschließung sowohl Schul- als auch Werkstatträume und Mensa umfasst,

weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese sind in Abgrenzung zu den anschließenden AAFES - Flächen im Norden kleinteiliger strukturiert. Anknüpfend an die Bestandsnutzung soll die AAFES -Fläche auch zukünftig der eher großformatigen gewerblichen Nutzung z.B. aus dem Logistikbereich vorbehalten sein. Wobei die maximale Gebäudehöhe aus Gründen des Landschaftsschutzes zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet 20 m nicht überschreiten soll. Die höheren Gebäude sind daher eher dem westlichen Teilbereich mit der erhaltenswerten bestehenden Logistikhalle zuzuordnen, während im östlichen Teil größere Baukörper aus Gründen der ansteigenden Topographie eher ungünstig sind. Um den Schutzanforderungen des Vogelschutzgebietes Rechnung zu tragen, ist eine gestufte Höheentwicklung von 10 m Gebäudehöhe, die nach Süden in einem Abstand von bis zu 50 m auf 20 m ansteigt, eine mögliche Variante zur Höhenentwicklung. Die Flächen der HEAE werden im Bereich der Rödgener Straße dem Mischgebiet zugeordnet, während der Bereich nördlich der Freifläche des ehemaligen Sportplatzes für weitere gewerbliche Nutzungen vorbehalten sind, sollte die HEAE - Einrichtung nach 2024 aufgegeben werden. Dieser nordöstliche Teilbereich ist aus Gründen des Kaltluftabflusses vom Udersberg nicht für großformatige Baukörperstrukturen geeignet und wird bestandsorientiert entwickelt, die Ausrichtung und Dimensionierung der Baufenster daraufhin angepasst und nicht bebaute Bereich so festgelegt, dass der Kaltluftabstrom vom Udersberg in Richtung Wieseckaue erhalten bleibt.

4.2 Freiraumkonzeption

Die Freiraumkonzeption dient der Sicherung und Vervollständigung der vorhandenen wesentlichen Grünelemente, die aufgrund ihrer freiraumökologisch hohen Wertigkeit zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vorgesehen sind (siehe Umweltbericht Kap. 2.1.5). Zentrales Freiraumelement sind die das Plangebiet gliedernde erhaltenswerten Baumbestände der inneren Haupterschließungsachse, die in West-Ost-Richtung verlaufen. Nach Osten hin sollte die zentrale Freiraumachse bis in die freie Landschaft der Wieseckaue fortgeführt werden. Dies könnte über die Anlage von Gehölzanpflanzungen auch in Form von Baumreihen als Randeingrünung gewerblicher Flächen erfolgen. Nach Westen sollte der vorhandene Baumbestand vervollständigt werden, damit er die Funktion eines verbindenden Elements über die private Parkanlage zum Krebsbach erfüllen kann. Der Krebsbach mit seinen parkartigen Baumbeständen kann zukünftig als ein öffentlicher Freiraum erlebbar gemacht werden.

Die wertvollen Baumbestände entlang der Rödgener Straße sowie im Bereich der Verwaltungsgebäude sollten in die Planung integriert und somit erhalten werden. Dies beinhaltet sowohl Pflegemaßnahmen am Baumbestand aber auch Ergänzungspflanzungen, um den dauerhaften Erhalt zu sichern. Die teilweise nicht vermeidbaren Eingriffe in die geringer bewerteten Gehölzbestände sollen durch adäquate Neupflanzungen ersetzt werden.

Des Weiteren sollte Wert darauf gelegt werden, dass die vorhandenen und neu zu errichtenden Straßen vom Querschnitt so gestaltet werden, dass eine »Aufwertung« mit Straßenbäumen der stark versiegelten Bereiche erfolgt. Mit den vorgesehenen Straßenbäumen wird eine charakteristisch gestalterische Wirkung erzielt, Verbesserungen des Lokalklimas und der Lufthygiene gefördert und eine Vernetzung vorhandener und neuer Grünstrukturen geschaffen.

Grundsätzlich sollte der Begrünungsanteil der privaten Baugrundstücke festgelegt werden. Dies fördert die gesamte Durchgrünung des Plangebietes. Bei Neubauten sollten Dach- und Fassadenbegrünungen vorgenommen werden, großflächige Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen ausreichend (mindestens pro 6 Stellplätze ein Baum) zu überstellen.

4.3 Städtebauliche Teilkonzeption Mischgebiet

Zur Vorbereitung und konzeptionellen Abstimmung einer städtebaulich verträglichen Gesamtkonzeption wurde mit dem Investor (Fa. Revikon) vereinbart, dass für den ca. 8 ha großen südwestlichen Teilbereich des Plangebietes zwei städtebauliche Entwurfsvarianten durch zwei geeignete Planungsbüros mit folgenden Vorgaben erarbeitet werden:

- Entwurf und Entwicklung eines Mischgebietes mit wohnbaulichem Schwerpunkt (d.h. zwischen 60 - 70% der geplanten Geschossflächen), der nach Möglichkeit den Bachlauf und Baumbestand nördlich der Rödgener Straße berücksichtigt und die Wohnnutzung abseits der äußeren und inneren Haupteinschließung anordnet,
- Ausrichtung des Wohnungsbautypes an den Standortbedingungen (Stadtrandlage, Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt im Umfeld), d.h. beispielsweise Vermeidung von Einfamilienhaus-Typen,
- Berücksichtigung der vom Investor bzw. der Rahmenplanung zur Erhaltung/Umnutzung vorgesehenen Gebäude und Nutzungsperspektiven im Entwurfsgebiet
- Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Zieles einer Freistellung und Renaturierung des Bachlaufes mit mindestens 10m beidseitiger (öffentlicher) Grünfläche, Vermeidung/Minimierung von Straßenquerungen sowie Bach begleitenden Fußwegen,
- Berücksichtigung der bioklimatischen Vorgaben der Freihaltung der Kaltluftabflussbahn entlang des Bachlaufes mit maximal dreigeschossiger (punktuell III+) Randbebauung, die nicht quer zur Bachlauf-Richtung stehen sollte,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes/der Verkehrsflächen,
- Lärm abschirmende Randbebauung durch mehrgeschossige Gewerbe-Riegel.

4.3.1 Planungsvarianten Teilkonzeption Mischgebiet

Es wurden von den beiden aufgeführten Planungsbüros jeweils Entwurfsideen erarbeitet und nach Vorstellung von Zwischenergebnissen überarbeitet, sodass zwei Planungsvarianten vorliegen.

Entwurf des Planungsbüros bb22, Frankfurt am Main

Der Entwurf des Büros bb22 platziert die Neubebauung nördlich des Bachlaufes und erhält die südlich anschließende Freifläche mit dem Baumbestand als Parkfläche. Von der Haupteinschließung im Norden werden zwischen drei von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraßen Bebauungsabschnitte entwickelt, die mit einer lockeren Terrassenhausbebauung im Übergang zur Parkanlage ihren Abschluss finden. Die fünf unterschiedlichen Gebäudetypologien werden locker in die Baufelder gesetzt. Die Hybridgebäude im Norden sind für Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickelt, unter denen sich jeweils eine Tiefgarage befindet, die ihre Zufahrt von den drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen besitzen.

Das ehemalige Wachgebäude an der Haupteinschließung zum Gelände sowie die in Nord-Süd-Achse ausgerichtete Halle im Westen werden in das Konzept integriert. An der Rudolf-Diesel-Straße sind in zwei großformatigen zweigeschossigen Blockstrukturen gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zum Park und Krebsbach orientiert wurden Terrassenhäuser konzipiert, die wie alle anderen Gebäudetypen zweigeschossig mit Staffelgeschoss geplant sind. Flankierend zur nördlichen Erschließungsstraße wechseln dreigeschossige, in der Längsachse Nord-Süd-Orientierte Gebäude mit zweigeschossigen mit Staffelgeschoss in der Längsachse west-ost-orientierte Gebäude ab, die jeweils eine Mischnutzung aus Gewerbe- und Wohnnutzung im Gebäude aufweisen.



Entwurfskonzept Planungsbüro bb22

Entwurf des Planungsbüros HJP Planer, Aachen

Der Entwurf des Büros HJP Planer platziert die Neubebauung ebenfalls nördlich des Bachlaufes und erhält die südlich anschließende Freifläche mit dem Baumbestand als Parkfläche. Der Entwurf enthält ein klares Erschließungssystem mit einer Haupteinschließung im Norden und einer weiteren parallel versetzten geringer dimensionierten internen Erschließungsstraße mit einer daran angehängten Ringerschließung für die südlich am Parkrand konzipierten Gebäude- und Nutzungseinheiten. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen durch eine vertikale Anordnung der Längsachse der Gebäude, sodass der Grünraum vom Park tief bis an die Baustrukturen südlich der zweiten Erschließungsachse einwirken kann. Südlich der Haupteinschließung im Norden sowie der zweiten Erschließungsstraße sind die Gebäudestrukturen parallel des Straßenverlaufs in ihrer Längsachse orientiert, sodass eine klare städtebauliche Fassung des Straßenraums erfolgt. In den Gebäuden ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Weitere Mischnutzungen sieht der Entwurf entlang der Rudolf-Diesel-Straße vor, die im Vergleich zum Entwurf des Büros BB22 in einer kleinteiligeren Gebäudekubatur geplant sind und über eine Stichstraße an die Rudolf-Diesel-Straße angebunden werden. Auch dieser Entwurf erhält das ehemalige Wachgebäude an der Haupteinschließung zum Gelände sowie die in Nord-Süd-Achse ausgerichtete Halle im Westen mit weiteren untergeordneten Bestandsgebäuden südlich des ehemaligen Werftgebäudes.

Auf der insgesamt ca. 5,4 ha großen Teilfläche generiert der Entwurf eine Bruttogeschossfläche (BGF) für Gewerbe von ca. 26.447 m² bei zwei bis drei Vollgeschossen. Die BGF für die Wohnnutzung liegt bei ca. 45.179 m². Bei Annahme einer BGF von 120 m² /Wohneinheit sind ca. 376 Wohneinheiten geplant.



Entwurfskonzept Planungsbüro HJP Planer

Im Nutzungs- und Erschließungskonzept wurde eine optimierte Variante auf Basis des Konzeptes des Planungsbüros HJP Planer entwickelt, die auf die bereits bestehenden Grundstückszuschnitte im Bereich des ehemaligen Werftgebäudes und für den zu erhaltenden Gebäudebestand südlich angrenzend mit einem bestehenden Parkplatz der über die Grundstückszufahrt von der nördlichen HAUPTerschließung angefahren werden kann, reagiert. Die Erschließung wurde so angepasst, dass eine Zufahrt zu dem neu geplanten Wohnquartier von der HAUPTerschließung im Norden nicht über die Grundstückszufahrt südlich des ehemaligen Werftgebäudes erfolgt, sondern weiter östlich, sodass ein Anschluss an die südlich parallel verlaufende Erschließungsstraße mit der eingehängten Ringerschließung erfolgen kann. Die parallel zur HAUPTerschließung geführte Straße bindet nicht mehr, wie im Entwurfskonzept vom Planungsbüro HJP Planer an die Grundstückszufahrt des ehemaligen Werftgebäudes an.

Im Nutzungs- und Erschließungskonzept wurde dieser Entwurf in angepasster Form eingearbeitet, da er hinsichtlich des Erschließungskonzeptes die flächensparendere und klarer strukturierte Variante gegenüber dem Entwurf von bb22 darstellt und in diesem Entwurfsstadium von den Nutzungsanordnungen Gewerbe/Wohnen eine angemessene Flexibilität in Bezug auf die Baukörperausformung zulässt, die auch durch die nahezu geschlossene Riegelbebauung südlich der HAUPTerschließung Immissionsaspekte berücksichtigt. (siehe Anlagen Erläuterungsberichte der Büros bb22 und HJP Planer)

5. Erläuterungen zu den geplanten Nutzungsstrukturen

5.1 Art der Nutzungen

Art der Nutzungen

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, die für das Plangebiet eine von Norden nach Süden abgestufte Nutzungszuweisung von großformatigen Logistik- und Gewerbeansiedlungen im Norden, über vielfältige gewerbliche Nutzungen, die in kleinteiligeren Gebäude- und Grundstücksstrukturen umgesetzt werden können, bis hin zu Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Gefahrenabwehrzentrum oder die Ansiedlung der Willy-Brandt-Schule und weiterer

privater gemeinnütziger Einrichtungen, soll im südlichen Bereich entlang der Rödgener Straße eine Mischnutzungsstruktur aus Wohn- und Büro- und Dienstleistungsnutzungen, gewerblichen Nutzungen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Anlagen möglich sein.

Industriegebiet (GI)- Umnutzung AAFES-Areal

Nach Aufgabe der jetzigen Nutzung des AAFES-Areals soll nachfolgend die Option offengehalten werden, auf einer rund 30 ha großen, zusammenhängenden Fläche einen Logistikstandort entwickeln zu können, der einen 24 Stundenbetrieb an 7 Tagen in der Woche ermöglicht, über einen direkten Autobahnanschluss (Ursulum) verfügt und für den ein Gleisanschluss vorgesehen ist. Im Industriegebiet sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig und zwar vorrangig solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung eines GE- oder eingeschränkten GE-Gebietes sind für einen Logistikbetrieb ungeeignet, da sie die „Rund-um-die-Uhr“ Nutzungen (24/7) und die damit nahezu zu jeder Tageszeit möglichen Immissionsbelastungen nicht zulassen bzw. die für einen Logistikbetrieb erforderliche Flexibilität einschränken. Alternativ ist die Festsetzung eines Sondergebietes, wenn die Nutzungsanforderungen konkret vorliegen, möglich. Einzelhandelsbetriebe sollen hier, wie auch in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, da es sich nicht um integrierte Einzelhandelsstandorte im Giessener Stadtgebiet handelt.

Gewerbegebiete (GE/ GEE)

Westlich, südlich und östlich angrenzend an die GI-Flächen sind Gewerbegebiete geplant. In diesen Bereichen sind Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser auf kleinteiligeren Grundstücken möglich und z.T. bereits vorhanden, wie z.B. die Wiedernutzung des ehemaligen Wertgebäudes durch die Firma Thyssen Krupp (Verwaltungssitz). Das unmittelbar östlich an den Oberlachweg angrenzende städtische Grundstück wird in die gewerbliche Nutzung einbezogen und als Stellplatzfläche vorgesehen. Da es sich um einen Altstandort (Deponie Eulenkopf) als aufgefüllter Müllkörper handelt, sind weitere abfalltechnische Untersuchungen, umwelttechnische Überwachungen, Bodenaustausch und das Herstellen einer unbedenklichen Tragschicht unabhängig von dem Erfordernis der Prüfung, ob es sich bei dem Gehölzbestand um eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes handelt, vor einer Nutzung als Stellplatzfläche erforderlich. In allen GE-Gebieten werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der für die Selbstvermarktung eines im Gebiet produzierenden Betriebes erforderlichen Verkaufsfläche und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Der Branchenmix in diesem Bereich wird aus Produktionsanlagen (z.B. Dämmstoffe), Großhandel (z.B. Papierbedarf, Sanitär- und Heizungsbau) und weiteren Gewerbebetrieben aller Art geprägt sein. Östlich angrenzend an das AAFES-Areal hat die Firma Stanley / Tucker ein Ansiedlungsinteresse an einer ca. 2,6 ha großen Fläche geäußert, um die Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Befestigungssystemen vorrangig für die Automobilindustrie wieder in der Stadt Gießen zu konzentrieren (siehe auch Kap.3.2.4). Im nahegelegenen Betriebsgelände am Heyerweg sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Solange die Hessische Erstaufnahmeeinrichtung an dem Standort besteht, sind unmittelbar angrenzend teilräumlich eingeschränkte Gewerbegebiete vorgesehen. Hier sind nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe und Anlagen vorgesehen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können. Mit dieser Einschränkung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionschutzrechtliche Gesichtspunkte eine hinreichende Abstufung der gewerblichen Nutzungen ausgehend von den tatsächlich vorhandenen, wenn auch befristeten Wohnnutzungen in der HEAE erreichen zu können. Der Standort der HEAE ist nordöstlich der

ehemaligen Sportplatzanlage und jetzigen Freifläche nördlich der Rödgener Straße als Gewerbegebiet vorgesehen. Befristet bis 2024 sollen hier nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Nach Aufgabe des HEAE – Standortes ist das Teilgebiet als Gewerbegebiet entsprechend des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO mit Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, konzipiert. Die als Wohngebäude aus der militärischen Vornutzung hervorgegangenen Gebäude sollten nach Aufgabe der HEAE als Geschäfts- Büro- Dienstleistungsgebäude umgenutzt werden und können durch weitere gewerbliche Anlagen ergänzt werden. Eine Verfestigung von Wohnnutzungen in Form von dauerhaften Studentenappartements o.ä. in dieser städtebaulich für Wohnnutzungen isolierten Lage ohne Nahversorgungsinfrastruktur und den potentiell vom Gewerbe ausgehenden Immissionsbelastungen gehört nicht zu den städtischen Entwicklungsvorstellungen für dieses Teilgebiet, zumal sich nördlich davon weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung und Versorgungsflächen der Stadtwerke Gießen anschließen. Es wird im Rahmen von weitergehenden teilräumlichen Bebauungsplanungen zu prüfen sein, ob die Erhaltung des Gebäude- und Nutzungsbestandes innerhalb der Ausweisung eines Baugebietes, das die betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt, möglich ist.

Mischgebiete (MI)

Unmittelbar nördlich der Rödgener Straße soll sich von der Kreuzung Rudolf-Diesel-Straße bis zur Rödgener Straße / Udersbergstraße ein gemischt genutztes Quartier entwickeln. Aufgrund des stadtbildprägenden vorhandenen Baumbestandes und der intensiven Durchgrünung ist nur eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Gebäudestrukturen möglich, um das Ziel eines attraktiven durchgrünten Erscheinungsbildes am äußeren Rand des Plangebietes umsetzen zu können. Wie bereits oben beschrieben, ist für den Teilbereich im Westen zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der vorhandenen Hauptzufahrt von der Rödgener Straße in das Gebiet eine Testplanung beauftragt, die einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe vorsieht. Östlich der Hauptzufahrt befindet sich ein Standort u.a. für private Dienstleistungseinrichtungen wie z.B. den Verein für chronisch kranke Kinder, die als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke regelmäßig im Mischgebiet zulässig sind. Vom Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Bereich um den ehemaligen Alpine Club und der sich anschließende Standort der HEAE, die Wohnappartements und die angrenzende Freifläche des ehemaligen Sportplatzes sind ebenfalls als Mischgebiet vorgesehen. Die Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes sind nach 2024, wenn die befristete Nutzung durch die HEAE ggf. aufgegeben wird, im Hinblick auf die Gewerbenutzungen in der Umgebung und mögliche Immissionskonflikte hin zu prüfen. Nordöstlich der Hauptzufahrt und der neu geplanten Erschließungsstraße ist ein weiteres Mischgebiet geplant, in dem sich die Soziale Rehabilitation Heidelberg in Kooperation mit der Willy Brandt Schule ansiedeln möchte, um dort ca. 36 Internatsbetreuungsplätze für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen anbieten zu können sowie Schulungsräume und eine Leichtbauhalle für Pflasterarbeiten. Diese Einrichtungen sind in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig und unterliegen nicht, wie in einem Gewerbegebiet nur der ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Gemeinbedarfsflächen

Zur Ansiedlung des Gefahrenabwehrzentrums und der Willy-Brandt-Schule mit Werkstattbereichen und Mensa südlich und nördlich angrenzend an die innere Haupterschließungsstraße sind insgesamt xx ha Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Willy-Brandt-Kreisberufsschule

Der Kreistag hat am 09.03.2015 über die vom Schul- und Bauausschuss getroffene Empfehlung, den Schulstandort in das Plangebiet zu verlegen, positiv entschieden.

Die Willy-Brandt-Schule hat eine Anzahl von 2026 Berufsschülern. Davon sind studienqualifizierend 172 an 2 bzw. 5 Tagen der Woche, berufsvorbereitend 273 Schüler an 5 Tagen und berufsqualifizierend 1581 an 2 Tagen (teilweise Blockunterricht). Täglich sind ca. 800 – 1000 Schüler täglich im Gebäude. 105 Lehrkräfte sind angestellt. Die Busanbindung ist über die Linie 1 Haltestelle US-Depot vorhanden, wobei ein direkter Zugang vom Schulgelände zur Haltestelle an der Rödgener Straße erforderlich wird. Der Stellplatzbedarf beträgt etwa 150 Pkw (50% Schüler über 18 Jahre) – max. 250 bei 100% Schülern über 18 Jahre. Laut Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz je 20 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz je 5 Schüler über 18 Jahre.. Hinzu kommen ca. 250 Fahrrad-Stellplätze. Am jetzigen Standort in der Carl-Franz-Straße sind ca. 65 Kfz-Stellplätze vorhanden

Für den Schulstandort sollen die vorhandenen Liegenschaften der ehemaligen Verwaltung/ Supporteinrichtung und die am oberen Rand des Bildes erkennbaren ehemaligen Logistik Hallen als Schulgebäude mit Werkstätten und Mensa umgenutzt werden.



Schrägluftbild ehem. Verwaltung/ Support



ehem. Verwaltungsgebäude/ Support

Gefahrenabwehrzentrum

Gemeinsam mit dem Landkreis hat der Magistrat entschieden, das Gefahrenabwehrzentrum auf einer Fläche im Plangebiet anzusiedeln. Folgende Anforderungen sind an dem Standort zu berücksichtigen:

- Die Feuerwache und das Gefahrenabwehrzentrum ist 365 Tage im Jahr rund um die Uhr besetzt
- Bedienstete Stadt und Landkreis Gießen ca. 40 Mitarbeiter
 - Bedingt durch den Schichtwechsel (07:00 Uhr und 16:30 Uhr) sind in den Übergangszeiten ca. 60 Mitarbeiter (mit PKW) gleichzeitig anwesend
 - An Spitzenzeiten können gleichzeitig 115 Mitarbeiter anwesend sein
- Kunden und Besucherverkehr zu Besprechungen der beiden Ämter ca. 50/Tag
- Schulungsveranstaltungen Externer am Standort ca. 30 Personen/Woche tagsüber
- Schulungsveranstaltungen Interner (Feuerwehr) ca. 30 Personen/täglich (Mo – So) meist in den Abendstunden, auch mit Großfahrzeugen (bis 10 LKW in den Abendstunden)
- Anlieferverkehr Post/Paketdienst/Sonstige ca. 30/täglich
- Arbeitsdienst,- Werkstatt – und Besorgungsfahrten des Amtes -37-, (durchschnittlich 20 Fahrten täglich, Mo - So)
- Einsatzaufkommen:
 - Durchschnittlich 6-7 Einsätze je 24 h durch die Berufsfeuerwehr
 - Durchschnittlich 15 Einsätze Rettungsdienst (ÄLRD und RD-Wache)

Für die Ausfahrt der Feuerwehr ist zwingend eine Fahrstraße mit Ampelschaltung einzuplanen um die gesetzliche Hilfsfrist von 10 Minuten nach dem Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz einzuhalten

Eine weitere Ausfahrt von der Liegenschaft ist in Richtung der A 485 vorzusehen.

Für das Gefahrenabwehrzentrum werden auf der Fläche neue Gebäude und Anlagen geplant.



Zukünftiger Standort Gefahrenabwehrzentrum

Versorgungsflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Versorgungsflächen der Stadtwerke Gießen, auf denen jeweils ein Heizwerk im Bestand vorhanden und betrieben wird. Das im Westen betriebene Gasheizwerk mit einer Spitzenleistung von 25 MW. Im nördlichen Plangebiet wird ein weiteres Heizwerk mit geringerer Leistung betrieben. Die Stadtwerke planen auf einer 20.000 m² großen Fläche mehrere regenerativ beschickte Energieerzeugungsanlagen mit einer Gesamtleistung von 25 MW, um langfristig die 25 MW aus dem Gasheizwerk zu ersetzen.



Gasheizkraftwerk West



Heizwerk Nordost

6. Verkehrsanbindung

6.1 Äußere Erschließung

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 Stadtteil 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.

6.1.1 Straßen

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. Von der Rudolf-Diesel-Straße wird es ebenfalls noch eine Stickerschließung nahe des Kreuzungsbereiches Rudolf-Diesel-Straße/ Rödgener Straße geben und im Kreuzungsbereich Max-Eyth-Straße / Rudolf-Diesel-Straße ist in Gegenlage eine Straßeneinmündung in das Plangebiet vorgesehen, sodass insgesamt drei bzw. vier Zufahrten in das Plangebiet vorgesehen sind.

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 Haupteinmündung ihre Fortsetzung findet. Zukünftig soll bei Nachnutzung des AAFES-Geländes der Schwerverkehr über die nördlichste auf dem AAFES-Gelände geplante Erschließungsstraße erfolgen, um die Gemeinbedarfsflächen und zukünftigen Mischgebiete von diesem Verkehr, der insbesondere von den zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Nordosten des Plangebietes erzeugt wird, zu entlasten. Die Vorhaltung der Verkehrsflächen ist mit einem Querschnitt von überwiegend 17 m vorgesehen. Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen sowie einer darauf aufbauenden Straßenvorentwurfsplanung kann eine Anpassung im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgen. Mit dem vorliegenden Erschließungskonzept ist die Grundstruktur für eine leistungsfähige und funktionsfähige innere Verkehrserschließung gesetzt.

6.2 Ruhender Verkehr

Größere Stellplatzanlagen sind im Plangebiet bereits dort dargestellt, wo sie im Bestand vorhanden sind und erhalten bleiben sollen bzw. aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks für eine Stellplatznutzung geeignet sind. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Von der Stadtbuslinie 1 werden z. Zt. 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 im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen.

6.4 Fuß- und Radwege

Im Umfeld des Plangebietes gibt es entlang der Rödgener Straße einen Fuß- Radweg auf der nördlichen Straßenseite und im Bereich Rudolf-Diesel-Straße/ Eichgärtenallee wurde ein Radweg angelegt.

Aufgrund der bestehenden Umzäunung und der nicht-öffentlichen militärischen Nutzung war das Gebiet für den Fußgänger- und Radverkehr bisher ohne Bedeutung. Mit der zunehmenden Öffnung und Nachnutzung des Plangebietes 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 und eine Anbindung zum Stadtteil Rödgen vorgesehen.

Im Straßenquerschnitt von 17 m ist eine Radverkehrsanlage vorgesehen. Konkrete Querschnittspläne sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen.

6.5 Bahnanlagen

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 vom Investor vorgesehenen Reaktivierung bedürfen sie der umfassenden Sanierung.

Vorgesehen ist die Option für eine Reaktivierung bzw. der Neubau der Gleisanschlüsse an den im nördlichen und östlichen gelegenen Gewerbeflächen und die Wiederanbindung an die Vogelsbergbahn.

7. Ver- und Entsorgung

Entwässerung im Bestand

Die Flächen des ehem. US-Depots werden aktuell im Trennsystem entwässert. Dies bedeutet, dass für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser separate Entwässerungsleitungen bestehen.

Gemäß den bekannten Bestandsunterlagen und der örtlichen Bestandsvermessung verlaufen die Entwässerungsleitungen derzeit ungeordnet zu den jeweiligen Tiefpunkten durch das Gebiet.

Schmutzwasser

Ein Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) dient der aktuell bereits definierte Übergabepunkt im nordöstlichen Oberlachweg. Das gesamte Schmutzwasser entwässert innerhalb des gepl. Gewerbegebietes zunächst einmal im Freispiegel und wird erst kurz vor dem Übergabepunkt an das MWB Netz aufgrund der Höhenverhältnisse gepumpt.

Ein zweiter Anschluss an das bestehende Mischwassernetz der MWB ist der Mischwassersammler zwischen Rödgen und Wieseck nördlich des Planbereiches. Diesem Sammler fließt lt. den Bestandsunterlagen lediglich das Schmutzwasser des Gebäudes 156 im Norden des Plangebietes im Freispiegel zu.

Regenwasser

Den Bestandsunterlagen nach dient als Vorfluter für das gesamte Plangebiet die „Oberfläche“ im Nordwesten. Hierbei entwässern ca. 90 ha aufgrund der topographischen Verhältnisse in

Richtung Westen und werden vor der Einleitung in die Oberlache gepumpt. Hierbei wird eine Wasserspiegeldifferenz von ca. 50 - 75 cm ausgeglichen.

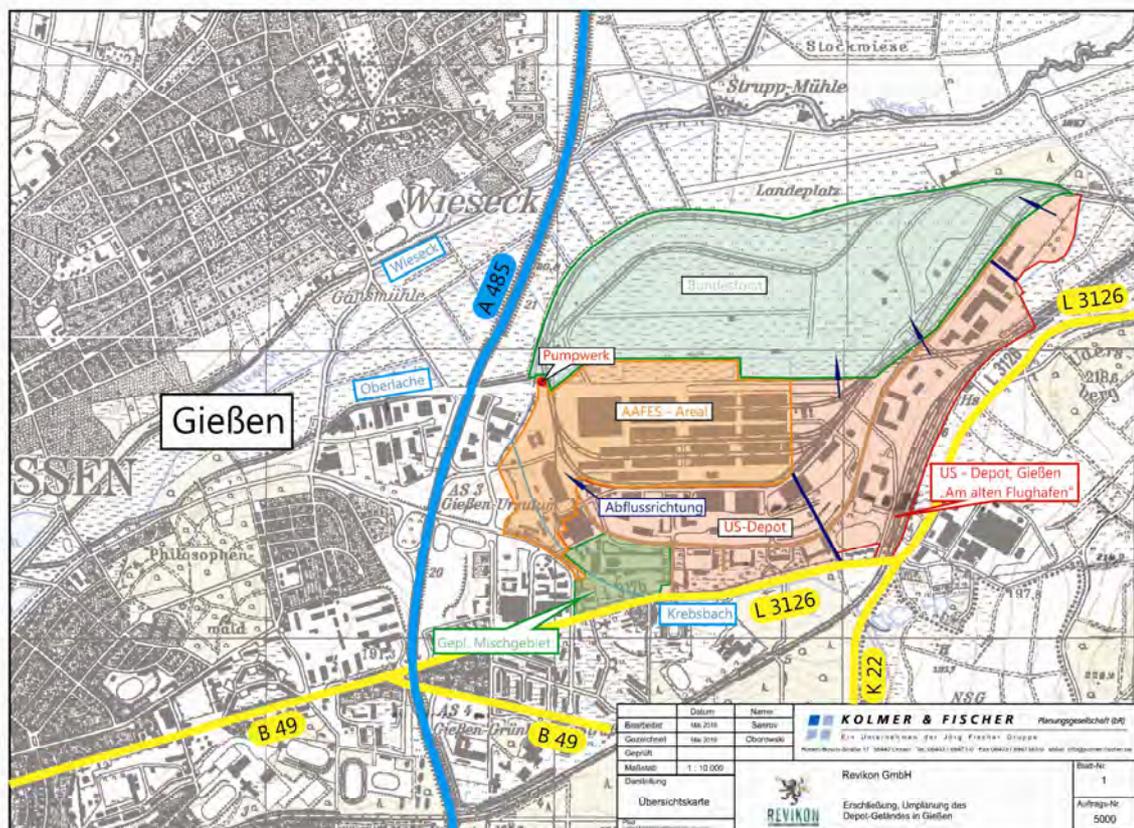
Im Nordosten des Plangebietes entwässern ca. 16,50 ha zunächst über offene Gräben und Mulden in Richtung Norden. Südlich des Segelflugplatzes verläuft der Entwässerungsgraben entlang der Zaunanlage in Richtung Westen und mündet im Freispiegelgefälle in die „Oberlache“ am Pumpwerk vorbei.

Ein Teilbereich im Südosten des Gebietes mit einer Größe von ca. 7 ha entwässert südlich des Alpine-Clubs (Geb. 10) im Freispiegel in den „Krebsbach“. In diesem Bereich ist der „Krebsbach“ lediglich als straßenbegleitender Graben vorhanden. Im weiteren Verlauf fließt der „Krebsbach“ teilweise über das Plangebiet und mündet im Bereich des Pumpwerks ebenfalls in die „Oberlache“ ein.

Entwässerung - Planung -

Das bisher praktizierte Trennsystem mit der separaten Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird beibehalten. Im Zuge der Planung sollen die bisher vorhandenen Entwässerungsanlagen geordnet zur Ausführung kommen, in dem die Leitungen in die gepl. öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Das Verlegen von Leitungen auf Privatgelände soll möglichst vermieden werden, in Ausnahmefällen sind Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Im Zuge des Vorentwurfes wird geprüft welche Leitungen, die bereits in Bereich von gepl. öffentlichen Flächen liegen, bestehen bleiben können.



Übersichtskarte Abflussrichtungen der Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll wie bisher am Übergabepunkt nordöstlich des Oberlachwegs an das Leitungsnetz der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB)

angeschlossen werden (siehe Übersichtskarte Abflussrichtungen). Aufgrund dessen, dass das Entwässerungsnetz im Oberlachweg topographisch höher liegt, wird das Schmutzwasser weiterhin gepumpt werden müssen.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des gepl. Mischgebiets nördlich und südlich des Krebsbaches im Südwesten des Plangebietes.

Die Schmutzwasserentwässerung im Norden des Plangebietes muss aufgrund der topographischen Lage weiterhin zum Mischwassersammler in Richtung Rödgen angeschlossen werden.

Regenwasser

Es ist grundsätzlich geplant die Entwässerung des Gebietes so zu konzipieren, dass auf ein Regenwasserpumpwerk in Zukunft verzichtet werden kann und das Oberflächenwasser im Freispiegelgefälle der „Oberlache“ weiter zugeführt wird.

Hierzu besteht ein Konzept mehr Abflussfläche als bisher dem vorhandenen Graben- und Muldensystem in Richtung Norden zuzuleiten.

Hierzu müssen verschiedene Flächen aufgefüllt werden und zusätzliche Entwässerungsleitungen hergestellt werden, um die teilweise Umkehr der Abflussrichtung zu realisieren.

Ein weiterer Baustein muss die Verwertung, Drosselung und evtl. Versickerung von Niederschlagswasser auf den neu zu schaffenden Erschließungsflächen sein, die in Richtung Pumpwerk geleitet werden.

Darüber hinaus wäre es durch eine Auffüllung möglich das Mischgebiet im südwestlichen Plangebiet so anzulegen, dass das Niederschlagswasser dem „Krebsbach“ in Freispiegel zugeleitet werden kann.

7.1 Sonstige technische Infrastruktur

Das Fernwärmenetz, Stromnetz, Wasserversorgungsnetz sowie die ausreichende Dimensionierung des Löschwassergrundschutzes wird in Abhängigkeit von den geplanten zukünftigen Nutzungen von den Stadtwerken Gießen neu aufgebaut.

8. Darlegung noch zu klärender Sachverhalte

- 1.) Unter Berücksichtigung der noch nicht vorliegenden Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen sind ausreichend dimensionierte Verkehrsanlagen in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung im weiteren Verfahren festzulegen sowie die Erschließung durch Fuß- und Radwege insbesondere zum Stadtteil Rödgen zu klären.
- 2.) Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurf sind Mindestfestlegungen zum Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Art der Nutzung hier ggf. Feinabstimmungen des Zulässigkeitskatalogs (Differenzierung in Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete im Hinblick auf emittierende Nutzungen) zur Höhenentwicklung der Gebäude angrenzend an den Landschaftsraum und das Vogelschutzgebiet zu treffen, die danach in Teilgebieten weiterentwickelt zur Rechtskraft geführt werden.
- 3.) Prüfung des Erfordernisses einer Immissionskontingentierung für das gesamte Plangebiet aufgrund emissionsträchtiger Nutzungen (Logistik, Gewerbe, Versorgungsanlagen Stadtwerke Gießen).

- 4.) Nutzungsfestlegungen bzw. -einschränkungen zum Versorgungsstandort der Stadtwerke Gießen.
- 5.) Konkretisierung der Anforderung des Gefahrenabwehrzentrums sowie der Kreisberufsschule hinsichtlich Erschließung, Stellplatzanforderung, Umfang und Art der baulichen Anlagen (ggf. Mensa, Sporthalle)
- 6.) Festlegung der befristeten Nutzung der HEAE mit Prüfung der Fragestellung inwieweit der Gebäudebestand nach der befristeten Nutzung in sehr eingeschränktem Maß für besondere Wohnformen unter Berücksichtigung der emittierenden Nutzungen im Umfeld innerhalb eines dafür geeigneten Baugebietes möglich und im Rahmen der Stadtentwicklung sinnvoll ist.