



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/27

Gebiet: "Bänninger-Gelände"

Planstand:

29.11.2012

Stadtplanungsamt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Nicolas Pollich, Architekt



Re2area, Rüter Straße 1, 73734

Esslingen

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	5
4	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
5	Planungsrechtliche Situation	8
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	8
5.2	Flächennutzungsplan	13
5.3	Landschaftsplan	13
5.4	Bebauungsplan	14
5.5	Schutzgebiete.....	14
5.6	Bisherige städtebauliche Planungen.....	14
6	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	15
6.1	Städtebaulicher Bestand	15
6.2	Naturräumlicher Bestand.....	15
7	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	16
8	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	17
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
8.1.1	Gewerbegebiete.....	17
8.1.2	Sondergebiete.....	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.2.1	Grundflächenzahl.....	23
8.2.2	Baumassenzahl	24
8.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	25
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
8.4	Private Grünfläche.....	26
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen	26
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
8.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	27
9	Verkehr	28
9.1	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen	28
9.2	Ruhender Verkehr	32
9.3	Anbindung an den ÖPNV	32
9.4	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	32
10	Berücksichtigung Umwelt schützender Belange	33

11	Immissionsschutz	33
12	Bergaufsicht	34
13	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
	13.1 Gebiet für die Grundwassersicherung.....	34
	13.2 Trinkwasserschutzgebiet.....	35
	13.3 Bodenversiegelung.....	35
	13.4 Oberirdische Gewässer.....	35
	13.5 Überschwemmungsgebiete.....	35
	13.6 Abwasserableitung.....	35
	13.7 Hydraulik.....	35
14	Altablagerungen und Altlasten	36
15	Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen	37
	15.1 Dach- und Fassadengestaltung.....	37
	15.2 Werbeanlagen.....	38
	15.3 Abfall- und Wertstoffbehälter.....	38
	15.4 Einfriedungen.....	38
16	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
	16.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	39
	16.2 Denkmalschutz.....	39
	16.3 Bodendenkmäler.....	39
	16.4 Kampfmittelbelastung.....	39
	16.5 Entwässerungsanlagen.....	40
	16.6 Vogelschutz.....	40
17	Bodenordnung	41
18	Städtebauliche Vorkalkulation	41
19	Verfahrensablauf	41
20	Verzeichnis der Gutachten	42
21	Anlagen	43

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Fa. Bänninger, ein Hersteller für Rohrleitungsverbindungen (Fittings) wurde 1909 in Gießen gegründet und errichtete ihren zentralen Unternehmensstandort nahe des Stadtgebiets am Schiffenberger Weg. 1932 produzierte Bänninger als erstes Unternehmen in Europa Rotguss-Lötfittings. Mit der Einführung des Kupferlötfittings Mitte der 50er Jahre wurde der nächste Schritt in der Installationstechnik vollzogen. Im Jahre 1971 kam mit Kunststoff-Fittings aus PE und PP ein weiterer Werkstoff hinzu. Bereits 1985 wurde die Fa. Bänninger durch die Firma Nibco übernommen, 1990 erfolgte der Zusammenschluss verschiedener Fittingshersteller zur IBP – International Building Products. In den Folgejahren wurden mehr und mehr Standorte und Vertriebsorganisationen im Ausland aufgebaut, was gleichzeitig eine erste Schwächung des Werkes in Gießen darstellte. Im Jahr 2006 wurde die IBP schließlich durch die Finanzinvestoren Endless LLP und mehrheitlich Sun Capital LLP übernommen. Die Produktion und Distribution der Produktionsgüter hat sich im Zuge des Strukturwandels Anfang des 20. Jahrhunderts derart verändert, so dass die Produktion mit rund 50 Beschäftigten auf dem ca. 10 ha großen Firmengelände Mitte 2009 komplett eingestellt wurde. Da Teilbereiche bereits früher stillgelegt wurden, begann der Verfall von Produktions- und Verwaltungsgebäuden am Standort Gießen schon deutlich früher.

Das Bänninger-Gelände war nahezu komplett überbaut bzw. versiegelt; aufgrund der in der Vergangenheit überwiegenden Nutzung als Gießerei sind auf dem Gelände etliche Altlasten vorhanden.

Im Rahmen einer vorausschauenden Stadtentwicklung hat die Universitätsstadt Gießen für verschiedene altgewerbliche Standorte westlich des Schiffenberger Weges im Jahr 2005 einen Masterplan entwickelt, der darauf aufbauend für einzelne Teilbereiche im Hinblick auf städtebauliche Ziele, Machbarkeiten und Bauleitplanung ausgearbeitet wurde bzw. wird. In diesem Zusammenhang wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, im November 2008 zur Ausarbeitung einer Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption beauftragt, welche Erkenntnisse über die bauliche Bestandssituation, die Rückbau- und Altlastenbewertung, eine Marktanalyse und die Rahmenbedingungen für eine potentiell anstehende Projektentwicklungsphase lieferte.

Ende 2009 erwarb die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal die ca. 10 ha große Fläche und hat auf Grundlage des zuvor benannten Entwicklungskonzeptes (siehe auch 3.1.4.) ein erstes Nutzungskonzept erarbeitet. Von Beginn an wurden die Planungen zwischen Verwaltung und Eigentümer abgestimmt, es fanden regelmäßige Vorabstimmungen mit übergeordneten Behörden und aufgrund der angestrebten Nutzungen auch mit dem Innenstadthandel statt.

Es ist Ziel des gesamten Bebauungsplanverfahrens, die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an exponierter Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete Umstrukturierung des Gebietes zu steuern.

Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich hierbei zweifelsohne um eine Stadtumbaumaßnahme handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Festlegung zum Stadtumbaugebiet erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006.

2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I, S. 80)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)
- **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** (HAltBodSchG) i. d. F. vom 28.09.2007 (GVBl. I, S. 652)

3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ (Abb. 1) hat eine Größe von ca. 11,8 ha und wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden durch den Ohlebergsweg sowie durch die Gebäude Schiffenberger Weg 64 und 66 und dem vorgesehenen Anschluss des Plangebietes mit der Bänningerstraße an die Raiffeisenstraße,
- im Osten durch die Grundstücke Schiffenberger Weg 66 -76, 107 und 107a,
- im Süden durch die Grundstücke Ferniestraße 4 (Lebensmittelmarkt) bis Ferniestraße 8 (Polizeipräsidium) und
- im Westen durch die Lahn-Kinzig-Bahn von Gießen nach Gelnhausen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13 die Flurstücke Nr. 154/7, 154/15, 160/5, 166/9, 166/13, 166/14, 166/16, 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22, 166/23, 166/24, 166/25, 166/26, 175/16 tlw., 175/17 tlw., 195/1 tlw., 195/2 und 196/11 tlw. sowie Flur 15 das Flurstück Nr. 99/6 tlw.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich neben dem ehemaligen Produktionsgelände der Firma Bänninger die angrenzenden Straßen Erdkauter und Sandkauter Weg, der neu zu ordnende Verkehrsknotenpunkt am Schiffenberger Weg, das Grundstück der Lebenshilfe Erdkauter Weg 13 und der geplante Fußweg nach Osten.

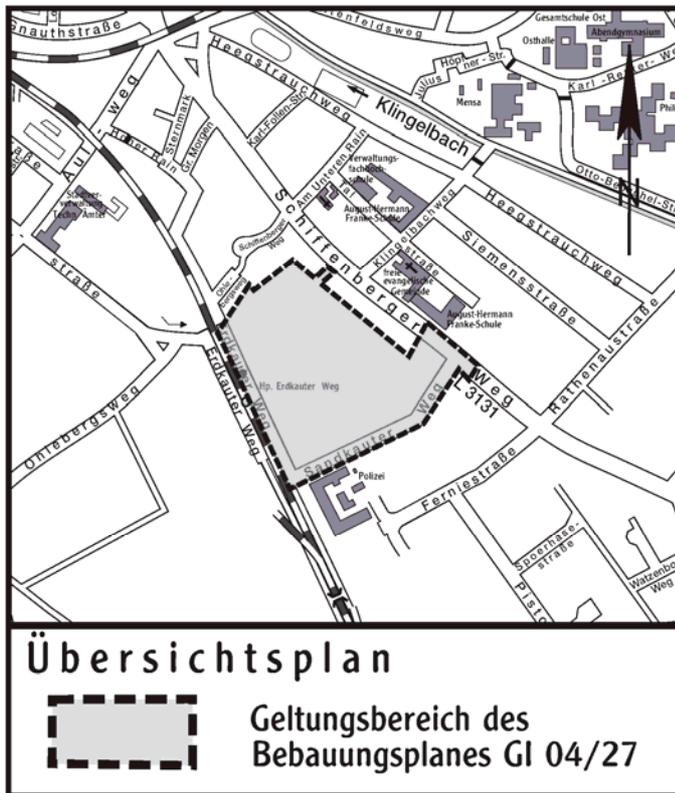


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan GI 04/27 zum Entwurf (ohne Maßstab)

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne:

- im Nordosten: GI 04/07 - Siemensstraße / Talstraße (rechtskräftig seit 27.09.2003)
- im Südosten: GI 04/10 - Sandkauter Weg“ (rechtskräftig seit 19.03.1991) und GI 04/05 - Am Grüninger Pfad (rechtskräftig seit 29.08.2003)
- im Norden: GI 04/15 - Schiffenberger Weg / Hoher Rain (rechtskräftig seit 27.01.2000) mit 1. Änderung (rechtskräftig seit 18.04.2005)
- im Westen GI 04/21 - Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg - im Verfahren (Teilbereich I, Bahnüberführung Ferniestraße, (rechtskräftig seit 04.12.2010)

In Teilbereichen überschneidet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/27 die Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes GI 04/10 „Sandkauter Weg“. Diese werden durch die Neuplanung auf den entsprechenden Flächen aufgehoben. Dabei handelt es sich um die Verkehrsfläche des Sandkauter Wegs und Teile des Einmündungsbereichs in den Schiffenberger Weg (Abb. 2).

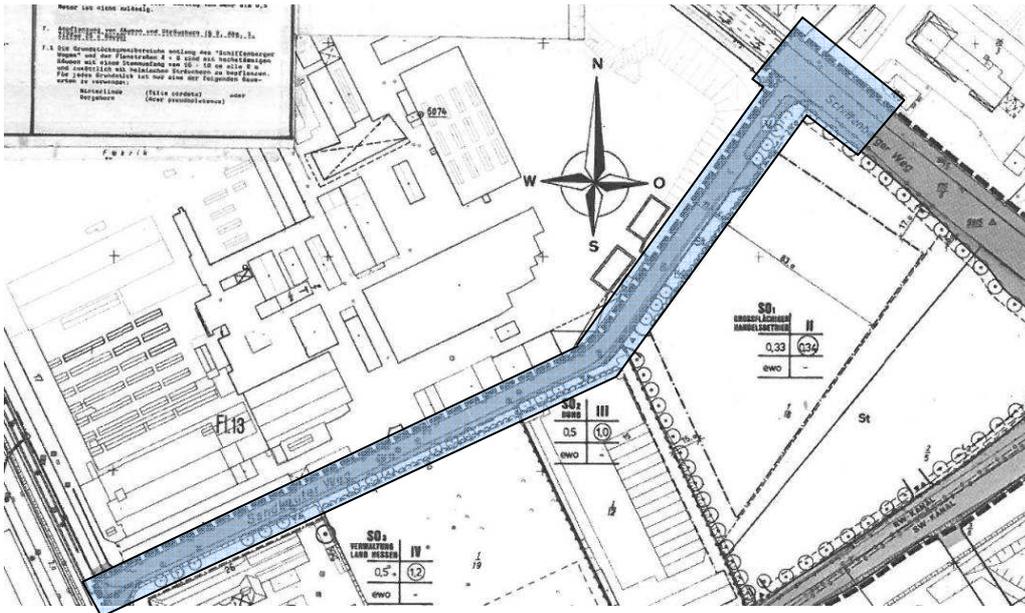


Abb. 2: Ausschnitt aus Bebauungsplan GI 04/10 „Sandkauter Weg: Überschneidung Geltungsbereich



Verwaltungsgebäude



Kastanienhain mit Kriegerdenkmal



Bestand und Neubau Gebäude Lebenshilfe



Logistik-Halle im Nordteil

4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es ist Ziel des Verfahrens, die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an exponierter Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete Entwicklung der Gebietsnutzung zu steuern. Als allgemeine Planziele für die Art der baulichen Nutzung sollen neben Gewerbeflächen (zum Teil zur Sicherung des Bestandes) auch Sondergebietsflächen (Bau- und Heimwerkermarkt, Sportfachmarkt, Fachmarkt für Büroartikel) vorgesehen werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ werden darüber hinaus die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes GI 04/10 „Sandkauter Weg“ für die Verkehrsfläche im Bereich des Sandkauter Wegs und den Einmündungsbereich in den Schiffenberger Weg aufgehoben.

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt werden, sind:

- Revitalisierung einer Industriebrache über private Investitionen
- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel.

Die Revitalisierung der Industriebrache erfolgt aufgrund des Einsatzes privaten Kapitals ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder. Um das Gebiet wirtschaftlich tragfähig entwickeln zu können, ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen neben rein gewerblichen Nutzungen erforderlich und planungsrechtlich abzusichern..

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Durch das Raumordnungsgesetz wird als Leitbildvorstellung eine nachhaltige Raumentwicklung gefordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum in Einklang bringen soll. Hierzu werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Aufgaben dienen in Hessen der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne bzw. der Regionale Flächennutzungsplan im Ballungsraum Frankfurt / Rhein Main. Die Gemeinden haben aufgrund § 1 (4) BauGB ihre Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen; diese Ziele sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) festgelegt.

Die Universitätsstadt Gießen, die zum Kernbereich der Region Mittelhessen gehört, ist mit dem Ziel Verdichtungsraum ausgewiesen; weiterhin stellt Gießen ein Oberzentrum dar. Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Gelände dargestellt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe".

Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "SO großflächiger Einzelhandel" die Festlegung "Vorranggebiet Siedlung" erforderlich. Die geplanten Vorhaben sind jeweils als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Um von einem Vorranggebiet "Industrie und Gewerbe" begründet abweichen zu können wurden Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erforderlich, bei denen folgende Betrachtungen im Vordergrund standen:

- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Gießen und im Umland
- Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Gießen und im Umland

- Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Regionalplan und Einzelhandelserlass

Im Rahmen der beiden Auswirkungsanalysen (Auftragnehmer: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln), in der die geplanten Nutzungen (Sportfachmarkt, Fachmarkt für Büroartikel und Bau- und Heimwerkermarkt) insbesondere auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit überprüft werden, wird zusammenfassend ausgeführt, dass bis auf die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt keine erheblichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungseinrichtungen bzw. der Gießener Innenstadt und der Nachbarkommunen befürchten lassen. Auch die geplante Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarktes wird unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt als verträglich eingestuft.

Im Regionalplantext werden in Kapitel 5 - Regionale Siedlungsstrukturen - unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert (Kapitel 5.4). Diese lassen sich mit den Schlagworten verbrauchernahe Versorgung, Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot umschreiben.

Zur Prüfung der Einhaltung der Zielvorgaben wurden ebenfalls zu Beginn des Verfahrens im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger-Gelände in Gießen“ durchgeführt. Von der unter anderem untersuchten Nutzung „Lebensmittelmarkt“ wurde nach dem Vorentwurfsbeschluss Abstand genommen, worauf die GMA darauf aufbauend eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in Gießen, Bänninger-Gelände [als Alternative zum Lebensmittelvollsortimenter]“ erstellt hat. In den Analysen werden die Kaufkraftumverteilungen und Auswirkungen auf die Innenstadt, Nahversorgungslagen und sonstigen Läden in der Stadt Gießen sowie auf die zentralen Versorgungslagen der Nachbarkommunen in einer „worst-case-Betrachtung“ untersucht.

Verbrauchernahe Versorgung

Nach 5.4-1 (G) des Regionalplantextes soll die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erhalten bleiben. Dieser Grundsatz bleibt gewahrt; der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die vorhandenen Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen bleiben erhalten und werden durch das geplante Vorhaben in ihrer Existenz nicht gefährdet.

Unter 5.4-2 (G) wird gefordert, dass sich große Einzelhandelsprojekte in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen müssen. In diesem Zuge sind folgende Aspekte zu prüfen:

- *schädliche Umwelteinwirkungen*

Mit dem Vorhaben wird eine nachhaltige Stadtentwicklung (Revitalisierung Gewerbebrache) betrieben, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es werden zudem umfangreiche Altlastensanierungen vorgenommen. Durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes wird die Umweltsituation beschrieben, die Auswirkungen deutlich gemacht und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

- *Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr*

Die Verkehrsanbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sind aufgrund der Lage des Gebietes sehr gut, die Situation wird durch den Ausbau des Knotens Schifffen-

berger Weg / Sandkauter Weg, der Anpassung des Lichtsignalprogramms am Knoten Schiffenberger Weg / Steinberger Weg /Karl-Glöckner-Straße und durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Inneren Erschließung noch verbessert.

- *Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der geplanten Vorhaben*

Die Versorgung wird nicht verschlechtert, vielmehr wächst das Angebot. Ein Konkurrenzschutz des nahe der Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal ansässigen Anbieter OBI für den Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes ist nicht gegeben.

- *Erweiterung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden*

Durch die vorgesehene Ansiedlung der Einzelhandelsvorhaben sind andere Gebiete nicht substantiell gefährdet.

- *Orts- und Landschaftsbild*

Durch das Vorhaben wird eine große Brachfläche mit komplettem Leerstand beseitigt; die Maßstäblichkeit der Baukörper und somit die städtebauliche Einbindung bleiben gewahrt.

- *Naturhaushalt*

Das Gebiet stellt einen industriell sehr vorbelasteten Altstandort mit hoher Versiegelung und umfangreichen Altlasten dar. Durch die Revitalisierung wird eine deutliche Verbesserung des Naturhaushalts erzielt.

Zentralitätsgebot

Von der unter 5.4-3 (Z) geforderten Einhaltung des Zentralitätsgebotes kann vorliegend ausgegangen werden, da die Stadt Gießen gemäß der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen ist und mit dem geplanten Vorhaben auch der zentralörtliche Verflechtungsbereich entsprechend beachtet wird.

Kongruenzgebot

Nach 5.4-4 (Z) haben sich Einzelhandelsprojekte nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengrößen, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs (Versorgungsbereich) zu beachten.

Die genannten Gutachten der GMA zeigen auf, dass die Zentren nicht übermäßig beeinträchtigt werden; es sind keine negativen städtebaulichen Folgen zu vermuten. Die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Universitätsstadt Gießen ist als Oberzentrum gehalten, eine umfassende Versorgungsfunktion mit einem spezialisierten höheren Bedarf anzubieten. Es entspricht daher dem Kongruenzgebot, wenn ein Oberzentrum in dem mittelfristigen Bedarf zuzurechnenden Baumarkt-Sortiment und Sportartikelbereich den ihm zugehörigen Mittelbereich versorgt. Die sehr geringfügigen Überschreitungen im Bereich Baumarkt-Sortimente verteilen sich auf die Mittelbereiche Wetzlar, Grünberg, Lich und Hungen und liegen dort unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Integrationsgebot

Laut 5.4-5 (Z) sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in Vorranggebieten „Siedlung Bestand und Planung“ zulässig (siedungsstrukturelles Integrationsgebot).

Generell ist hierbei anzumerken, dass sich das zu entwickelnde Gebiet (mit einer Gesamtfläche der Sondergebiete von ca. 5,6 ha) in der Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten befindet. In direkter Nachbarschaft befinden sich bereits Vorranggebiete „Siedlung Bestand“, in denen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt und erstellt wurden (toom SB-Warenhaus, OBI, Möbel Sommerlad,...). In Gießen befinden sich aktuell ca. 20 ha reine gewerbliche Baulücken, die ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe bieten. Da sich das lokale Flächenangebot durch frei gewordenen Konversionsflächen des US-Militärs und Gewerbebranchen zudem noch ungleich erhöht, wird eine partielle Aufgabe des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand“ auf dem Bänninger-Areal als unkritisch angesehen. Alternativnutzungen wurden in einem Städtebaulichen Entwicklungskonzept untersucht (siehe Kapitel 5.6). Ein tragfähiger gewerblicher oder Dienstleistungs- bzw. Bildungseinrichtungsansatz hat sich als nicht tragfähig heraus gestellt und konnte nicht weiter verfolgt werden. Auf Veranlassung des Regierungspräsidiums Gießen und um ein rechtlich einwandfreies Verfahren durchzuführen, wurde durch die Stadt Gießen ein Abweichungsantrag gestellt, der am 28.02.2012 durch die Regionalversammlung genehmigt wurde. In der Begründung der Beschlussvorlage zu diesem Abweichungsverfahren wurde festgestellt, dass sich die vorgesehenen Sortimentsstruktur und die -einschränkungen nicht oder nur in sehr geringem Umfang auf die Versorgungskerne auswirken.

Unter 5.4-6 (Z) wird auf das städtebauliche Integrationsgebot eingegangen. Große Einzelhandelsprojekte sind unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und –verlagerung in bestehenden Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden. Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadt, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Wie bereits oben erwähnt, befindet sich das Plangebiet in der Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, in benachbarten Bereichen sind bereits Vorranggebiete „Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes werden etwa 220 Studentenwohnungen gebaut, daran schließen sich wiederum Wohnlagen an. Dieser stadträumliche Kontext zeigt auf, dass eine enge funktionale Bindung und Integration gegeben ist. Wie bereits ausgeführt ist eine sehr gute Verkehrliche Anbindung des Gebietes vorhanden; die verkehrliche Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen wurde durch das Büro Durth Roos Consulting, Darmstadt im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Bänninger-Gelände Gießen“ mit Datum Juli 2010 und einer ergänzenden Stellungnahme vom Oktober 2011 nachgewiesen. Wie bereits aufgezeigt und im Weiteren noch ausführlich behandelt wird, kann die Entwicklung des Gebietes aufgrund der erforderlichen umfangreichen Altlastensanierung, der aufwändigen Baufeldfreimachung und –vorbereitung und der Neuerschließung nur unter enormen wirtschaftlichen Anstrengungen erfolgen. Im Falle des „Bänninger-Geländes“ haben sich private Investoren der Fläche angenommen, um eine Revitalisierung durchzuführen. Eine Rentabilität der Gesamtmaßnahme an dieser vorgeprägten Stelle kann unter Abwägung der Aspekte im Grunde genommen nur unter Einbeziehung von großflächigem Einzelhandel in das Nutzungskonzept gewährleistet werden; ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist folglich nicht konsequent möglich. Von Vorteil ist hierbei, dass sich arbeitsteilige Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet Gießens etabliert haben (kleinteilige Angebote in der Innenstadt, Besorgung größerer Produktionseinheiten und Wochenendeinkauf in dezentraler Einzelhandelsagglomeration an

Auto orientiertem Standort). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit vertretbaren Umverteilungseffekten wurde aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der GMA nachgewiesen (siehe auch weiter unten unter „Beeinträchtigungsgebot“). Durch die Festsetzungen einer Einschränkung der Randsortimente kann zudem eine Abmilderung der Effekte erzielt werden. Auf die Maßgaben 2 und 3 der Beschlussvorlage des Regionalplan-Abweichungsverfahrens, wonach die Sortimente und der Umfang der Großkunden näher konkretisiert werden, wird unter Kapitel 8.1.2. näher eingegangen.

Beeinträchtungsverbot

Gemäß Beeinträchtungsverbot 5.4-7 (Z) dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit von –auch benachbarten- zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen.

Hier ist festzustellen, dass keine substantziellen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit insgesamt oder hinsichtlich einzelner Branchen bzw. Sortimente zu befürchten ist. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt werden nicht beeinträchtigt. In den dezentralen Lagen in Linden oder der „Neuen Mitte Polheim“ sind keine städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen betroffen.

Zudem wurde am 15.12.2011 ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen; folglich können darauf aufbauend in der Folge Bebauungspläne aufgestellt werden, um Anpassungspflichten nach § 1 (4) BauGB zu entsprechen und Fehlentwicklungen im Einzelhandel zu vermeiden.

Die betroffenen Baumärkte, Baustoffhändler und Spezialanbieter in angrenzenden Kommunen liegen nicht in rechtlich geschützten zentralen Versorgungsbereichen und sind somit nicht von diesem Verbot betroffen. Zwar wird es, wie auch im Summations-Szenario der Auswirkungen zu den OBI- und Bauhaus-Neubauvorhaben dargestellt, zu starken wettbewerblichen Effekten, insbesondere gegenüber den bestehenden und etablierten Anbietern in Gießen kommen, im überörtlichen Einzugsgebiet sind laut Gutachten jedoch keine Marktaustritte zu erwarten.

5.1.1 Abweichungserfordernis vom Regionalplan Mittelhessen 2010

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) liegt die Antragsfläche in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Plansatz 5.4-10 (Z) RPM 2010 nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind zudem nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (vgl. Plansatz 5.4-5 (Z)). Bereits wegen der Beeinträchtigung dieser beiden Ziele ist die Zulassung einer Abweichung vom RPM 2010 erforderlich.

Eine Abweichung von der Zielsetzung von Plansatz 5-4-10 (Z) des RPM 2010 wurde von der Stadt Gießen für das als GE2 bezeichnete Gebiet nicht beantragt. Da die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in dem als GE2 bezeichneten Gebiet dazu führt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich dieser Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wird der Einzelhandelsausschluss auch auf das als GE2 bezeichnete Gebiet erweitert (Siehe Kap. 8.1.1).

Die Zielsetzung von Plansatz 5.4-5 (Z) des RPM 2010 ist inhaltsgleicher Bestandteil des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000), so dass auch davon eine Abweichung zu erfolgen hat. Den entsprechenden Antrag hat die Stadt Gießen gestellt. Die Anpassung des LEP 2000 wurde mit Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung am 08.03.2012 bestätigt.

Für die geplanten Sondergebiete ist ein Abweichungsantrag vom Regionalplan Mittelhessen 2010 von der Stadt Gießen am 09.09.2011 beim RP Gießen gestellt worden. Die Regionalversammlung hat am 28.02.2012 die beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Ansiedlung folgender Märkte zugelassen:

„Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter und Baustoff-Drive-In mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16.500 m², davon maximal 650 m² zentrenrelevante Sortimente,

Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.000 m², davon maximal 3.000 m² zentrenrelevante Sortimente, gemäß Maßgabe 3,

Bürofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², davon maximal 800 m² zentrenrelevante Sortimente.

Die im Antrag dargestellten Flächen können im Rahmen der Bauleitplanung geringfügig modifiziert werden. Der Gesamtumfang von 5,6 ha darf dabei nicht überschritten werden. Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

- 1. Bei der Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente wird die Gießener Sortimentsliste 2010 des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 15. Dezember 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu Grunde gelegt.*
- 2. Sortimentsstruktur und Umfang an Großkunden des Bürofachmarktes werden in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs konkretisiert.*
- 3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist darzulegen und zu gewährleisten, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel im Bereich des Bänninger-Geländes und im Sondergebiet „Sport-Fachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten“.*

Auf die einzelnen Maßgaben des Beschlusses wird unter Kapitel 8.1.2 eingegangen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen ist das Untersuchungsgebiet als bestehende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt; von Nord nach Süd sind ein breiter Streifen als Fläche für Aufschüttungen und eine Fläche mit Altlastverdacht (A) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung vom 10.09.2012 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

5.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand Dezember 2004) wird das Plangebiet als Industriegebiet mit sehr hohem Anteil an versiegelten Flächen bezeichnet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird es als Siedlungsbereich mit stark verändertem Gelände dargestellt. Dies gilt auch für die Biotoptypen und

Nutzungsstrukturen, die als stark verarmt bewertet werden. Es sind Altablagerungen durch Formsande und Schlacken vorhanden. Ziele für den Bereich des Planungsgebiets sind soweit möglich der Erhalt und die schonende Sanierung alter Bausubstanz, sowie die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Anlage extensiver Grünstreifen mit großkronigen Bäumen. Aufgrund klimatischer Vorbelastungen werden Dachbegrünungen empfohlen.

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, zur Umsetzung der unter 1.1 genannten Ziele bzw. Revitalisierung der Gewerbebranche wurde am 12.05.2010 ein Aufstellungsbeschluss und am 24.03.2011 der Vorentwurf in der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich beschlossen.

5.5 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des HENatG oder des BNatSchG. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Es sind auch keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete ausgewiesen oder betroffen.

Südlich des Plangebiets (südlich des Sandkauter Wegs) befinden sich die ehemaligen Gail'schen Tongruben. Ein kleiner Teil des ehemaligen Tonabbaugebietes und die dort vorhandenen Teiche und Tümpel sind als FFH-Gebiet (Nr. 5418-302) europarechtlich geschützt. Ziel und Zweck ist vor allem der Erhalt und die Entwicklung der Habitate der beiden Zielarten Kammolch und Gelbbauchunke.

Im Plangebiet gibt es keine, für diese Arten geeignete, Biotoptypen. Mit Auswirkungen vom Plangebiet auf das FFH-Gebiet und seine Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist nicht zu rechnen.

5.6 Bisherige städtebauliche Planungen

Bereits frühzeitig hat sich die Stadt planerisch mit der Fläche auseinander gesetzt, als es absehbar war, dass das Gelände aufgegeben wird.

Das Areal liegt in räumlichem Kontext verschiedener altindustrialisierter Standorte zwischen Schiffenberger Tal und Leihgesterner Weg, für die die Universitätsstadt Gießen am 19.12.2005 ein Stadtentwicklungskonzept zur Vorbereitung der weiteren Bauleitplanung in diesem Stadtgebiet verabschiedet hat. Dieses Stadtentwicklungskonzept (Masterplan 2020) lieferte die Entwicklungsgrundsätze für die Festlegung und Durchführung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB, welches die Stadt am 21.09.2006 beschlossen hat. Das Stadtumbaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 111,5 ha und erstreckt sich über das Bänninger Areal und die westlich und südlich angrenzende altindustrialisierten Standorte. Das Land Hessen ist dem Förderantrag der Universitätsstadt Gießen gefolgt und hat das Stadtumbaugebiet in das Bund-Länder-Stadtumbau-West-Programm (SUW) zur Förderung wesentlicher Planungs- und Vorbereitungsmaßnahmen aufgenommen.

Mit Unterstützung des Stadtumbau-Programms in Hessen wurde im Auftrag der Stadt für das Areal danach eine Situationsanalyse und ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung in Zusammenarbeit mit der Re2area im Jahre 2009 erarbeitet.

Diese umfangreiche Untersuchung bewertet die Gebäude, die Ver- und Entsorgung, die Altlasten- und die Biotopsituation, beinhaltet eine Marktanalyse und beschreibt nach der Erarbeitung verschiedenster Nutzungsszenarien ein realistisches Entwicklungskonzept in Varianten. Diese wiederum wurden einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Die Nutzungen variieren darin von einer Mischnutzung aus Gewerbe

und einzelner Einzellhandelsflächen bis hin zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung für das gesamte Gebiet. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Revitalisierung des Plangebietes durch Privatinvestitionen ohne öffentliche Förderung kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass für eine kleinstrukturierte gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes und des relativ schwachen gewerblichen Marktes nur eine geringe Gesamtwirtschaftlichkeit hergeleitet werden kann. Bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist die Gesamtwirtschaftlichkeit in Abhängigkeit vom Ansiedlungsunternehmen zu sehen, die Ertragsituation wird insgesamt positiver bewertet. Die Analyse ging hier von großflächigem Einzelhandel als einzigem Nutzer des gesamten Plangebietes aus.

Nach Kauf der ca. 10 ha großen Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal hat diese auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes ein geändertes Nutzungskonzept (Abb. 3) aufgestellt, das eine Mischung aus großflächigem Einzelhandel im Süden des Plangebietes sowie gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung des Bestandes im Norden des Plangebietes vorsieht .

6 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

6.1 Städtebaulicher Bestand

Nach eingehender Analyse und Auswertung der vorhandenen Unterlagen über den baulichen Bestand und aufgrund der schlechten Bausubstanz wurde nur ein kleiner Teil der bestehenden Gebäude und Hallen erhalten und saniert. Hierbei handelt es sich um das unter Denkmalschutz gestellte Verwaltungsgebäude etwa mittig im Gebiet südlich des Kastanienhains und die Logistikhalle im Norden. Alle weiteren Bauten wurden zwischenzeitlich nahezu komplett rückgebaut (Abbruchgenehmigung wurde mit Datum 15.03.2010 erteilt), die Flächen werden einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt. Ausgenommen davon sind die beiden Bestandsgebäude der Lebenshilfe e.V. Gießen, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Gießener Lahntals. Gemäß dem vorgelegten Abbruchgesuch wurde bereits im Frühjahr 2010 mit den Abbrucharbeiten sowie den Bodensanierungsmaßnahmen auf dem Gelände begonnen. Hierzu wurden im Winterhalbjahr 2009/2010 auch Gehölzflächen gerodet. Durch die Abbruchgenehmigung vom 15.03.2010 durch die Stadt Gießen sind die laufenden Baumaßnahmen sowie die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen einzelner Biotopstrukturen bereits genehmigt und zulässig.

Zum Zeitpunkt der von der LBBW Kommunalentwicklung in Zusammenarbeit mit der Re2area GmbH durchgeführten Bestandsanalyse und Entwicklungskonzept (Bestandserhebung im Dezember 2008) war der größte Teil des Planungsgebiets von stark versiegelten und bebauten Gewerbeflächen eingenommen. Zudem befanden und befinden sich sowohl heimische als auch standortfremde Hecken- und Gebüschpflanzungen sowie Bäume und Baumgruppen auf dem Gelände. Ein Großteil der Grünflächen wurde von ausdauernden Ruderalvegetationen und der rekultivierten Formsanddeponie im Südosten des Plangebiets eingenommen.

Im Rahmen der o.g. Machbarkeitsstudie wurde eine Potentialanalyse zur Ermittlung von möglichen Vorkommen besonders geschützter Tierarten durchgeführt. Im Zuge der Abbruchgenehmigung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Festlegungen zum Anbringen von Nistkästen für diverse Vogelarten sowie von Fledermauskästen getroffen. Die Ersatzhabitate wurden bereits 2010 im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes auf dem Planungsgebiet angebracht.

Außerdem erfolgte nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde eine detaillierte Erfassung der Zauneidechse. Ein Vorkommen konnte jedoch nicht festgestellt werden.

Im Umweltbericht erfolgt eine detaillierte Abhandlung zum Thema Artenschutz (vgl. Anlage 1).

7 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Gelände ist in zwei Bereiche gegliedert. Auf den Baufeldern im Norden sind Gewerbeflächen geplant, die auch das Verwaltungsgebäude, die Logistikhalle und die Gebäude der Lebenshilfe beinhalten; Im südlichen Abschnitt des ehemaligen Bänninger-Geländes sind in Anlehnung an die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Sondergebietsflächen i.S. § 11 Abs.3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ausgewiesen worden. Zielbranchen der SO-Flächen sind zum Entwurfsstand ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 16.500 m², ein Sportfachhandel (Verkaufsfläche max. 5.000 m²) und ein Fachmarkt für Bürobedarf (Verkaufsfläche max. 1.200 m²).

Alle geplanten Teilflächen werden durch eine zentrale, neue Straßenverbindung (Bänningerstraße) erschlossen, die von Nord (geplanter und planungsrechtlich gesicherter Anschluss an die Stichstraße Schiffenberger Weg) nach Süd (Sandkauter Weg) durch das Plangebiet verläuft, dort verteilt ein Kreisverkehrsplatz (inkl. Anschluss an die Planstraße „E“) die Fahrzeuge. Die Auffüllung auf der Ostseite zum Schiffenberger Weg hin verbleibt und somit auch der deutliche Höhenversatz.

Als wichtige übergeordnete Fußwegverbindung wird ein Weg vom Kastanienhain nach Nordosten zum Schiffenberger Weg planungsrechtlich gesichert.

Die Gesamtentwicklung des Standortes kann verkehrlich verträglich über das vorhandene Straßennetz und die geplante innere Verbindungsstraße abgewickelt werden. Der Verkehrsknotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg wird analog den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens (siehe Kapitel 4.1) umgebaut, es werden keine Eingriffe in private Grundstücke erforderlich. Zudem ist eine Anpassung des Lichtsignalprogramms am Knoten Schiffenberger Weg / Steinberger Weg /Karl-Glöckner-Straße vorzunehmen.

Die grünordnerische Konzeption legt einen besonderen Wert auf den Erhalt des Kastanienhains, dieser erhöht nicht zuletzt die Qualität des Arbeitsumfeldes im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes, sondern dient auch als Eingangstor für die fußläufige Verbindung zwischen Erdkauter Weg und Schiffenberger Weg. Der Empfehlung zur stärkeren Durchgrünung des stark vorbelasteten Plangebietes aus dem gesamtstädtischen Landschaftsplan wird durch mehrere Maßnahmen entsprochen. So wird der Bänningerstraße durch die durchgängige Anpflanzung einer beidseitigen Baumreihe ein attraktives Straßenbild gegeben. Im Bereich zu den öffentlichen Straßenräumen Sandkauter Weg und Erdkauter Weg wird eine sichtbare städtebauliche Kante in Form einer Randeingrünung mit großkronigen Baumreihen geschaffen. 50 % der Dachflächen werden begrünt und sind hinsichtlich ihrer kleinklimatischen Wirkung positiv zu werten.

Abb. 3: Nutzungskonzeption Bänninger-Gelände



Quelle: Feldmann Architekten Stand 30.01.2012

Die Festsetzungen spiegeln die Planung des Bauungs- und Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung des Bestandes der Lebenshilfe e.V. und der Logistikhalle im nördlichen Bereich wider.

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in:

- Gewerbegebiete (GE1 bis GE7),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ (SO1),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ (SO2) und
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“ (SO3)

unterteilt. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich nur die Art der Nutzung und die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen fest und macht hierbei keine Vorgaben zu den Marktbetreibern, obwohl in den Gutachten der GMA einzelne Anbieter genannt werden.

8.1.1 Gewerbegebiete

Vor allem im nördlichen Bereich, aber auch auf einer südlichen Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches gelangen im Bereich der Bestandsgebäude und weiterer geplanter Nutzungen „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

In den als GE1 bis GE7 bezeichneten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird zudem eine Festsetzung in Anlehnung an die sogenannte „Selbstproduzentenklausel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist im Gewerbegebiet demnach nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Lebensmittel- und Getränkemärkte sind als Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen, daher entfällt der in der * Fußnote der Sortimentsliste formulierte Abwägungsspielraum (siehe Textliche Festsetzungen 1.2.4.).

Der weitgehende Einzelhandelsausschluss erfolgt, um hier vorrangig gewerbliche Nutzungen aus dem produzierenden und weiterverarbeitenden Bereich zu ermöglichen.

Da am Schiftenberger Weg in unmittelbarer Nähe zum Planstandort bereits mehrere Tankstellen vorhanden sind setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Der Ausschluss der genannten allgemein zulässigen Nutzungen entspricht insofern den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Gießen, innerhalb dieses Teilbereiches des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegen stehen können bzw. die im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes um die städtebaulichen Negativwirkungen, sogenannte trading-down-Effekte, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beobachtet werden, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes durch als aufdringliche empfundene Außenwerbung zu vermeiden.

8.1.2 Sondergebiete

Sondergebiet Einzelhandel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden mehrere Sondergebietsflächen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Diese dienen Zwecken der ergänzenden oberzentralen Einzelhandels - Versorgung der Bevölkerung:

- **Bau- und Heimwerkermarkt**

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ (SO1) ist ein Bau- und Heimwerkermarkt (inkl. Gartencenter und Baustoff-Drive-In) mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 16.500 m² zulässig, wovon gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gießen zentrenrelevante Sortimente lediglich eine VK von max. 650 m² einnehmen dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente beziehen sich auf die „Gießener Sortimentsliste 2010“ aus dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen (GMA, Nov. 2011), das am 15.12.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Für das Segment des Bau- und Heimwerkermarktes (einschl. Gartenmarkt und Drive-In) (Sondergebiet SO1) wird im GMA-Gutachten ausgeführt, dass die geplante Ansiedlung unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt als verträglich einzustufen ist. Es wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs führen, ohne dass dadurch jedoch zentrale Lagen oder zentralörtliche Funktionen der Stadt oder Nachbarkommunen beeinträchtigt werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen konzentrieren sich v.a. auf die Kernsortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf. Vor dem Hintergrund, dass diese Angebote sowohl in Gießen als auch im Umland überwiegend an dezentralen Standorten bestehen, sind keine städtebaulich schützenswerten Belange betroffen. Die Umsatzumverteilungswirkungen in den zentralen Randsortimenten beziehen sich z.T. ebenfalls auf die an dezentralen Standorten ansässigen Systemwettbewerber des Planvorhabens, d.h. v.a. auf andere Bau- und Heimwerkermärkte. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Gießen sowie in den benachbarten Kommunen sind nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten; aufgrund der geringen Größenordnung sind negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen auszuschließen. Marktaustritte oder gar Verluste der zentralörtlichen Funktion von Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten. Auch das Summationsszenario zum Bänninger-Gelände bzw. Am Grüninger Pfad der GMA kommt zum Ergebnis, dass bei Summation beider Planvorhaben starke wettbewerbliche Effekte prognostiziert werden und es zu einer erheblichen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks – v.a. gegenüber den bestehenden Anbietern – in Gießen führen wird. Die Auswirkungen auf dezentrale Standortlagen in Gießen sind jedoch als Wettbewerbseffekte ohne städtebauliche Bedeutung einzustufen. Im überörtlichen Einzugsgebiet sind trotz z.T. hoher Umverteilungseffekte in dezentralen Lagen keine Marktaustritte zu erwarten, so dass kein Verlust der Funktionsfähigkeit zentraler Orte zu prognostizieren ist. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zentraler Lagen sind nicht zu erwarten.

- **Sportfachmarkt**

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ (SO2) ist ein Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 5.000 m² davon gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts maximal 3000 m² innstadtrelevantes Sortiment zulässig.

Sportbekleidung gehört gemäß „Gießener Sortimentsliste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten; Sportgroßgeräte sowie Fahrräder und Fahrradzubehör werden den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Ein großer Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen geht zu Lasten anderer größerer Sportfachmärkte im Einzugsgebiet. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird eine Umsatzumverteilung von ca. 15 – 16 % prognostiziert. Insbesondere ist der bestehende Intersport-Markt in der Galerie Neustädter Tor betroffen.

Die Firma Intersport Begro ist bereits Eigentümer der entsprechenden Grundstücksfläche. Das Gesamtkonzept der Firma Intersport Begro sieht vor, den bestehenden Standort in der Innenstadt (Neustädter Tor) mit zentrenrelevanten Sortimenten zu erhalten. Der Markt wird in den Bereich des ehemaligen Bänninger-Geländes in vergrößerter Form aus der Karl-Glückner-Straße umziehen und große Teile nicht zentrenrelevanter Sortimente aufnehmen. Die nicht unwesentlichen Umsatzverteilungen innerhalb des Segments „Sportartikel, -geräte und -bekleidung“ für die Innenstadt und am Schiffenberger Weg betreffen somit die Firma Intersport Begro selber, die mit dem neuen Sortimentskonzept und der Neuausrichtung auf den schärferen wirtschaftlichen Wettbewerb reagieren will. In den weiteren Zonen des Einzugsgebiets wird sich die Umverteilung nur auf dezentrale Lagen bzw. nur in geringer Form auswirken, ohne dass versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen und städtebauliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

In den heutigen Intersport-Markt in der Karl-Glöckner-Straße soll ein Fahrrad-Fachmarkt angesiedelt werden. Die Fa. Intersport hat ein Untervermietungsrecht. Fahrräder und Fahrradzubehör gehören zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Vermutlich werden hier auch untergeordnete Flächenanteile zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente beabsichtigt sein. Eine Sortimentsliste des späteren Fahrrad-Fachmarktes liegt zum Entwurfsbeschluss aber noch nicht vor. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente kann für dieses Vorhaben daher noch nicht exakt angegeben werden.

Mit der Beschlussvorlage des Regierungspräsidiums Gießen zur Abweichung des Regionalplans wurde für die Zulassung die Maßgabe definiert, dass darzulegen und zu gewährleisten ist, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel und im Sondergebiet „Sport-Fachmarkt“ Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Um diese Vorgaben einhalten zu können hat die Stadt Gießen in Abstimmung mit dem RP Gießen, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger des geplanten Sportmarktes und Mieter des bestehenden Sportfachmarktes abgeschlossen. Der Vertrag regelt die Verkaufsflächenanteile für zentrenrelevante Sportsortimente an beiden Standorten. Die Einhaltung der VK-Flächenbegrenzung kann von der Stadt Gießen unangemeldet überprüft werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes „Karl-Glöckner-Straße“ behält sich die Stadt Gießen vor.

Das Regierungspräsidium Gießen sieht mit Vorlage des mittlerweile abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags die entsprechende Maßgabe der Abweichungsentscheidung als erfüllt an.

- **Bürofachmarkt**

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“ (SO3) ist ein Fachmarkt für Bürobedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m² zulässig. Gemäß der Gießener Sortimentsliste sind max. 800 m² innenstadtrelevante Sortimente zulässig.

Diese Art von Fachmarkt ist neu für Gießen in der Größe und dem Angebot. Durch die starke Dienstleistungsorientierung und die umfangreichen Bildungs- und Ausbildungsangebote ist Gießen für dieses Angebot prädestiniert. Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden neben Büromöbeln auch sonstige Randsortimente im EDV-Bereich angeboten. Schreibwaren, Papierwaren und Bürobedarf gehören gemäß „Gießener Liste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten und werden im Verkaufsflächenumfang eingeschränkt. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch die geplante Ansiedlung eines „Staples Büro Megamarkt“ auf dem Bänninger-Gelände ausschließlich in der Innenstadt tangiert, die Umverteilungsquote liegt hier mit 20 – 21 % deutlich über dem üblichen Schwellenwert. Hier sind Wettbewerbseffekte einzelner projektrelevanter Anbieter nicht auszuschließen.

Die nicht unerheblichen Wettbewerbseffekte können bei der Ansiedlung eines Bürofachmarktes gemäß der Auswirkungsanalyse zum Bänninger-Gelände (GMA, März 2011) in der Zone I (Innenstadt, Gießen-Ost, Gießen-Süd) zu einer Reduzierung der Angebotsvielfalt in der Innenstadt führen, städtebauliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da das Sortiment nicht wesentlich zur Innenstadtprägung beiträgt. Das Randsortiment Büromöbel lässt ebenfalls keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten. Zudem handelt es sich beim Hauptumsatz meist um Großhandelsmengen an Behörden und Betriebe. Dies sind größere Mengen von nicht Innenstadt prägenden Sortimenten, wie z.B. Kartonagen, Verpackungen und

Papiergroßgebinden. Nach internen Untersuchungen der GMA aufgrund von Erfahrungswerten sind dies ca. 60 % der Kunden. Die Sortimente, die in der Innenstadt prägend sind, z.B. Schreibwaren, Glückwunschkarten u.a., sind Anlaufpunkte in den Kaufhäusern bzw. Spezialanbietern in der Innenstadt und werden durch die Ausrichtung des Bürofachmarktes kaum tangiert.

Um zu begründen, dass trotz der hohen Umverteilungsquoten von über 20 % städtebauliche Beeinträchtigungen in der Innenstadt nicht zu erwarten sind, hat die GMA in einer fachgutachterlichen Stellungnahme die spezifische Angebotssituation in Gießen untersucht, das Flächen- und Sortimentskonzept des Anbieters Staples näher beschrieben und die Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes oder eines im Flächen- und Sortimentskonzept ähnlichen Bürofachmarktanbieters auf die Giessener Innenstadt abgeleitet. Mit den nachfolgenden Ausführungen wird die Maßgabe 2 des Abweichungsbeschlusses der Regionalversammlung (siehe Kap. 5.1.1) erfüllt.

„Angebotssituation in der Gießener Innenstadt in der Branche Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf

In der Innenstadt Gießen waren zum Zeitpunkt der Erhebung rd. 1.060 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf belegt. Auf dieser Fläche werden rd. 3,7 Mio. € Umsatz getätigt. Bei näherer Betrachtung der Betriebsstrukturen wird deutlich, dass rd. 53 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes von kleinstrukturierten Fachanbietern gestellt werden (z. B. McPaper, Punkt+Strich, Miss Marple, Büro-Funk). Hingegen werden 47 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes von den Fachabteilungen der Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof bereit gestellt. Während die einzelnen Fachanbieter über Verkaufsflächen in diesem Segment < 180 m² verfügen, wird das Sortiment bei den Kaufhäusern auf 200 – 300 m² Verkaufsfläche dargestellt. Bereits bei Betrachtung solcher Flächengrößen ist davon auszugehen, dass es sich in Bezug auf Sortimentsbreite und -tiefe lediglich um ausgewählte Sortimentsausschnitte dieser Branche handeln kann. Der überwiegende Teil der Anbieter führt v. a. mittel- bis hochwertige Papeterie-, Schreib-, Papierwaren und Bastelbedarf für den privaten Endkunden. Von einigen Anbietern werden auch Büroartikel und Büromöbel geführt, die eine Orientierung auf gewerbliche Kunden vermuten lassen; diese Warengruppen sind jedoch vorwiegend auf kleineren Flächen und in dementsprechend geringer Sortimentsbreite und -tiefe ausgestellt. Gemäß gutachterlicher Einschätzung ist anzunehmen, dass sich die innerstädtischen Anbieter im Wesentlichen auf den „haushaltsüblichen Gebrauch“ der Sortimente Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf konzentrieren. Die Ausstrahlung einer Innenstadt hängt stark mit der Angebotssituation des Einzelhandels zusammen. Für die Attraktivität einer Innenstadt ist auch die Ausstattung einzelner Branchen maßgeblich relevant. Die Branche Bekleidung / Schuhe / Sport wird häufig als innerstädtische Leitbranche bezeichnet, da ihr eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Anziehungskraft einer Innenstadt zugesprochen wird. Das Segment Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf trägt in der Gesamtheit zur Attraktivität und Angebotsvielfalt bei, hat jedoch – im Vergleich zur Branche Bekleidung – einen deutlich geringeren Stellenwert in Bezug auf Ausstrahlung und Lagequalitäten von Innenstädten. Dies zeigt sich auch in Gießen, wo die Haupteinkaufslagen vom Segment Bekleidung / Schuhe / Sport dominiert werden und dieser Branche auch die weitaus höchste Zentralität zuzurechnen ist.¹ Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt dem Bekleidungsbereich als Leitbranche der Innenstadt damit die größte überörtliche Ausstrahlung aller Branchen des Einzelhandelsstandortes Gießen zu.

Sortiments- und Flächenkonzept Staples

Staples ist gemäß eigener Angaben ein „Abholgroßmarkt“ für Büroartikel. Damit zielt er besonders auch auf gewerbliche Kunden ab, so dass der Anteil gewerblicher Kunden gemäß gutachterlicher Einschätzung rund 60 % des Umsatzes ausmachen dürfte. Der Staples-Markt, der für die Ansiedlung auf dem BänningerGelände vorgesehen war, sollte über ca. 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche verfügen; auf Basis des vom Betreiber vorgelegten Sortimentskonzeptes wurde dies nach gutachterlicher Einschätzung auf rd. 850 m² Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf und ca. 350 m² sonstige Randsortimente (EDV-Hardware, -Zubehör, Technik, Büromöbel) konkretisiert. Die hohe Bedeutung der gewerbetreibenden Kunden spiegelt sich auch bei einer näheren Betrachtung des Sortimentskonzeptes wider: es werden u. a. Papiermassenware, Verpackungsmaterialien, Technik, EDV Zubehör und Hardware genannt. Es handelt sich vorwiegend um „Großhandelsmengen“, die häufig auch schwer und sperrig im Transport sind. Gemäß eigener Angaben bemüht sich Staples um eine Verkaufsform, die ähnlich Cash- & Carry- Märkten funktioniert. Eine Kundenkarte, die dem Kunden gewisse Vorteile bieten soll, ist lediglich für Gewerbetreibende erhältlich. Eine hohe Bedeutung hat auch der Online- und Versandhandel, da v. a. gewerbliche Kunden häufig das Internet- bzw. Versandhandelsangebot von Staples nutzen.

Folgen für die Beurteilung der Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes auf die Innenstadt Gießen

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte ist davon auszugehen, dass die Angebotsüberschneidungen des Planvorhabens Staples mit dem Einzelhandel aus der Innenstadt Gießen zwar gegeben sind, jedoch in Bezug auf die Zielgruppenorientierung deutliche Unterschiede zu identifizieren sind. Folglich ist zu prognostizieren, dass insbesondere solche Anbieter von den Umverteilungswirkungen betroffen sein werden, die ebenfalls stark auf gewerbliche Kunden orientiert sind. Dies sind neben anderen Versandhandelsanbietern (z. B. Schäfer Shop, Otto Versand), die in der Untersuchung jedoch keine Berücksichtigung finden, auch stationäre Anbieter in Gießen und im Umland. Für die Innenstadt Gießen bedeutet dies konkret, dass aufgrund der Angebotsstruktur der vorhandenen Betriebe v. a. diejenigen Anbieter relevant sind, die den höchsten Umsatzanteil durch gewerbliche Kunden erwirtschaften bzw. das größte Büroartikelsortiment aufweisen. Des Weiteren werden die Fachabteilungen der Warenhäuser Karstadt und Galeria Kaufhof aufgrund der Größenordnung des Sortimentes und der dementsprechenden Sortimentsbreite besonders tangiert sein. Bei den Warenhäusern zeigt sich jedoch nur eine partielle Betroffenheit, da Schreibwaren lediglich eines der vielen geführten Sortimenten darstellen, so dass der Gesamtumsatz der Betriebe damit nicht gravierend beeinträchtigt wird. Bei beiden Warenhäusern ist allein aufgrund dieser Einbußen nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen.¹ Sollte es aufgrund der hohen Umverteilungswerte zu einem Wegfall kleinerer Fachanbieter kommen, so sind damit nicht zwingend städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Effekte verbunden. Das Angebot an Schreibwaren wird derzeit durch mehrere Anbieter sichergestellt. Da nicht zu erwarten ist, dass sämtliche dieser Anbieter (einschl. der Fachabteilungen der Warenhäuser) schließen werden, sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Schreibwaren sind – wie dargestellt – nicht den innerstädtischen Leitsortimenten zuzuordnen. Bei Wegfall einzelner Spezialanbieter ist eine Schwächung der Innenstadt in Ihrer Funktion oder eine Verschiebung innerstädtischer Lagequalitäten nicht zu erwarten. Damit handelt es sich um wettbewerbliche Effekte; städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.“

Die Festsetzungen zu den Sondergebieten bestimmen eindeutig die zulässigen Nutzungen und ermöglichen somit die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzungen. Durch die auf einzelne Baufelder differenzierten Vorgaben sind Auswirkungen prüfbar, so dass die einschlägigen Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes gewahrt und das sog. "Windhundrennen" potenzieller Investoren und Bauantragsteller ausgeschlossen sind. Detaillierte Aussagen können den Markt- und Standortgutachten zum Bänninger-Gelände entnommen werden.

Lebensmittel- und Getränkemärkte sind als Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen, daher entfällt der in der

* Fußnote der Sortimentsliste formulierte Abwägungsspielraum (siehe Textliche Festsetzungen 1.2.4.).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ trägt diesem Auftrag durch eine differenzierte Anwendung des zur Verfügung stehenden Instrumentariums des 2. Abschnittes der BauNVO entsprechend Rechnung.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die max. zulässige Gebäudehöhe (GH max.). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen dabei differenziert für die einzelnen Baugebiete.

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gewerbegebiete (GE1 bis GE7)

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,25 bis 0,6** fest. Die festgesetzte GRZ bleibt somit in allen Bereichen unter der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8. Somit wird sichergestellt, dass zum einen eine städtebaulich verträgliche Dichte der Bebauung gewährleistet bleibt, zum anderen ausreichende Flächen für die baurechtlich notwendige Parkierung verbleiben. Da das gesamte bauliche Umfeld durch gewerbliche Bauten geprägt ist, wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl ein verträglicher Übergang gewährleistet.

Sondergebiete (SO1 bis SO3)

Der Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unterschiedliche Grundflächenzahlen von **GRZ = 0,45 bis 0,55** fest. Dies geschieht in Abhängigkeit von der jeweils vorgesehenen Nutzung und der daraus resultierenden Grundstücksgröße und des Stellplatzbedarf.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für die Sondergebietsflächen SO1 bis SO3 und die Gewerbegebietsflächen GE1 bis GE7 durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgelegten Grundflächenzahl erfolgt entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO. Hiernach kann die Obergrenze überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Als besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO erfordern, können folgende Umstände benannt werden:

- die Konversion der ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen stellt aufgrund der Altlastenproblematik eine faktische städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung dar;
- da sich die Formsande nahezu auf dem gesamten Bänninger-Areal befinden, die natürliche Bodenfunktion nicht mehr besteht und eine Auffüllung der zu begrünenden Grundstücksanteile mit unbelastetem Boden in einer Stärke von 0,5 m erfolgen muss, ist für alle Grundstücke im Plangebiet ein Freiflächenanteil von 10% festgesetzt. Aufgrund des vorliegenden Untergrundes (Formsandverfüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit), der geringen Untergrunddurchlässigkeit und partiell bestehen bleibenden Altablagerungen (Depotkörper) sowie Verdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag, ist es auch im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser begründet, den begrüneten Freiflächenanteil auf 10% zu begrenzen.
- _ Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch anderweitige Maßnahmen wie Dachbegrünung, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Verwertung des Niederschlagswassers ausgeglichen..
- die Finanzierung der privaten Investitionsmaßnahme und damit auch die Realisierung der faktischen städtebaulichen Sanierung ist nur gesichert, wenn die Flächen weitgehend in ihrer Gesamtheit ausgenutzt werden können und es zu keinen unverhältnismäßig hohen Kosten für die Entsorgung der zum Teil mehrere

Meter tiefen Formsandauffüllungen kommt (eine Abdeckung der Altablagerung und der Formsande ist erforderlich, da ansonsten eine Grundwasserbelastung erfolgen kann);

- der besondere Nutzungszweck einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, KFZ-Dienstleistern und gewerblichen Nutzungen mit erhöhtem Kundenaufkommen mit dem für diese Betriebsformen typischen Bedarf an befestigten gewerblichen Stellplatzflächen ist und mit sonstigen gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO nur schwer zu vergleichen. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gebietet die Zulassung einer höheren GRZ für Stellplätze, da ein öffentliches Interesse besteht, dass diese auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen vorgesehen werden;
- durch die angrenzenden bebauten Bestandsbereiche stehen weitere Flächen zur Vergrößerung des "Baulandes" i. S. d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zur Verfügung;
- die Abdichtung und Versiegelung der Formsande erspart die Inanspruchnahme von Deponiekapazitäten für Bauschutt und die Umwelt belastenden Transporte des Bauschuttes zu Deponien.

Als ausgleichende Umstände bzw. Maßnahmen kommen folgende Umstände bzw. Regelungen in Betracht:

- die Versiegelung des Grund und Bodens kann durch eine besondere Qualität der Begrünung der verbleibenden Freiflächen vermindert werden,
- der Versiegelungseffekt kann teilweise auch durch Entsiegelungen und Dachflächenbegrünungen ausgeglichen werden,
- das Plangebiet ist verkehrsgünstig angebunden. Die Konzentration mehrerer Sondergebiets- und Gewerbenutzungen mit Publikumsverkehr vermeidet Mehrwegfahrten,

Sonstige öffentliche Belange, die einer höheren GRZ entgegenstehen, wie z. B. die Verursachung städtebaulicher Missstände liegen nicht vor. Das Gesamtprojekt beseitigt vielmehr diese Missstände.

8.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gewerbegebiet (GE1 bis GE7)

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete die Zahl der max. zulässigen Baumasse auf **3,0 bis 6,0** fest.

Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Teilbaugebietes entsprechend fortgeführt.

Sondergebiete (SO1 bis SO3)

Der Bebauungsplan setzt für die Sondergebietes unterschiedliche Zahlen der max. zulässigen Baumasse fest. Diese variiert zwischen **3,5 bis 6,5**, je nach Nutzung.

Wie bei den Gewerbegebieten wird damit die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen.

8.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) erfolgt durch Definition eines unteren und oberen Bezugspunktes.

Mit der Festsetzung werden somit Spielräume für eine künftige raumverträgliche Höhenentwicklung festgelegt, während zugleich der vorhandene Gebäudebestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden kann. Diese Höhenbeschränkung korrespondiert mit dem Gutachten von 1995 (Neuinterpretation des Klimagutachtens Stadt Gießen, Deutscher Wetterdienst), das aus klimatischen Gründen eine Geschossigkeit im Schiffenberger Tal von 3 Geschossen als Obergrenze vorgesehen hat. Von Vorteil ist unter diesem Aspekt auch die überwiegend straßenparallele Stellung der Gebäude (Nordwest-Südost-Ausrichtung) im Nutzungskonzept der Eigentümer.

Da die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen in diesem Sinne eindeutig ist, wird auf die ergänzende Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Gewerbegebiet (GE1 bis GE7)

Innerhalb der Gewerbegebiete erfolgt die Festsetzung der Oberkante Gebäude auf max. 12,0 m, lediglich im Bereich des Verwaltungsgebäudes wird diese auf 16,0 m festgelegt, da somit der Bestand planungsrechtlich abgebildet wird.

Sondergebiete (SO1 bis SO3)

In den Sondergebieten wird die maximale Gebäudehöhe einheitlich auf 12,0m festgesetzt.

In Verbindung mit der Grundflächen- und Baumassenzahl kann somit die künftige Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden. Diese Höhenfestsetzungen gewährleisten die städtebauliche Einfügung der geplanten Bauten in die gewerblich dominierte Umgebung. Des Weiteren bleiben sie somit zum Teil deutlich unter der Höhe der ehemaligen Produktions- und Lagergebäude auf dem Gelände.

Ausnahmsweise kann in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet die festgesetzte Gebäudehöhe im Haupteingangsbereich um höchstens 3,70 m überschritten werden. Die Festsetzung dient dazu, die Zulässigkeit des bei Bau- und Heimwerkermärkten vorgesehene Eingangsportal zu ermöglichen. Das Eingangsportal überschreitet die Gebäudehöhe bis höchstens 3,70 m in einer Tiefe von ca, 0,8 m und auf einer Breite von maximal 14,00 m.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO3 und das GE2 wird eine **abweichende Bauweise** dahingehend festgesetzt, dass die Gebäude bei gleicher Höhe in der geschlossenen Bauweise errichtet werden können. Ansonsten dürfen die Abstansflächen nach HBO überschritten werden, jedoch ist eine Mindestabstandsfläche von 6,0 m einzuhalten

Aufgrund der Ausnutzungsmöglichkeiten, die sich aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Grundstücke ergeben und um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der Baukörper in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem unter Denkmalschutz stehenden Polizeipräsidiums zu erhalten, ist eine geschlossene Bauweise mit der vorgenannten Abweichung zulässig.

Für das SO1 und SO2 und das GE1 und GE3 bis GE7 ist eine offene Bauweise zulässig, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf. Aufgrund der Anforderungen an Gebäudelängen in Gewerbegebieten und für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ist eine Abweichung von der maximal zulässigen Gebäudelänge in der offenen Bauweise geboten. Für das SO3 und GE2 ist eine geschlossene Bauweise bei gleicher Gebäudehöhe zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb der Baugebiete daher Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die geplanten Gebäude errichtet werden dürfen bzw. die bestehenden Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

In dem mit SO1 bezeichneten Gebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen im Haupteingangsbereich über die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von höchstens 0,6 m und in einer Breite von höchstens 14,0 m zulässig. Die Festsetzung dient dazu, die Zulässigkeit des bei Bau- und Heimwerkermärkten vorgesehene Eingangsportal zu ermöglichen.

Das Eingangsportal befindet sich auf der Westfassade des insgesamt 235,00 m langen Baukörpers, die zur Bänninger Straße und der vorgelagerten Stellplatzanlage orientiert ist. Das ca. 14,00 m breite Eingangsportal befindet sich ca. 95,00 m nördlich von der südwestlichen Gebäudeecke des geplanten Baukörpers.

Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Festsetzung dient dazu die für einen Baukörper dieser Größenordnung erforderliche Flexibilität bei der Anlage von betriebsinternen Bereichen (Holzzuschnittbereich, überdachter Anlieferungsbereich) zu ermöglichen.

Da konkrete Planungen bezüglich der genauen Lage der geplanten Gebäude und deren Ausformungen z.T. noch nicht vorliegen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen weiter gefasst.

Der Ausschluss von **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO erfolgt auf den nicht überbaubaren Flächen, um zu einem geordneten und gestalterisch ansprechenden Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes beizutragen.

8.4 Private Grünfläche

Mit der Festsetzung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Kastanienhain und Kriegerdenkmal“ wird der Denkmaleigenschaft der Fläche Rechnung getragen. Die vorhandenen, das Quartier prägenden Kastanien sind zu erhalten und bei Abgang in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu ersetzen.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zum einen eine Trafostation östlich des Verwaltungsgebäudes, zum anderen wird nach Abstimmung mit den Stadtwerken Gießen für die geplante Fernwärmeversorgung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes eine Systemtrennung in Form einer Tauscherstation und eine weitere Trafostation erforderlich.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Es sichert die geplante fußläufige Ost-West-Verbindung vom Kastanienhain zum Schiffenberger Weg über die Gewerbegebietsflächen hinweg und um eine direkte fußläufige Verbindung der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle Schiffenberger Weg, Bahn- und Bushaltestellen Erdkauter Weg) zu ermöglichen.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Mit den Festsetzungen soll insbesondere eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden. Diese wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Landschafts- bzw. Stadtbildes positiv aus.

Westlich der geplanten Bänningerstraße werden, um bei größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen umgesetzt. Für jeweils acht oberirdische Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum auf einem Pflanzstreifen von mind. 1,50 m Breite oder auf einer Pflanzinsel von mind. 4 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen. Diese Maßnahme dient nicht nur der optischen Durchgrünung sondern auch zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas.

Östlich der geplanten Bänningerstraße befindet sich auch nach der Umsetzung der Planung und den vorgesehenen Bodensanierungsmaßnahmen weiterhin eine gesicherte Altablagerung. Die Erdüberdeckung in diesem Bereich beträgt zum Teil nur 0,5 m. Für diesen Bereich sind daher nur entlang der Straßenachse Baumpflanzungen möglich bzw. innerhalb der Fläche wäre diese nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar. Die Stellplatzsatzung kann für diesen Bereich nicht vollständig erfüllt werden. Um trotzdem für eine Durchgrünung von großflächigen Stellplatzflächen zu sorgen, werden Heckenpflanzungen zwischen den Stellplätzen festgelegt. Die Altablagerung kann in diesen Bereichen mit einem Wurzelschutz versehen werden, so dass die Pflanzung von Hecken und kleineren Sträuchern auch bei einer Erdüberdeckung von 0,5 m möglich ist.

Entlang des Erdkauter Wegs wird eine einseitige Baumreihe festgesetzt. Diese dient sowohl als optische Leitlinie und zur Eingrünung des Gebiets als auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Vernetzung von Lebensräumen. Auch die Straßenbäume nördlich des Sandkauter Wegs und entlang der geplanten Bänningerstraße nehmen als ein- und zweiseitige Baumreihe diese Funktionen auf. Festgesetzt werden heimische, standortgerechte Arten mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mind. 4 m² unversiegeltem Boden aufweisen.

Zu einer Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch geringer Aufheizung und Verdunstung trägt auch die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dächer bei. Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig. Sollten Solarkollektoren auf den Dächern geplant werden, so kann die zu begrünende Fläche um die Fläche für die Kollektoren reduziert werden.

Im Bereich des Platzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mussten bereits zwei der Kastanien entfernt werden. Dies war zum einen aus Verkehrssicherungsgründen und auch auf Grund der umfangreichen Rückbaumaßnahmen erforderlich. Da es sich um bereits ältere Bäume handelt können Pflege- und Sicherungsmaßnahmen oder auch das Entfernen weitere Bäume erforderlich sein. Um den Charakter des Platzes

als Kastanienhain zu erhalten, sind die bestehenden Bäume zu pflegen und alle in diesem Bereich abgängige Bäume durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Im südlichen Teilbereich entlang des Sandkauter Weges sind im Bereich des SO1 im Böschungsbereich flächige Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten und entlang des Böschungsfußes das Anpflanzen einer Baumreihe vorgesehen. Diese fassen das Gebiet und bieten gleichzeitig Lebens- und Nahrungsraum für diverse Tierarten und können in Kombination mit den anderen grünordnerischen Festsetzungen als verbindenden Biotopstrukturen eine Vernetzungsfunktion wahrnehmen.

Zur besseren Durchgrünung des Gesamtgebiets sind alle nicht überbauten Flächen, die nicht als Lagerflächen, Zufahrten, für Stellplätze, Zugänge oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen.

Dies betrifft mind. 10% der Grundstücksflächen in Abhängigkeit zur maximal zulässigen GRZ-Überschreitung bis 0,9. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation, die eine Nachnutzung der Altlastenfläche bzw. des Altstandortes ermöglicht. Da aus bodenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Entsiegelungen gewünscht werden sowie Anpflanzungen nur mit geeignetem Durchwurzelungsschutz möglich sind, sind die Überschreitungen begründbar. Die Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege und Lagerflächen sind in wasserundurchlässigem Material herzustellen, wenn aufgrund der Altlastenproblematik eine Niederschlagsversickerung nicht möglich ist. Nachteilige Auswirkungen auf weitere Umwelt- und Naturbelange werden über die Forderung, dass sämtliche Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung (50 %) herzustellen sind ausgeglichen. Diese gewährleistet einen kleinklimatischen Ausgleich und schafft Lebensraum für Flora und Fauna. Nicht zuletzt wird das Regenwasser von den Dachflächen verzögert abgegeben (Verdunstung durch Verdunstung und Pufferung). Die bestehende private Grünfläche im als GE4 bezeichneten Gebiet wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

Weitergehende Ausführungen zum Thema Natur- und Artenschutz können der Anlage 1, dem Umweltbericht entnommen werden.

9 Verkehr

9.1 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist umgeben von bestehenden Erschließungsstraßen und sowohl in das städtische als auch in das überregionale System sehr gut eingebunden. Das Bänninger-Areal ist über den westlich angrenzenden Erdkauter Weg und den südlich angrenzenden Sandkauter Weg an den Schiffenberger Weg (L 3131) angebunden. Der Schiffenberger Weg verbindet das Stadtzentrum mit der A 485 (Anschlussstelle Schiffenberger Weg), die einen Teil des Gießener Rings bildet. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg ist im Bestand derzeit gerade noch gegeben.

Die künftige Verkehrsplanung für die Universitätsstadt Gießen ist im Verkehrsentwicklungsplan (2005) dargestellt. Die ursprünglich geplante Umsetzung der Anschlussstelle Leihgesterner Weg an die A 485 würde eine weitere Verbesserung der übergeordneten Verkehrsentwicklung darstellen. Die Fertigstellung der geplanten Verlängerung der Ferniestraße bis zum Leihgesterner Weg mit Unterquerung der Lahn-Kinzig-Bahnstrecke und Anschluss an den Erdkauter Weg ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen. Die Maßnahmen werden nicht nur den geplanten Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg besser anbinden, sondern auch die Querverbindung zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Leihgesterner Weg schaffen. Die durch die Verkehrsplanung entstehenden Auswirkungen führen zu keinen wesentlichen Mehrbelastungen im direkten Umfeld des Plangebietes (vgl. Verkehrsentwicklungsplan 2005, S. 36, Abb. 6). Die Verlänge-

zung der Ferniestraße bis zum Leihgesterner Weg wird die jetzige Route über den Sandkauter Weg zum Ohlebergsweg bei Schließung des öffentlichen Bahnübergangs ersetzen. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Gelände künftig nicht mehr direkt von Westen her über den Ohlebergsweg angefahren werden kann. Der Verkehr von Westen kann über die Ferniestraße und die geplante und planungsrechtlich gesicherte „Planstraße E“ (zwischen Polizeipräsidium und Erdkauter Weg 13 hindurch) geleitet werden, sobald diese Planungen umgesetzt sind.

Darüber hinaus hat die Stadt Gießen vorausschauend auf die nördliche Erschließung des Plangebietes planungsrechtliche Vorkehrungen geschaffen, die Stichstraße Schiffenberger Weg über die Wendepalte hinaus zu verlängern (vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 04/15 Gebiet „Schiffenberger Weg / Hoher Rain“, 1. Änderung vom 21.05.2005). Zwischenzeitlich wurde hierfür auch der Grundstückskauf getätigt; diese Verbindung wird laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2011 künftig Raiffeisenstraße heißen.

Aufgrund der ersten Entwürfe und Nutzungsvorgaben für das Plangebiet wurde durch das Büro Durth Roos Consulting, Darmstadt eine „Verkehrsuntersuchung Bänninger-Gelände Gießen“ erstellt. Diese ermittelte zunächst ein Prognoseverkehrsaufkommen mit einer entsprechenden Annahme der Verkehrsverteilung, zeigte mehrere Verkehrserschließungskonzepte auf, stellte die Leistungsfähigkeit der aufgezeigten Knotenpunkte dar und schloss mit einer Empfehlung der Gutachter.

Zum Knotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg kommt es zu folgendem Ergebnis:

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der auf dem Bänninger-Areal vorgesehenen Nutzungen führt zu keinen Überlastungen im bestehenden und im für 2020 geplanten Verkehrswegenetz. Bedingung hierfür ist allerdings ein Ausbau des Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg.

Der Knotenpunkt erhält dabei

- einen zweiten Geradeausfahrstreifen stadtauswärts,
- einen Rechtsabbiegestreifen vom Knotenpunkt Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg,
- zwei Fahrstreifen für Rechts- und Linkseinbiegen aus dem Sandkauter Weg in den Schiffenberger Weg und
- eine Signalisierung.

Darüber hinaus sollte die westliche Grundstücksausfahrt von McDonalds gesperrt und in die östliche Ausfahrt eingeführt sowie bei der Jet-Tankstellenausfahrt das Linkseinbiegen in den Schiffenberger Weg untersagt werden. Änderungen zu Fuß- und Radwegen erfolgen nicht.

Der nördliche Knoten am Unteren Rain / Schiffenberger Weg ist ausreichend leistungsfähig.

Die Planstraße E ist für die Anbindung des Bänninger-Areals nicht erforderlich.

Der Empfehlung folgend wurde der Knotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg von der PG Kolmer und Fischer (Linden), die als Planer der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung tätig sind, an die neuen Gegebenheiten und damit das höhere Verkehrsaufkommen angepasst.

Mit der vorliegenden Planung wird weiterhin vorgesehen, die Straßenbreite im Erdkauter Weg entsprechend der Genehmigungsplanung „Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs Erdkauter Weg“ auf eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m auszubauen und einen einseitigen, begleitenden Gehweg mit einer Breite von 2,00 m auf der Ostseite vorzusehen. Der Gehweg auf der Westseite variiert in seiner Breite aufgrund der Grundstücksverhältnisse.

Darüber hinaus wird der Innenradius im Kreuzungsbereich Erdkauter Weg / Sandkauter Weg erhöht, da dieser Bereich somit von einem LKW (unter teilweiser Verwendung der Gegenfahrspur) befahren werden kann.

Nach Änderung der Nutzung „Lebensmittelmarkt“ hin zu einem „Bau- und Heimwerkermarkt“ unter zeitgleicher Aufgabe der Nutzung „Entertainment-Center“ zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit einer Verkehrsuntersuchung des Büro Durth Roos Consulting zum Bebauungsplan „Grüninger Pfad“ (Oktober 2011) wurde deutlich, dass darüber hinaus auch die Knotenpunkte Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße und die AS „Schiffenberger Tal“ (Giessener Ring) auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu untersuchen waren.

Die Stellungnahme führt zunächst aus, dass aufgrund der nur marginal auftretenden Reduzierung des Verkehrsaufkommens um ca. 5% in der maßgebenden Spitzenstunde die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom März 2011 im Hinblick auf die bis zu diesem Zeitpunkt betrachteten Knotenpunkte bestätigt werden.

Die Untersuchung kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass für den Knoten Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße eine Anpassung des Lichtsignalprogramms erforderlich wird, um die Leistungsfähigkeit des Knotens in Qualitätsstufe D zu erreichen. Die Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe C bzw. D) der AS Schiffenberger Tal hingegen bleibt trotz der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Innere Erschließung

Der Zustand der befestigten Flächen innerhalb des Bänninger-Areal selber verschlechterte sich von Nord nach Süd zunehmend. Lediglich im nördlichen Bereich des Geländes befanden sich asphaltierte Verkehrsflächen in gutem, erhaltenswertem Zustand. Fast alle sonstigen Flächen wiesen erhebliche Schäden auf und lohnten keiner Instandsetzung.

Basierend auf diesen Erkenntnissen und der Vorgabe der Verkehrsuntersuchung sieht das innere Erschließungskonzept vor, das Plangebiet intern über eine neue Straßenverbindung von Nord nach Süd zu erschließen, die laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2011 Bänningerstraße benannt wurde. Diese hat eine Breite von 9,50 m und wird beidseits von einem 2,0 m breiten Gehweg begleitet. Nördlich des Kreisverkehrsplatzes erhält die Straße bis zur Engstelle auf Höhe der Gewerbegebiete GE5 bis GE7 neben den beiden 3,25 m breiten Fahrbahnen für beide Richtungen noch eine 3,0 m breite Mittelspur. Diese bietet die Möglichkeit, die Zielverkehre mit jeweils kurzen Abbiegespuren in die einzelnen Parkplatzflächen der Baufelder SO1 bis SO3 und GE1 und GE2 einbiegen zu lassen.

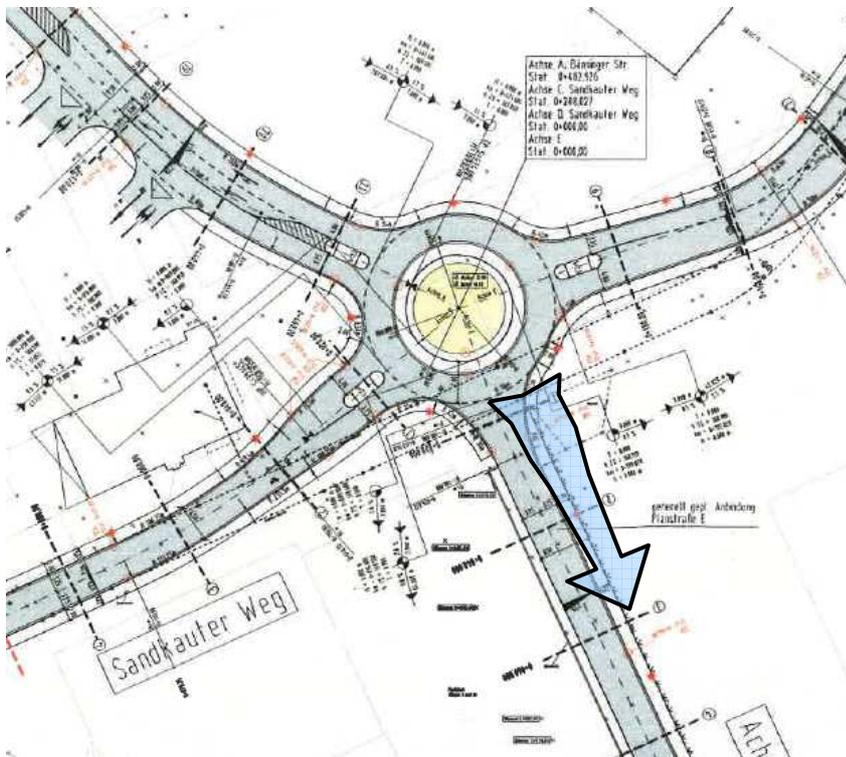
Die Fortführung dieses Mittelstreifens nach Norden ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich und wegen der rein gewerblichen Nutzungen auch nicht erforderlich. Vielmehr wird im Nordteil der Bänningerstraße neben den beiden Fahrspuren von jeweils 3,25 m ein 2,00 m breiter, Parkierungstreifen mit Baumstandorten zwischen den (insgesamt acht PKW-) Stellplätzen und beidseitig ein 1,80 m breiter Gehweg geplant.

Der nördliche Anschluss der Straßenverbindung an die Stichstraße Schiffenberger Weg entspricht der o.g. städtischen Planung. Von dort ist eine kurze, untergeordnete Straßenverbindung nach Westen zum Erdkauter Weg mit einer Breite von 6,50 m geplant; nördlich davon bleibt der bestehende Fußweg Ohlebergsweg erhalten..

Der Kreisverkehrsplatz Im Süden ist mit einem Durchmesser von 32,00 m vorgesehenen, der eine vierarmige Anbindung ermöglicht und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als sinnvoll und leistungsfähig beurteilt

wurde. Daran angeschlossen sind neben der neuen Bänningerstraße auch der Sandkauter Weg (beidseitig) und die spätere, mögliche Verbindung nach Süden Richtung Ferniestraße mittels der Planstraße „E“.

Abb. 4: möglicher Anschluss Kreisverkehrsplatz an „Planstraße E“



Quelle: Ausschnitt Kolmer & Fischer „Entwurfsplanung Erschließung des Gelände Bänninger“, Stand Mai 2012 (ohne Maßstab)

Abb. 5: Ausschnitt aus Bebauungsplan GI 04/05 „Grüniger Pfad: „Planstraße E“ (ohne Maßstab)



9.2 Ruhender Verkehr

Auf dem Bänninger-Gelände gibt es vereinzelt Parkierungsflächen, die sich größtenteils am Verwaltungsgebäude befinden. Diese bleiben weiterhin im Innenhof beim Kastanienhain erhalten. Die neu geplanten Nutzungen bedingen über die Stellplatzsatzung eine Vielzahl von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen für Kunden und Besucher, die auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen sind.

Insgesamt acht öffentliche Stellplätze sind in Form von Längsparkern entlang der neuen Bänningerstraße auf Höhe der Gewerbegebiete GE5 bis GE7 geplant.

9.3 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Der vorhandene Bahnhofpunkt „Erdkauter Weg“ bildet den Verknüpfungspunkt zwischen den ÖPNV-Systemen Bahn und Bus. Die Planungen der Stadt sehen in Verbindung mit der Ausbaumaßnahme zur Bahnquerung an der Ferniestraße die Verlegung des Bahnsteiges südlich der geplanten Fußgängerquerung vor. Für den Geltungsbereich ergibt sich durch den etwas weiteren Abstand ein geringfügiger Standortnachteil.

Die Buslinie 10 (Bahnhof - Erdkauter Weg – Sandkauter Weg – Rathenaustraße, Montag bis Freitag, 30-Minuten-Takt) bedient nicht nur das Stadtgebiet sondern verbindet zugleich die universitären Zentren und deckt damit einen wesentlichen Teil der Hauptnachfrageströme im Stadtgebiet.

Das Plangebiet ist über den Schiffenberger Weg (Haltestellen Klingelbachweg und Sandkauter Weg) zusätzlich sehr gut an das Liniennetz der Stadt- und Regionalbusse angeschlossen. Die Linie 802 (Gießen – Krodorf–Gleiberg) und in untergeordneter Qualität die Linie 6 (Berliner Platz – Schiffenberg, sonntagnachmittags im 60-Minuten-Takt) bedienen den Stadtverkehr.

Die Linien 372 (Gießen Bahnhof – Garbenteich – Lich – Laubach – Schotten), 375 (Gießen – Polheim – Lich – Hungen) und 377 (Gießen – Pohlheim – Eberstadt/Gambach) verbinden das Plangebiet in ausreichender Angebotsqualität neben dem Gießener Bahnhof und der Giessener Innenstadt vor allem mit den in der jeweiligen Linienbeschreibung genannten Nachbarkommunen.

9.4 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

. Westlich, entlang der DB-Strecke verläuft eine Radverkehrsverbindung (teilw. auf bestehenden Straßen, teilw. als gemeinsamer Fuß-/Radweg). Im aktuellen Radverkehrsentwicklungsplan (REVP 2010) sind für diesen Bereich keine speziellen Maßnahmen für Radverkehrsanlagen benannt. Das Plangebiet ist fußläufig über begleitende Gehwege an den angrenzenden Straßen erreichbar.

Der geplante Ausbau mit Fußweg und Radfahrstreifen im westlichen Teil des Ohlebergsweges sowie im Erdkauter Weg westlich der Bahnstrecke Gießen-Pohlheim-Gelnhausen tragen zu einer weiteren Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Stadtgebiet bei. Die Planungen sehen außerdem den Wegfall des Bahnübergangs im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße / Erdkauter Weg vor, der durch eine behindertengerechte Fußgängerunterführung ersetzt werden soll. Als vorrangige Radverkehrsverbindung vom Ohlebergsweg kommend in Richtung Universitätsstandort Philosophikum I und II wird die Anbindung über den Erdkauter Weg und die Fuß-Radwegverbindung zwischen Erdkauter Weg und Raiffeisenstraße mit lichtsignalgesteuerter Kreuzung Schiffenberger Weg/ Unterer Rain beurteilt.

Die Bänningerstraße erhält beidseits begleitende Fußwege mit einer Breite von 2,0 m (bzw. 1,80 m an der Engstelle auf Höhe der Gewerbegebiete GE5 bis GE7). Die befestigte Fläche zwischen Verwaltungsgebäude und Kastanienhain stellt eine Art Anger mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger dar. Von dort soll langfristig eine Fußwegeverbindung nach Osten zum Schiffenberger Weg geschaffen werden, die Bestandteil des Geltungsbereiches ist und planungsrechtlich gesichert wird. In dieser Fußwegeachse befindet sich im Bereich des Mittelstreifens auf der Bänningerstraße eine Querungsinsel.

10 Berücksichtigung Umwelt schützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach der Anlage 1 des BauGB. Es werden die Inhalte und wichtigen Ziele des Bauleitplans erläutert und der Bestand sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet. Möglicherweise betroffene Natura 200-Gebiet finden ebenfalls Beachtung.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und als Anlage 1 beigefügt. Er unterliegt den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

In der Regel erfolgt in diesem Rahmen auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der hierzu notwendigen zusätzlichen Inhalte. Da es sich aber um eine Fläche im Innenbereich nach § 34 BauGB handelt sind gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Dennoch werden im Rahmen des Umweltberichts Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen aufgezeigt.

Unabhängig hiervon ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurden zwei Gutachten zum potentiellen Vorkommen von geschützten Arten und europarechtlich geschützten Vogelarten sowie zum Vorkommen der Zauneidechse auf dem Bänninger-Gelände angefertigt. Die Belange des Artenschutzes werden, um Doppelungen zu vermeiden, im Rahmen des Umweltberichtes aufgeführt. Die beiden Gutachten sind als Anlage zum Umweltbericht beigefügt.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar, da zur Ost-, Süd- und zur Westseite Gewerbe- bzw. Sondergebiete anschließen, lediglich zur Nordseite hin grenzen Mischgebietsflächen an. Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Flächen bedingt somit –zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens keine gutachterliche Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Weiterhin stellen sowohl die angrenzenden Verkehrsflächen als auch die Bahnlinie erhebliche Lärmquellen dar.

Eine Beurteilung möglicher beantragter Nutzungen innerhalb der Bebauungsplan-Festsetzungen kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen (möglicherweise zum Schutz der Gebäudenutzer gegen z.B. Straßenlärm) können bei konkret vorliegendem Antrag getroffen werden.

Zur Überprüfung der grundsätzlichen Verträglichkeit der festgesetzten Nutzung „Bau- und Heimwerkermarkt“ mit der nordöstlich angrenzenden Bebauung entlang des Schiffenberger Wegs wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Hierbei wurden die zu erwartenden Immissionsgeräusche durch technische Aggregate sowie einzelne Vorgänge auf dem Betriebsgelände mit der Anzahl bzw. deren Einwirkzeit nach den Angaben des geplanten Marktbetreibers durch Rechnung bestimmt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an allen untersuchten Immissionsorten die Bedingungen der TA Lärm unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen (Erstellung einer Lärmschutzwand als Art Einhausung der Anlieferung, Vermeiden unnötigen Laufenlassens der Motoren) eingehalten werden.

Da je nach Betreiber und Objektplanung unterschiedliche oder möglicherweise keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das Gutachten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist auch hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

12 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Erzvorkommen durch vierzig, bis 49m tiefe Bohrungen untersucht wurde. Die örtliche Lage der Bohransatzpunkte ist nicht bekannt.

13 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss und Ausbau der bestehenden Netze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen.

Darüber hinaus wird durch die Neuverlegung einer Wasserleitung sowie von Hydranten im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet gemäß neuestem Stand der Technik sowie in enger Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz der Stadt Gießen gesichert und insofern auch den Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes entsprochen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ein Grundschutz von mindestens 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgesehen.

Über den aus dem Wasserversorgungsnetz möglichen Schutz hinausgehender erforderlicher Objektschutz wird im Zuge des jeweiligen Einzelobjektes ermittelt und umgesetzt.

13.1 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

13.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

13.3 Bodenversiegelung

Es handelt sich beim Planungsgebiet um einen Bereich mit sehr hohem Versiegelungsgrad, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch Baumaßnahmen und Lagerung der Formsande Umschichtungen im Untergrund erfolgt sind und das natürliche Bodengefüge bereits zerstört ist.

Somit erfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine gravierenden Verschlechterungen im Hinblick auf die Bodenfunktionen. Der Bebauungsplan enthält dennoch Festsetzungen, die wie die Vorschrift zur Dachbegrünung dazu beitragen, die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers zu drosseln, die Verdunstung zu fördern und somit Teile der negativen Folgen einer hohen Versiegelung zu reduzieren.

13.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange kann somit ausgeschlossen werden.

13.5 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

13.6 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über einen geplanten Schmutzwasser- und Regenwasserkanal in der Bänningerstraße und Raiffeisenstraße, die jeweils im Norden und Süden des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die im Sandkauter Weg verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle werden aufgrund ihres baulichen Zustandes und der hydraulischen Überlastung im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrs in die neue Straßenparzelle umverlegt. Vom Betreiber des Entwässerungsnetzes Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB) wurde gefordert, dass der Entwässerungskomfort des gesamten Einzugsgebietes durch die Neuentwicklung des Bänninger-Areales keine wesentliche Verschlechterung erfahren soll. Netzveränderungen, die über die bereits grundsätzlich festgestellten erforderlichen Netzveränderungen hinausgehend ursächlich auf die geplante Neuversiegelung des Bänninger-Areales zurückzuführen sind, sind somit vom Entwicklungsträger umzusetzen. In Abstimmung mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben wurde vereinbart, dass zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dezentrale Regenrückhaltungen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden müssen, mit denen gewährleistet wird, dass das Niederschlagswasser mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{\max} = 0,0024 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$ ($24 \text{ l/s}\cdot\text{ha}$) abgeleitet wird.

13.7 Hydraulik

In einer seitens MWB zur Verfügung gestellten Hydraulik wurde die Entwässerungssituation des Gesamtgebietes simuliert. Diese erfasste die derzeit vorhandene Situation. Es ergaben sich hieraus, ohne Berücksichtigung der Neuplanung ‚Bänninger‘, erforderliche Nennweitenvergrößerungen im Bereich des Schiffenberger Weges nördlich der Kreuzung Rathenastraße / Ferniestraße. In der Vorplanung der PG Kolmer & Fischer von Januar 2011 wurden im nächsten Schritt die derzeit anzusetzenden Parameter für die Entwässerung der Neuplanung Bänninger ergänzt sowie der umliegende Bereich den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Es zeigte sich hierbei, dass ggf. zusätzlich erforderliche Netzmodifizierungen auf die Bereiche grundsätzlich

erforderlicher Netzveränderungen begrenzt werden können und somit keine örtlich darüber hinausgehenden Netzveränderungen zu erwarten sind.

Im Zuge der folgenden Detailplanungen sind nach Konkretisierung der Entwässerungsbedingungen aus den Einzelmaßnahmen auf der Bänninger-Fläche auch die Berechnungen sukzessive zu ergänzen, so dass der tatsächliche Einfluss der Neuf Flächen auf das umliegende Entwässerungsnetz exakt umrissen werden kann.

14 Altablagerungen und Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Fa. Bänninger wurde von 1909 bis 2006 intensiv industriell genutzt. Es wurden Fittings und Anschlussstücke aus Kupfer und Messing für den Installationsbedarf hergestellt.

Nahezu das gesamte Gelände wurde mit entsprechender Genehmigung seit Anfang des 20. Jahrhunderts mit alten Formsanden, Produktionsabfällen, wie z.B. Schlämmen aus der Metallbearbeitung, und Rückständen aus ehemaliger Kohleverbrennung (Teerschlämme) sowie Bauschutt aufgefüllt. Die Auffüllungsmächtigkeit wechselt zwischen wenigen Dezimetern und mehreren Metern im Bereich eines ehemaligen Sand- und Kiesabbaus sowie der Formsandhalde an der Ecke Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg.

Durch die Auffüllung verursacht, wurden gravierende Belastungen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Zink Nickel), PAK und LCKW nachgewiesen.

Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.001.028 geführt, die Altablagerung unter der Nr. 531.005.000.0001.

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Bänninger wurden seit 1992 bis heute umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Umlagerung und Sicherung von abgelagerten Reststoffen, Grundwassersanierung) durchgeführt:

Das Ziel der Nutzbarmachung des ehemaligen Bänninger-Geländes für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der Nutzung als Gewerbegrundstück wurde von den Neueigentümern im Anschluss an den Erwerb des Geländes angegangen. Als großer Vorteil ist hierbei zu nennen, dass einer der beiden Investoren eine fachlich über die Grenzen des Bundeslands hinaus anerkannte Abbruch- und Altlastensanierungsfirma besitzt. Ein Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros wurde erarbeitet.

Weitere Untersuchungen sowie Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und dem Regierungspräsidium (RP) Gießen durchgeführt. Aus einer Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen vom 01.02.2011 im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes geht das weitere Vorgehen bzgl. der Untergrundbelastungen hervor:

So wurden bzw. werden sämtliche im Rahmen der Historischen Erkundung festgestellte Verdachtsflächen vertiefend untersucht. Die relevanten Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Grundwasser“ werden gutachterlich bewertet. Ggf. notwendige Sanierungen werden in enger Abstimmung mit dem RP Gießen durchgeführt. Danach erfolgt durch das RP Gießen eine Freigabe der Flächen zur weiteren Nutzung.

Es wurden folgende Bauarbeiten und Sanierungsschritte abgestimmt:

- Oberirdische Gebäudeabbrüche
- Behandlung der schädlichen Bodenveränderungen / Zink-Nickel-Anomalie
- Vorgehensweise Teilabtrag der Formsandhalde
- Beendigung der Grundwassersanierung
- Bodenerkundung und –sanierung unterhalb der abgebrochenen Bodenplatte

Mit der Bodenerkundung und –sanierung unterhalb der abgebrochenen Bodenplatte sowie der Formsandhalde wurde ab Anfang 2011 durch umwelttechnische Fachbüros begonnen. Ziel ist es, unter anderem den Formsand bei nachgewiesener Unschädlichkeit für das Grundwasser für Geländeauffüllungen zu nutzen.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen fand weitestgehend statt. Zeitliches Ziel ist es, den Rückbau und die Altlastensanierung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen.

Das RP Gießen hat mit Schreiben vom 19.05.2010 sowie vom 07.03.2011 bestätigt, dass für die Teilflächen im westlichen Plangebiet kein weiteres Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht. Die oberste Bodenschicht aus 50 cm unbelasteten Bodenmaterials gewährleistet künftig, dass kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch mehr auftritt.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial, der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Oberflächenabdichtungen, die notwendige Überdeckung von 50 cm mit unbelastetem Boden sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen zusätzliche Kosten. Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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

15 Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, Abfall- und Wertstoffbehälter, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie die Wärmeversorgung.

15.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen. Der Bebauungsplan enthält daher verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

Die Festsetzungen sollen insbesondere zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen und ein raumverträgliches Einfügen auch von größeren Gebäudekomplexen mit ihrer Dach- und Fassadengestaltung ermöglichen.

So sind im SO1 maximal 40% von der gesamten Fassadenfläche in grellen Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau zulässig.

Diese Festsetzung dient dazu, dass sich die äußere Gestaltung eines großen Gebäudekomplexes in das Stadtbild und die Umgebung einfügt.

15.2 Werbeanlagen

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

Zur Einschränkung der negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild wird ausschließlich in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet auf der südöstlichen Seite ein Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 25,00 m zugelassen. Die Ansichtsflächen von daran angebrachter Werbung dürfen jeweils nicht größer als 40 m², insgesamt aber nicht mehr als 240 m² betragen.

An den Fassadenseiten sind unterhalb der Attika jeweils eine, in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet an der Fassadenseite zur Bänningerstraße drei Werbeanlagen zulässig, die jeweils nicht höher als drei Meter sein dürfen.

Ausschließlich in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet ist auf der südöstlichen Seite ein Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 25,00 m zulässig. Die Ansichtsflächen von daran angebrachter Werbung dürfen jeweils nicht größer als 40 m², insgesamt aber nicht mehr als 240 m² betragen.

Auf einem Grundstück ist je 3.000,00 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. In den Sondergebieten sind insgesamt jedoch nur höchstens 10, in den Gewerbegebieten insgesamt jedoch nur höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über Geländeoberfläche sein. Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig.

15.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit Einzelhandelsflächen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen vom Kundenverkehr abzuschirmen sind.

15.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, um den offenen Charakter zu wahren und hiermit eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen; gleichwohl aber dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen und Firmen Rechnung zu tragen.

Im Bereich der Baufelder SO2 und SO3 und GE1 bis GE2 sind entlang der Grundstücksgrenze zur Bänningerstraße standortgerechte Laubgehölz-Hecken bis 1,20 m als Einfriedungen zulässig. Es ist darüber hinaus zulässig, Grundstückszufahrten durch Tore oder Schranken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu schließen.

16. Begründung der Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Für das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sind Anlagen zum Sammeln oder Verwenden zu erstellen, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden.

Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Altlastensituation überwiegend ausscheidet, ist eine nachhaltige Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nur möglich, wenn dieses mittels Regenwasserauffangananlagen gesammelt und genutzt wird.

Durch die Verwendung von Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Abwasseranlagen entlastet.

17 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

17.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Wie unter 9. Altablagerungen und Altlasten ausführlich dargestellt, werden trotz der bereits erfolgten und laufenden Sanierungen gesicherte Altlasten im Untergrund verbleiben, bzw. es werden weiterhin kostenintensive Maßnahmen erforderlich. Insofern ist die gewählte Kennzeichnung geboten.

17.2 Denkmalschutz

Nach Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde festgelegt, dass das ehemalige Verwaltungsgebäude mit davor liegender Grünfläche und Kriegerdenkmal als Kulturdenkmal ausgewiesen wird, da die Firma Bänninger eines der führenden Industrieunternehmen der Stadt Gießen war (gegründet 1909).

Die entsprechende Eintragung in die Denkmaltopographie „Universitätsstadt Gießen“ ist erfolgt.

Auf die Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

17.3 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

17.4 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und wird vom Kampfmittelräumdienst als „Bombenabwurfgebiet“ eingestuft. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des RP Darmstadt sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

17.5 Entwässerungsanlagen

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Versickerung auf dem Gelände ist wegen der Altlastenproblematik und der geringen Untergrunddurchlässigkeit nicht möglich

Aufgrund der hydraulischen Berechnungen zur Entwässerung des Plangebietes ist es weiterhin erforderlich, dass das nicht verwertete Niederschlagswasser durch dezentrale Regenrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal $Q_{\max} = 0,0024 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$ ($24 \text{ l/s}\cdot\text{ha}$) abgeleitet wird.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

17.6 Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden.

18. Sonstige Hinweise

Hinweise zum Bahnbetrieb

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Eisenbahnstrecke 3701, Gießen – Gelnhausen. Das Eisenbahnbundesamt bittet in seinem Schreiben vom 12.04.2012 ebenso wie die DB Services Immobilien GmbH in ihrem Schreiben vom 21.05.2012 darum, folgende Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird daraufhingewiesen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb

weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden.

„Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und vom Verkehrsweg abkommende Kraftfahrzeuge nicht auf die Bahnanlage gelangen können.

Seitens der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) wird unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Die für eine erforderliche Sicherung oder Umliegung eventuell vorhandener Kabel oder Leitung anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Parkplätze und Zufahrten müssen zur Bahnseite gegen unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin, abgesichert werden. Kosten und Instandhaltung gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.

19 Bodenordnung

Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45ff. BauGB oder §§ 80 ff. BauGB wird gegenwärtig nicht gesehen. Die Bildung und Teilung von einzelnen Grundstücken erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage.

20 Städtebauliche Vorkalkulation

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Planungsvertrages erklärt sich die GEG Schiffenberger Tal zur Kostenübernahme aller Planungen (außer Einzelhandelsgutachten) bereit. Weitere städtebauliche Verträge werden eine Vollkostenübernahme durch die Gesellschaft (Flächenaufbereitung, Erschließung und erforderliche Anpassungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) sowie Erschließungs- und Ausbaudetails umfassen.

21 Verfahrensablauf

Nach dem Einleitungsbeschluss am 12.05.2010 und seiner amtlichen Bekanntmachung am 18.12.2010 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf basierend auf dem Ansiedlungskonzept des Eigentümers erarbeitet, der zu diesem Planstand ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Entertainment-Center, sowie einen Sportfachmarkt und Bürofachmarkt und weitere gewerbliche Nutzungen vorsah. Dem Vorentwurf vorausgegangen waren Fachgutachten zur verkehrlichen Leistungsfähigkeitsprüfung und eine Auswirkungsanalyse zu den vorgenannten Einzelhandelsnutzungen.

Der Vorentwurf wurde als Plankonzept mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen am 24.03.2011 von der Stadtverordnetenversammlung mit der Einschränkung beschlossen, dass für das im Vorentwurfskonzept enthaltene Sondergebiet „Entertainment-Center“ eine alternative Nutzung und Bebauung im zu beschließenden Bebauungsplan entwickelt wird.

Vom 25.03. bis zum 15.04.2011 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung durch Auslegung der am 24.03.2011 beschlossenen Planunterlagen unterrichtet. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 25.03 bis zum 06.05.2011 gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Mittelhessen 2010 durchgeführt, nachdem auf der Basis des vorliegenden Konzeptes ein Abweichungsantrag beim Regierungspräsidium gestellt worden ist. Die Entscheidung der Regionalversammlung erfolgt am 28.02.2012.

Dem Abweichungsantrag vom Landesentwicklungsplan (LEP) wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit Schreiben vom 08.03.2012 stattgegeben.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den Stadtverordneten zur Beschlussfassung am 29.03.2012 vorgelegt und im Anschluss vom 10..04. – 11.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt als auch zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in einigen Teilbereichen überarbeitet. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.2012 erneut vom 07.09. – 0.10.2012 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o. g. Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme abzugeben.

Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Nach der zweiten Entwurfsöffnung haben sich keine Änderungen ergeben, die die planungsrechtlichen Normen des zweiten Offenlegungsentwurfs betreffen.

20 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die eingesehen werden können:

- 1: Verkehrsgutachten: „Bänninger-Areal Gießen – Verkehrsuntersuchung“ - Fortschreibung, Durth Roos Consulting, Darmstadt (02/2011)
- 2: Stellungnahme „Bänninger-Areal Gießen – Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung vom März 2011“, Durth Roos Consulting, Darmstadt (10/2011)
- 3: Verträglichkeitsstudie: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger-Gelände in Gießen“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (02/2011)
- 4: Verträglichkeitsstudie: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Gießen, Bänninger-Gelände [als Alternative zum Lebensmittelvollsortimenter]“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (08/2011)
- 5: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes auf die Innenstadt, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (03/2012)

- 6. "Vorplanung Straßenbau und Entwässerung", PG Kolmer & Fischer, Linden (02/2011)
- 7. Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der Firma Bänninger (Gießen), IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (07/2010)
- 8. Immissionsgutachten Nr. 2383, „Schallimmissionsprognose für die Errichtung eines Baumarktes in Gießen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen (1212)

21 Anlagen

Anlage 1 – Umweltbericht (02/2012)

Stadtplanungsamt, 29.11.2012



Bebauungsplan Nr. GI 04/27

“Bänninger-Gelände“

Umweltbericht

Planstand:

16.11.2012



Stadtplanungsamt

Bearbeitung

Inhalt

1	Rechtliche Grundlagen	4
2	Beschreibung des Vorhabens	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Benachbarte Bebauungspläne	6
2.3	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	8
2.4	Bestehende Genehmigungen	10
2.5	Bedarf an Grund und Boden	11
2.6	Ziele des Umweltschutzes	12
3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
3.1	Boden, Altlasten und Wasserhaushalt	13
3.1.1	Beschreibung und Bewertung.....	13
	Untergrundbelastungen	13
	Sanierungsmaßnahmen.....	15
	Kampfmittel	16
3.1.2	Empfindlichkeit Boden und Wasserhaushalt	16
3.2	Klima und Luft	16
3.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	17
3.3.1	Biotoptypen	18
	(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen 18.12.2008)	18
3.3.2	Tiere	21
3.3.3	Pflanzen	24
3.4	Landschaft, Kultur und Sachgüter.....	24
3.5	Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)	25
3.6	Besonders geschützte Bereiche	25
3.7	Wechselwirkungen	26
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
5	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	29
5.1	Boden und Wasserhaushalt	29
5.2	Klima und Luft	30
5.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
5.4	Landschaft, Kultur und Sachgüter.....	31
5.5	Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)	31
5.6	Besonders geschützte Bereiche	32
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	32
5.8	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	32
5.9	Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung.....	33

6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	33
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
9	Quellen	36
	Anlagen.....	37
	Kartierung Bestandsbäume.....	37
	Habitatpotentialanalyse, IUS 2009.....	39
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme, IUS 2010.....	39

Deckblatt

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab

(Quelle: Hessenviewer, Stand 20.01.2011)

1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan unterliegt der Umweltbericht auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Bänninger-Geländes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan GI 04/27 unter Ziffer 4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 enthalten.

Da das Vorhaben von den Zielen der Raumordnung abweicht, hat die Stadt Gießen beim Regierungspräsidium (RP) Gießen einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 gemäß § 12 Abs. 2 HLPG im Bereich „Bänninger-Gelände“, Stand August 2011 gestellt. Nach Durchführung eines Anhörungsverfahrens hat die Regionalversammlung am 28.02.2012 den Abweichungsbeschluss mit einigen Auflagen gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (nach dem 1. Ergänzungsverfahren und dem 10. Änderungsverfahren) Stand: 01.03.2006 ist das Plangebiet als bestehende Mischgebietsfläche (M) und als bestehende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Von Nord nach Süd sind ein breiter Streifen als Fläche für Aufschüttungen und eine Fläche mit Altlastverdacht (A) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren erforderlich.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, zur Umsetzung der in der Begründung des Bebauungsplans genannten Ziele bzw. Revitalisierung der Gewerbebranche wurde am 12.05.2010 ein Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich beschlossen.

Aussagen aus dem gesamtstädtischen Landschaftsplan (Stadt Gießen, 2004)

- Naturraum: Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Gießener Lahntals.
- Boden: Siedlungsbereich und verändertes Gelände. Altablagerung Nr. 40 Schiffenberger Weg: Formsande und Schlacken. Es wurden Grundwasser-, Boden- und Bodenluftverunreinigungen festgestellt. Die Sanierung bzw. Sicherung des östlichen Deponiekörpers ist abgeschlossen.
- Wasser: im Stadtgebiet von Gießen geringe Grundwasserergiebigkeit
- Klima: Das Gießener Becken ist ein niederschlagsarmes Gebiet (550-660 mm/a) mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9°C (relativ warm).
- Arten & Biotope: Industriegebiet in Stadtrandlage, nur wenig durchgrünt mit sehr hohem Anteil an versiegelten Flächen. Bewertung: stark verarmter Biotopbereich.
- Empfehlungen: Erhöhung des Grünflächenanteils insbesondere durch Anlage extensiver Grünstreifen mit großkronigen Bäumen im Straßenraum.
- Ziele: Erhalt und schonende Sanierung alter Bausubstanz, Förderung regionaltypischer Bauweise, Förderung von Anpflanzungen, Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen.

2.2 Benachbarte Bebauungspläne

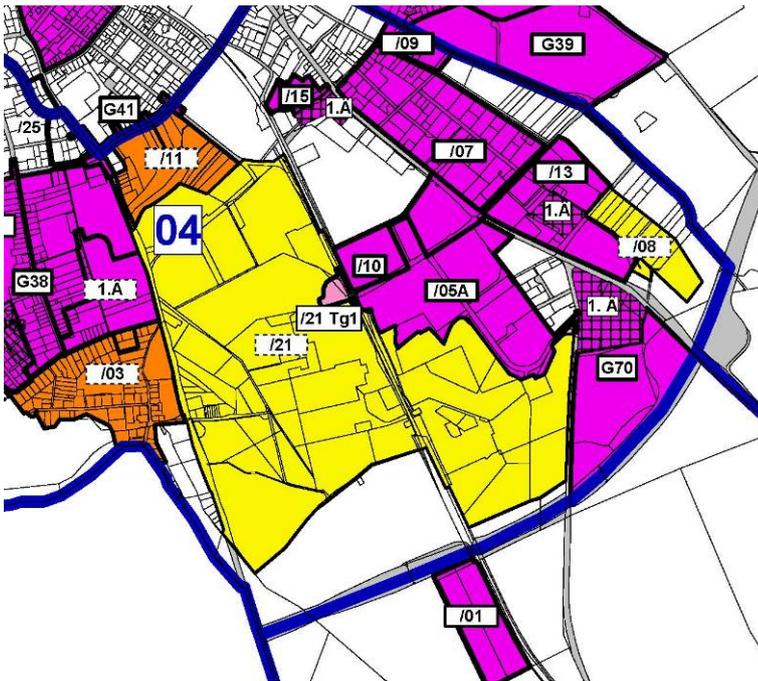


Abb. 2: Übersichtsplan der benachbarten Bebauungspläne, ohne Maßstab

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Stand 03.08.2010)

Tab. 1: Übersicht der benachbarten Bebauungspläne, ohne Maßstab

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Stand 03.08.2010)

Bebauungsplan	Planungsstand	Art der Festsetzung	Umweltprüfung
GI 04/15 Siemensstraße / Talstraße, Einfacher Bebauungsplan	Rechtskraft seit 27.09.2003	Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes bei künftigen Um- bzw. Neunutzungen und Sicherung des Gebietes für die gewerbliche Nutzung. Gewerbegebiet: Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments (überwiegend Großgüter) großflächige Ausstellungs- und Verkehrsflächen benötigen und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen. Sondergebietsfläche „Freie Theologische Akademie.“	Gem. Nr. 18.8 der Anlage.1 zum UVPG wurde eine Vorprüfung (Screening) durchgeführt. Maßgeblich für die Vorprüfung war der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum UVPG. Die Vorprüfung ergab für den Planfall im Vergleich zum Status quo und zur Nullfall-Prognose keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt – weder im Plangebiet noch für die nördlich angrenzende Klingelbachau. Vielmehr wird der Plan voraussichtlich zur Verminderung vorhandener oder potentieller Beeinträchtigungen beitragen. Auf eine formelle UVP wurde daher verzichtet
GI 04/15 Schiffenberger Weg / Hoher Rain	Rechtskraft seit 27.01.2000	1. Mischgebiet 2. Festlegung einer Fläche für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 700 m ² Verkaufsfläche	Keine Umweltprüfung, jedoch Grünordnungsplan, der in den B-Plan integriert wurde.
1. Änderung VEP	Rechtskraft seit 16.04.2005	Festsetzung eines Getränkemarktes in Ergänzung zum Lebensmittelmarkt,	Umweltprüfung erfolgt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Um-

		Straßenverlängerung zum Bänninger Gelände	weltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind
GI 04/10 „Sandkauter Weg“	Rechtskraft seit 19.03.1991	Sondergebiete: SO1: großflächiger Einzelhandel (Toom) mit 6000 m ² Verkaufsfläche SO2 und SO3: Sondergebiet Bund und Sondergebiet Verwaltung Hessen Gewerbegebiet Bahnunterführung	Keine
GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“	Aufstellungsbeschluss 7.11.1996 Rechtskraft seit 29.08.2003	Nachnutzung ehemaliger Tonabbaugruben. Sondergebiete: SO1: Handel (Möbelhaus) mit 32.000 m ² Verkaufsfläche SO2 Handel (Baumarkt) mit 15.000 m ² Verkaufsfläche 4 Gewerbegebiete Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	Keine, jedoch Erarbeitung bzw. Aktualisierung landschaftspflegerischer Gutachten (Rekultivierung). Übernahme der empfohlenen Rekultivierungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen.
GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“	Vorentwurf / frühzeitige Beteiligung (30.01.08 bis 29.02.08)	Sondergebiet Technologiepark Gewerbegebiete Industriegebiet Flächen für Versorgungsanlagen Waldflächen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft FFH-Gebiet	Scopingtermin 22.03.2007 Umweltbericht zum Vorentwurf: Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden sind zu erwarten. FFH-Vorprüfung
GI 04/21 Teilbereich I „Bahnunterführung Fernestraße“	Satzungsbeschluss 01.07.2010		Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, insbesondere Artenschutz (Zauneidechse).CEF-Maßnahmen sind erforderlich.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“, ohne Maßstab

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Wiedernutzbarmachung einer großen Brachfläche mit Altlastensanierung in Gießen an einer exponierten Stelle planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete Entwicklung der Gebietsnutzung zu steuern.

Im Rahmen einer „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption“, beauftragt 2008 durch die Universitätsstadt Gießen, hat die LBBW Kommunalentwicklung in Zusammenarbeit mit der Re2area GmbH bereits verschiedene Entwicklungskonzepte gekoppelt mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erarbeitet. Die Nutzungen variieren von einer Mischung aus Gewerbe und einzelnen Einzelhandelsflächen bis hin zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung für das gesamte Gebiet.

Nach Kauf der ca. 10 ha großen Flächen durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal Ende 2009 haben die Eigentümer auf Grundlage des o.g. Entwicklungskonzeptes ein geändertes, fortgeschriebenes Nutzungskonzept aufgestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Wesentlichen Flächen für Gewerbegebiete (z.T. Sicherung des Bestands) und Sondergebiete vor. Festgeschrieben für die Sondergebiete sind folgende Nutzungen: „Bau- und Heimwerkermarkt“, „Sportfachmarkt“, „Fachmarkt für Büroartikel“.

Der Bereich um die Logistikhalle ganz im Norden bleibt weitgehend unverändert. Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit dem nördlich angrenzenden Kastanienhof und einem Kriegerdenkmal wurde unter Denkmalschutz gestellt und bleibt als Büro- und Dienstleistungsstandort erhalten und wurde bereits saniert. Das Grundstück der Lebenshilfe liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Festsetzungen dienen in diesem Bereich der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes.

Weiter werden Flächen für den Verkehr festgesetzt. Sämtliche der geplanten Teilflächen werden durch eine neue Straßenverbindung (Bänningerstraße) erschlossen, die von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft. Der Anschluss an den Schiffenberger Weg im Norden erfolgt durch die Raiffeisenstraße. Der Anschluss an den Sandkauter Weg im Süden erfolgt durch einen neuen Kreisverkehr. Außerdem wird im Rah-

men des Erschließungskonzepts der Anschluss an den Knotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg neu geordnet. Fußläufige Verbindungen mittels Gehwegen sind entlang des Erdkauter Wegs, beidseitig entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße. Außerdem soll langfristig eine Fußwegeverbindung nach Osten zum Schiffenberger Weg geschaffen werden. Flächen hierfür werden im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Zudem werden öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Anpflanzung ausgewiesen.

2.4 Bestehende Genehmigungen

Für den Großteil der sich im Planungsgebiet befindlichen Gebäude wurde bereits am 15.03.2010 eine Abbruchgenehmigung durch die Stadt Gießen erteilt. Mit den Abbrucharbeiten wurden bereits im Frühjahr 2010 begonnen. Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Denkmalschutz) sowie die Logistikhalle im Norden bleiben bestehen.

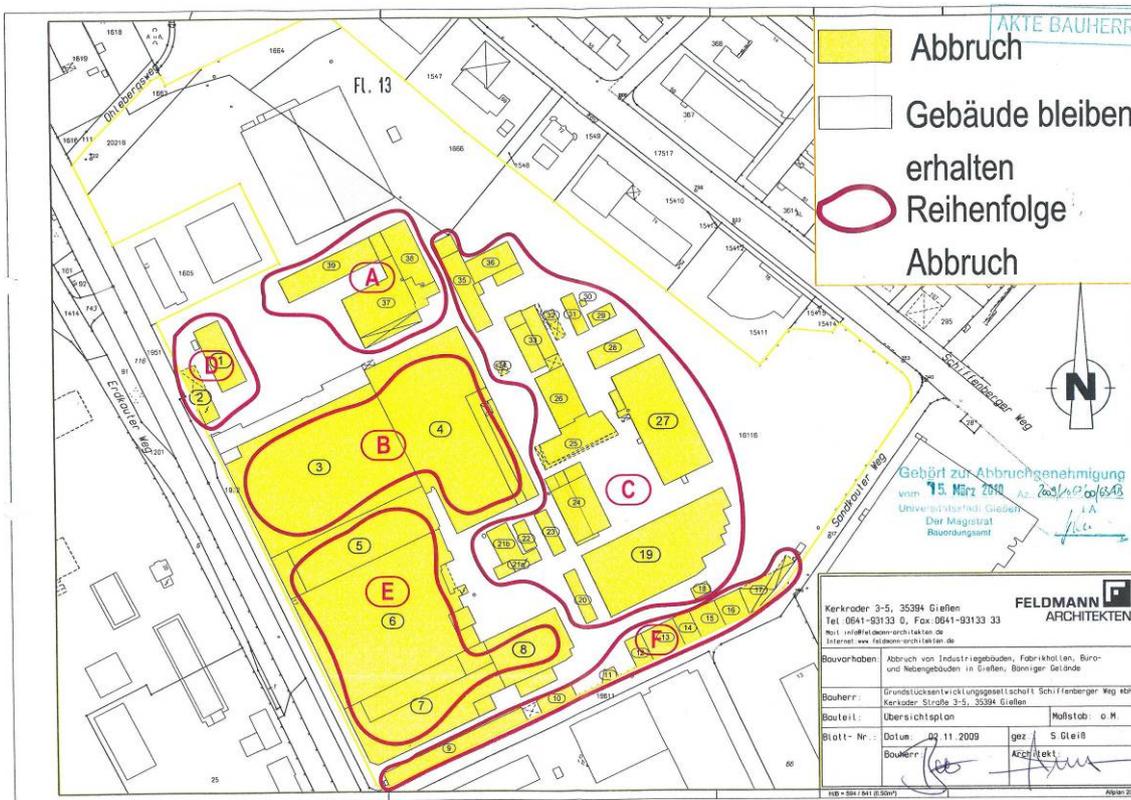


Abb. 5: Übersichtsplan mit Reihenfolge des Abbruchs aus dem Abbruchgesuch, 02.11.2009, ohne Maßstab

(Quelle: Feldmann Architekten, Gießen)

Tab. 2: Abbruchmaßnahme, Liste der einzelnen Gebäude

Reihenfolge Abbruch	Bezeichnung	Nutzung Baujahr
A	Lagerschuppen, Lagerhallen, Hochregallager	ca. 1970
B	ehem. Rotgussfertigung / Werkzeugbau,	ca. 1950
C	div. Gebäude, alte Brennerei, Rotgussbearbeitung, Sandbunker / Spänebunker, Trafogebäude, Elektrozentrale, ehem. Kantine, offene Hallenkonstruktion, Roheisenlager / Magazin, ehem. Kupferproduktion, Stahltanks, Schornstein, Werkstätte Grundwasser Sanierung / Zentrale Heizungsanlage, Schuppen, Motorenwerkstatt, Tankstelle, Garagen	ca. 1908, ca. 1950, ca. 1970
D	Lagerhallen, Trafogebäude, Garagen	ca. 1950
E	Gießerei, alte Gießerei, Rotgussfertigung	ca. 1908, ca. 1950
F	div. Gebäude, Unterstand, Technikraum, altes Tanklager	ca. 1908, ca. 1950

Reihenfolge Abbruch A → F

Der erste Schritt des maschinellen Abbruchs erfolgt bis OK Gelände. Nach Fertigstellung des oberirdischen Abbruchs und Beräumung der Flächen werden Kellerwände und Bodenplatten einschl. der Fundamente ausgebaut. Die entstehenden Gruben werden für die Rückverfüllung vorbereitet. Diese erfolgt lagenweise durch Einbau des aufbereiteten Materials und entsprechende Verdichtung.

Diese Baumaßnahmen und die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen einzelner Biotopstrukturen sind im Rahmen des Abbruchgesuchs genehmigt und somit zulässig. Es handelt sich um die Herstellung des Baugrundes während des Bebauungsplanverfahrens.

2.5 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden beläuft sich auf insgesamt rund 11,76 ha.

Für die Gewerbegebiete und Sondergebiete wird jeweils eine GRZ zwischen 0,25 und 0,6 festgesetzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für die Sondergebietsflächen SO₁₋₃ und die Gewerbegebietsflächen GE₁₋₇ eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Tab. 3: Flächenaufteilung im Bebauungsplan (Abweichungen sind rundungsbedingt)

Gewerbegebiete	überbaute Fläche (GRZ)	1,588 ha	4,12 ha
	überbaute Fläche (GRZ-Überschreitung)	1,882 ha	
	nicht überbaubare Fläche	0,653 ha	
Sondergebiete	überbaute Fläche (GRZ)	2,878 ha	5,59 ha
	überbaute Fläche (GRZ-Überschreitung)	2,149 ha	
	nicht überbaubare Fläche	0,559 ha	
Verkehrsflächen	Fußwege	0,017 ha	1,83 ha
	Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Parkflächen	1,814 ha	
Versorgungsanlagen	Fläche für Versorgungsanlagen	0,017 ha	0,02 ha
Grünflächen	Verkehrsgrün	0,093 ha	0,21 ha
	Private Grünflächen	0,120 ha	
Gesamtfläche			11,77 ha

2.6 Ziele des Umweltschutzes

BauGB §1a Städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

BNatSchG Schutz von Natur und Landschaft mit generellen und gebietsspezifischen Schutzgegenständen Schutzzweck und erforderliche Verbote (in der Regel Rechtsverordnung).

HAGBNatSchG Natur und Landschaft sind vor schädlichen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Der Flächenverbrauch ist durch Nachverdichtung zu optimieren.

Natura 2000 Lebensraum- und Artenschutz in der EU, Erhalt der biologischen Vielfalt

Leitziele und Empfehlungen des Landschaftsplans siehe Kap. 2.1 Übergeordnete Planungen.

Weitere Gesetze, die Ziele des Umweltschutzes formulieren, werden an dieser Stelle nicht explizit aufgeführt, finden aber Berücksichtigung bei der Umweltprüfung.

3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Boden, Altlasten und Wasserhaushalt

3.1.1 Beschreibung und Bewertung

Untergrundbelastungen

Nahezu das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Fa. Bänninger wurde mit entsprechender Genehmigung seit Anfang des 20. Jahrhunderts mit alten Formsanden, Produktionsabfällen wie z.B. Schlämme aus der Metallbearbeitung und Kupolofenschlacke sowie Bauschutt aufgefüllt.

Seit 1988 wurden auf der Fläche zahlreiche umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Die „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption im Bereich Erdkauter Weg / Fa. Bänninger von 2009 hat die Altablagerungen und Altlasten sowie Verdachtsflächen ausführlich beschrieben. Abb. 6 zeigt die vermutete Mächtigkeit der Formsand-Ablagerungen.

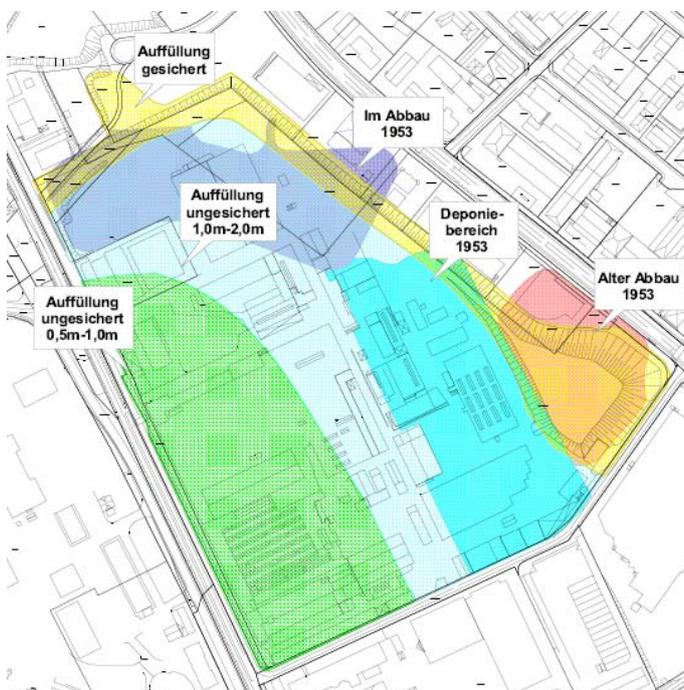


Abb. 6: Vermutete Auffüllungen und Ablagerungen

(Quelle: Re2area, Heidelberg, Juni 2009)

Es sind Belastungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser bekannt. Die Belastungen werden einerseits durch abgelagerte Produktionsreste verursacht, andererseits sind sie auf direkten Stoffeintrag im Rahmen der ehemaligen Produktion zurück zu führen.

Es sind folgende Schadstoffbelastungen bekannt:

- **Boden:** Belastungen durch anthropogene Auffüllungen mit schwermetallbelasteten Formsanden (überwiegend Zink, Nickel). Die schadstoffbelasteten Auffüllungen sind auf dem gesamten Betriebsgelände mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Schadstoffgehalten bekannt (siehe Abb. 6).
- **Bodenluft:** Belastungen durch den Eintrag von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Die festgestellten räumlich begrenzten Bereiche mit LHKW-Belastungen in der Bodenluft weisen auf einzelne Austrittsstellen von Betriebsmitteln in den Untergrund hin. Die Belastungen sind in vier Bereichen (Tankstellen Nr. 9 und 12, Bodenluftbelastungen Nr. 11 und 12) bekannt (siehe Abb. 7).

- Grundwasser: Grundwasserbelastungen durch Schwermetalle (überwiegend Zink, Nickel). Das Grundwasser wird seit 2005 saniert, wobei die konkreten Eintragstellen der Schadstoffe nicht bekannt sind.

Abb. 7 fasst die Verdachtsflächen zusammen. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder korrekte Angabe der Lage und Abmessungen der Verdachtsflächen.

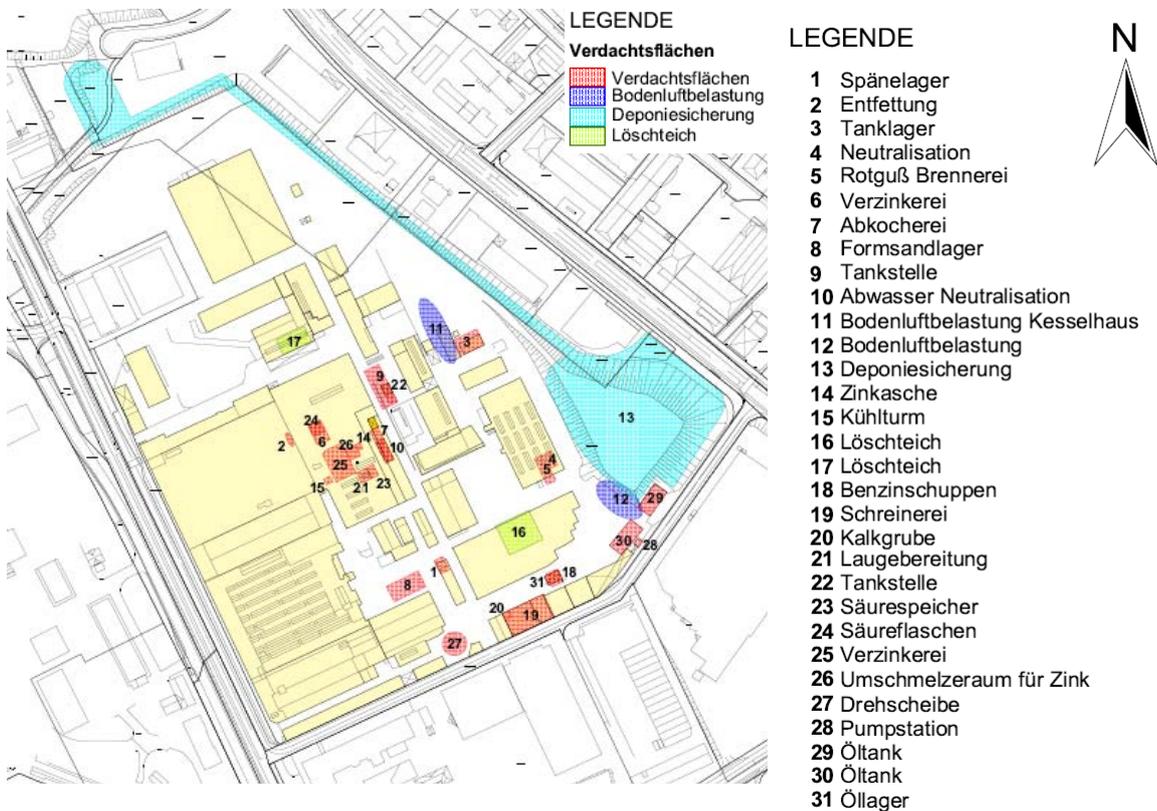


Abb. 7: Erster Überblick über vermutete und bekannte Altlastenverdachtsflächen

(Quelle: Re2area, Heidelberg, Juni 2009)

Der Altstandort wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) im Altflächenerfassungsprogramm (AltPro) unter der Nr. 531.005.001.028 geführt, die Altablagerung unter Nr. 531.005.000.0001.

Die firmeneigene Deponie für gefährliche Abfälle umfasst laut Kataster eine Gesamtfläche vom 56.000 m². Das Deponievolumen wird mit 340.000 m³ angegeben. Gemäß dem Verzeichnis sind folgende Abfälle abgelagert:

- Ofenausbruch aus metallurgischen Prozessen
- Gichtgasschlamm
- Kupferhaltiger Galvanikschlamm
- Sonstige Abfälle mineralischen Ursprungs
- Bauschutt
- Kupolofenschlacke
- Schlamm aus Gießereien
- Formsande

Sanierungsmaßnahmen

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Bänninger wurden seit 1992 bis heute umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Umlagerung und Sicherung von abgelagerten Reststoffen, Grundwassersanierung) durchgeführt:

Das Ziel der Nutzbarmachung des ehemaligen Bänninger-Geländes für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der Nutzung als Gewerbegrundstück wurde von den Neueigentümern im Anschluss an den Erwerb des Geländes angegangen. Als großer Vorteil ist hierbei zu nennen, dass einer der beiden Investoren eine fachlich über die Grenzen des Bundeslands hinaus anerkannte Abbruch- und Altlastensanierungsfirma besitzt. Ein Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros wurde erarbeitet.

Weitere Untersuchungen sowie Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und dem Regierungspräsidium (RP) Gießen durchgeführt. Aus einer Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen vom 01.02.2011 im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes geht das weitere Vorgehen bzgl. der Untergrundbelastungen hervor:

So wurden bzw. werden sämtliche im Rahmen der Historischen Erkundung festgestellte Verdachtsflächen vertiefend untersucht. Die relevanten Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Grundwasser“ werden gutachterlich bewertet. Ggf. notwendige Sanierungen werden in enger Abstimmung mit dem RP Gießen durchgeführt. Danach erfolgt durch das RP Gießen eine Freigabe der Flächen zur weiteren Nutzung.

Es wurden folgende Bauarbeiten und Sanierungsschritte abgestimmt:

- Oberirdische Gebäudeabbrüche
- Behandlung der schädlichen Bodenveränderungen / Zink-Nickel-Anomalie
- Vorgehensweise Teilabtrag der Formsandhalde
- Beendigung der Grundwassersanierung
- Bodenerkundung und –sanierung unterhalb der abgebrochenen Bodenplatte

Mit der Bodenerkundung und –sanierung unterhalb der abgebrochenen Bodenplatte sowie der Formsandhalde wurde ab Anfang 2011 durch umwelttechnische Fachbüros begonnen. Ziel ist es, unter anderem den Formsand bei nachgewiesener Unschädlichkeit für das Grundwasser für Geländeauffüllungen zu nutzen.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen fand weitestgehend statt. Zeitliches Ziel ist es, den Rückbau und die Altlastensanierung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen.

Das RP Gießen hat mit Schreiben vom 19.05.2010 sowie vom 07.03.2011 bestätigt, dass für die Teilflächen im westlichen Plangebiet kein weiteres Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht. Die oberste Bodenschicht aus 50 cm unbelasteten Bodenmaterials gewährleistet künftig, dass kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch mehr auftritt.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial, der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Oberflächenabdichtungen, die notwendige Überdeckung von 50 cm mit unbelastetem Boden sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen zusätzliche Kosten. Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes aus dem zweiten Weltkrieg und wird vom Kampfmittelräumdienst als „Bombenabwurfgebiet“ eingestuft. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Nach Auskunft des KMRD sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

3.1.2 Empfindlichkeit Boden und Wasserhaushalt

Neben den oben aufgeführten Belastungen des Untergrundes sind zudem ca. 72% des Geländes versiegelt. Das natürliche Bodengefüge ist im gesamten Planungsgebiet zerstört.

Die Leistungsfähigkeit von Böden im Allgemeinen steht in Abhängigkeit zur natürlichen Beschaffenheit und Schichtung sowie zur Funktionalität der einzelnen Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Es besteht generell eine hohe Empfindlichkeit aller Böden gegenüber Erosion, Versiegelung (Flächenverlust), Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges sowie gegenüber Schadstoffeinträgen.

Im konkreten Fall sind die Böden durch die starken Veränderungen des Bodengefüges sowie den hohen Versiegelungsgrad gänzlich in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Die Leistungsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Geologie, Topographie und Nutzung des Plangebiets. Im vorliegenden Fall ist der ausschlaggebende Faktor die Nutzung als Industrie- und Gewerbe Standort. Zum einen beeinträchtigt die starke Versiegelung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Grundwasserneubildung. Zum anderen wird das Grundwasser durch stetigen Schadstoffeintrag in seiner Qualität stark beeinträchtigt. Es zeigt sich hier deutlich die grundsätzliche Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Versiegelung und Schadstoffeintrag. Beides steht immer in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering. Alle auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge werden derzeit der Mischkanalisation zugeführt. Der Grundwasserflurabstand beträgt, im Bereich des Bänninger Geländes mindestens 5 m.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete befinden sich keine im Plangebiet.

3.2 Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört mit seiner Lage im Gießener Becken zu den niederschlagsärmeren Gebieten Deutschlands (500-660 mm/a), wobei es mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 9 °C relativ warm ist.

Die Windmessungen anlässlich des Stadtklimagutachtens (Stand 08.05.1995) im Schiffenberger Tal ergaben für dieses Gebiet einen hohen Anteil von Winden aus südöstlicher Richtung. Die Windgeschwindigkeiten betragen lediglich ca. 1,0 m/s. Dieser Bereich um die ehemaligen Tongruben ist somit relativ schwach belüftet. Hier gebildete Emissionen werden zwar langsam, jedoch aber in Richtung der Innenstadt mit Wohnbebauung verfrachtet. Es sollten daher angesichts der Durchlüftungs- und Emissionsproblematik keine Schadstoffproduzierenden Betriebe angesiedelt werden. Gebäude sollten nach Möglichkeit aufgrund der vorherrschenden Winde in Südostrichtung orientiert sein und drei Stockwerke nicht überschreiten.

Durch die ehemals dichte Bebauung des Bänninger-Geländes und den dadurch bedingten hohen Versiegelungsgrad fehlen Ausgleichsflächen, die den starken Veränderungen der klimatischen Bedingungen (Tages- und Nachtgang der Temperatur, Windverhältnisse, Kalt- und Frischluftentstehung, Luftaustausch) entgegen wirken. Dem kleinen Anteil an Grün, wie Gehölzflächen, Ruderalflächen und dem Kastanienhain kommt daher eine besondere Bedeutung im kleinklimatischen Ausgleich zu.

Zur Vermeidung der Erhöhung der Lufttemperatur sowie um den Luftaustausch zu fördern, sind Entsiegelung, Erhöhung des Durchgrünungsgrades sowie Begrünung von Dächern und Fassaden geeignete Maßnahmen.

Generell bezieht sich die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima & Luft auf seine Fähigkeit aufgrund des Reliefs, des Bewuchses und der Art der Bebauung positiv auf das Lokalklima einzuwirken. Es besteht also eine Abhängigkeit zu Frisch- und Kaltluft produzierenden Flächen (Acker-, Wald- und Wiesenflächen) sowie Luftleitbahnen.

Durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad fehlen ausreichend Ausgleichsflächen, die den starken Veränderungen der klimatischen Bedingungen entgegen wirken. Der Luftaustausch ist durch die Barrierewirkung der hohen Lager- und Produktionshallen gestört.

3.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach HAGBNatSchG oder BNatSchG geschützten Bereiche oder Schutzgebiete. Siehe hierzu auch Kap. 3.6 Besonders geschützte Bereiche.

Im Rahmen einer „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption“, beauftragt 2008 durch die Universitätsstadt Gießen, hat die Re2area GmbH im Dezember 2008 eine Biotopkartierung auf Basis der Anlage 3 zur Kompensationsverordnung Hessen (Stand 01.09.2005) durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden bereits umfangreiche Rodungsmaßnahmen und Abbruchmaßnahmen vorgenommen. Dies erfolgte auf Basis der am 15.03.2010 erteilten Abbruchgenehmigung. Die erfolgten Eingriffe gelten somit als zulässig.

Dennoch soll an dieser Stelle auch der ursprüngliche Zustand des Bänninger-Areals nach bzw. während der Nutzungsaufgabe betrachtet werden. Die Ergebnisse der Biotopkartierung von 2008 wurden in einem Bestandsplan dargestellt.



Abb. 8: Bestandsplan, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen 18.12.2008)

3.3.1 Biotoptypen

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen 18.12.2008)

02.400 Hecken und Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)

Entlang der Grundstücksgrenze zur Flurstück 160/5 (Gebäude Erdkauter Weg Nr.13) befindet sich eine frei wachsende Hecke aus überwiegend heimischen Sträuchern. Die Pflanzung ist noch nicht sehr alt (maximal aus der Zeit der Formsandumlagerung bzw. des Parkplatzneubaus nach 1993) und durch regelmäßige Schnittmaßnahmen in überschaubarem Umfang gehalten. Im Übergang von der offenen mit Kastanien bestandenen parkähnlichen Fläche zu den Lagerhallen befindet sich ein größeres Gebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzen und einigen Bäumen als Überhälter (Neststandorte). Aufgrund seiner Ausprägung kann von einem erhöhten Biotoppotential ausgegangen werden. Im Bereich des 1993 neu gebauten Parkplatzes befinden sich in Teilen (entlang der Böschung am Erdkauter Weg) auch Gebüsch aus überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen.

02.500 Hecken und Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)

Im Bereich des 1993 neu angelegten Firmenparkplatzes im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich Gehölzpflanzungen. Zum Großteil bestehend aus Ziergehölzen (überwiegender Anteil) und heimischen Sträuchern. Ebenso im Bereich der Löschwasserpumpstelle an der nordöstlichen Gebietsgrenze (östlich von Gebäude 64/65).

04.110 Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

Die Bäume innerhalb des Untersuchungsgeländes wurden hinsichtlich ihrer Art, ihrem Standort, ihrem Stammumfang (in ein Meter Höhe) sowie ihrer Vitalität bzw. Erhaltungspriorität aufgenommen. Einzelheiten sind im Anhang der Tabelle 8 „Kartierung der Bestandsbäume im Bereich des Planungsgebiets, Stand 18.12.2008“ zu entnehmen. Die Standorte sind im Bestandsplan (Abb. 8) eingetragen.

04.210 Baumgruppe (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

Zwischen den Gebäuden gegenüber dem ehemaligen Verwaltungsgebäude befindet sich eine Gruppe mit Säulenpappeln von unterschiedlichem Alter und Größe (siehe Anhang).

Hinter den Fabrikgebäuden an der südöstlichen Gebietsgrenze befindet sich eine größere Gruppe von Weiden. Aufgrund des Alters der Bäume kann nicht mehr von einem Sukzessionsstandort gesprochen werden.

04.310 Allee (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

Im zentralen Zugangsbereich des Firmengeländes stehen zweireihig insgesamt 13 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Die Bäume werden nicht als klassische Allee genutzt, sie stehen zum Großteil auf einem regelmäßig gemähten Zierrasen, zum Teil auch in der Platzfläche. Es handelt sich um alte Bäume, deren Vitalität als gut eingestuft wird. Aufgrund einiger toter Äste ist dennoch eine professionelle Baumpflege zum Erhalt der Bäume und der Sicherheit dringend empfehlenswert.

09.210 B Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte

Im abgeflachten und ebenen Bereich der Formsandablagerung im Nordosten des Planungsgebiets an der Grenze zu den Grundstücken Nr. 154/7, 154/8, 154/9 und 154/10 hat sich im Laufe der Jahre eine ausdauernde Ruderalflur mit Aufwuchs von Birken (*Betula*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Strauchrosen, Brombeeren und Eiche (*Quercus*) entwickelt. Bei fortschreitender Entwicklung kann von einer dauerhaften Bewaldung dieses Bereichs ausgegangen werden. Gleiches lässt sich zwischen den östlich gelegenen und zum Teil stark zerfallenen Gebäuden dokumentieren. Am südlichen Hangfuß der Formsandhalde zu den Fabrikgebäuden und Lagerhallen hin dominiert ebenfalls die Sukzession mit starkem Birken- und Weidenaufwuchs. Zwischen den Fabrikgebäuden gibt es immer wieder Bereiche in denen sich die Natur die Asphaltflächen zurückholt und Ruderalvegetationen entstehen. Es handelt sich um kleinflächige Bereiche von unterschiedlichem Alter und eher geringerer Wertigkeit, vor allem im Hinblick auf die oben aufgeführten großflächigeren Ruderal- und Sukzessionsflächen.

Abb.9: Kastanienhain



Quelle: eigene Aufnahme Re2area GmbH, 18.12.2008

Abb.10: Formsandhalde / Ruderalfläche



09.270 B Rekultivierte Deponie mit Gehölzaufwuchs

Die gesicherte Formsandablagerung kann als rekultivierte Deponie eingestuft werden. Die Ablagerungen wurden zu einem Hügel von bis zu ca. 10 m modelliert. Die Flächen sind mit einer Ansaat begrünt. Der Standort ist relativ frisch bis feucht, was auf eine Überdeckung der Formsande mit bindigem Material schlie-

ßen lässt. Auf der Hügelkuppe wurden Gehölzpflanzungen angelegt. Sie setzen sich aus heimischen Gehölzen überwiegend Hasel (*Corylus avellana*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Birke (*Betula pendula*) und Strauchrosen zusammen und entwickeln sich gut. Die Kombination von Wiesenbereichen mit einem Anteil an Ruderalvegetation und den Gehölzen bietet als innerstädtisches Biotop durchaus einen relativ hohen Biotopwert unabhängig vom (mit Schadstoffen belasteten) Untergrund.

Die Verfügung zu den Rekultivierungsmaßnahmen (zum Sanierungsbescheid 1993) benennt u.a. folgende Auflagen:

- Die Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern erfolgen; Bäume, die die Oberflächenabdichtung der Deponie beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.
- Für Modellierungsarbeiten der Geländeoberfläche sind nur leichte Geräte und Baufahrzeuge einzusetzen. Alle Modellierungen sind durch Bodenauftrag auszuführen, d.h. die vorhandene Oberflächenabdeckung darf nicht abgetragen werden.
- Pflanzgruben sind so herzustellen, dass die vorhandene Oberflächenabdeckung (Mutterboden) nicht durchlöchert wird.
- Der Wasserabfluss ist allseitig zu gewährleisten. Mulden, in denen sich Wasser sammeln könnte, dürfen nicht entstehen. Als Mindestgefälle ist nach allen Richtungen hin 5% herzustellen.

(Quelle: Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen von 30.07.1993 und Verfügung vom 14.09.1995)

10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

Der überwiegende Teil der nicht bebauten Flächen (ca. 70 %) ist völlig versiegelt (Asphalt, Beton). Versiegelte Flächen haben nur einen sehr geringen Wert als Biotopstruktur.

10.520 nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Neben den völlig versiegelten Flächen gibt es auch kleinere Bereiche die gepflastert sind. In der Gesamtbeurteilung für Flora & Fauna kann die Unterscheidung von völlig und nahezu versiegelten Flächen vernachlässigt werden. Die Wertigkeit als Biotopstruktur ist wie bei den völlig versiegelten Flächen ebenfalls sehr gering.

Abb. 11: Lagerfläche (vollversiegelt) im Norden



Abb. 12: Lagerhallen im südlichen Teil



Quelle: eigene Aufnahme Re2area GmbH, 18.12.2008

10.710 Dachfläche nicht begrünt

Sämtliche Gebäude des Firmengeländes haben keine Dachbegrünung. Überbaute Flächen haben nur eine sehr geringe Wertigkeit.

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten

Im Bereich vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude bis zum Grundstück 160/5 (Lebenshilfe) befinden sich die alten Kastanien und einige Baum- und Gehölzgruppen. Ausgenommen diese Baum- und Gehölzstrukturen, die separat beschrieben und bewertet werden, lässt sich diese größere zusammenhängende Fläche als gärtnerisch gepflegte Anlage beschreiben. Der Rasen wird regelmäßig gemäht, es befindet sich dort auch ein Denkmal für die im 1. Weltkrieg gefallenen Mitarbeiter der Fa. Bänninger.

Durch die bisherige Nutzung des Planungsgebiets als Fabrikstandort ist zunächst von einem starken Nutzungsdruck durch den Menschen auszugehen. Dieser hat in den letzten Jahren allerdings stark nachgelassen. Sonst wäre auch die Entwicklung der Sukzessionsflächen und Ruderalstandorte (ausgenommen der Formsandhalde) nicht möglich gewesen. Die Gebäude lassen sich auch anhand des menschlichen Nutzungsdrucks differenzieren. Einige sind durch die fortschreitende Nutzungsaufgabe bereits stark zerfallen, andere wurden bis Ende 2008 noch als Lager oder Büroräume genutzt. Je größer der Nutzungsdruck in den letzten Jahren noch war, desto geringer ist die Wertigkeit als Biotoptyp, da Störungen durch den Menschen, verursacht durch den laufenden Betrieb, potentiell vorkommende Arten meist vertreiben, da nicht alle störungsunempfindlich sind. Weitere Vorbelastungen, ebenfalls überwiegend Störungen, ergeben sich durch die innerstädtische Lage in Gießen. Das Gelände ist umgeben von Industrie, Gewerbe und Einzelhandel. Der Schiffenberger Weg im Osten ist eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Gießener Innenstadt, am Erdkauter Weg im Westen verläuft die Bahntrasse. Störende Vorbelastungen zeigen sich im Verkehrslärm, Abgasen und einem gestörten Lokalklima innerhalb des stark besiedelten Stadtbereichs. Nicht bei allen Gebüsch, Gehölz- und Baumgruppen sowie Einzelbäumen handelt es sich um über Jahrzehnte gewachsene Strukturen. Allein durch mehrfach vorgenommene Umschichtungen der Formsandhalden, die Haldensicherung nach 1993, sowie Um-, An- und Neubauten wurden gewachsene Strukturen immer wieder zerstört. Zum Teil erfolgte dann im Anschluss wieder eine Begrünung bzw. Bepflanzung betroffener Flächen. Das Alter der jetzt vorhandenen Strukturen ist stark differenziert.

Es handelt sich um eine nach und nach brach gefallene Industriefläche, geprägt durch Fabrikgebäude, Lagerhallen und Parkplätze. Zwei zusammenhängende Grünbereiche prägen den Charakter der einzelnen Teilbereiche. Dies ist zum einen der Bestand an alten Kastanien im Zugangsbereich zum Verwaltungsgebäude und zum anderen handelt es sich um die begrünte Formsanddeponie. Die übrigen Grünflächen sind zum Großteil durch Sukzession entstanden. Dies bedeutet aber nicht, dass sie weniger wertvoll für Flora und Fauna sind. Insbesondere die Sukzessionsflächen weisen eine große Empfindlichkeit gegenüber dem Einfluss durch den Menschen auf.

3.3.2 Tiere

Obwohl es sich um einen Industriestandort mit starker negativer Vorbelastung handelt, sind die Potentiale für geschützte Tierarten nicht zu unterschätzen. Flächenmäßig überwiegen deutlich die geringwertigen Biotoptypen (versiegelte und überbaute Bereiche). Dennoch ist das Habitatpotential, insbesondere auch bei den vorhandenen alten Gebäudestrukturen, nicht zu vernachlässigen.

Im Winter 2008/2009 wurde durch das von der Re2area beauftragte Büro IUS, Heidelberg, eine sog. Habitatpotentialanalyse durchgeführt (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht).

Der Fokus lag auf potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie bei den europäischen Vogelarten. Im Zuge der Begehung konnten 21 Vogelnester kartiert werden. Ihre Lage ist der Abbildung 13 zu entnehmen. Außerdem konnte ein Schlafbaum eines Fasans festgestellt werden. Da dieser aber keine europäische Vogelart ist, fällt er auch nicht unter die entsprechenden Schutzbestimmungen. Zudem ist dem Fasan ein Ausweichen auf andere Bäume ohne Beeinträchtigung möglich. Im nahen Umkreis befinden sich zahlreiche geeignete Bäume.

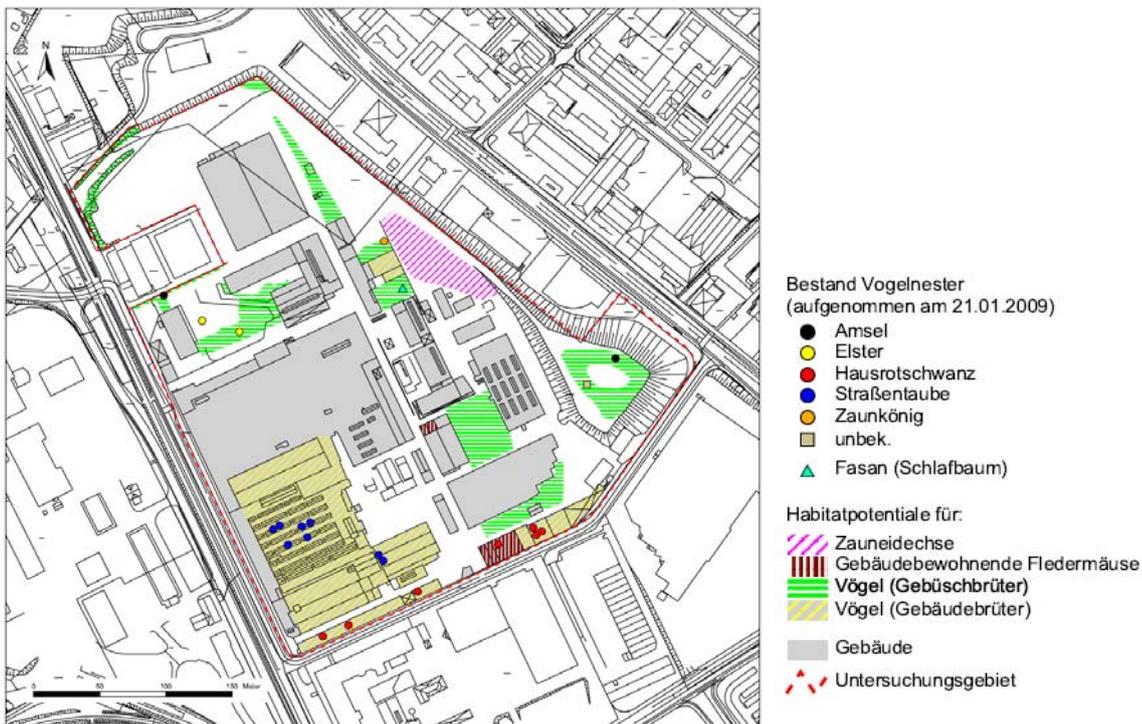


Abb. 13: Bestandsaufnahme Vogelnester / Habitatpotentialanalyse für streng geschützte Arten
(Quelle: IUS, Heidelberg 2009)

Tab. 5: Nachgewiesene Vogelnester im Planungsgebiet, Stand 21.01.2009 (Quelle: IUS, Heidelberg 2009)

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Anzahl Nester
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	8
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	7
Elster	<i>Pica pica</i>	2
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1
Nicht näher bestimmter Singvogel		1
Summe		21

Neben diesen gesicherten Vorkommen, ist es möglich, dass aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen innerhalb des Bänninger-Geländes, sowie der Verbreitung im Raum Gießen die in Tabelle 6 aufgeführten Vogelarten potentiell vorkommen.

Tab. 6: Potentiell vorkommende Brutvogelarten im Planungsgebiet, IUS, 2009

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Anmerkungen
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Gebäudebrüter
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Evtl. in kleinen, unauffälligen Baumhöhlen
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Baum- und Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Vorkommen derzeit wenig wahrscheinlich, da die Nähe des Menschen eher meidend. Bei Unterlassen einer neuerlichen Nutzung für mehrere Jahre ist eine Ansiedlung aber möglich

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Anmerkungen
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Baum- und Strauchbrüter
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Baum- und Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten. Bei der Gebietsbegehung beobachtet, aber kein Nestfund
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	An Gebäuden grundsätzlich zu erwarten
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Evtl. in vom Boden aus nicht sichtbaren Baumhöhlen. Bei der Gebietsbegehung beobachtet
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	An den Gebäuden nicht auszuschließen. Nester in Hohlräumen oft in großer Höhe, daher nicht vom Boden aus sichtbar.
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Auf Bäumen grundsätzlich möglich, über dem Gelände kreisend bei der Ortsbegehung beobachtet. Derzeitige Brut ausgeschlossen.
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	An Gebäuden nicht völlig auszuschließen, aber wenig wahrscheinlich, da kein Nestfund. Ein Vorkommen ist selbst dann möglich, wenn lehmige Stellen zum Sammeln von Nistmaterial erst in einigen 100 m Entfernung vorhanden sind
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Strauchbrüter
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Strauchbrüter, derzeit in Zunahme und verstärkt in Siedlungsrandbereiche vordringend
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Auf Bäumen grundsätzlich möglich, über dem Gelände fliegend bei der Ortsbegehung beobachtet. Derzeitige Brut ausgeschlossen.
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	In Gebäuden nicht völlig auszuschließen, aber wenig wahrscheinlich, da kein Nestfund. Ein Vorkommen ist selbst dann möglich, wenn lehmige Stellen zum Sammeln von Nistmaterial erst in einigen 100 m Entfernung vorhanden sind
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Bodenbrüter unter Sträuchern
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Baumbrüter
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter an Bäumen und Gebäuden, bei der Ortsbegehung beobachtet, aber kein konkreter Hinweis auf eine Brut
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Baumbrüter
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Brütet in Nischen an Gebäuden oder in verlassenen Krähenestern; derzeitiges Brutvorkommen sehr unwahrscheinlich
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Strauchbrüter in geringer Höhe, auch Bodenbrüter

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach einer gemeinsamen Ortbegehung festgelegt, dass keine weiteren Untersuchungen zur Ermittlung des tatsächlichen Vorkommens von Vogelarten erforderlich sind.

Fledermäuse konnten im Rahmen der Habitatpotentialanalyse nicht direkt nachgewiesen werden. Ein potentielles Vorkommen konnte zum damaligen Zeitpunkt trotzdem nicht ausgeschlossen werden.

Das ehemalige Kantinengebäude mit seinem Dachboden und ein schuppenähnliches Gebäude am Südostrand des Geländes weisen potentielle Quartiere auf. Umfangreichere Kolonien können ausgeschlossen werden, da diese anhand der Kotsuren hätten nachgewiesen werden können. Nicht ausgeschlossen werden

können kleine Kolonien oder sporadische Quartiersnutzung. Mögliche vorkommende Arten sind die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Andere Arten, die vergleichbare Bereiche als Quartiere nutzen konnten aufgrund des Standortes ausgeschlossen werden. Winterquartiere wurden ebenfalls ausgeschlossen.

Zudem wurde das Gelände auch auf potentielle Vorkommen der Zauneidechse hin bewertet. Aufgrund der isolierten Lage ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich. Da das Untersuchungsgebiet aber grundsätzlich geeignete Strukturen aufweist, wurde auf Wunsch der UNB im Mai / Juni 2010 eine Zauneidechsenerhebung durchgeführt. Bei insgesamt vier Begehungen konnten keine Individuen nachgewiesen werden.

Begehungstermine: 25.05.2010, 04.06.2010, 23.06.2010 und 28.06.2010

Die Einschätzung der Habitatpotentialanalyse, hat sich bestätigt. Für ein dauerhaftes Vorkommen wären geeignete Strukturen in einer Größenordnung von ca. 10 ha erforderlich. Auch die Zuwanderung aus den umliegenden Vorkommen (siehe Abb. 12) war als sehr unwahrscheinlich bewertet worden, da Leitstrukturen wie linienhafte Ruderalflächen, Gleisanlagen mit Schotterbett fehlen und die Passierbarkeit erschwert ist. Ein Zugang zum Gelände ist nur über das Eingangstor im Westen (Breite 4 m) und über die 3 m hohe Verbindungsmauer im Süden möglich.

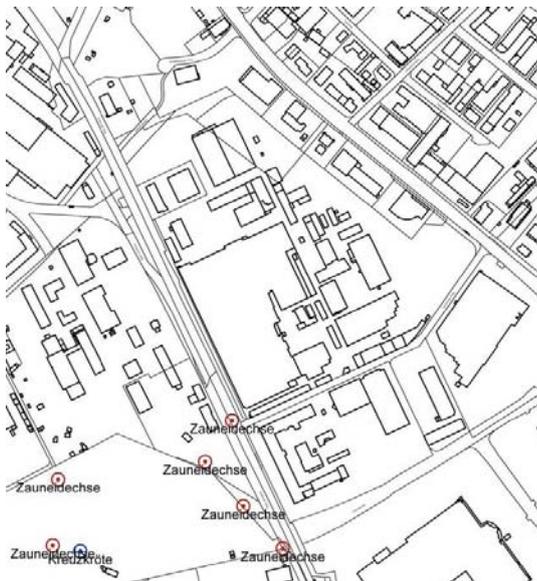


Abb. 14: Nachgewiesene Reptilien- und Amphibienvorkommen (Ausschnitt)

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Feb. 2009)

3.3.3 Pflanzen

Bei den Geländebegehungen im Dezember 2008 sowie im Februar 2009 und März 2010 wurden keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten kartiert.

3.4 Landschaft, Kultur und Sachgüter

Das Gelände der ehemaligen Firma Bänninger ist geprägt durch den Charakter eines Gewerbe- bzw. Industriestandortes. Es handelt sich um einen in sich abgeschlossenen Komplex. Im Westen und Süden schirmen die Gebäude und hohen Mauern das Gelände nach außen hin ab. Im Südosten und Osten erhebt sich die Formsandhalde. Die Deponie wirkt in ihrer Dimension als Fremdkörper im Gewerbegebiet Schiffenberger Tal. Im Norden liegt das Gelände mit seinen Parkplätzen und Rangierflächen für LKWs ebenfalls etwas über dem Niveau der angrenzenden Flächen und wird zudem über Strauchpflanzungen abgeschirmt. Den Charakter des in sich abgeschlossenen Firmengeländes prägen die Fabrik- und Lagergebäude, die v.a. im südli-

chen und südöstlichen Bereich sehr verwinkelt stehen und zum Teil extrem baufällig sind. Herauszuheben sind im ehemaligen Eingangsbereich das Verwaltungsgebäude mit vorliegender Grünfläche und Kastanienbäumen. Dieser relativ kleine Bereich im Verhältnis zur gesamten Fläche des Areals, prägt das Bänninger-Gelände stark.

Das gesamte Bänninger-Areal zeigt ein Stück Gießener Geschichte. Die Gebäude und Hallen sind im Zeitraum von 1908 bis 1970 entstanden. Durch die Aufgabe der Nutzung war ein Großteil der Bauten immer mehr dem Verfall ausgesetzt. Nach Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde festgelegt, dass das ehemalige Verwaltungsgebäude mit davorliegender Grünfläche und Kriegerdenkmal als Kulturdenkmal ausgewiesen wird, da die Firma Bänninger eines der führenden Industrieunternehmen der Stadt Gießen war (gegründet 1909). Die entsprechende Eintragung in die Denkmaltopographie „Universitätsstadt Gießen“ ist erfolgt. Es wird auf die Bestimmungen des § 20 HDSchG verwiesen.

Weitere Gebäude mit Schutzstatus oder sonstige Kulturgüter oder Naturdenkmäler gibt es nicht. Über Bodendenkmäler im Plangebiet ist nichts bekannt. Kulturhistorische Landnutzungsformen sind nicht vorhanden.

3.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)

Für den Mensch sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- bzw. Freizeitfunktion und Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie verkehrliche und gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzungen von Bedeutung.

Das Bänninger-Gelände grenzt im Osten, Westen, zum Teil auch im Süden an gewerbliche Bauflächen. Im Süden befinden sich zudem Sondergebietsflächen. Es handelt sich hierbei zum einen um das Polizeipräsidium und zum anderen um eine Sondergebietsfläche für Handel (FNP der Stadt Gießen). Im Norden ist Mischgebietsnutzung ausgewiesen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich erst weiter im Norden und Nordwesten in einer Entfernung von ca. 200 – 300 m, Im Westen nach ca. 2.000 m und im Osten nach ca. 3.000 m.

Durch die innerstädtische Lage, umgeben von Industrie, Gewerbe und Einzelhandel, in unmittelbarer Nähe zum Schiffenberger Weg, einer der Hauptzufahrtstraßen zur Gießener Innenstadt und östlich der Bahnlinie, bleibt letztendlich nur das Potential der Fläche für eine Umnutzung. Als Arbeitsstätte hat das Gebiet mit der Aufgabe des Firmenstandortes und der Verlagerung von Produktion und Verwaltung seit 2009 keine Bedeutung mehr.

Für die Erholung des Menschen hat das Gelände in seiner jetzigen Beschaffenheit und bisherigen Nutzung keine Bedeutung.

Die angrenzenden Verkehrsflächen wie Erdkauter und Sandkauter Weg sowie der Schiffenberger Weg und die im Westen angrenzende Bahnlinie stellen z.T. erhebliche Lärmquellen dar. In weiten Teilen erfolgt derzeit eine Abschirmung des Lärms durch massive Bebauung und Mauern entlang der Straßen.

Über schädliche Emissionen, insbesondere Luftschadstoffe, aus dem Plangebiet ist derzeit nichts bekannt. Im Zuge der Nutzungsaufgabe und beendeten Produktion ist davon auszugehen, dass zum jetzigen keine Vorbelastung besteht.

3.6 Besonders geschützte Bereiche

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des HAGBNatSchG oder des BNatSchG. Es sind auch keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Südlich des Sandkauter Wegs befinden sich die ehemaligen Gail'schen Tongruben. Ein kleiner Teil des ehemaligen Tonabbaugeländes mit den dort vorhandenen natürlichen eutrophen Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation sind als FFH-Gebiet (Nr. 5418-302) „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ ausgewiesen und geschützt. Es handelt sich um ein herausragendes Sekundärbiotop für Amphibien, insbesondere für die beiden Zielarten Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) und Kammolch (*Triturus cristatus*). Erhaltungsziele dafür sind u.a. der Erhalt der Biotopprägenden Gewässerqualität und der lebensraumspezifischen Gewässervegetation im Zusammenhang mit den Landlebensräumen der typischen Tierarten des Lebensraumtyps, was hier z.B. den Erhalt von Brachen, von besonnten Kleingewässern und der Wanderkorridore einschließt.

Das Schutzgebiet ist nicht räumlich vom Vorhaben betroffen und verfügt auch nicht über eine funktionale Verbindung zum Plangebiet. Von dem Vorhaben sind also weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen der FFH- und Naturschutzgebiete zu erwarten.

Die Biotopkartierung sowie die Untersuchungen im Winter 2008/2009 sowie im Frühsommer 2010 haben zudem gezeigt, dass auf dem Bänninger Gelände keine entsprechenden Biotoptypen oder Arten vorkommen.

3.7 Wechselwirkungen

Boden ist Lebensgrundlage für Mensch und Tier. Er ist Lebensraum für Pflanzen und somit Grundlage für Arten und Lebensgemeinschaften. Klima/Luft, Wasser und Boden geben der Landschaft ihr Erscheinungsbild und werden oftmals durch den Menschen beeinflusst und überformt. In der Wechselwirkung der einzelnen Belange des Umweltschutzes wirken sich die Bedürfnisse des Menschen nach neuem Lebensraum stark auf das Schutzgut Boden aus. Dafür entsteht neuer Lebensraum für den Menschen. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild.

Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit relevant, schon in den o.g. Kapiteln abgehandelt, z.B.

- Schutzgut Boden“ der Boden als Lebensraum (Boden ↔ Pflanze, Boden ↔ Tier) und als landwirtschaftlicher Produktionsstandort (Boden ↔ Sachgut)
- Schutzgut Wasser“ die Abhängigkeit Grundwasserneubildung und Wasserrückhalt von der Bodenart (Boden ↔ Wasser)
- Schutzgut Landschaft“ die wichtigsten Komponenten des Landschaftsbildes: Vegetation und Nutzung (Pflanzen ↔ Landschaft, Mensch ↔ Landschaft, Sachgut ↔ Landschaft)
- Schutzgut Mensch“ der Zusammenhang von Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaft ↔ Mensch)

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es den extrem vorbelasteten Industriestandort über die Festlegung von grünordnerischen Maßnahmen in einen zeitgemäßen, im Hinblick auf ökologische Aspekte nachhaltigen, durchgrünten Gewerbe- bzw. Sondergebietsstandort zu entwickeln. Hierzu zählen insbesondere die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen.

Ein Erhalt aller hochwertigen Biotopstrukturen wäre aus Sicht des Naturschutzes sicherlich wünschenswert, ist aber unter dem Gesichtspunkt der Konversion des Bänninger-Geländes, insbesondere im Hinblick auf die umfangreichen Altlastensanierungen, schlichtweg nicht möglich. Die Sanierung und Sicherung der Bodenverunreinigungen wirken sich aber positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus; sowie im weiteren Sinne dann auch auf das Wirkungsgefüge im Nahrungskreislauf. Hier wird dem Boden- und Wasserschutz Vorrang gewährt und neue Grünstrukturen nach Abschluss der Sanierung und Neuordnung des Gebiets geschaffen.

Ein wichtiger Bestandteil der „grünen Struktur“ ist der Erhalt der alten Kastanien sozusagen als „Herzstück“ des Areals und als Ensemble mit dem unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäude. Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume mit Baumreihen und –alleen, Neuanpflanzungen an den stadträumlichen Grenzen des Geltungsbereichs sowie die Festlegung von Dachbegrünungen spielen eine wichtige Rolle.

Die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erzielen für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung, deshalb sind sie hier zusammenfassen noch einmal aufgeführt. Sie werden als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangen.

Tab. 7: Übersicht der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Auswirkungen auf die Schutzgüter
1	Festsetzung einer GRZ inkl. Überschreitung zur Begrenzung der Versiegelung	Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild
3	Festlegung einer EFH, Höhenbegrenzung der Gebäude auf 12m (Ausnahme denkmalgeschütztes Gebäude mit 16 m))	Landschaftsbild, Klima/Luft
4	50 % der Dachflächen sind mit einer extensive Dachbegrünung zu begrünen. Zur Regulierung des Oberflächenabflusses, der Wasserreinigung, der Erhöhung der Verdunstung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine Aufbaustärke von 8-10 cm festgesetzt	Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Mensch
5	Keine Wasserdurchlässigen Beläge im Bereich von Stellplätzen zur Sicherung der Altablagerungen und aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens	(Grund-)Wasser
6	Entwässerung im Trennsystem und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mittels Staukanal zur Entlastung der örtlichen Kanalisation	Wasser

7	Sanierung und Sicherung von Altlasten im Vorfeld einer Neubebauung	Boden, Wasser, Mensch
8	Pflanzungen von großkronigen Straßenbäumen, und flächigen Gehölzpflanzungen	Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch
9	Pflanzbindungen für Kastanienbäume	Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild, Kulturgüter, Mensch
10	Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen	Tiere/Pflanzen
11	Bereitstellen von Nisthilfen für Vögel und Ersatzquartieren von Fledermäusen (Bereits im Zuge der Abbruchgenehmigung erfolgt)	Tiere/Pflanzen
12	Beschränkungen für die äußere Gestalt von Werbeanlagen sowie Beschränkungen für die Anzahl von Werbepylonen	Landschafts-/ Stadtbild
13	Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern (z.B. Photovoltaikanlagen)	Klima/Luft
14	Neue Fußwegeverbindung vom Bahnhofpunkt Erdkauter Weg zum Schiftenberger Weg	Mensch

5 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes hat diverse Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen und bisherigen Nutzungsformen des Planungsgebiets.

Dies muss aber nicht generell bedeuten, dass diese Auswirkungen und Veränderungen sich negativ auswirken. Gerade bei der Umnutzung von alten Industrie- und Gewerbebrachen mit einem hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad, können durch neue Nutzungskonzepte auch sehr positive Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen.

Die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fließen bei dieser Prognose bereits mit ein und werden ggf. im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

5.1 Boden und Wasserhaushalt

Durch die Realisierung der Planung beträt der maximale Versiegelungsgrad inkl. der möglichen GRZ-Überschreitungen bis 0,9 ca. 10,45 ha. Dies entspricht einer Versiegelung von ca. 88 % der Gesamtfläche und in etwa einer Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 16 % gegenüber dem Bestand.

Der maximale Versiegelungsgrad kann im Bereich des Bänninger-Geländes nicht durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und somit einer Teilversiegelung reduziert werden. So wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Fahrgassen wasserundurchlässig herzustellen sind. Das anfallende Regenwasser darf nicht versickert werden. Aufgrund des vorliegenden Untergrundes (Formsandverfüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit), der geringen Untergrunddurchlässigkeit und partiell bestehen bleibenden Altablagerungen (Deponiekörper) sowie Verdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag, ist es nicht möglich das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Für das Grundwasser besteht künftig kein Gefährdungspotential da die Formsande inert sind. Dies wurde durch ein Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 19.05.2010 an die Firma Weimer GmbH bestätigt.

Zur Minimierung des Eingriffs werden für die Gebäude extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Ausgehend davon müssen mind. 50 % der Dachflächen begrünt werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall ca. 2,17 ha basierend auf der jeweils maximal zulässigen GRZ ohne Berücksichtigung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Dies bedeutet eine leichte Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde seit März 2010 auch mit der Altlastensanierung begonnen. Für die altlastenverdächtigen Flächen liegt ein Untersuchungs- und Sanierungskonzept, ausgearbeitet von einem umwelttechnischen Fachbüro vor, das derzeit umgesetzt wird. Die Arbeiten werden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen und dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils abgestimmt (siehe auch Kapitel 3.1.1).

Den Abbrucharbeiten inkl. fachgerechter Entsorgung der diversen schadstoffhaltigen Bauteile sowie der Altlastensanierung kommt im vorliegenden Fall eine besondere Bedeutung zu. Der Altlastensanierung wird in manchen Bereichen Vorrang gegenüber anderen Schutzgütern eingeräumt. So müssen hierzu beispielsweise Eingriffe in die Vegetation stattfinden.

Die Entwässerung erfolgt in Zukunft über ein Trennsystem, so dass das anfallende Oberflächenwasser getrennt abgeleitet werden kann. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke gewährleistet einen gedrosselten Abfluss des Niederschlagswassers und eine Erhöhung der Verdunstung. Die weitere Ableitung erfolgt mittels dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken, so dass die örtliche Kanalisation entlastet wird.

Da es sich im Bereich des Bänninger-Geländes nicht um natürliche Böden handelt (siehe auch Kapitel 3.1), die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen ist und keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten sind, ist unter Berücksichtigung der vorge-

sehen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen nicht erheblich sind.

5.2 Klima und Luft

Die negativen Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad erfahren unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Dachbegrünungen eine leichte Verbesserung. Die relativ hohe Versiegelung bedingt sich aber nicht in erster Linie durch die geplante Bebauung, sondern durch Stellplätze, Zu- und Umfahrten etc., die im Zusammenhang mit der GRZ-Überschreitung zulässig sind. Aufgrund des Untergrundes ist wie oben beschrieben eine Teilversiegelung nicht möglich, so dass auf diese Weise nicht zusätzlich positiv auf das Klima eingewirkt werden kann.

Die Dachbegrünungen sorgen dafür, dass sich die Flächen im Sommer nicht übermäßiges aufheizen und die kleinklimatischen Störungen des Tagesgangs der Temperaturen verringert werden. Außerdem wird empfohlen die Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Dies trägt im weiteren Sinne zu einer positiven Klimabilanz bei.

Zudem sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Mind. 100 Bäume entlang den Straßen sowie zahlreiche Stellplatzbäume (ca. 50 Stk. auf Basis des Nutzungskonzeptes und der Stellplatzsatzung) sorgen für eine gute Durchgrünung des Gebiets und für eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Die Grünstrukturen durchziehen das Gebiet und tragen zu einer Verbesserung des Luftaustausches bei. Ebenso die neu geordnete und in der Höhe auf 12 m (entspricht 3 Geschossen) Bebauung, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes. Die meist straßenparallele Ausrichtung der einzelnen Gebäude (Nordwest-Südost-Ausrichtung) entspricht den Forderungen des Stadtklimagutachtens von 1995 (Neuinterpretation des Klimagutachtens Stadt Gießen, Deutscher Wetterdienst).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine emittierenden Gewerbebetriebe zu. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt auch emittierende Betriebe im Gebiet angesiedelt werden, so ist im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens gemäß den gesetzlichen Vorgaben des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die vorgesehene Planung wird zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet beitragen.

5.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Ein Großteil der Gehölz- und Ruderalflächen wurden bereits im Winterhalbjahr 2009/2010 im Zuge der laufenden Abbruch- und Sanierungsarbeiten gerodet. Erhalten bleibt der Kastanienhain, der den Charakter des Gebiets in diesem Bereich prägt. Er wird über eine Pflanzbindung gesichert. Da es sich um bereits ältere Bäume handelt können Pflege- und Sicherungsmaßnahmen oder auch das Entfernen weitere Bäume erforderlich sein. Um den Charakter des Platzes als Kastanienhain zu erhalten, sind die bestehenden Bäume zu pflegen und alle in diesem Bereich abgängige Bäume durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Durch den Wegfall eines Großteils der Gehölze und Bäume, muss zunächst von einem vorübergehenden Eingriff in das Gebiet ausgegangen werden. Aber durch die Pflanzgebote für Bäume (mind. 100 Straßebäume und ca. 50 Stellplatzbäume) und Gehölze werden neue Grünstrukturen entstehen, die die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung haben. Vorgeschrieben sind Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m und Baumscheiben mit mindestens 4 m² (2x2 m), der Wurzelraum muss 12 m³ im Minimum betragen. Die Altablagerungen sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Durchwurzelung zu schützen. Mit dem Wachstum der Bäume und Sträucher können die anfänglichen negativen Auswirkungen kompensiert werden. Zudem wirkt sich auch die extensive Dachbegrünung positiv auf die Artenvielfalt im Planungsgebiet aus. Sie ist u.a. Lebensraum für zahlreiche Insektenarten und somit auch Nahrungsraum für diverse Vogelarten.

Wie bereits im Kapitel 3.4.2 aufgeführt wurde 2009 eine Habitatpotentialanalyse erstellt und auf deren Basis für Vögel und Fledermäuse in Abstimmung mit der UNB eine Reihe von unterschiedlichen Nistkästen als Ersatzhabitate 2010 festgelegt. Im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des Kastanienhains wurden bereits im Sommer 2010 folgende Kästen angebracht: 4 Mehlschwalbennester (je 2 Nester) mit Kotbrett, 2 Fledermauskästen, 3 Starenhöhlen, 1 Turmfalkennisthöhle, 3 Sperlingskoloniehäuser (je 3 Brutkammern), 1 Mauerseglerkasten (3-fach).

Zum Schutz potentiell vorkommender Fledermäuse im Planungsraum erfolgte und erfolgt der Abbruch der Gebäude mit potentieller Eignung als Fledermausquartier (siehe Abb. 11) außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse. Winterquartiere konnten ausgeschlossen werden, da die Begehungen zur Habitatpotentialanalyse im Winterhalbjahr stattgefunden haben.

Aufgrund der vorliegenden Daten, kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren geschützten, seltenen oder gefährdeten Arten durch das Vorhaben betroffen sind. Nahrungsräume werden durch die geplanten Festsetzungen für Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan auch in Zukunft zur Verfügung stehen.

5.4 Landschaft, Kultur und Sachgüter

Das Bänninger-Gelände wird sich durch die vorliegende Planung nach allen Seiten zur Umgebung hin öffnen. Die komplexen Gebäudestrukturen werden aufgebrochen, die hohen Mauern fallen weg. Durch die geplanten verkehrlichen Anbindungen entstehen neue Vernetzungen. Es wird sich ein moderner Standort für Gewerbe, Dienstleistung und Handel entwickeln und in das Stadtbild eingliedern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie die Begrenzung von Werbeanlagen tragen ihren Teil dazu bei. Für das Stadtbild ist von einer deutlichen Verbesserung auszugehen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit davor liegender Grünfläche und Kriegerdenkmal ist als Kulturdenkmal ausgewiesen und bleibt als Stück Gießener Geschichte erhalten. Die entsprechende Eintragung in die Denkmaltopographie „Universitätsstadt Gießen“ ist bereits erfolgt.

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind wie in Kapitel 3.4 beschrieben nicht vorhanden.

5.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)

Im Bereich des Bänninger-Geländes entstehen neue Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Es werden Arbeitsplätze durch Umsiedlung erhalten und neue Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von Betrieben geschaffen. Zudem erfolgt eine Verbesserung der Infrastruktur.

Durch die Öffnung des Gebiets und die Einbindung in die Stadtstruktur, wird das Areal für alle zugänglich. Die geplante Fußwegeverbindung im Nordosten gewährleistet den Anschluss vom Bahnhofpunkt Erdkauter Weg in direkter Weiterführung zum Schiffenberger Weg und weiter nach Osten. Obwohl es sich um einen Gewerbe- und Sondergebietsstandort handelt, spielt auch die Erholung, v.a. während der Mittagspause jetzt eine gewisse Rolle.

Wesentliche Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkenntlich, da zur Ost-, Süd- und Westseite Gewerbe- und Sondergebiete an das Planungsgebiet anschließen. Lediglich zur Nordseite hin grenzen Mischgebietsflächen an. Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Flächen bedingt keine gutachterliche Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wurde zur Überprüfung der grundsätzlichen Verträglichkeit der festgesetzten Nutzung „Bau- und Heimwerkermarkt“ mit der nordöstlich angrenzenden Bebauung entlang des Schiffenberger Wegs eine Schallimmissionsprognose erstellt. Hierbei wurden die zu erwartenden Immissionsgeräusche durch technische Aggregate sowie einzelne Vorgänge auf dem Betriebsgelände mit der Anzahl bzw. deren Einwirkzeit nach den Angaben des geplanten Marktbetreibers durch Rechnung bestimmt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass an allen untersuchten Immissionsorten die

Bedingungen der TA Lärm unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen (Erstellung einer Lärmschutzwand als Art Einhausung der Anlieferung, Vermeiden unnötigen Laufenlassens der Motoren) eingehalten werden. Da je nach Betreiber und Objektplanung unterschiedliche oder möglicherweise keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das Gutachten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist auch hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Weiterhin stellen sowohl die angrenzenden Verkehrsflächen als auch die Bahnlinie erhebliche Lärmquellen dar. Eine Beurteilung möglicher beantragter Nutzungen innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen kann im Genehmigungsverfahren erfolgen, eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (möglicherweise zum Schutz der Gebäudenutzer gegen z.B. Straßenlärm) können bei konkret vorliegendem Antrag getroffen werden.

Durch die Abbruch- und Baumaßnahmen wird es im Planungsgebiet vorübergehend zu erhöhten Lärmemissionen kommen. Da diese aber nur vorübergehend sind, kann davon abgesehen werden.

Bei emittierenden Gewerbebetrieben (Schadstoffausstoß) kann eine UVP im Einzelfall erforderlich sein. Dies kann aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgedeckt werden.

Außerdem wird in Zukunft für das Schutzgut Mensch im Bezug auf Altlasten kein Gefahrenpotential ausgehen. Sie werden in den Teilen, in denen sie gesichert im Untergrund verbleiben mit mind. 50 cm kulturfähigem Boden und Oberboden abgedeckt werden. Zudem werden diese Flächen weder landwirtschaftlich noch als Nutzgarten genutzt.

5.6 Besonders geschützte Bereiche

Es sind keine besonders geschützten Bereiche direkt oder indirekt betroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 3.6.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass in weiten Teilen des Bänninger-Geländes keine anderen Nutzungen möglich sind. Die ungenutzten Lagerhallen und Fabrikgebäude würden weiter verfallen. Das Gelände würde als Industriebrache das Stadtbild von Gießen deutlich negativ prägen. Im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und der noch nicht baufälligen Lagerhallen wären auch bei Nichtdurchführung ähnliche Nutzungen wie geplant möglich. Eine Sanierung der Altlasten könnte nicht vorgenommen werden.

Bei Durchführung der Planung sind nur geringfügige Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der Eingriff hat durchaus auch positive Folgewirkungen wie die Sanierung der Altlasten, die Aufwertung des Stadtbildes und die Verbesserung des Stadtklimas. Es handelt sich um eine Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme neuer, wertvoller Flächen. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge der Planungen abgearbeitet und berücksichtigt.

5.8 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei Bänninger-Gelände handelt es sich um einen aufgegebenen Industriestandort. Hintergrund der Planung ist die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Sie folgt dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Ziel die Flächeninanspruchnahme, insbesondere im Außenbereich, zu reduzieren. Aus dieser Sicht ist daher kein alternativer Standort möglich.

Bereits im Rahmen der „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption“, haben die LBBW Kommunalentwicklung und die Re2area GmbH bereits verschiedene Entwicklungskonzepte gekoppelt mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erarbeitet und geprüft. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange wurden hierbei bereits berücksichtigt. Aufbauend auf diesen Untersuchungen wurde das Konzept bis zur vorliegenden Planung fortgeschrieben. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind eingeflossen.

5.9 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung

Der erste Untersuchungsschritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraumes, wobei der Untersuchungsraum so gewählt wurde, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen. Hinzu wurden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum erfasst und anschließend bewertet.

Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen sowie die Begehung des Geländes und seines Umfeldes. Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet. Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen erfolgt verbal-argumentativ.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es bislang keine. Einige Angaben beruhen auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen. Die oben aufgeführten Wirkungen haben z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. So beispielsweise bei den Einschätzungen zum Landschafts- und Stadtbild.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevanter Informationen vor, auf deren Basis die Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen wurde. Fachbeiträge wie Artenschutzrechtliche Stellungnahmen stützen die Ausführungen zur Umwelterheblichkeit der Planung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen. Im weiteren Planungsprozess führen diese Einschätzungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen.

Im Verfahren zum Bebauungsplan erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Träger öffentlicher Belange. Die entsprechenden Stellungnahmen finden bei der Bearbeitung der Umweltprüfung Berücksichtigung.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt, da das Plangebiet mit Ausnahme der Deponiehalde dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet ist und somit gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB, ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind im Innenbereich die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Die Eingriffe im Bereich der Formsandhalde (Deponie) in unbebautes Gelände werden aufgrund der starken negativen Vorbelastungen in diesem Bereich als unerheblich eingestuft (siehe Kapitel 3 und 5). Entlang der Außenkante des Gebiets ist im Bereich der ehemaligen Formsandhalde eine Randbegrünung mit flächiger Gehölzpflanzung vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen gleichen zudem den Verlust der Grünfläche aus.

Aufgrund der verbindlichen Abbruchgenehmigungen sind die Abbruch- und Bodensanierungsarbeiten und die damit verbundenen Eingriffe in einzelne Biotopstrukturen als zulässig und sind als Baufeldfreimachung während des Bebauungsplanverfahrens zu werten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu nutzen sind hierbei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Bei der Umsetzung des Monitorings sind die landespflegerischen Zielvorstellungen die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Kontrollmaßnahmen orientieren und die zur Beurteilung des Maßnahmenerfolges herangezogen werden. Des Weiteren bietet das Monitoring die Möglichkeit den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen und ggf. mit geeigneten Maßnahmen zu reagieren. Das Monitoring ist somit nicht nur Erfolgskontrolle sondern auch Schadensabwehr.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist in erster Linie im Rahmen des Monitorings die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu überprüfen. Die Einhaltung und die Wirksamkeit der zu realisierenden Maßnahmen sollten ca. zwei Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans überprüft werden. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen bzw. zu veranlassen, welche nach weiteren drei bis fünf Jahren erneut zu überprüfen sind.

Eine Überprüfung der Auswirkung auf das Klima von Gießen kann in der Gesamtanalyse des Schutzgutes Klima & Luft im Rahmen der Fortschreibung des nächsten Landschaftsplans erfolgen.

Wie unter Kapitel 5.2 und 5.5 beschrieben, ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des UVPG bei Zulassungsverfahren zur beispielsweise emittierenden Gewerbebetrieben eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchzuführen. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu leisten.

Die entsprechenden Prüfungen werden im Rahmen der routinemäßigen Kontrolle durch die Stadt Gießen durchgeführt.

Die im Zuge der Sanierung der Formsandhalde hergestellten Deponieabdichtungen, Böschungssicherungen, Drainageleitungen und Kontrollschächte sind bei Baumaßnahmen vor mechanischen Einwirkungen zu schützen. Änderungen hieran dürfen nur nach erfolgter Genehmigung durch die Altlastenbehörde, das RP Gießen vorgenommen werden. Die Funktionsfähigkeit dieser technischen Einrichtungen ist auch nach Beendigung der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Vorhandene Kontrollschächte sind ggf. zu verlegen und höhenmäßig an das geplante Gelände anzugleichen. Sie müssen nach Beendigung der Baumaßnahmen frei zugänglich sein, so dass Probenahmen problemlos möglich sind.

Ggf. Notwendige Auflagen zur Abdichtung der nicht überbauten Fläche erfolgen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04/27 „Bänninger-Gelände“ wird die Umnutzung der Industrie- und Gewerbebrache ermöglichen. Vorgesehen sind gewerbliche Bauflächen sowie Sondernutzungen: Lebensmittelfrischemarkt, Sportfachhandel und Fachmarkt für Bürobedarf. Außerdem ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11,76 ha.

Das Plangebiet liegt im Gießener Becken im Naturraum Marburg-Gießener Lahntal. Die Fläche ist durch eine sehr hohe Versiegelung vorbelastet. Die Böden weisen keine natürliche Bodenstruktur mehr auf und sind durch Baumaßnahmen, Umschichtungen und die Ablagerung von belasteten Formsanden in ihren natürlichen Funktionen gänzlich gestört. Im Rahmen der Umnutzung werden bzw. wurden umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Die durch das Vorhaben vorbereiteten Versiegelungen sind vertretbar, da es sich um die intensive Nachnutzung einer Industriebrache handelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet ohnehin nicht möglich. Zur Minimierung werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt, das Oberflächenwasser wird im Trennsystem abgeleitet.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades wird durch eine gegenüber dem Bestand aufgelockerte Gebäudestellung, die Ausrichtung und Höhenbeschränkung der Gebäude, die Dachbegrünung und die vorgesehene Durchgrünung mittels Pflanzgeboten eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt. Die Aufheizung wird sich reduzieren und der Luftaustausch verbessern.

Die ursprünglichen Grünflächen wurden durch Ruderalflächen, den begrünten Deponiekörper (Formsandhalde) Gebüsche und Bäume geprägt. Im Zuge der Altlastensanierung können die Grünbereiche nicht erhalten werden. Die Beeinträchtigungen einzelner Biotoptypen durch die bereits genehmigten Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind zulässig. Für eine spätere Begrünung des Gebiets sorgen Pflanzgebote für Bäume, flächige Pflanzgebote für Gehölzpflanzen sowie Pflanzgebote für Hecken. Seltene oder geschützte Pflanzen konnten auf dem Gelände nicht nachgewiesen werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden zwei Untersuchungen (Winter 2008/2009, Frühsommer 2010) durchgeführt. Es liegen Daten zum Vorkommen von Vögeln vor. Für diverse Vogelarten wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen festgelegt, die im Sommer 2010 im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als Ersatzhabitate bereitgestellt wurden. Fledermäuse konnten keine nachgewiesen werden. Einzelne kleinere Quartiere oder Hangplätze konnten nicht ausgeschlossen werden. Winterquartiere gibt es keine, daher erfolgt der Abbruch relevanter Gebäude im Winterhalbjahr. Es wurden ebenfalls Ersatzhabitate bereitgestellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte anhand der Untersuchungen 2010 ausgeschlossen werden. Das Vorkommen anderer geschützter und seltener Tierarten wurde ebenfalls ausgeschlossen. Natura 2000-Schutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder HAGBNatSchG sind nicht betroffen.

Das vorgesehene Nutzungskonzept mit neuer Erschließung und fußläufiger Verbindung vom Erdkauter Weg über das Gebiet zum Schiffenberger Weg wird sich in seiner neuen, offenen Struktur gut in das Gießener Stadtbild einfügen. Der starre Komplex der unzugänglichen Industrie- und Gewerbebrache wird geöffnet. Die Erhaltung des Kastanienhains und des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes tragen dazu bei, dass ein Stück Gießener Geschichte und die prägenden Elemente des Bänninger-Geländes erhalten bleiben. Weitere Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen. Für die Menschen verbessert sich die Infrastruktur. Schädliche Immissionen aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da es sich um eine Fläche im Innenbereich nach § 34 BauGB handelt und hier gemäß § 21 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind.

9 Quellen

Abbruchgesuch + Genehmigung (2010), Feldmann Architekten, Gießen

BauGB in der gültigen Fassung

Bebauungsplan und Städtebaulicher Entwurf Nr. GI 04/24 „Bänninger-Gelände“ Stadt Gießen , jeweils in der gültigen Fassung

BNatSchG in der gültigen Fassung

Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption (Juni 2009), LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart und Re2area GmbH, Heidelberg und Esslingen

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)

Formsandumlagerungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Bänninger GmbH, Gießen – 2. Umlagerungsphase – Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Januar 1993), Ingenieurbüro Zick-Hessler und Planungsgruppe Ökologie und Landschaft

Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten (Habitatpotentialanalyse) (23.01.2009), IUS Heidelberg

Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der Firma Bänninger (Juli 2010), IUS Heidelberg

HAGBNatSchG in der gültigen Fassung

Hessenviewer (www.hessenviewer.hessen.de)

Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) i. d. F. vom 28.09.2007 (GVBl. I, S. 652)

Klimagutachten der Stadt Gießen (1995) Auszug Seite 37+38, DWD

Kompensationsverordnung (KV) Hessen

Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen mit Plänen (Dezember 2003), Planungsbüro Holger Fischer, Linden

Nachgewiesene Reptilien- und Amphibienvorkommen südlich und westlich des Bänninger-Geländes (Februar 2009), Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen / UNB

Standarddatenbogenauszug für FFH-Gebietsvorschlag 5418-302 (20.08.2004), Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Stellplatzsatzung der Stadt Gießen (05.12.2001)

Stellungnahme vom 01.02.2011, Amt für Umwelt und Natur, Herr Dr. Grommelt

UVPG in der gültigen Fassung

Unterlagen / Schriftverkehr zu Altlastenuntersuchungen, Sanierung und abschließender Bewertung (2010+2011); zur Verfügung gestellt durch das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen, Frau Dr. Bär

Anlagen

Kartierung Bestandsbäume

Tab. 8: Kartierung Bestandsbäume im Planungsgebiet, Stand 18.12.2008

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	StU cm	in	Höhe in m	Bemerkung	erhal- tens- wert
1	Aesculus hippocastanum	Kastanie	190		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
2	Aesculus hippocastanum	Kastanie	240		ca. 20	Pflege empfehlens- wert, mit Stahlseilen in der Krone zu- sammengehalten	XX
3	Aesculus hippocastanum	Kastanie	190		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
4	Aesculus hippocastanum	Kastanie	230		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
5	Aesculus hippocastanum	Kastanie	200		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
6	Aesculus hippocastanum	Kastanie	240		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
7	Aesculus hippocastanum	Kastanie	240		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
8	Aesculus hippocastanum	Kastanie	250		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
9	Aesculus hippocastanum	Kastanie	170		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
10	Aesculus hippocastanum	Kastanie	215		ca. 20	Pflege empfehlens- wert, Totholz	XX
11	Aesculus hippocastanum	Kastanie	200		ca. 20	Pflege empfehlens- wert, Vogelnest	XX
12	Aesculus hippocastanum	Kastanie	220		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
13	Aesculus hippocastanum	Kastanie	140		ca. 20	Pflege empfehlens- wert	XX
14	Betula pendula	Hänge-Birke	60		18-20		O
15	Acer	Ahorn	Mehrst.		15-18	Vogelnest	-
16	Platanus x hispanica	Platane	110		18-20		X
17	Betula papyrifera	Papier-Birke	120		18-20		X
18	Platanus x hispanica	Platane	80		18-20		O
19	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	Mehrst.		18-20		O
20	Betula pendula	Birke	110		18-20		X
21	Populus nigra „Italica“	Pyramiden-Pappel (Gruppe)	20-90		15-18		-
22	Betula pendula	Birke	110		18-20	Vogelnest	X
23	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80		8-10	Parkplatzbaum	O

24	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
25	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
26	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
28	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
29	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
30	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	6-8	Parkplatzbaum	O
31	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	6-8	Parkplatzbaum	O
32	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	6-8	Parkplatzbaum	O
33	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	6-8	Parkplatzbaum	O
34	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
35	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
36	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
37	Betula pendula	Birke	120	ca. 18		-
38	Betula pendula	Birke	120	ca. 18		-
39	Betula pendula	Birke	120	ca. 18		-
40	Betula pendula	Birke	120	ca. 18		-
41	Quercus	Eiche (Säule)	170	ca. 20		O
42	Quercus	Eiche (Säule)	170	ca. 20		O
43	Salix (carprea)	(Sal-)Weide	Mehrst.	18-20		O
44	Salix (carprea)	(Sal-)Weide	Mehrst.	18-20		O
45	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
46	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
47	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
48	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
49	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
50	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
51	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
52	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
53	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
54	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
55	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
56	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
57	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
58	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
59	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
60	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
61	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
62	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
63	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
64	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
65	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O

66	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
67	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
68	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
69	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
70	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
71	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
72	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
73	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
74	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
75	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
76	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
77	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
78	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
79	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
80	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O
81	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	80	8-10	Parkplatzbaum	O

Zeichenerklärung zur Spalte „Erhaltenswert“:

XX = sehr erhaltenswert (alter Baumbestand, prägend)

X = erhaltenswert

O = neutral (meist Parkplatzbaum jüngeren Datums)

- = nicht erhaltenswert

Habitatpotentialanalyse, IUS 2009

Artenschutzrechtliche Stellungnahme, IUS 2010

**Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen
streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten
(Habitatpotential-Analyse) für das Gelände der Firma Bänninger
(Gießen)**

1	Einleitung und Methode.....	1
2	Ergebnisse	1
2.1	Vögel	1
2.2	Fledermäuse.....	3
2.3	Eidechsen.....	3
2.4	Sonstige Arten	4
3	Fazit, Hinweise für CEF-Maßnahmen.....	4
4	Zusammenfassung zur Integration in die Machbarkeitsstudie.....	5

Entwurf, Stand 23. Januar 2009



IUS Weibel & Ness GmbH
Bergheimer Straße 53-57
691 15 Heidelberg
Telefon: (0 62 21) 1 38 30-0
Telefax: (0 62 21) 1 38 30-29
E-Mail: heidelberg@weibel-ness.de

1 Einleitung und Methode

Eine Gewerbefläche – das Gelände der Firma Bänninger in Gießen (Hessen) – soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu werden Machbarkeitsstudien erstellt.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudien soll eine Habitatpotential-Analyse erstellt werden, in der mögliche Anforderungen des Artenschutzes abgeschätzt werden. Hierzu fand am 21. Januar 2009 eine Begehung der Freiflächen sowie der zugänglichen Gebäude statt. Besonders wurde auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Vögeln geachtet. Als sichere Hinweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten Nester von Vögeln und Kot von Fledermäusen.

Die Ergebnisse wurden kartographisch festgehalten.

2 Ergebnisse

2.1 Vögel

Die Begehung des Betriebsgeländes erbrachte den Nachweis von 21 Vogelnestern (Tabelle 1 und Karte 1). In den großen stillgelegten Lager- und Produktionshallen konnten insgesamt acht Neststandorte identifiziert werden. Nester von Hausrotschwänzen wurden vor allem in den südlich gelegenen halboffenen Gebäuden gefunden. In den Hecken und Gehölzen der westlichen und nördlichen Bereiche wurden Nester der Elster (2), Amsel (2) und Teile eines Zaunkönignestes vorgefunden. Des Weiteren wurde in einer Hecke ein nicht näher zu identifizierendes Singvogelnest gesichtet. Im Nordwesten wurde ein Schlafbaum des Fasans (*Phasianus colchicus*) anhand der darunter liegenden Kotpuren festgestellt.

Tabelle 1: Nachgewiesene Vogelnester im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Bänninger

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Nester
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	8
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	7
Elster	<i>Pica pica</i>	2
Amsel	<i>Turdus merula</i>	2
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1
Nicht näher bestimmter Singvogel		1
Summe		21

Die weiteren potentiell auf dem Betriebsgelände vorkommenden Brutvogelarten sind in Tabelle 2 dargestellt. Das Gelände bietet die für ihr Vorkommen erforderlichen Strukturen.

Die Arten sind u.a. im Raum Gießen weit verbreitet, so dass ihr Vorkommen nicht nur rein theoretisch, sondern auch tatsächlich möglich ist.

Tabelle 2: Potentiell vorkommende Brutvogelarten des Betriebsgeländes der Firma Bänninger. Die fett hervorgehobenen Arten wurden auf dem Betriebsgelände nachgewiesen (Nest oder Sichtung).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anmerkungen
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Gebäudebrüter
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Evtl. in kleinen, unauffälligen Baumhöhlen.
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Baum- und Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten.
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Vorkommen derzeit wenig wahrscheinlich, da die Nähe des Menschen eher meidend. Bei Unterlassen einer neuerlichen Nutzung für mehrere Jahre ist eine Ansiedlung aber möglich.
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Baum- und Strauchbrüter
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Baum- und Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten. Bei der Gebietsbegehung beobachtet, aber kein Nestfund.
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	An Gebäuden grundsätzlich zu erwarten.
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Strauchbrüter, oft in Siedlungsgebieten.
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Evtl. in vom Boden aus nicht sichtbaren Baumhöhlen. Bei der Gebietsbegehung beobachtet.
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	An den Gebäuden nicht auszuschließen. Nester in Hohlräumen oft in großer Höhe, daher nicht vom Boden aus sichtbar.
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Auf Bäumen grundsätzlich möglich, Bei der Ortsbegehung auf einem Baum sitzend beobachtet. Derzeitige Brut ausgeschlossen.
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	An Gebäuden nicht völlig auszuschließen, aber wenig wahrscheinlich, da kein Nestfund. Ein Vorkommen ist selbst dann möglich, wenn lehmige Stellen zum Sammeln von Nistmaterial erst in einigen 100 m Entfernung vorhanden sind.
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Strauchbrüter
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Strauchbrüter, derzeit in Zunahme und verstärkt in Siedlungsrandbereiche vordringend.
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Auf Bäumen grundsätzlich möglich, über dem Gelände fliegend bei der Ortsbegehung beobachtet. Derzeitige Brut ausgeschlossen.
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	In Gebäuden nicht völlig auszuschließen, aber wenig wahrscheinlich, da kein Nestfund. Ein Vorkommen ist selbst dann möglich, wenn lehmige Stellen zum Sammeln von Nistmaterial erst in einigen 100 m Entfernung vorhanden sind.
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Bodenbrüter unter Sträuchern
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Baumbrüter
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrüter an Bäumen und Gebäuden, bei der Ortsbegehung beobachtet, aber kein konkreter Hinweis auf eine Brut.
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Baumbrüter
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Brütet in Nischen an Gebäuden oder in verlassenen Krähenestern; derzeitiges Brutvorkommen sehr unwahrscheinlich.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anmerkungen
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Strauchbrüter in geringer Höhe, auch Bodenbrüter.

2.2 Fledermäuse

Die meisten Gebäude des Gewerbegebiets sind für Fledermäuse kaum geeignet. Potentielle Quartiere weisen aber das ehemalige Kantinengebäude mit seinem Dachboden und ein schuppenähnliches Gebäude am Südostrand auf. Hier gibt es potentielle Hangplätze von Fledermäusen vor allem in den Dachstühlen. Die freiliegenden Balken und Dachlatten ermöglichen es Fledermäusen, sich festzukrallen. Die Dachstühle sind vor Zugluft geschützt und unterliegen keinen unmittelbaren Störungen.

Umfangreiche Kolonien sind nicht anzunehmen. Sie wären anhand des Kots der Fledermäuse nachweisbar gewesen. Dieser besteht fast nur aus zerkleinertem Chitin, das sich kaum weiter zersetzt und sich dadurch im Lauf der Jahre ansammelt. Kleine Kolonien oder sporadische Quartiernutzungen können aber nicht ausgeschlossen werden.

Möglicherweise vorkommende Arten sind Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. Beide Arten leben auch in Städten. Die Zwergfledermaus ist als häufigste einheimische Fledermausart sehr anpassungsfähig. Sie war bis in die 1980er Jahre nicht durch einen Mangel an potentiellen Quartieren zurückgegangen, sondern durch die großflächige Biozidbelastung, insbesondere durch giftige Holzschutzmittel. Derzeit befinden sich ihre Bestände in Regeneration, die aber wegen der geringen Fortpflanzungsraten von Fledermäusen nur langsam erfolgt.

Weitere Fledermäuse, die vergleichbare Gebäude als Quartiere nutzen, sind das Graue Langohr, das Braune Langohr und das Große Mausohr. Deren Vorkommen kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Das Graue Langohr lebt in Dörfern, das Braune Langohr braucht eine walddreichere Umgebung und das Große Mausohr bildet i.d.R. große Kolonien, die sichtbar gewesen wären.

2.3 Eidechsen

Freiflächen des Betriebsgeländes zeigen eine für die Zauneidechse grundsätzlich geeignete Vegetationsstruktur. Ein Vorkommen ist aber sehr unwahrscheinlich. Die Fläche liegt von weiteren potentiellen Lebensräumen, insbesondere der Bahnlinie als Ausbreitungsachse, weitgehend isoliert. Sie ist ca. 200 m entfernt und es gibt zwischen ihr und dem Grundstück Bänninger keine Verbundstrukturen. Ein selbständiger Bestand ist nahezu ausgeschlossen, denn für ein dauerhaftes Vorkommen sind ca. 10 ha erforderlich.

2.4 Sonstige Arten

Hinweise für weitere streng geschützte Arten bestehen nicht. Die isolierte Lage schließt das in Gehölzbeständen theoretisch denkbare Vorkommen der Haselmaus aus. Senken, in denen sich Laichmöglichkeiten für Amphibien mit Pioniercharakter (Kreuzkröte, Wechselkröte) ergeben könnten, sind nicht vorhanden.

3 Fazit, Hinweise für CEF-Maßnahmen

Bezüglich der Vögel und der Fledermäuse kann die neuerliche Nutzung des Bänninger-Geländes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Es wird empfohlen, eine Brutvogelerfassung und eine orientierende Fledermauserfassung durchzuführen.

Als orientierende Fledermauserfassung werden zwei Begehungen mit einem Bat-Detektor an warmen Abenden in der zweiten Mai- und der ersten Junihälfte empfohlen. Sie sollten bereits in der Dämmerung beginnen. Dadurch könnten ausfliegende Fledermäuse erfasst werden. Die Potentialermittlung zeigt die Stellen, die auf ausfliegende Fledermäuse hin untersucht werden sollten. Bleibt auch die zweite Nachsuche ohne Nachweis, kann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

CEF-Maßnahmen sind für Arten durchzuführen, für die nicht angenommen werden kann, dass sie ohne Beeinträchtigung ausweichen können. Dies ist bei den meisten bestandsbedrohten Arten der Fall, denn meist ist ein sich verschärfender Mangel an Lebensräumen die Ursache der Gefährdung.

Unter den nachgewiesenen Vogelarten befindet sich keine bestandsbedrohte Art.

Von den potentiell vorkommenden Vogelarten sind die Folgenden bestandsbedroht:

- Haussperling (europaweit „declining“, bundes- und landesweit eine Art der Vorwarnliste)
- Mauersegler (landesweit eine Art der Vorwarnliste)
- Mehlschwalbe (europaweit „declining“, bundesweit eine Art der Vorwarnliste, landesweit gefährdet)
- Rauchschwalbe (europaweit „depleted“, bundesweit eine Art der Vorwarnliste, landesweit gefährdet)
- Star (europaweit „declining“)
- Stieglitz (landesweit eine Art der Vorwarnliste)
- Turmfalke (europaweit „declining“)

Mit Ausnahme des Stieglitz handelt es sich um Arten, die hauptsächlich an Gebäuden oder sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen brüten (Star, Turmfalke).

Sollte sich das Vorkommen einer oder mehrerer dieser Arten bestätigen, so sind CEF-Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden selbst möglich. Hierzu sind die folgenden Strukturen an Neubauten geeignet:

- Haussperling: Nischenförmige Aussparungen an Außenwänden.
- Mauersegler: Einbau spezieller Niststeine (mit Höhlen) in Außenwänden
- Mehlschwalbe: Raue, regen- und sonnengeschützte Abschnitte an der Fassade unter Simsen in > 2 m Höhe mit freiem Anflug, jedoch nicht über Eingängen; ggf. Anbringen von Kunstnestern.
- Rauchschnalbe: Brütet im Inneren von Gebäuden, daher Vorsprünge oder sonstige Stützkonstruktionen in Räumen, die dauerhaft etwa durch eine Dachluke zugänglich sind.

Aus formaler Sicht ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz streng genommen die zeitliche Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten fordert. Dies bedeutet, dass vorhandene Nester erst nach der Auflösung der Reviere beseitigt werden dürften und die neuen Nistplatzangebote bereits zur nächsten Brutzeit vorhanden sein müssten.

Star und Turmfalke können durch künstliche Nisthilfen gefördert werden.

Für den Stieglitz wäre eine kurzfristige Bereitstellung neuer Niststätten nicht ohne Weiteres möglich, weil er auf höheren Gehölzen Freinester baut. Als CEF-Maßnahme könnte erforderlichenfalls eine aus anderem Anlass durchgeführte Kompensationsmaßnahme anerkannt werden, bei der in der Nähe von hohen Sträuchern oder Bäumen Grünland, Staudenfluren oder sonstige potentielle Nahrungsstätten geschaffen werden. Durch die Nahrungsstätte erlangen benachbarte Gehölze die Eignung als Brutplatz, sodass mit der Bereitstellung der Nahrungsstätte die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungsstätten gewahrt bleibt.

Auch für die Fledermäuse werden i.d.R. CEF-Maßnahmen gefordert, obwohl fortschreitende Lebensraumverluste als Gefährdungsursache allenfalls noch lokal relevant sind. Im Handel werden Fledermausquartiere als Fertigbauteile angeboten (z.B. Fassadenröhren).

4 Zusammenfassung zur Integration in die Machbarkeitsstudie

Das Vorkommen bestandsbedrohter Vogel- und Fledermausarten auf dem Bänninger-Gelände ist nicht auszuschließen, vor allem an Gebäuden im südlichen Teil (ehemaliges Kantinengebäude, schuppenähnliches Gebäude am Südostrand). Das Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten ist wegen der Lebensraumausstattung und der Lagebeziehungen des Geländes sehr unwahrscheinlich.

Die neuerliche Nutzbarmachung des Bänninger-Geländes kann im Falle des Vorkommens von Fledermäusen oder bestandsbedrohten Vogelarten zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 (1) BNatSchG führen. In der Verwaltungspraxis werden Verbotstatbestände bezüglich der Vögel i.d.R. nur bei bestandsbedrohten Arten erkannt. Formal sind auch die häufigen, ungefährdeten Vogelarten in gleicher Weise geschützt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände könnte sich als schwer überwindbares Zulassungshindernis erweisen, daher ist es wichtig, das tatsächliche Eintreten von Verbotstatbeständen durch Erfüllung der Maßgaben von § 42 (5) BNatSchG zu vermeiden. Die Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologischen Funktionen der vom

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dies ist gegeben, wenn in geringer Entfernung Quartierangebote geschaffen und diese von den betreffenden Arten auch genutzt werden. Die Genehmigungsbehörde kann hierzu eine Erfolgskontrolle („Monitoring“) anordnen. Die Maßnahmen zur Bereitstellung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden als „CEF-Maßnahmen“ bezeichnet (continuous ecological functionality).

Die meisten potentiell vorkommenden, bestandsbedrohten Vogelarten nisten an oder in Gebäuden (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, ferner Star und Turmfalke). Diese Arten sind zwar noch weit verbreitet, aber die Bestandsdichten haben großräumig signifikant abgenommen, weshalb sie - mit Ausnahme des Mauerseglers - im europäischen Maßstab als bestandsbedroht gelten.

Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:

Zunächst sollte ermittelt werden, welche Vogelarten tatsächlich vom Vorhaben betroffen sind. Hierzu ist eine Brutvogelkartierung erforderlich. Sie entspricht den fachlichen Standards, wenn drei Begehungen im Zeitraum von Ende März/Anfang April bis Mitte/Ende Mai vorgenommen werden. Ebenso sollte ermittelt werden, ob die Gebäude tatsächlich Fledermausquartiere enthalten. Hierzu ist eine zweimalige Begehung mit einem Ultraschallwandler („Bat Detector“) während der Abenddämmerung und den ersten Nachtstunden im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Ende Juni geeignet.

Werden tatsächliche Vorkommen nachgewiesen, ist auch die Anzahl der vom Vorhaben betroffenen Brutpaare bzw. Exemplare zu ermitteln. Sie gibt den Umfang der erforderlichen neuen Quartierangebote vor.

Sowohl für die gebäudebesiedelnden Vogelarten als auch für die Fledermäuse können bei Neubauten mit geringem Aufwand geeignete Strukturen integriert werden, z.B. Niststeine für Mauersegler oder Fassadenröhren für Fledermäuse. Dies wäre auch unabhängig vom tatsächlichen Vorkommen geschützter Arten zur Förderung der innerörtlichen Tierwelt sinnvoll.

Die einzige nach derzeitiger Rechtsprechung artenschutzrelevante - da bestandsbedrohte - Vogelart, die nicht an Gebäuden nisten kann, ist der Stieglitz. Für ihn können ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen, z.B. im Rahmen der Kompensation für andere Vorhaben erbracht werden.

Bei Ausführung qualifizierter CEF-Maßnahmen wird nach derzeitiger Sachlage der Artenschutz kein Zulassungshindernis darstellen. Er wird keine hohen Mehrkosten verursachen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich durch Veränderungen der Rechtsgrundlagen (z.B. Verabschiedung des Umweltgesetzbuchs) und der laufenden Rechtsprechung neue Sachverhalte ergeben können.

Bestand Vogelneester
(aufgenommen am 21.01.2009)

- Amsel
- Elster
- Hausrotschwanz
- Straußentaube
- Zaunkönig
- unbek.
- ▲ Fasan (Schlafbaum)

Habitatpotentiale für:

- ▨ Zauneidechse
- ▨ Gebäudebewohnende Fledermäuse
- ▨ Vögel (Gebüschbrüter)
- ▨ Vögel (Gebäudebrüter)

- Gebäude
- ▬ Untersuchungsgebiet



AUFTRAGGEBER	Rezarea GmbH		Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Arten (Habitatpotential-Analyse)	Karte 1
PROJEKT	Habitatpotential-Analyse			
DARSTELLUNG	Habitatpotential-Analyse	Landschaftsarchitekten Berghemer Straße 53-57 Ökologen 69115 Heidelberg Umweltgutachter Telefon: 0 62 21 - 1 38 30-0 E-Mail: heidelberg@weibel-mess.de		
Maßstab: 1:2.000	bearb.: GH	Jan. 2009	habitanalyse.apr	

Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der Firma Bänninger (Gießen)

1	Einleitung und Methode.....	1
2	Ergebnisse	3
3	Fazit	5
4	Literatur	5

Karte 1 Zauneidechsen - Bestand

1 Einleitung und Methode

Eine Gewerbefläche – das Gelände der Firma Bänninger in Gießen (Hessen) – soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Februar 2009 eine Habitatpotential-Analyse erstellt worden, in der mögliche Anforderungen des Artenschutzes abgeschätzt wurden. Hierzu fand am 21. Januar 2009 eine Begehung der Freiflächen sowie der zugänglichen Gebäude statt. Dabei konnten potentielle Habitatflächen der Zauneidechse festgestellt werden. Beim Vorhandensein von Zauneidechsen können bei einer Neugestaltung des Geländes nach § 44 (1) BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde 2010 auf einer Fläche von ca. 1,4 ha eine Kartierung von Zauneidechsen durchgeführt (Abbildung 1).

Die Erfassung erfolgte mit vier Begehungen im Mai und Juni 2010 an sonnigen Tagen (25.05., 04.06., 23.06. und 28.06.2010). Dabei wurde das Gelände langsam abgesprochen und potentielle Verstecke unter Steinen o. ä. kontrolliert. Zusätzlich wurden am ersten Erfassungstag Versteckstrukturen (Bretter) ausgelegt (Abbildung 2, Abbildung 3). Die Ausbringung solcher Versteckstrukturen nutzt das Bedürfnis der Tiere, sich unter flache Strukturen zurückzuziehen, die als Tagesverstecke oder als Plätze zum Aufwärmen und Sonnen dienen (HACHTEL et al. 2009). Die Auslage der Versteckstrukturen erfolgte an geschützten, besonnten Stellen. Die Lage der Versteckstrukturen ist Karte 1 zu entnehmen.



Abbildung 2: Ausgebrachte Versteckstruktur für Zauneidechsen auf dem Bänninger-Gelände, Gießen



Abbildung 3: Ausgebrachte Versteckstruktur für Zauneidechsen im Grenzbereich Offenland/Gebüsch auf dem Bänninger-Gelände, Gießen

2 Ergebnisse

Die Zauneidechse ist in Mitteleuropa weitgehend an traditionell und kleinteilig genutzte Kulturlandschaften gebunden, vor allem in trockenwarmen Gebieten. Gemeinsames Merkmal von Zauneidechsen-Lebensräumen ist eine enge Verzahnung von Flächen mit hohem, dichtem Bewuchs (Rückzugsmöglichkeiten, Nahrungsstätten), niedrig und schütter bewachsenen Stellen bzw. Hartsubstraten wie Steinen oder Holz (Thermoregulierung) und Winterquartieren etwa in Steinhäufen, unter verrottendem Pflanzenmaterial oder in Erdbauten von Mäusen. Zauneidechsen leben als Einzelgänger und besetzen bei idealer Biotopstruktur pro Individuum Reviere von mindestens 100 m² Größe (LAUFER et al. 2007). Bei nur mäßiger Biotopausprägung werden größere Reviere beansprucht. Als Mindestflächen für dauerhaft lebensfähige Bestände werden 1,7 ha bei optimalen Lebensraumbedingungen angegeben, unter weniger günstigen Verhältnissen ca. 10 ha (LAUFER et al. 2007).

Die Freiflächen im Osten des Betriebsgeländes mit einer Flächengröße von ca. 1,4 ha zeigen eine für die Zauneidechse grundsätzlich geeignete Vegetationsstruktur auf. Die Begehungen im Mai und Juni 2010 erbrachten jedoch keine Nachweise von Zauneidechsen.

Das nächste bekannte Vorkommen der Zauneidechse befindet sich an der Bahnlinie ca. 280 m südwestlich der untersuchten Fläche (Nachweis Untere Naturschutzbehörde Gießen; vgl. Karte 1). Das Untersuchungsgebiet liegt von diesem Lebensraum weitgehend isoliert und es gibt zwischen ihr und dem Grundstück Bänninger keine Verbundstrukturen. Im Westen und Süden ist das Gelände von Barrieren abgeschirmt. Sie bestehen im Westen aus großen Lagerhallen und im Süden aus schuppenähnlichen Gebäuden (ca. 4 m Höhe). Dabei wären die einzigen möglichen Zugänge das 4 m breite Eingangstor im Westen (Abbildung 4), eine ca. 30 m lange und 3 m hohe Verbindungsmauer zwischen den Gebäuden im Süden, die von den Eidechsen überwunden werden könnte (Abbildung 5) sowie ein direkter Zugang im Osten. Jedoch fehlen Leitstrukturen (z. B. linienhafte Ruderalflächen, Gleisanlagen mit Schotterbett) zu dem potentiellen Lebensraum des Bänninger-Geländes. Die Tiere müssten auf einer Strecke von mindesten 200 m über Asphalt oder gepflasterte Wege laufen, um von der Bahnlinie zu dem potentiellen Lebensraum zu gelangen. Aufgrund der erschwerten Passierbarkeit und des Fehlens von Leitstrukturen ist eine Zuwanderung sehr unwahrscheinlich.



Abbildung 4: Eingangstor im Westen des Bänninger-Geländes (ca. 4 m breit)

3 Fazit

Bezüglich Zauneidechsen kann die neuerliche Nutzung des Bänninger-Geländes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auslösen, da keine Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

4 Literatur

HACHTEL, M., M. SCHLÜPMANN, B. THIESMEISER, & K. WEDDELING (2009): Methoden der Feldherpetologie. Laurenti-Verlag. Bielefeld.

LAUFER, H., K. FRITZ & P. SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Eugen Ulmer KG. Stuttgart.

Bestand Zauneidechsen

● Zauneidechse (Quelle: Untere Naturschutzbehörde Gießen, Stand Feb. 2009)

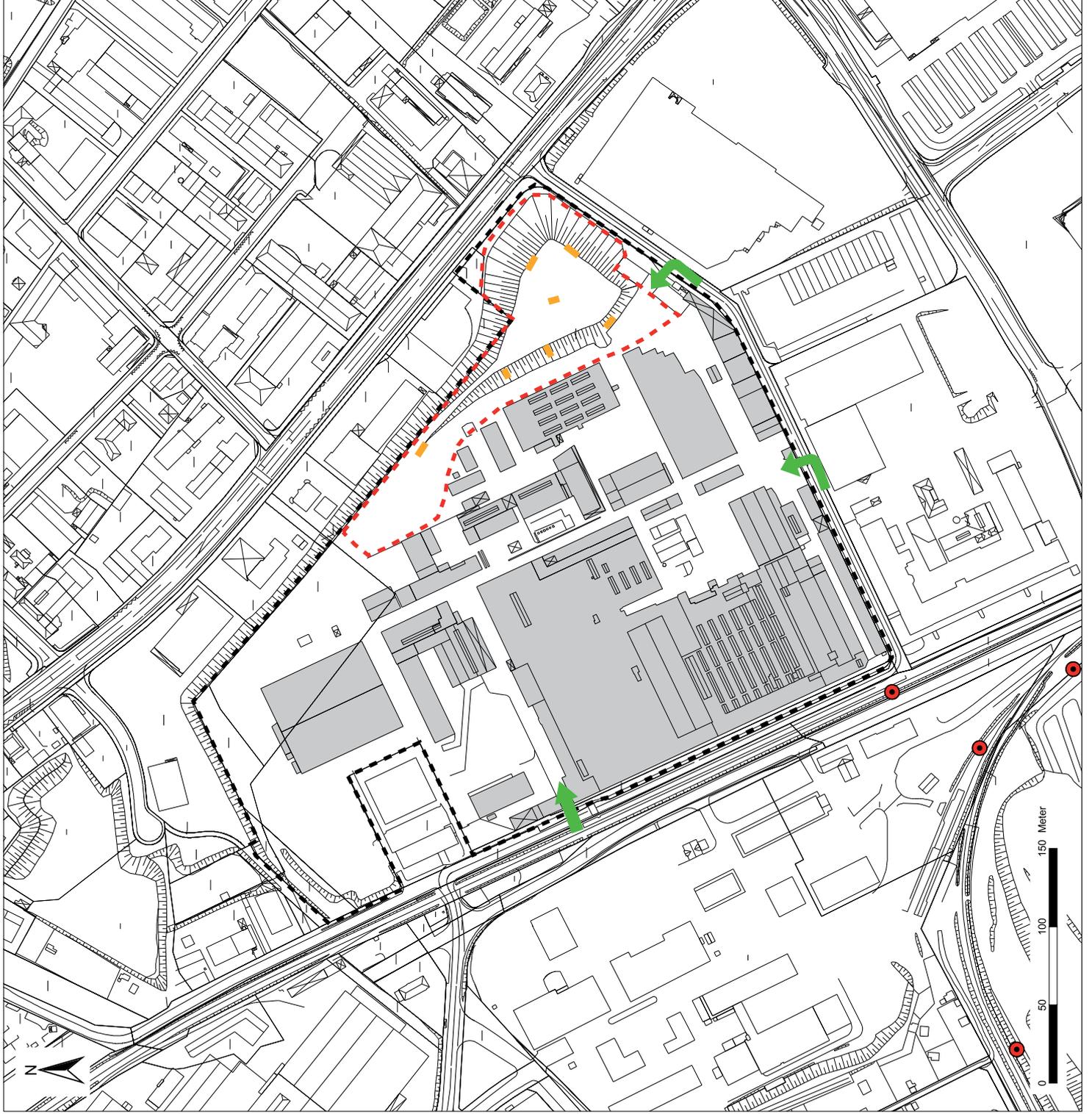
— Lage der zur Prüfung von Zauneidechsen-Vorkommen ausgebrachte Reptilienbreiter

➔ Mögliche Zugänge für Zauneidechsen zum potentiellen Lebensraum

⋯ Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Zauneidechse

⋯ Bänninger-Gelände

■ Gebäude



AUFTRAGGEBER	Rezarea GmbH		
PROJEKT	Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse für das Gelände der Firma Bänninger (Gießen)		
DARSTELLUNG	Zauneidechsen Bestand	Karte 1	
Landschaftsarchitekten Ökologen Umweltgutachter			
ius Weibel & Ness			
Berghheimer Straße 53-57 69115 Heidelberg Telefon: 0 62 21 - 1 38 30-0 E-Mail: heidelberg@weibel-ness.de			
Maßstab: 1:2.500	bearb.: GH	Juli 2010	giessen.apr