



## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/12**

**Gebiet: „Oberlachweg“**

Planstand 27.01.2010

**Stadtplanungsamt Gießen**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 03/12

## „Oberlachweg“

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
	Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	6
	Flächennutzungsplan.....	6
	Landschaftsplan .....	6
	Schutzgebiete.....	6
3.2	Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3	Städtebaulicher Bestand.....	7
3.4	Naturräumlicher Bestand .....	7
3.5	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	8
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4	Bauweise .....	14
4.5	Äußere Gestaltung.....	14
4.6	Gemeinbedarfsflächen.....	14
4.7	Verkehrliche Erschließung .....	14
	Straßenführung.....	14
	Fahrrad- und Fußwege .....	15
	Öffentlicher Nahverkehr .....	15
	Ruhender Verkehr .....	15
4.8	Ver- und Entsorgung.....	15
	Wasserversorgung.....	15
	Abwasserentsorgung .....	15
	Niederschlagswasser.....	16
	Energie- und Wärmeversorgung .....	16
	Telekommunikationslinien.....	16
4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	16
4.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17

<b>5</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b> .....	<b>19</b>
	Einleitung .....	19
	6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“ .....	20
	6.1.2 Lage des Plangebietes und naturräumliche Gliederung.....	20
	6.1.3 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz.....	21
	6.1.4 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz.....	23
	6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes .....	24
	6.2.1 Schutzgut Boden .....	24
	6.2.2 Schutzgut Wasser .....	25
	6.2.3 Schutzgut Klima / Luft.....	26
	6.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	27
	6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt .....	31
	6.2.6 Schutzgut Mensch.....	32
	6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	33
	6.2.8 Wechselwirkungen .....	33
	6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
	6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	33
	6.4.1 Schutzgut Boden .....	33
	6.4.2 Schutzgut Wasser .....	35
	6.4.3 Schutzgut Klima / Luft.....	37
	6.4.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	37
	6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt .....	40
	6.4.6 Schutzgut Mensch .....	40
	6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	41
	6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	42
	6.4.9 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen.....	42
	6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	45
	6.6 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	45
	6.7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	46
	6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	47
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz und Bodenordnung</b> .....	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>50</b>



Das Gewerbegebiet „Oberlachweg“ wurde Ende der 1970er Jahre für eine bauliche Entwicklung informell geplant. Im Jahr 1980 wurde auf der Grundlage dieses informellen Planungskonzeptes eine Baulandumlegung durchgeführt und in den Folgejahren siedelten sich mehrere Gewerbebetriebe und zwei Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels an. Die durch Abzug der amerikanischen Streitkräfte zur Konversion anstehenden großen ehemaligen militärischen Areale und damit stadtwweit zu erwartenden Umstrukturierungen erfordern auch eine Strukturanpassung bestehender Gewerbegebiete, um diese den zukünftigen Anforderungen entsprechend zu profilieren und gegebenenfalls stadtraumverträglich weiterentwickeln zu können.

## **1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 5,9 ha große Plangebiet liegt im Gießener Nordosten in der Gemarkung Wieseck und wird im Westen vom Gießener Ring (A 485), im Norden vom FFH-Gebiet Wieseckau, im Osten von dem ehemaligen US-Depot und im Süden von der Autobahnabfahrt Gießen-Ursulum begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“ umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Wieseck, Flur 5 Nr. 128/2, Nr. 131/6, 131/9, 131/10, 131/11, 131/12, 242/1, 243/1 (tlw.), Flur 6 Nr. 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, Nr. 5/ 5, Nr. 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, Nr. 78/1, Nr. 118/4, 118/5, Nr. 129/5 in der Stadt Gießen.

## **2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“ ist die Weiterentwicklung und Standortoptimierung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot. Infolge der gesamtstädtischen Situationsveränderung, des im Gebiet teilweise eingetretenen Gebäudeleerstands (Aufgabe des Rewe-Marktes und Getränkemarktes), aber auch aufgrund des Nachfragedrucks durch Spielhallenbetreiber und die Gefahr der Verfestigung von Lebensmitteleinzelhandel an einem städtebaulich nicht integrierten Standort soll mit dem Bebauungsplan die Steuerung gewerblicher Nutzungen als Beitrag zur Minimierung negativer Einflüsse auf die integrierten Nahversorgungsstandorte in Gießen und des Einzelhandels in der Gießener Innenstadt erfolgen.

Ein weiteres Ziel ist die stadtrverträgliche Steuerung der Errichtung von Spielhallen, um einem Attraktivitäts- und Imageverlust des in erster Linie für Dienstleistungs- und Handelsbetriebe vorgesehenen Gewerbegebietes entgegen zu wirken.

Durch Nutzungsbeschränkungen im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes sollen bei künftigen Um- und Neunutzungen die zuvor genannten negativen Auswirkungen verhindert und das Gebiet überwiegend für die gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt der dienstleistungs- und handelsbezogenen Nutzung gesichert werden.

### **3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

#### **3.1 Planerische Rahmenbedingungen**

##### **Regionalplan Mittelhessen 2001**

Im rechtsgültigen regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen von 2001 sowie in seinem Fortschreibungs-Entwurf von 2006 wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

##### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Gießen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. GI 03/12 „Oberlachweg“ ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

##### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) wird das Plangebiet in der Karte Biototypen und Nutzungsstruktur im Wesentlichen als „Gewerbe- und Industrieflächen“, im Norden auf Teilflächen als „Rohboden“, als „Wiesenbrache und ruderaler Wiese“ sowie als „Seggenriede und Röhrichte“ dargestellt. Die bebauten Siedlungsflächen wurden im Rahmen der Biotopbewertung als verarmte Flächen eingestuft; die nördlichen Randbereiche wurden dem Talraum der Wieseck zugeordnet und als besonders wertvoll dargestellt. In der Karte Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist im Nordosten des Plangebietes eine Teilfläche als naturschutzrelevante Fläche dargestellt, auf der Röhrichte und Feuchstaudenflure sowie feuchte Grünlandstandorte zu erhalten sind.

##### **Schutzgebiete**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht ausgewiesen. Bei den Biotopkomplexen im Norden des Plangebietes handelt es sich z.T. um geschützte Lebensräume nach § 31 HENatG. Nördlich des Plangebietes grenzen das „Vogelschutzgebiet Wieseckkaue östlich Gießen“ (5318-401) und das „FFH-Gebiet Wieseckkaue und Jossolleraue“ (5318-302) an. Gemäß Scopingtermin vom 01.07.2006 wurden für die Schutzgebiete eine Verträglichkeitsuntersuchung und für das Plangebiet eine Artenschutzverträglichkeitsprüfung erarbeitet.

#### **3.2 Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Im Plangebiet wurden für mehrere Grundstücke Bauvorbescheide bzw. Baugenehmigungen erteilt. Es handelt sich dabei in der Mehrzahl um Anträge, die eine Spielhallennutzung beinhalten, aber auch einen Erotikfachmarkt und damit in Verbindung stehende Nutzungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Die Größenordnung der nachgefragten Spielhallen bewegt sich zwischen 13-15 Spielhallen zwischen 144 – 165 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Spielhalle.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat die Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf über 900 m<sup>2</sup> beantragt, sodass die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wäre.

### **3.3 Städtebaulicher Bestand**

Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet ist baulich genutzt oder es bestehen Baugenehmigungen für eine zukünftige Nutzung. Am Oberlachweg 6 und 8 sind zwei Autohäuser ansässig, Oberlachweg 7 wird von einem Lebensmitteldiscounter genutzt, am Oberlachweg 9 besteht die Niederlassung einer international tätigen Firma, die temporäre Bauten für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen plant und ausführt. Der bauliche Bestand des Grundstücks Oberlachweg 12 (ehemals REWE) steht leer und auch das Gebäude des ehemaligen Getränkemarktes Oberlachweg 14 ist ungenutzt. Der nördliche Bereich dieses Grundstücks ist unbebaut ebenso wie das Grundstück unmittelbar südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche F1.

Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist insgesamt von einer offenen Bebauung für gewerbliche Nutzungen geprägt. Es handelt sich zum einen um ein Autohaus mit Schauffassade aus Glas, zum anderen um Zweckbauten der Lebensmitteldiscounter und weitere funktionale Gewerbebauten, wie sie von der Messebaufirma genutzt werden.

### **3.4 Naturräumlicher Bestand**

Der größte Teil des Plangebietes wird von stark versiegelten und überbauten Gewerbeflächen eingenommen. Entlang der Autobahn befindet sich ein Immissionsschutzpflanzstreifen.

Hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz stellt der Biotopkomplex im nördlichen Bereich des Plangebietes dar, der direkt an das FFH- und Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet) der Wieseckau grenzt. Von Norden her wird die Fläche von einem ausgedehnten Schilfröhricht eingenommen. Nach Süden hat sich eine leicht verbrachte Feuchtwiese mit Beständen des Schlankseggenrieds befunden, die jedoch im Zuge der Kampfmitträumung in 2008 komplett zerstört wurde. In der Stadtbiotopkartierung von 1998 wird die gesamte Fläche aufgrund des Vorkommens gemäß § 31 HENatG geschützter Biotopbereiche (Feuchtwiesen, Schilfröhrichte, Großseggenried) als naturschutzrelevant bewertet.

Auf der Fläche erfolgte 1998 der Nachweis des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. 2008 wurde im Rahmen der Kampfmitträumung die Zauneidechse gesichtet. Beide Arten zählen zu den streng geschützten Tierarten nach BNatSchG. Darüber hinaus zählen die Vogelarten des Plangebietes zu den besonders geschützten Tierarten nach BNatSchG. Zu den besonders geschützten Pflanzenarten des Plangebietes zählt der Langblättrige Ehrenpreis (*Veronica longifolia*).

Als Ergebnis des Scopingtermins wird im Bereich der Parzelle 131/9 der floristische Bestand aktualisiert. Zum Vorkommen der Zauneidechse erfolgen eine zusätzliche Erfassung sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag im Umweltbericht.

### **3.5 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung**

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

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind für die Grundstücke Oberlachweg 6,8 und 9 sowie Oberlachweg 12 bis 14 bodenschutz- und altlastenfachlichen relevante Vornutzungen bekannt. Eine Auflistung enthält der Umweltbericht Kap. 6.2.1. Das Grundstück der ehemaligen Diskothek „Big Apple“, Oberlachweg 14 (ehemals 16), wird beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) als sanierter Altstandort geführt. Für den Großteil der Flächen liegen Bodenuntersuchungen vor. Die altlastenfachlich relevanten Flächen Oberlachweg 6, 7 und 9 erfahren keine Nutzungsänderung, so dass weitere umwelttechnische Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist es nicht erforderlich, einzelne Grundstücke gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Da auf dem Grundstück Oberlachweg 14 (ehemals 18) punktuell erhöhte Chromkonzentrationen in den Auffüllungen nachgewiesen wurden, sind hier jedoch sämtliche Aushubarbeiten zu überwachen und zu dokumentieren.

Wegen der aus Gründen der Hochwasserfreiheit vorgenommenen Geländeauffüllungen, sowie der gewerblichen Nutzungssituation, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen vorliegen. Aus diesem Grunde ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls Auflagen zur Aushubüberwachung zu formulieren. Zusätzlich wird ein Abfallrechtlicher Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, in dem darauf hingewiesen wird, im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet, das Merkblatt zur „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln enthalten. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Die „Allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten. Eine Überprüfung muss auf dem neuesten Stand der Technik von einer geeigneten Fachfirma durchgeführt werden. Eine Kampfmittelberäumung hat im Jahr 2008 auf dem Grundstück Flur 6, Nr. 4/9 stattgefunden.



## **4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Beiderseits der öffentlichen Erschließung soll die im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes bereits durch solitäre Gewerbebauten geprägte Struktur auf die bisher ungenutzten und unbebauten Grundstücke des Gebietes geordnet fortgeführt werden. Der Lage an der Autobahn A 485 ist dabei Rechnung zu tragen.

Im Übergang zum Landschaftsraum als Gewerbegebiet in Stadtrandlage soll das Gebiet insgesamt durch eine möglichst durchgehende Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum hin ein eindeutiges Grüngerüst mit einem gemeinsamen „grünen Rahmen“ erhalten.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. So werden die vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und es kann eine Steuerung sowohl für eine überwiegend dienstleistungs- und handelsbezogene Nutzung als auch für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgen. Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2. Nr. 1 – 4 BauNVO zulässig, mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen, die bis auf die weiter unten beschriebenen Ausnahmen in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, da vor allem für den Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment gilt, dass dieser auf die Innenstadt der Stadt Gießen konzentriert bleiben soll, um die Funktion der Innenstadt nicht zu schwächen.

Das GMA-Gutachten (Die Universitätsstadt Gießen als Einzelhandelsstandort – Struktur und Entwicklungschancen des Gießener Einzelhandels. Gießen/ Köln 1999) verweist auf die im städtebaulichen Sinne negative Wirkung bei einer Ansiedlung innenstadtrelevanten Einzelhandels außerhalb der nicht integrierten Standorte (Innenstadt und Ortsteilzentren) wie Leerstand, Verödung der Innenstadt, Verlust der oberzentralen Funktionen. Die gutachterliche Empfehlung zur räumlichen Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in ausgewählten Versorgungsschwerpunkten gründet sich darauf, dass die Wirtschaftskraft und darauf aufbauende städtebauliche Bestandsfähigkeit gewachsener Einzelhandelsstrukturen nur dadurch erhalten werden können, dass die Versorgungsstruktur an geeigneten Standorten verdichtet wird (vgl. GMA 1999: 143). Das Gewerbegebiet Oberlachweg ist nicht diesen Versorgungsschwerpunkten zugeordnet. Zwar geht das GMA-Gutachten von 1999 für den Oberlachweg noch von einem Standort für eine dezentrale Einzelhandelsagglomeration aus, was im konkreten Fall jedoch nur die Erhaltung bzw. zum Teil Ergänzung mit nicht zentren-/nahversorgungsrelevanten Warenbereichen meint.

Als nicht innenstadtrelevante Sortimente wurden im GMA-Gutachten 1999: Anhang S.3 insbesondere aufgeführt:

- Autozubehör- und Reifenhandel
- Bau- und Heimwerkerartikel
- Baustoffe (incl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Campingwagen / Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Gartenbedarf/ Freilandpflanzen

- Kamine
- Kraftfahrzeuge
- Markisen
- Mikrocomputer
- Möbel / Büromöbel
- Saunaanlagen/ Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen)
- Werkzeuge Maschinen
- Zäune
- Zelte

Bei dieser Aufzählung handelt es sich um beispielhafte Angaben. Hier muss im Einzelfall und in Abhängigkeit der jeweiligen städtebaulichen Situation geprüft werden, ob die konkrete Nutzung nicht innenstadtrelevant ist.

Aufgrund der Anregung des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel e.V. im Aufstellungsverfahren wurden die Warengruppen Bürobedarf und Organisationsartikel aus der Liste herausgenommen. Es handelt sich bei diesen Warengruppen eindeutig um das Kernsortiment innerstädtischer Betriebe, die zu schützen sind. Eine weitere Modifizierung der Liste erfolgt nicht, da sie auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes erarbeitet wurde, in das sich der vorliegende Bebauungsplan einzuordnen hat. Eine Öffnung des abschließenden Charakters der Liste ist aufgrund der rechtlich notwendigen Bestimmtheit nicht möglich.

Auch im strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept – Masterplan der Universitätsstadt Gießen aus dem Jahr 2005 wird ein wesentlicher Schwerpunkt in der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Handelsfunktion und der Gewährleistung eines ausgewogenen Branchenmix der innerstädtischen Handelslagen formuliert. Aufgrund der Auswertung des Einzelhandelsbesatzes in der Giessener Innenstadt durch Kemper's City Profil aus dem Jahr 2005, der Einzelhandelsausstattung in der Stadt Gießen nach Sortimenten laut GMA Verträglichkeitsuntersuchung „Galerie am Neustädter Tor“ aus dem Jahr 2002 und einem Vergleich der zentrenrelevanten Sortimente, die der Hessische Einzelhandelserlass 2005 definiert, gelten in Gießen folgende Sortimente insbesondere als zentrenrelevant:

- Sortimente der Grundversorgung/ des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Droge-  
rieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Be-  
leuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
-

Auch bei dieser Aufzählung handelt es sich um beispielhafte Angaben. Die Zentrenrelevanz muss jeweils im Einzelfall und in Abhängigkeit der jeweiligen städtebaulichen Situation geprüft werden.

Da der Standort Oberlachweg auch im Masterplan der Stadt Gießen, Teilplan Gewerbe/Handel als konsolidiertes Gewerbegebiet mit der Profilausrichtung auf vorrangig dienstleistungs-, aber auch handelsbezogene Gewerbebetriebe genannt wird, sind hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen Betriebe der Branchen, die sich aufgrund ihres Warensortiments nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen, vom Ausschluss ausgenommen.

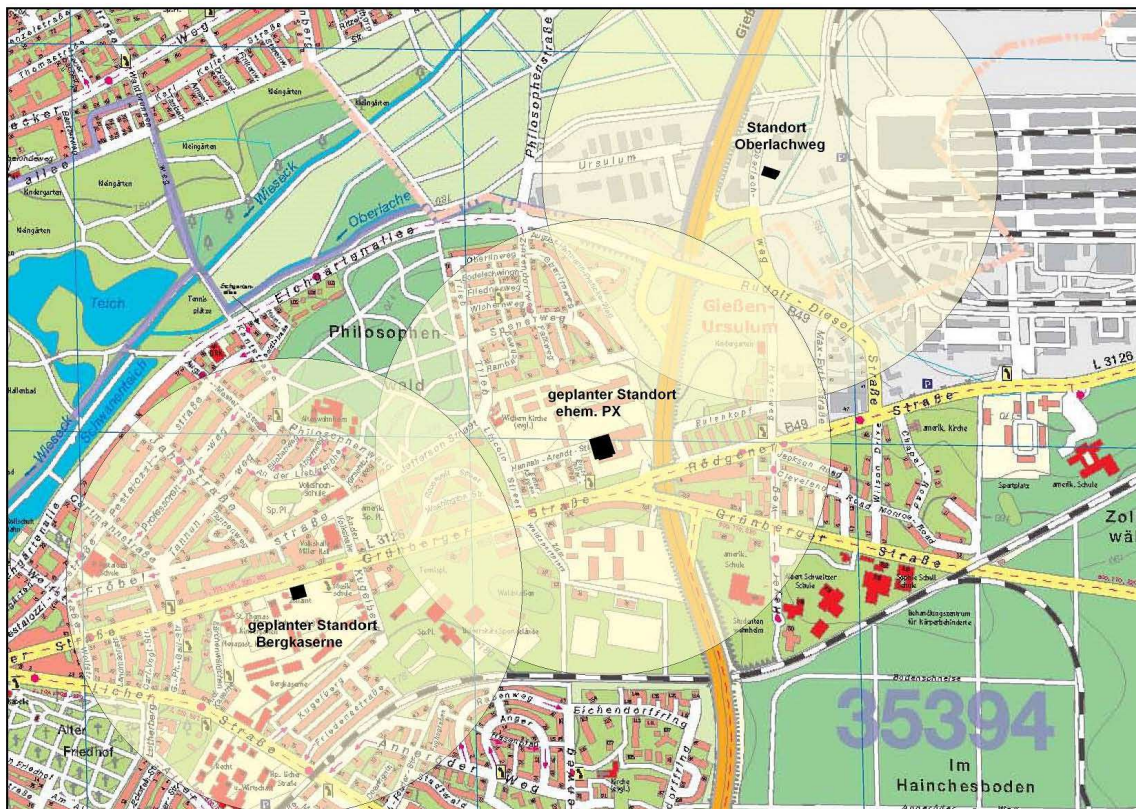
Zulässig sind darüber hinaus alle Betriebe, deren Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen und einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen entspricht dem Ziel, das Gewerbegebiet in seiner bestehenden Nutzungsstruktur zu stärken und als Standort für Dienstleistungs- und Handelsbetriebe vorzuhalten. Mit den bereits bestehenden beiden Autohäusern im Plangebiet besitzt der verkehrsgünstig gelegene (überregionale Anbindung durch Autobahnanschlußstelle Ursulum) Standort vorrangig Potentiale zur Erweiterung und Stärkung von Betrieben der Kfz-Branche. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes setzen sich üblicherweise aus Werkstätten, Präsentations- und Verkaufsflächen sowie dazugehörige weitere Nutzflächen zusammen. Ihre Zulässigkeit ist über den Bestandsschutz hinaus dadurch gegeben, dass das Warensortiment „Kraftfahrzeuge“ in der Liste der nicht innenstadtrelevanten Warensortimente als zulässig festgesetzt wurde. Die vorhandenen Betriebe aus dieser Sparte tragen zur Stärkung des Gewerbegebietes bei und sollen in ihrem Fortbestand unterstützt werden.

### Lebensmitteleinzelhandel

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Interesses die Nahversorgung der Bevölkerung in möglichst allen Stadt- und Ortsteilen hinsichtlich der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zur Wohnung sicherzustellen, soll der Lebensmitteleinzelhandel zukünftig nur an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden (Zieldefinition des Masterplans der Stadt Gießen). Der im Plangebiet vorhandene Lebensmittelhandel genießt aufgrund seiner rechtmäßig erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind ausgeschlossen. Zur Zeit übernimmt der an einem nicht integrierten Standort betriebene Lebensmitteldiscounter für die südlich angrenzende Siedlung Heyerweg und die Straße „Eulenkopf“ und darüber hinaus für die Straßen „Trieb“, Spenerweg, August-Hermann-Francke-Weg sowie Eichgärtenallee Nahversorgungsfunktion. Erklärtes Ziel der Universitätsstadt Gießen ist es jedoch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten insbesondere in den bisher defizitär ausgestatteten östlichen Stadtteilen zu gewährleisten. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne GI 03/04 „Bergkaserne“ und GI 03/10 „Pendelton-Areal“ für den Standort der ehemaligen Bergkaserne und des ehemaligen PX-Marktes an der Grünberger Straße wurde die Zielsetzung konkretisiert, eine verbrauchernahe Versorgung in zentraler Lage zu Wohngebieten zu entwickeln. Am Standort der Bergkaserne ist innerhalb eines Mischgebietes ein Lebensmitteleinzelhandel und ein Getränkemarkt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und auf

dem Gelände des ehemaligen PX-Marktes innerhalb eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandels geplant.

Der Einzugsbereich des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet überschneidet sich, wie die Abbildung verdeutlicht, mit der fußläufigen Erreichbarkeit, die in einem Bereich mit einem Radius von 600 m um den Lebensmitteleinzelhandel gegeben ist, zu den geplanten Standorten. Dabei hat der Standort Oberlachweg selbst keine unmittelbaren Wohngebiete in seinem fußläufigen Einzugsbereich. Der Anteil der Bevölkerung aus den oben genannten Siedlungsbereichen, der aufgrund bisher fehlender Nahversorgungsangebote für die östlichen Stadtteile Gießens, den Lebensmittelmarkt im Plangebiet fußläufig bzw. mit dem Fahrrad nutzt, beläuft sich auf rd. 1000 Einwohner. Die weitaus meisten Kunden sind motorisiert (rd. 10.000 Einwohner), der Individualverkehr würde bei einer Verfestigung der Nutzung und der seitens des Betreibers beabsichtigten Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt noch stärker zunehmen.



Mit einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters würde es sich hier um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb über 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handeln. Auch wenn ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in einem Oberzentrum nicht unbedingt sondergebietspflichtig ist, widerspricht er doch dem raumordnerischen Ziel, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen. Begründet wird diese Zielaussage im Regionalplan Mittelhessen 2001 unter anderem damit, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben die verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung nicht gefährden und die Abhängigkeit vom Individualverkehr nicht erhöhen darf.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet hat der vorhandene Lebensmittelmarkt Bestandsschutz, eine weitere Entwicklung von Märkten dieser Art ist im Plangebiet nicht möglich, ohne dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ausdrücklich zugelassen oder ein Sondergebiet festgesetzt wird. Beides ist jedoch nicht möglich, da die Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Im derzeit geltenden Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der Bereich des Bebauungsplanes „Oberlachweg“ als Bereich für Industrie und Gewerbe (Bestand) mit Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wurde diesem raumordnerischen Ziel durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche angepasst. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass hier nur ein Gewerbe- oder Industriegebiet, jedoch kein Sondergebiet festgesetzt werden kann.

Falls im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren eine Verkaufsflächenerweiterung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB als zulässig beurteilt werden sollte, würde diese Zulässigkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgehoben. Die bisher bauplanungsrechtliche Einstufung des Gebietes erfolgt nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet, da sich die Eigenart der näheren Umgebung wie folgt darstellt. In der unmittelbaren Umgebung des Lebensmittelmarktes bestehen zwei Autohäuser, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren (1993/ 1997) einmal mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit ca. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt wurden. Integriert in beide Autohäuser sind jeweils Kfz-Werkstätten. Nördlich vom Lebensmitteleinzelhandelsstandort befindet sich die Firma für temporäre Veranstaltungsbauten, die keinen Handel betreibt. Der Lebensmittelmarkt wurde 2003 auf rd. 768 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert. Der Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandels ist erforderlich, um die wohnungsnaher Ansiedlung in der Stadt und insbesondere in den östlichen Stadtteilen zu gewährleisten.

### Vergnügungsstätten

Aufgrund der Massierung der in dem Gewerbegebiet angefragten Nutzungsmöglichkeit durch Spielhallenbetreiber sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken nur in dem als GE2 bezeichneten Gewerbegebiet möglich. Bordelle und bordellartige Betriebe jeglicher Art, wie Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind sowohl im Gewerbegebiet GE1 als auch im Gewerbegebiet GE2 unzulässig. Letztere sind aufgrund ihrer Image schädigenden Wirkung auf das weitgehend mit klassischen Gewerbenutzungen ausgestattete GE1-Gebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss und die Gebietsbeschränkungen für Spielhallen und Diskotheken auf das Gewerbegebiet GE2 wird mit dem Ziel begründet, das bereits bestehende Gewerbegebiet als Standort für Handwerk, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zu stärken und einer Ausbreitung von Nutzungen aus dem Bereich der Vergnügungsstätten als eher gebietsschädigende Nutzungen mit Blick auf das bestehende GE1-Gebiet entgegenzuwirken. Ein Übermaß an Spielhallen würde einen erheblichen Attraktivitäts- und Imageverlust des Gebietes als Gewerbegebiet im Sinne von Handwerk, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben zur Folge haben.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen, sodass es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3

BauGB) handelt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

#### **4.4 Bauweise**

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen. Die überbaubaren Flächen werden im Gewerbegebiet durch Baugrenzen definiert, die Spielräume zur Anordnung von Gebäuden offenhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Die klar gegliederte städtebauliche Struktur des Gebietes auf der westlichen Seite des Oberlachwegs mit einer baulichen Entwicklung parallel zum Oberlachweg und den Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke soll durch die Festsetzung der Baufenster unterstützt werden. Aufgrund dieser Zielsetzung gibt es kein Erfordernis eine Erweiterung der Baufenster in die Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz § 9 Abs. 1 BFstrG vorzunehmen, wonach entlang von Bundesautobahnen in einer Breite bis zu 40,0 m keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

#### **4.5 Äußere Gestaltung**

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung notwendig. Diese Festsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zentrales Anliegen aller Festsetzungen zur Baugestaltung ist es, eine städtebaulich wie landschaftsplannerisch anspruchsvolle Gestaltqualität für das Baugebiet zu sichern.

Um ein negatives Erscheinungsbild durch überdimensionierte Werbeanlagen im Baugebiet zu vermeiden, werden Festsetzungen zur zulässigen Lage, Anzahl und Größe von Werbeanlagen und Pylonen getroffen, um einer nachhaltigen Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegenzuwirken. Im gesamten Stadtgebiet hat man sich auf eine verträgliche Höhe von 9 m für Werbepylone in Gewerbegebieten geeinigt, die auch hier nicht überschritten wird. Zum Schutz der Tierwelt des nördlich angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebietes sind scharf gebündeltes Licht (Himmelsstrahler), Bild- und Schriftprojektionen sowie blinkende Werbeanlagen unzulässig.

Darüber hinaus empfiehlt sich im Sinne der Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild auch die Festsetzung zur Dachgestaltung. So ist die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung bei einer Dachneigung von mehr als 25° unzulässig, um die Tierwelt, die den Luftraum über der angrenzenden freien Landschaft bevölkert, vor Blendwirkungen zu schützen

#### **4.6 Gemeinbedarfsflächen**

Da für das Gewerbegebiet und umliegende Gebiete kein Bedarf abzusehen ist, sind im Plangebiet keine Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

#### **4.7 Verkehrliche Erschließung**

##### **Straßenführung**

Durch die unmittelbar westlich verlaufende A 485 mit der Anschlussstelle Gießen Ursulum besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz Richtung Norden und Süden.

Die interne Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Oberlachweg, der als Stickerschließung in das Plangebiet hineinführt.

### **Fahrrad- und Fußwege**

Die fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes wird bereits für die Grundstücke Oberlachweg 6 – 9 durch den beidseits der Stichstraße verlaufenden Fußweg sichergestellt. Eine Fortführung des Gehweges für die Grundstücke Oberlachweg 12 - 18 und Flurstück 4/9 im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebietes ist zu berücksichtigen.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 650 m Entfernung auf der Rödgener Straße (L 3126) der überörtliche Busverkehr. Als nächst gelegene Haltestelle fungiert die Haltestelle an der Rudolf-Diesel-Straße und gewährleistet damit die Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr.

### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen auf den privaten Grundstücken angeordnet. Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, in denen der ruhende Verkehr zulässig ist.

## **4.8 Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz hergestellt werden, für den der Bauherr zu sorgen hat. Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen, die SWG, wurde im Planverfahren dieses Bebauungsplanes beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht.

Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Steuerkabel des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die betroffenen Flächen werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belastet, ein entsprechender Hinweis zum Schutz des Kabels ist in den Textfestsetzungen enthalten.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage mindestens 1.600 l/min (=96 m<sup>3</sup>/h) Löschwasser (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden müssen. Unterflurhydranten sind in einem Abstand von maximal 160 m vorzusehen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt bzw. kann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren bei Bedarf im Zuge weiterer Erschließungsmaßnahmen an die Vorschriften angepasst werden.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist über die bestehenden Abwasseranlagen (Regenwasser, und Schmutzwasserkanal) in der Straße „Oberlachweg“ gesichert. Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten. Für die ordnungsgemäße Anbindung an das

öffentliches Entsorgungssystem ist der Bauherr zuständig, der auch die erforderlichen Abstimmungen herbeizuführen und Anträge zu stellen hat.

Über das Grundstück Oberlachweg 12 und Flur 5 Flurstück Nr. 4/9 sowie über das Flurstück Nr. 6/11 in der Flur 6 verläuft jeweils ein Schmutzwasserkanal, sodass die betroffenen privaten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet werden. Ein entsprechender Hinweis zum Schutz der Kanäle ist in den Textfestsetzungen enthalten.

### **Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach §§ 37 und 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung kann ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Zur weiteren Vernässung der Fläche F1 ist das Dachflächenwasser der Grundstücke 131/9 und 4/9 in den Schilfbestand bzw. in die neu angelegten Flachmulden einzuleiten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

### **Energie- und Wärmeversorgung**

Die Energie- und Wärmeversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden.

### **Telekommunikationslinien**

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien verlaufen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Geeignete und ausreichende Leitungstrassen sind vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nach Rückmeldung der Deutschen Telekom nicht erforderlich.

## **4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Der Bebauungsplan sieht entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke



in 2,0 m Breite vor, um die Leitungsführung und Wartung des in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Steuerkabels sicherzustellen. Zusätzlich ist ein entsprechender Hinweis in den Textfestsetzungen aufgeführt, der mögliche Einwirkungen, die den Betrieb oder Bestand des Steuerkabels gefährden, vermeiden soll.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe für den in Ost-West-Richtung über das Grundstück Oberlachweg 12 und Flur 5 Flurstück Nr. 4/9 verlaufenden Hauptabwasserkanal sowie für einen über das Flurstück Nr. 6/11 in der Flur 6 verlaufenden Schmutzwasserkanal festgesetzt. Die betroffenen Flächen sind entsprechend dem in den Textfestsetzungen enthaltenen Hinweis vor Einwirkungen, die den Bestand der Leitungen gefährden oder die Erreichbarkeit der Schächte erschweren, zu schützen.

#### **4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Sicherung eines Mindestgrünanteils auf den Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten; mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Ferner soll die vollständige Bodenversiegelung eingeschränkt werden, indem für Wege, Stellplätze und Lagerflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt wird. Diese Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenze sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Form einer dichten Hecke festgesetzt. Darüber hinaus sind bereits vorhandene Gehölzanpflanzungen zu erhalten. Die dichte Anpflanzung dient der Abschirmung negativer Auswirkungen auf die angrenzenden hochwertigen Schutzflächen. Eine zusätzliche Zaunanlage macht das Betreten der Fläche unmöglich. Die festgesetzten Pflanzqualitäten und Pflanzdichten gewährleisten einen optimalen Anwuchs.

Die Immissionsschutzpflanzung entlang der A 485 liegt außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan; sie bleibt erhalten.

In die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft integriert sind die Gewässer Oberlache und Krebsbach, die als Wasserflächen festgesetzt sind. Die Uferrandbereiche sind gem. § 12ff HWG außerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche zu schützen und zu entwickeln. Es dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, Ausnahmen können unter bestimmten Bedingungen genehmigt werden. Durch die Integration der beiden Gewässer in die Maßnahmenflächen F1 und F2 (s.u.) werden die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes erfüllt. Hiervon ausgenommen ist aufgrund der bestehenden Gegebenheiten lediglich die Engstelle vor dem Durchlass der Oberlache an der A 485. Der südliche Abschnitt des Krebsbaches liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, da westlich das Gewerbegebiet Oberlachweg (bisher nach § 34 BauGB eingestuftes Gebiet, Gewerbestandort seit den 70er Jahren), östlich das ehemalige US-Depot mit entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen angrenzen. Hier unterliegt der Uferrandbereich nicht den Bestimmungen des § 12 HWG. Durch den Abstand der Gewerbegebietsfläche und der Baugrenze kann eine negative Fernänderung der Gewässerökologie und des Was-

serabfluss jedoch auch in diesem Gewässerabschnitt ausgeschlossen werden. Insgesamt werden die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt und durch die Maßnahmen F1 und F2 eine ökologische Aufwertung erzielt. Geländeänderungen (Böschungsabflachungen, Sohlerhöhungen) erfolgen nur in enger und frühzeitiger Abstimmung mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Gießen.

Die Biotopkomplexe auf der öffentlichen Grünfläche (Fläche F1) sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Innerhalb der Fläche sind drei Flachmulden mit einer Größe von jeweils 50 m<sup>2</sup> anzulegen. Der anfallende Aushub ist im Südosten der Fläche F1 flachgründig aufzubringen. Die im Norden an die Oberlache und im Osten an den Krebsbach angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Ergänzend ist die Gewässersohle der Fließgewässer anzuheben. Zur weiteren Vernässung der Fläche F1 ist das Dachflächenwasser der Grundstücke 131/9 und 4/9 in den Schilfbestand bzw. in die neu angelegten Flachmulden einzuleiten. Im Südosten der Fläche F1 sind auf einer Grundfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> als Lebensraum für die Zauneidechse Sand- und Kieshaufen anzulegen sowie alte Baumstämme und größere Steine zu verteilen. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche F1 der natürlichen Sukzession zu überlassen und entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 4/9, 5/5 und 131/9 hin mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der privaten Grundstücksfläche Flur 6 Flurstück Nr. 4/9 zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung gegenüber der öffentlichen Grünfläche mit Schilfbestand und geschütztem Tier- und Pflanzenartenvorkommen eine Hecke gemäß der empfohlenen Artenauswahl (Artenliste zu den textlichen Festsetzungen Teil C) zu pflanzen.

Die Biotopkomplexe auf der privaten Grünfläche (Fläche F2) sind zu erhalten. Die im Norden an die Oberlache angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche F2 der natürlichen Sukzession zu überlassen und entlang der Baugebietsgrenze mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Errichtung der Zaunanlage dient dem Schutz des Biotopkomplexe und stellt ununterbrochen den Abschluss der Baugebiete und des Oberlachweges nach Norden hin dar. Durch die festgesetzte Pflanzfläche in den Gewerbegebieten in Ergänzung zu den vorhandenen Gebüschern auf der Fläche F1 und der vorgesehenen Sukzession ist die Eingrünung der Zaunanlage gesichert.

Die Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen F1 und F2 dienen vorrangig dem Erhalt und der Entwicklung der nach § 31 HeNatG geschützten Lebensräume. Zusätzlich werden die Flächen in ihrer Funktion als Pufferzone zwischen dem angrenzenden Natura 2000 –Gebiet und der zukünftigen gewerblichen Nutzung gestärkt. Die Schaffung des Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse gewährleistet den Fortbestand einer Teilpopulation im Gebiet. Die Überlagerung mit der Festlegung als öffentliche bzw. private Grünfläche dient zur Klarstellung der Eigentumsverhältnisse. Die private Grünfläche ist auf den zu erbringenden Grünflächenanteil des Gewerbegrundstückes anzurechnen.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche hat in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren zu dem Gewerbegrundstück GE2 begonnen. Der Ei-

gentümer hat im Zuge der Baugrundherstellung eine erheblich Auffüllung auf der städtischen Fläche vorgenommen. Als Ausgleich übernimmt er neben der Rücknahme der Verfüllung, die Aufweitung der Uferrandzonen des östlichen Bachlaufes. Die Anlage der Flachwassermulden, die Aufweitung der Uferrandzonen am nördlichen Bachlauf (auch innerhalb der Fläche F2) sowie die Schaffung des Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse sind Maßnahmen, die die Stadt durchführt. Sie dienen als Ausgleich für die vorgenommenen Eingriff durch den seitens der Stadt beauftragten Kampfmittelräumdienst.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lichtemission dürfen zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen nur Außenleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden (vgl. 6.4.5). Natriumdampflampen entsprechen diesen Vorgaben und sind zudem deutlich energiesparender als herkömmliche Quecksilberdampf-Hochdrucklampen. Außerdem sind Werbeanlagen nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig -Scharf gebündeltes Licht, Bild- und Schriftprojektionen sowie blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Zeitpunkt der Baumaßnahmen zum Schutz der vorkommenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit (März bis Anfang August) liegen sollte.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass im Plangebiet möglicherweise Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) vorhanden sind, die bei einer weiteren Bebauung zerstört werden könnten. Es werden Reste einer Wüstung vermutet. In den Bebauungsplan wurde deshalb der Hinweis aufgenommen, dass alle baulichen Maßnahmen, die sich auf Kulturdenkmäler auswirken können, der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bedürfen.

## **5 Eingriffsregelung**

Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt, da das Plangebiet insgesamt dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet ist. Aufgrund verbindlicher Bauvorbescheide bzw. Baugenehmigungen gelten gemäß § 1 (3) BauGB die Eingriffe als bereits zulässig.

## **6 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **Einleitung**

Am 01.07.2009 fand unter der Teilnahme des Planungsbüros Koch ein Scopingtermin gemäß § 4 (1) BauGB statt. Hier wurde der erforderliche Untersuchungsrahmen zur Erfassung der Flora und Fauna festgelegt. Die Ergebnisse dieses Behördentermins finden bei der Erstellung des Umweltberichtes Berücksichtigung.

Als Grundlage für den Umweltbericht dienen darüber hinaus die Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1998, der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004, die Grunddatenerfassung des EU-Vogelschutzgebietes „Wieseckau östlich Gießen“ (5318-401) aus dem Jahr 2007, die FFH-Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management des FFH-Gebiet 5318-302 „Wieseckau und Jossolleraue“ sowie des SPA-Gebietes 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ aus dem Jahr 2007, die Artenschutz- und die FFH-Verträglichkeitsprüfungen zum vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 sowie die in diesem Zusammenhang durchgeführte aktuelle Bestandsaufnahme zur Pflanzen- und Tierwelt im Sommer 2009.

### **6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes GI 03/12 „Oberlachweg“**

Die Stadt Gießen beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und zur Regulierung der Erweiterungsmöglichkeiten. Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung und Standortoptimierung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot. Die Hintergründe sowie Ziel und Zweck der Planung können Kap. 2 dieser Begründung entnommen werden.

### **6.1.2 Lage des Plangebietes und naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Gießen in der Gemarkung Wieseck in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot und zum Giessener Ring (A 485). Es ist relativ eben und liegt am Rande der Wieseckau in einer Höhenlage von 160 m ü. NN. Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Marburg-Gießener-Lahntal (348) und liegt hier in der Untereinheit Gießener Becken (348.1).

Eine Beschreibung des Geltungsbereiches wurde in Kap. 1 dieser Begründung vorgenommen. Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,88 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Gewerbegebiete	4,24 ha
Straßenverkehrsflächen	0,30 ha
Maßnahmenflächen	<u>1,34 ha</u>
Geltungsbereich	5,88 ha

Der Norden des Plangebietes wird teilweise von geschützten Lebensräumen eingenommen. Diese grenzen unmittelbar an die nördlich liegenden NATURA 2000-Gebiete im Wiesecktal und werden einschließlich der östlichen Randbereiche in einer Größe von ca. 1,34 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die in den Randbereichen des Plangebietes verlaufenden Fließgewässer Oberlache und Krebsbach sind in diesen Flächen eingeschlossen.

Die Gewerbegebiete können zu 80 % bebaut werden, so dass ca. 3,39 ha der gewerblich genutzten Flächen versiegelbar sind; hiervon sind gegenwärtig bereits ca. 70 % umgesetzt. Die verbleibenden 20 % der Gewerbeflächen sind zu begrünen und mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen. Der Grünflächenanteil der Gewerbegebiete liegt somit bei 0,85 ha und der Gehölzflächenanteil bei 0,21 ha.

### 6.1.3 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz

- **Baugesetzbuch (BauGB 2007)**

Mit der Gesetzesnovelle des EAGBau 2004 wurde die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Mit einzelnen Ausnahmen besteht damit eine generelle UP-Pflicht bei Bauleitplänen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, wobei die Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB abgearbeitet wird. Die Belange des Umweltschutzes werden nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode angemessen dargelegt. Entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens werden die Inhalte fortgeschrieben.

- **Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Stadtgestalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die genannten Schutzgüter, bezogen auf den Bebauungsplan „Oberlachweg“, aufgeführt.

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
<b>Schutzgutübergreifend</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, (...) sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu erhalten.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Mensch und Umwelt sind vor schädlichen Immissionen zu schützen; optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen.
<b>Bodenschutz</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Der Flächenverbrauch ist durch Nachverdichtung zu optimieren.
Raumordnungsgesetz (ROG)	Die Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAlt-BodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen; Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur; Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß; Sanierung von schädlichen Boden-

<b>Fachgesetze/Richtlinien</b>	<b>Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren</b>
	Veränderungen und Altlasten.
<b>Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben.
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Oberirdische Gewässer und Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Angestrebt werden ein zumindest guter ökologischer und chemischer Zustand für oberirdische Gewässer sowie ein zumindest guter chemischer und mengenmäßiger Zustand für Grundwasser.
<b>Klimaschutz / Luftreinhaltung</b>	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt; Festlegung von Grenzwerten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	Wild lebende Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und -gemeinschaften.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Richtlinie 79/409/EWG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie)	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten; die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.
<b>Landschaftsschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Die Kulturlandschaften des Landes sind in ihrer Vielgestaltigkeit zu erhalten und ihren naturräumlichen Eigenarten entsprechend zu entwickeln und zu gestalten; die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.
<b>Schutz des Menschen</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"	Orientierungswerte zum Schallschutz für Siedlungsbereiche.
Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)	Schutz vor Geruchsmissionen.

<b>Fachgesetze/Richtlinien</b>	<b>Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren</b>
<b>Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz</b>	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (HDSchG) des Landes Hessen	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.
<b>Ressourcenschutz</b>	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen, Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch Nutzung erneuerbarer Energien.
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) i. V. m. Hessischem Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA)	Abfälle sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Abfälle stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen.

**Tab 1: Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf den Bebauungsplan**

#### **6.1.4 Übergeordnete Fachplanungen und ihre Ziele für den Umweltschutz**

- **Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (1998) und Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004)**

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes in der Region dar. In seiner Bestandskarte ist das Plangebiet im Wesentlichen als „städtisch geprägte Siedlungsfläche“, in den nördlichen Randbereichen als „Grünlandfläche“ dargestellt. Die Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan entspricht den Aussagen der Bestandskarte und enthält darüber hinaus keine Planungsaussagen.

Im Landschaftsplan der Stadt Gießen wird das Plangebiet in der Karte Biotoptypen und Nutzungsstruktur im Wesentlichen als „Gewerbe- und Industrieflächen“, im Norden auf Teilflächen als „Rohboden“, als „Wiesenbrache und ruderale Wiese“ sowie als „Seggenriede und Röhrichte“ dargestellt. Die bebauten Siedlungsflächen wurden im Rahmen der Biotopbewertung als verarmte Flächen eingestuft; die nördlichen Randbereiche wurden dem Talraum der Wieseck zugeordnet und als besonders wertvoll dargestellt. In der Karte Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist im Nordosten des Plangebietes eine Teilfläche als naturschutzrelevante Fläche dargestellt, auf der Röhrichte und Feuchtstaudenflure sowie feuchte Grünlandstandorte zu erhalten sind.

- **Weitere übergeordnete Planungen**

Weitere übergeordnete Planungen mit Aussagen über Umweltbelange beziehen sich auf die nördlich angrenzenden Schutzgebiete: „Vogelschutzgebiet Wieseckau östlich Gießen“ (5318-401) und „FFH-Gebiet Wieseckau und Jossolleraue“ (5318-302). Darüber hinaus sind keine übergeordneten Planungen mit Aussagen über Umweltbelange von dem Vorhaben betroffen.

## 6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes

### 6.2.1 Schutzgut Boden

Der geologische Aufbau im Stadtgebiet von Gießen wird großräumig durch devonische, karbonische und tertiäre Formationen bestimmt. Aufgrund der Lage im Randbereich des Wiesecktales werden die Böden des Plangebietes den Auengleyen zugeordnet, die aus Auenablagerungen bzw. aus Niedermoortorf hervorgegangen sind.

Hierbei handelt es sich nach Aussage des Landschaftsplanes der Stadt Gießen um Bodentypen, die in natürlicher Ausprägung merklich zurückgegangen sind, aber noch keiner aktuellen Gefährdung unterliegen oder standörtlich eng begrenzt vorkommen und dort durch qualitative (Melioration) oder quantitative Beeinträchtigungen (Siedlungserweiterung) gefährdet sind. Diesen Böden kommt eine besonders hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz zu, da sie als Retentionsräume besonders wertvoll und schutzwürdig sind.

Aufgrund der gewerblichen und verkehrlichen Nutzung des Plangebietes innerhalb der Siedlungsflächen sind die Böden in weiten Teilen jedoch anthropogen stark verändert. Natürlich anstehende Böden beschränken sich auf die nördlichen Randbereiche des Plangebietes, die den Standort der dortigen Biotopkomplexe (vgl. 9.2.1) bilden. Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt. Insgesamt kommt dem Schutzgut Boden innerhalb der Siedlungsflächen keine besondere Bedeutung zu. Die nördlichen Randbereiche des Plangebietes sind dagegen durch eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden gekennzeichnet.

#### • Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden sind innerhalb der Siedlungsflächen im Bereich versiegelter bzw. bebauter Standorte gegeben, da hier die Bodenfunktionen verloren gegangen sind bzw. stark eingeschränkt wurden. Entlang der A 485 westlich des Plangebietes sowie entlang der Erschließungsstraße kommen verkehrsbedingte Emissionsbelastungen hinzu.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundstücke, die in der städtischen Altflächen-datei geführt sind und für die folgende bodenschutz- bzw. altlastenfachlich relevanten (Vor-)Nutzungen bekannt sind:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	relevante (Vor-)Nutzung (Branche)
Wieseck	6	6/6	Oberlachweg 6	Kfz-Handel mit Reparaturwerkstatt
Wieseck	6	6/5	Oberlachweg 8	Kfz-Handel mit Reparaturwerkstatt
Wieseck	6	4/10	Oberlachweg 9	Dachdeckerei, -verschindlerei, -teererei u.ä.
Wieseck	6	6/10	Oberlachweg 12	Diskotheek (Big Apple) und Kfz-Werkstatt
	5	131/10	Oberlachweg 12	(ehemalige Adresse: Oberlachweg 16)
	5	131/12	Oberlachweg 12	
	5	131/9	Oberlachweg 14-18	
	5	131/11	Oberlachweg 14-18	

Tab. 2: Altflächen im Plangebiet

Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen liegen aus dem Plangebiet folgende bodenschutz- und altlastenfachliche bzw. abfallrechtliche Untersuchungen vor:



- Sondierbohrungen und Bodenluftuntersuchungen in Gießen, Oberlachweg, Flur 6, Nr. 4/2, 6/6, durchgeführt von der Geonorm GmbH, Gießen, Az.: 26-89, 27.07.1989 (entspricht den heutigen Flurstücken 4/12 und 6/6),
- Sondierbohrungen und Bodenluftuntersuchungen in Gießen, Oberlachweg, Flur 6, Nr. 128/1, durchgeführt von der Geonorm GmbH, Gießen, Az.: 118-90, 23.07.1990 (entspricht dem heutigen Flurstück 128/2),
- Nutzungsgeschichte des Grundstückes Oberlachweg 16 in Gießen-Wieseck, erstellt durch die Bio-Data GmbH, Linden, 06.11.1992,
- Gutachten über Bodenuntersuchungen und abfalltechnische Bewertung auf dem Grundstück Oberlachweg 16 in Gießen-Wieseck, erstellt durch die Bio-Data GmbH, Linden, 29.01.1993,
- Gutachten mit Entsorgungs- und Verwertungskonzept zum Abriss der ehemaligen Diskothek „Big Apple“ in Gießen-Wieseck, Oberlachweg 16, erstellt durch die Bio-Data GmbH, Linden, 18.05.1995,
- Gießen, Oberlachweg 14-16, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung, durchgeführt von der Geonorm GmbH, Gießen, Projekt-Nr. 20076448a2, 09.03.2007,
- Baugrunduntersuchung (Vorgutachten) zur orientierenden Baugrundkontrolle vom 23.10.2008 mit bodengutachterlicher Stellungnahme zur Bebaubarkeit, Projekt: Neubau eines Spiel- und Freizeitcenters „Oberlachweg“ in 35394 Gießen, erstellt von der Ecce Geo GmbH, Merenberg, 29.10.2008 (betrifft das Grundstück Gemarkung Wieseck, Flur 6, Flurstück 4/9),
- Abschlussbericht Sanierung Grundstück Oberlachweg, Gemarkung Wieseck, Flur 6, Flurstück 4/9 erstellt von der IGU, Wetzlar, 08.01.2009 (Bodenaustauschmaßnahme im Rahmen der Kampfmittelräumung).

## 6.2.2 Schutzgut Wasser

### • Fließgewässer

Die Oberlache fließt in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes in westlicher Richtung. In den östlichen Randbereichen fließt der Krebsbach in nördlicher Richtung. Eine Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach Norden in die Oberlache bzw. nach Osten in den Krebsbach. Die Fließgewässer sind im Hinblick auf den biologischen Gewässerzustand nach der Gewässergütekarte Hessen (2000) mäßig belastet (Gewässergüteklasse II). Nach der Gewässerstrukturgütekartierung werden beide Fließgewässer der Strukturgüteklasse 6 (sehr stark verändert) zugeordnet. Die Bedeutung des Plangebietes für Fließgewässer ist somit in den Randbereichen hoch, im Bereich der Siedlungsflächen gering.

### • Grundwasser

Das Plangebiet ist aufgrund der anstehenden quartären und tertiären Sande und Kiese des klastischen Schiefergebirges durch eine geringe Grundwasserergiebigkeit gekennzeichnet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird aufgrund der Zugehörigkeit zum Talraum der Wieseck als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand unter Geländeoberkante ist nach Angabe der Stadt Gießen kleiner als 1,50 m. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet der Wieseck befindet sich westlich der A 485 und grenzt dort unmittelbar an den Giessener Ring (A 485) sowie nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m. Die Bedeutung des Plangebietes für den Grundwasserschutz ist aufgrund der mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit insgesamt als mittel einzustufen.

- **Vorbelastungen**

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Zusammenhang mit den verkehrlichen und baulichen Nutzungen sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe dieser Nutzungen zu den randlichen Fließgewässern stark vorbelastet.

### **6.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

- **Allgemeine Klimadaten**

Das Gießener Becken ist innerhalb Deutschlands ein niederschlagsarmes Gebiet. Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen schwanken zwischen 550 mm und 660 mm. Der Raum Gießen ist mit einer mittleren jährlichen Lufttemperatur von 9° C relativ warm. Dabei ist der Monat Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von etwa 0° C am kältesten, der Monat Juli mit Werten zwischen 17° C und 18° C am wärmsten. Die mittlere Sonnenscheindauer im Raum Gießen beträgt 1.540 Stunden im Jahr. Die geringe Sonnenscheindauer in den Monaten November bis Januar wird im Raum Gießen durch die häufig geschlossene Wolkendecke (Hochnebel) verursacht.

Der Anteil der Windgeschwindigkeit unter 2 m/s im Jahresdurchschnitt mit 65 % weist auf die schwache Belüftung des Gießener Beckens hin. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung sind im Wesentlichen zwei Windströmungsrichtungen vorhanden: südwestlich bis westlich und südlich bis südöstlich. Die für die Lufthygiene (Schadstoffkonzentration in der Luft) bestimmenden Wetterlagen sind die austauscharmen Wetterlagen (Inversionswetterlagen). Diese betragen im Mittel etwa 35 bis 40 % eines Gesamtjahreszeitraumes. Der relativ hohe Anteil der nächtlichen Inversionswetterlagen wird auf die Beckenlage von Gießen zurückgeführt (STADTKLIMA GIESSEN, DWD, 1995).

- **Lokalklima**

Das Lokalklima wird durch die klimatische Situation der relativ ebenen Lage im Randbereich der Wieseckau charakterisiert. Diese übernimmt Funktionen als Frischluftabflussbahn, die die Frischluft nach Südwesten in das Stadtgebiet führt. Nach der Klimafunktionskarte Hessen (HMWVL 1997) gehört sie zu den Räumen für Luftaustausch und Lufttransport und wird hier den potenziellen Luftleit- bzw. Luftsammelbahnen zugeordnet.

Die Grünflächen des Plangebietes, die insbesondere noch im Norden vorhanden sind, übernehmen Funktionen zur Kaltluftentstehung. Darüber hinaus tragen die Gehölzstrukturen des Plangebietes zum lufthygienischen Ausgleich bei. Die gewerblich genutzten bzw. bebauten Flächen einschließlich der versiegelten Stellplatzflächen stellen dagegen eine Wärmeinsel dar, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades für das Klima somit lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu.

- **Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist aufgrund des Verlaufes der A 485 sowie aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. In Abhängigkeit von der Verkehrsbelastung und der gewerblichen Nutzung kommt es zu Schadstoffemissionen. Nach der Klimafunktionskarte Hessen (HMWVL 1997) gehört das Plangebiet zu den Räumen städtischer Überwärmung und wird hier den potenziell überwärmten Stadträumen zugeordnet.

#### **6.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

- **Biotoptypen und Tierwelt der Siedlungsflächen**

Der größte Teil des Plangebietes wird von stark versiegelten und überbauten Gewerbeflächen eingenommen. Die Grundstücksfreiflächen sind großflächig als Stellplatzflächen angelegt, die teilweise durch Bäume und weitere Grünstrukturen gegliedert sind. Randbereiche sind als Rasenflächen angelegt. Entlang der Autobahn wurden Gehölzpflanzungen vorgenommen, die dem Immissionsschutz dienen.

Die Grünflächen der Gewerbeflächen werden den gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich zugeordnet. Auf diesen Flächen ist eine siedlungsangepasste Pflanzen- und Tierwelt anzutreffen. An Vogelarten sind lediglich weit verbreitete Arten der Siedlungsflächen anzutreffen, die im Stadtgebiet von Gießen häufig vorkommen. Dennoch zählen sie als europäische Vogelarten zu den besonders geschützten Arten nach BNatSchG.

- **Biotoptypen und Tierwelt im Nordwesten des Plangebietes**

Bei der Fläche im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um eine mehr oder weniger ebene, brachliegende Fläche am Südrand der Wieseckau, die in starkem Maße anthropogen überformt ist. Sie wird begrenzt durch den Gießener Ring (A 485) im Westen, Gewerbeflächen im Süden, einem weitgehend zugewachsenen und im Gelände kaum noch erkennbaren Feldweg im Osten und der Oberlache im Norden. Das Gelände ist in starkem Maße von ruderalen Störzeigern und Gehölzen geprägt.

Das Biotoptypenspektrum umfasst im Wesentlichen ruderal beeinflusste Gras- und Ruderalfluren, die mit aufkommenden Gehölzen durchsetzt sind. Im Zentrum ist die Verbuschung weit fortgeschritten, dass die dortigen Vegetationsbestände bereits als Gehölz anzusprechen sind. Im Norden, unmittelbar benachbart zur Oberlache befindet sich zudem ein kleines Sumpfsiegenried (*Carex-acutiformis*-Gesellschaft) sowie ein Schilfröhricht (*Phragmites-australis*-Bestand), die zu den geschützten Lebensräumen nach § 31 HENatG zählen.

Die betroffenen Biotoptypen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen: Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (Biotoptyp-Nr. 02.200), Schilfröhrichte, nach § 31 HENatG geschützt (Biotoptyp-Nr. 05.410), Großseggenriede, nach § 31 HENatG geschützt (Biotoptyp-Nr. 05.440), Wiesenbrachen und ruderale Wiesen (Biotoptyp-Nr. 09.130/09.210), kleinräumiges Mosaik aus ruderalen Wiesen (Biotoptyp-Nr. 09.130) und ausdauernden Ruderalfluren frischer Standorte (Biotoptyp-Nr. 09.210).

**Abb.1: Biotoptypen im Nordwesten des Plangebietes (Juli 2009)**

Die Fläche im Nordwesten des Plangebietes beherbergt eine artenreiche Flora, die überwiegend von weit verbreiteten Pflanzenarten geprägt ist. So konnten auf der

rund 0,25 ha großen Fläche insgesamt 124 Pflanzenarten nachgewiesen werden. Bedingt durch die vorherrschenden Lebensraumtypen überwiegen Pflanzen ruderal beeinflusster Standorte. Gefährdete sowie gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Die in Hessen als gefährdet eingestufte Zwerg-Ulme (*Ulmus minor*) stammt aus einer ehemaligen Anpflanzung und kann daher nicht als Rote-Liste-Art gewertet werden. Das aktuelle Arteninventar ist Tab. 4 der als Anhang beigefügten Artenschutz-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen.

Im Juli 2009 konnten zahlreiche Vogelarten im Nordwesten des Plangebietes nachgewiesen werden, die als europäische Vogelarten zu den besonders geschützten Arten nach BNatSchG zählen. Unter Berücksichtigung zurückliegender Kartierungen der letzten Jahre ist hier insgesamt mit folgenden Brutvogelarten der Roten Liste Hessen zu rechnen: Klappergrasmücke (V), Rohrammer (3), Stieglitz (V) und Teichrohrsänger (V). Als Nahrungsgast ist zusätzlich die Türkentaube zu erwarten. Außerdem trat im Jahr 2009 ein Paar des Neuntötters auf, der im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie gelistet ist. Darüber hinaus treten hier zahlreiche häufige Arten auf, die im Einzelnen der als Anhang beigefügten Artenschutz-Verträglichkeitsprüfung zu entnehmen sind.

Keine der zu erwartenden Vogelarten ist ausgeprägt revier- und/oder brutplatztreu. Die Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist insgesamt zu klein, um einer Vogelart als vollständiges Revier zu dienen, d.h. die angrenzenden Flächen werden von den Arten ebenfalls genutzt. Alle Arten sind auch im näheren Umkreis in guten Beständen vertreten bzw. zählen wie Neuntöter und Rohrammer zu den maßgeblichen Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes. Zudem finden die meisten Arten in den nahen Gehölz-/Schilfgebieten weiterhin gute Lebensbedingungen.

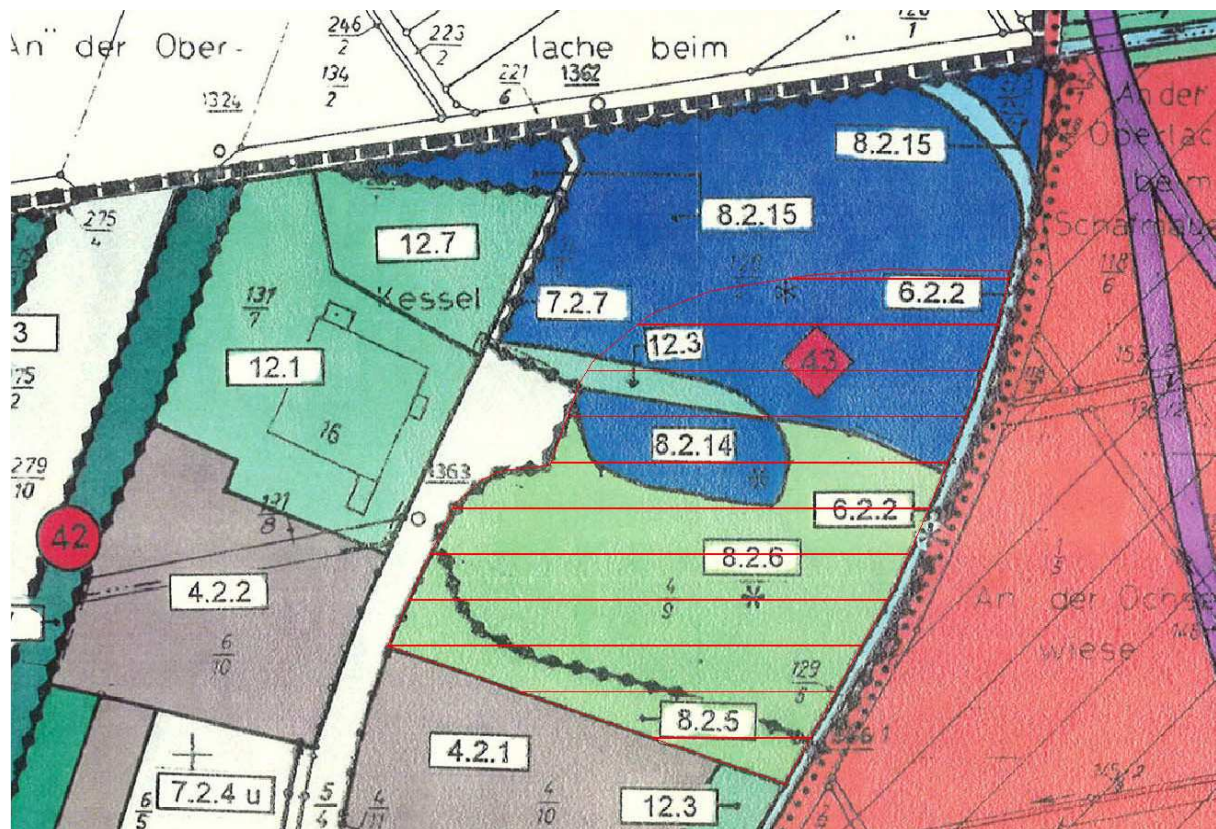
Weitere zu erwartende Tierarten sind Zauneidechse, Blindschleiche und Waldeidechse, die im Sommer 2009 jedoch nicht nachgewiesen werden konnten. Nachweise der Zauneidechse erfolgten lediglich für die östlich angrenzenden Flächen in den Jahren 2008 im Rahmen der Kampfmittelräumung und 2009. Die Zauneidechse zählt zu den besonders geschützten Arten nach BNatSchG.

- **Biotoptypen und Tierwelt im Nordosten des Plangebietes**

Im Nordosten des Plangebietes ist ein heterogen strukturierter Biotopkomplex anzutreffen, der sich überwiegend aus Feuchtvegetation zusammensetzt. Die Fläche grenzt unmittelbar an die oben beschriebenen Biotoptypen im Nordwesten des Plangebietes an und wird von der Wiesecke im Norden lediglich durch den Verlauf der Oberlache getrennt. Die Fläche wird von einem ausgedehnten Schilfröhricht (*Phragmites australis*) eingenommen, das teilweise von der Schlanksegge (*Carex acuta*) durchdrungen ist. Vereinzelt sind mit Zitterpappel (*Populus tremula*) und Salweide (*Salix caprea*) Vorwaldgebüsche anzutreffen. Der Pflanzenbestand setzt sich darüber hinaus aus zahlreichen verbreiteten Arten zusammen, die bereits im Rahmen der Stadtbiotopkartierung (1998) und des Landschaftsplanes (2004) kartiert wurden.

Der Biotopkomplex zählt nach § 31 HENatG zu den geschützten Lebensräumen. Er war nach Aussage der Stadtbiotopkartierung Bestandteil der naturschutzrelevanten Fläche Nr. 43 (vgl. Abb. 2) und nach Aussage des Landschaftsplanes Bestandteil der naturschutzrelevanten Fläche Nr. 14. Die in Abb. 2 mit roter Schraffur dargestellten Teilflächen dieses Biotopkomplexes nördlich des Wendehammers waren im Sommer 2009 durch Bodenabdeckungen zerstört und werden gegenwärtig wieder hergestellt.

**Abb.2: Biotoptypen im Nordosten des Plangebietes (Stadtbiotopkartierung 1998)**



**6.2.2: unverbaute Bäche; 7.2.7: Grasweg; 8.2.5: Frischwiese; 8.2.6: Feucht- und Nasswiese; 8.2.14: Großseggenried; 8.2.15: Röhricht; 12.3: ältere Brachfläche**

Nach Süden hat sich ursprünglich eine leicht verbrachte Feuchtwiese mit Beständen des Schlankseggenrieds befunden, die jedoch im Zuge der Kampfmittelräumung in 2008 komplett zerstört wurde (vgl. rot schraffierte Fläche in Abb. 2 von Süden bis auf Höhe des Wendehammers). Die Fläche soll nach Aussage des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Als besondere Arten kamen hier Kammsegge (*Carex disticha*), Blasensegge (*Carex vesicaria*), Dichtährige Segge (*Carex spicata*) und Langblättriger Ehrenpreis (*Veronica longifolia*) vor. Letztgenannte Art zählt nach BNatSchG zu den besonders geschützten Arten und gilt in Hessen als gefährdet (RL Hessen 3).

Darüber hinaus konnten keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Nach Aussage der Stadtbiotopkartierung war diese Fläche ebenfalls Bestandteil der naturschutzrelevanten Fläche Nr. 43 (vgl. Abb. 2) und nach Aussage des Landschaftsplanes der naturschutzrelevanten Fläche Nr. 14 und zählte zu den geschützten Lebensräumen nach § 31 HENatG.

Für den Biotopkomplex im Nordosten des Plangebietes gelten die Aussagen zur Tierwelt hinsichtlich des Biotopkomplexes im Nordwesten des Plangebietes entsprechend. Ergänzend erfolgte im Jahr 1998 der Nachweis des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*), der nach BNatSchG zu den streng geschützten Arten zählt. Ein aktueller Nachweis war aufgrund der erfolgten Lebensraumzerstörung nicht möglich, so dass ein Vorkommen im Plangebiet gegenwärtig unwahrscheinlich ist. Weitere besondere oder streng geschützte Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten, waren aber wahrscheinlich im Bereich der beseitigten Feuchtwiesen vertreten.

#### • **Zusammenfassende Bewertung der Pflanzen- und Tierwelt**

Den Siedlungsflächen kommt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund der vorhandenen Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades eine untergeordnete Bedeutung zu. Besondere und gefährdete Arten sind hier nicht zu erwarten.

Dem Biotopkomplex im Nordwesten des Plangebietes kommt als Lebensraum für Pflanzen- und Tiere eine deutlich höhere Bedeutung als den Siedlungsflächen zu. Aufgrund des anthropogen überformten Zustandes der Fläche ist die Bedeutung jedoch lediglich als mittel einzustufen. Hervorzuheben ist die Bedeutung des Biotopkomplexes als Lebensraum für die Vogelwelt sowie bedingt auch für die Zauneidechse. Darüber hinaus zählen Sumpfseggenried (*Carex-acutiformis*-Gesellschaft) und Schilfröhricht (*Phragmites-australis*-Bestand) sowie das nördlich angrenzende Fließgewässer Oberlache zu den geschützten Lebensräumen nach § 31 HENatG und bilden den Übergangsbereich zu den sich anschließenden Schutzgebieten.

Dem Biotopkomplex im Nordosten des Plangebietes kommt als Lebensraum für Pflanzen- und Tiere eine besondere Bedeutung zu. Hervorzuheben ist der Artenreichtum und die Seltenheit des Biotopkomplexes im Naturraum, die Bedeutung des Biotopkomplexes als Lebensraum für die Vogelwelt und bedingt auch für die Zauneidechse sowie die östlich und nördlich angrenzenden Fließgewässer Krebsbach und Oberlache und die sich daran anschließenden Schutzgebiete. Insgesamt handelt

es sich bei dem Biotopkomplex um einen geschützten Lebensraum nach § 31 HENatG, der durch Wechselwirkungen zu den angrenzenden Schutzgebieten geprägt wird.

- **Angrenzende Schutzgebiete**

Bei den im Norden an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebieten handelt es sich um das „Vogelschutzgebiet Wieseckau östlich Gießen“ (5318-401) sowie um das „FFH-Gebiet Wieseckau und Jossolleraue“ (5318-302). Den Schutzgebieten kommt innerhalb des Stadtgebietes von Gießen eine besondere Bedeutung zu. Im Landschaftsplan der Stadt Gießen wurden sie im Rahmen der Biotopbewertung als besonders wertvoll eingestuft. Weitere Informationen zu den Schutzgebieten sind den Grunddatenerfassungen zu den Schutzgebieten sowie den Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfungen zu entnehmen. Letztere sind als Anhang beigelegt.

- **Vorbelastungen**

Vorbelastet ist das Plangebiet im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes im Zusammenhang mit den bebauten und befestigten Flächen sowie aufgrund des Verlaufes der A 485 westlich des Plangebietes und den damit verbundenen Emissionsbelastungen.

### **6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt**

Für das Landschafts- bzw. Stadtbild ist das Relief des Plangebietes und seiner Umgebung in Verbindung mit den baulichen Anlagen sowie den weiteren Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmend. Der Landschaftsraum im Verflechtungsbereich des Plangebietes wird durch den Übergang des Siedlungsraumes der Stadt Gießen zum nördlich gelegenen Wiesecktal geprägt. Das Plangebiet weist eine relativ ebene Lage im Randbereich des Wiesecktales mit geringen Neigungen in nördlicher bzw. östlicher Richtung auf.

Die bebauten Flächen des Plangebietes stellen eine städtebauliche Einheit dar, die von großmaßstäblichen Gewerbebauten und -hallen geprägt wird. Die Grundstücksfreiflächen werden durch Grünstrukturen gegliedert, es überwiegt jedoch ein relativ hoher Versiegelungsgrad. Im Norden des Plangebietes bilden Biotopstrukturen sowie der Verlauf der Oberfläche den Übergang zur Wieseckau, die hier aus nordöstlicher Richtung in das Stadtgebiet von Gießen hineinreicht. Im Westen des Plangebietes wurde entlang des Giessener Rings (A 485) eine Gehölzpflanzung vorgenommen, die Funktionen zum Sicht- und Immissionsschutz übernehmen.

Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Verkehrsgrünflächen im Anschlussbereich an die A 485. Östlich schließt sich das ehemalige US-Depot an das Plangebiet, das durch den Verlauf des Krebsbaches vom Plangebiet getrennt und durch weitere Grünstrukturen gegliedert wird. Insgesamt kann das Plangebiet als städtebauliche Einheit in Ortsrandlage mit geringer Ortsbildqualität eingestuft werden. Eine höhere Ortsbildqualität kommt den nördlichen Randbereichen zu.

- **Vorbelastungen**

Vorbelastet ist das Plangebiet im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild aufgrund des relativ geringen Anteils an Grünstrukturen in Verbindung mit dem relativ hohen Versiegelungsgrad, der aus den vorhandenen Gebäudeanlagen und Stellplatzflächen resultiert. Gegenwärtig stellt zudem die Baustelle im Nordosten des Plangebietes eine Vorbelastung dar, die jedoch nur während der Bauphase als solche zu werten ist.

### **6.2.6 Schutzgut Mensch**

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

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Gießen südlich des Wiesecktales in einem durch Gewerbe- und Sonderbaunutzung charakterisierten Stadtbereich. Die nächst gelegenen Wohnbauflächen befinden sich im Südwesten westlich der A 485 in einer Entfernung von ca. 400 m bzw. im Süden in einer Entfernung von ca. 600 m. Die Gebäudeanlagen des Plangebietes dienen ausschließlich der gewerblichen Nutzung. Westlich der A 485 befinden sich weitere Gewerbeflächen, östlich des Plangebietes liegen die Sonderbauflächen des ehemaligen US-Depots. Südlich und südöstlich des Plangebietes sind Grünflächen sowie Misch- und weitere Gewerbeflächen anzutreffen. Dem Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld kommt somit eine Bedeutung für die verkehrlichen und gewerblichen Nutzungen zu.

Die Grünflächen des Plangebietes übernehmen gestalterische Funktionen und dienen den Angestellten der Gewerbebetriebe in begrenztem Umfang der freiraumbezogenen Erholung. Aufgrund des geringen Flächenanteils und der eingeschränkten Nutzbarkeit treten diese Funktionen jedoch in den Hintergrund. Darüber hinaus hat das Plangebiet keine weiteren Qualitäten als Erholungsfläche und wird aufgrund fehlender Wegeverbindungen auch nicht zur landschaftsbezogenen Erholung genutzt.

Die Verkehrsflächen des Plangebietes einschließlich der südlichen Anbindung übernehmen Erschließungsfunktionen und werden aufgrund der umfangreichen Stellplatzflächen regelmäßig frequentiert. Der im Westen angrenzende Giessener Ring einschließlich der südlich liegenden Anschlussstelle dient der regionalen und überregionalen Verkehrsverbindung und ist verkehrlich stark belastet. Wohnumfeldfunktionen kommen den Verkehrsflächen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung nicht zu.

#### **• Vorbelastungen**

Vorbelastungen im Hinblick auf die innerstädtische Erholungsnutzung bzw. auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ergeben sich für das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad und den damit zusammenhängenden geringen Grün- und Gehölzflächenanteil. Darüber hinaus wird der Planungsraum durch Lärm- und Schadstoffemissionen der Verkehrsstraßen, insbesondere des Giessener Rings, sowie der Stellplatzflächen stark belastet.



### **6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter in Form von Naturdenkmälern, Bau- und Bodendenkmälern sind innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die betroffenen Grünstrukturen im Norden des Plangebietes sind Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft.

Sachgüter bestehen innerhalb des Plangebietes in Form von baulichen Anlagen sowie von Stellplatz- und Grünflächen. Ihnen kommt eine entsprechende Bedeutung im Hinblick auf den Schutz von Sachgütern zu. Angrenzend sind auch die weiteren baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Grünstrukturen als Sachgut einzustufen, da sie einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Den Kultur- und Sachgütern des Plangebietes und seiner Umgebung kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

- **Vorbelastungen**

Die verkehrlichen Belastungen der angrenzenden Straßen in Verbindung mit ihren immissionsbedingten Beeinträchtigungen stellen eine Vorbelastung für die Kultur- und Sachgüter des Plangebietes dar. Immissionen können die Bausubstanz negativ beeinflussen und zu Schäden an der Vegetation führen.

### **6.2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zu angrenzenden Bereichen fanden im Einzelnen schutzgutbezogenen Berücksichtigung. Darüber hinaus finden im Bereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern statt.

## **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es unter Erhaltung der Grünstrukturen und der derzeitigen Nutzungsintensität aufgrund der innerstädtischen Randlage zum Wiesektal und angrenzender Verkehrs- und Bauflächen zu keinen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes kommen. Abweichend zum derzeitigen Bestand werden keine weiteren besonderen Pflanzen- und Tierarten auftreten. Bei einem Entwicklungsverzicht würde die im Norden des Plangebietes vorhandene naturschutzfachliche Wertigkeit erhalten bleiben. Die bebauten und versiegelten bzw. befestigten Flächen des Plangebietes würden sich weiterhin negativ auf Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie auf Stadt- bzw. Landschaftsbild auswirken.

## **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **6.4.1 Schutzgut Boden**

Mit der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen auf einer weitgehend bereits erschlossenen, innerstädtischen Fläche wird der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen (vgl. auch ROG § 2 Abs. 2 Nr. 2). Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anla-

gen eine Zunahme der Versiegelung möglich. Der Grad der maximal möglichen Versiegelung wird im Bebauungsplan mit 80 % festgesetzt. Diese Versiegelungen sind aber auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung zulässig und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt. Zudem handelt es sich hier um anthropogen veränderte Böden der Siedlungsflächen mit geringer Bedeutung.

Im Norden und Osten des Plangebietes bleiben die Böden der Randbereiche weitgehend erhalten. Auf Teilflächen ist es im Nordosten jedoch bereits zur Beseitigung bzw. Abdeckung von Böden mit hoher Bedeutung für den Grundwasserschutz gekommen. Der vorgenommene Bodenauftrag wird z.T. gegenwärtig zurückgebaut, auf einer Teilfläche ist jedoch die Errichtung baulicher Anlagen geplant, so dass hier die Bodenfunktionen verloren gehen. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen und der Verbreitung solcher Böden im angrenzenden Wieseketal sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die grundsätzlich altlastenfachlich relevanten Nutzungen auf den Grundstücken Oberlachweg 6, Oberlachweg 8 und Oberlachweg 9 werden ohne Unterbrechung seit Beginn auf den betreffenden Flächen ausgeführt. Eine Nutzungsänderung ist nach Kenntnisstand des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen nicht geplant, so dass weitere umwelttechnische Untersuchungen erst durchzuführen sind, wenn hier sensiblere Nutzungen geplant sind.

Die vorliegenden Untersuchungen auf den Flurstücken Gem. Wieseck, Flur 6, Flurstück-Nr. 6/6 (Oberlachweg 6); Gem. Wieseck, Flur 6, Flurstück- Nr. 4/12 (Oberlachweg 7) und Gem. Wieseck, Flur 5, Flurstück- Nr. 128/2 (Oberlachweg o. Nr.) haben keinerlei Hinweise auf Beeinträchtigungen der Wirkungspfade „Boden/Mensch“ und/oder „Boden/Grundwasser“ ergeben.

Organoleptisch auffällige Bodenbereiche auf dem Flurstück Gem. Wieseck, Flur 6, Flurstück-Nr. 4/9 (Oberlachweg o. Nr.), die im Zuge der Beseitigung von Brandbombenresten aus dem II. Weltkrieg festgestellt wurden, wurden durch vollständigen Bodenaushub saniert. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt vom 03.08.2009 (Az.: IV/41.4 / fk – 79g 14.31) wird festgestellt, dass von diesem Grundstück kein Gefährdungspotential für die Wirkungspfade „Boden/Mensch“ und/oder „Boden/Grundwasser“ sowie „Boden/Nutzpflanze“ ausgeht.

Die heutigen Grundstücke Oberlachweg 12 und Oberlachweg 14-18 wurden aufgrund der Vornutzung (Kfz-Werkstatt) altlastenfachlich untersucht. Dabei wurden punktuell erhöhte Chrom-Konzentrationen in den Auffüllungen nachgewiesen. Infolge der letzten Untersuchung in 2007 kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die „analysierten Auffüllungen sich teilweise aus basaltischem Material zusammensetzen, das seinerseits geogen bedingt erhöhte Chromgehalte aufweist“. Der Prüfwert der maßgeblichen Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für die gewerbliche Nutzung wird in jedem Fall eingehalten.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist es nicht erforderlich, einzelne Grundstücke gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

## **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Die zu erwartenden Eingriffswirkungen auf den Bodenhaushalt werden durch die Maßnahmen zur Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen minimiert. Weiterhin tragen die Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Wegen und Lagerplätzen sowie zur Beschränkung des Versiegelungsgrades i.V.m. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Eingriffsminimierung bei.

So sind mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten; mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen während der Bauphase sind im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Auffüllungen in den oberen Bodenschichten von den darunter anstehenden gewachsenen Bodenarten zu separieren, gesondert abzufahren und zu verwerten. Dies trifft auch für den in der Deckschicht vorhandenen Mutterboden zu. Die Bodenschutzmaßnahmen sind als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Da auf dem heutigen Grundstück Oberlachweg 14-18 punktuell erhöhte Chromkonzentrationen in den Auffüllungen nachgewiesen wurden, sind hier sämtliche Aushubarbeiten zu überwachen und zu dokumentieren.

Wegen der aus Gründen der Hochwasserfreiheit vorgenommenen Geländeauffüllungen, sowie der gewerblichen Nutzungssituation, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen vorliegen. Aus diesem Grunde ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls Auflagen zur Aushubüberwachung zu formulieren.

### **6.4.2 Schutzgut Wasser**

Durch die Bebauung des Planungsraumes gehen auf Teilflächen offene Böden mit ihren Funktionen für den Grundwasserschutz verloren. Eine Versickerung des Nie-

erschlags wird in den versiegelten Bereichen unterbunden. Dies führt zu einer Abnahme der Grundwasserneubildungsrate und zu einem Anstieg des Oberflächenabflusses, der besonders nach längeren Trockenperioden belastet sein kann und zu Beeinträchtigungen für Grundwasser und angrenzende Fließgewässer führt. Zudem kann es lokal zu begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen, so dass sich der Wasserhaushalt örtlich umorganisieren und neu regulieren muss.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von weniger als 1,50 m kann es durch bauliche Tätigkeiten zu weiteren Grundwasserbeeinträchtigungen kommen. Hier können v. a. bei Unterkellerungen eine temporäre Grundwasserhaltung bzw. bauliche Vorkehrungen (z. B. eine Weiße Wanne) erforderlich werden. Analog zum Schutzgut Boden (vgl. 9.4.2) sind zusätzliche Versiegelungen oder bauliche Tätigkeiten aber auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung zulässig und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Die zu erwartenden Eingriffswirkungen auf den Wasserhaushalt werden analog zum Schutzgut Boden (vgl. 9.4.2) durch die Maßnahmen zur Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen minimiert. Weiterhin tragen die Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Wegen und Lagerplätzen sowie zur Beschränkung des Versiegelungsgrades i.V.m. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Eingriffsminimierung bei. Im Zuge von Baugrubenherstellungen sind Grundwasserschutzmaßnahmen bzw. bauliche Vorkehrungen zur Beschränkung von Grundwasserkontakten bzw. -beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll Niederschlagswasser gemäß der §§ 37 und 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus versickert werden. Das von den Dachflächen der Grundstücke 131/9 und 4/9 abfließende Niederschlagswasser ist in den nördlich angrenzenden Schilfbestand bzw. in die neu angelegten Flachmulden im Bereich der Maßnahmenfläche F1 einzuleiten (vgl. 9.4.4).

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine ständige Grundwasserableitung über Geländedrainagen auf Dauer nicht zulässig ist. Die Grundwasserhaltung während der Bauphase wäre ein temporärer Eingriff, der einer entsprechenden Genehmigung bedarf. Hierzu werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass im Zuge von Baugrubenherstellungen Grundwasserschutzmaßnahmen bzw. bauliche Vorkehrungen zur Be-

schränkung von Grundwasserkontakten bzw. -beeinträchtigungen zu berücksichtigen sind.

### **6.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Im Bereich der bebauten Siedlungsflächen ist auf einem Teil der Grundstücke durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen eine Zunahme der Versiegelung mit negativen Folgen für das Lokalklima möglich. Im Norden des Plangebietes kommt es zur Bebauung weiterer Grundstücke mit Funktionen zur Kaltluftentstehung. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zur Verstärkung der städtischen Wärmeinsel. Analog zum Schutzgut Boden (vgl. 9.4.2) sind zusätzliche Versiegelungen oder bauliche Tätigkeiten aber auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung zulässig und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes wird darüber hinaus zu einer Verkehrszunahme sowie zu einem höheren Energieverbrauch durch Gebäudeheizungen und Haustechnik und somit zu einer zusätzlichen Belastung des Landschaftsraumes durch Gas- und Staubimmissionen (CO<sub>2</sub>-Problematik) führen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, so dass eine bedeutsame Zunahme an Luftschadstoffen ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes und der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

#### **• Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Die zu erwartenden Eingriffswirkungen auf den Klimahaushalt werden durch die Maßnahmen zur Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen aufgrund ihrer klimawirksamen Funktionen minimiert. Weiterhin tragen die Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Wegen und Lagerplätzen sowie zur Beschränkung des Versiegelungsgrades i.V.m. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Eingriffsminimierung bei, da die negativen Auswirkungen von städtischen Wärmeinseln dadurch reduziert werden.

Im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Energieverbrauchs ist insbesondere eine wärmegegedämmte Bauweise (Niedrigenergiehausstandart), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Verwendung energiesparender Einrichtungen nach dem neuesten Stand der Technik zu empfehlen und im Rahmen von Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

### **6.4.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Die Biotoptypen der Grundstücksfreiflächen innerhalb der bebauten Siedlungsflächen im Süden des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten, da Grünflächen und insbesondere standortgerechte Gehölze bauleitplanerisch gesichert und zum Teil ausgedehnt werden. Auf einem Teil der Grundstücke ist durch bauliche Nachverdichtungen und die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen jedoch auch eine Reduzierung von potentiellen Lebensräumen möglich, da nach Bebauungsplan eine Bebauung bis

zu 80 % der Grundstücksflächen zulässig ist. Dies ist aber auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung zulässig und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt.

Im Norden und Osten des Plangebietes bleiben die Biotopkomplexe der Randbereiche weitgehend erhalten. Auf Teilflächen ist es im Nordosten jedoch bereits zur Beseitigung geschützter Lebensräume gekommen, die gegenwärtig in Teilbereichen wieder hergestellt werden, in Teilbereichen aber auch aufgrund der geplanten Errichtung baulicher Anlagen verloren gehen. Der gegenwärtig bereits zerstörte Lebensraum war im Jahr 1998 Teillebensraum des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*), der nach BNatSchG zu den streng geschützten Arten zählt. Als besonders geschützte Pflanzenart war hier im Jahr 2008 noch der Langblättrige Ehrenpreis (*Veronica longifolia*) anzutreffen. Außerhalb des Plangebietes sind diese geschützten Arten in den nördlich angrenzenden Schutzgebieten des Wiesecktales jedoch noch anzutreffen.

Beeinträchtigungen weiterer geschützter oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu erwarten, da die Lebensräume der nördlichen und östlichen Randbereiche erhalten bleiben und durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen gesichert und weiter entwickelt werden. Dies wird durch das Ergebnis der Artenschutzverträglichkeitsprüfung für die betroffenen Biotoptypen im Nordwesten des Plangebietes, die als Anhang beigefügt ist, untermauert. Die geschützten Pflanzen- und Vogelarten sowie die Zauneidechse werden somit auch zukünftig geeignete Lebensbedingungen innerhalb des Plangebietes bzw. auf den nördlich angrenzenden Flächen der Wiesecktales finden.

Der Verlust geschützter Lebensräume sowie besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten im Norden des Plangebietes hat dennoch zu erheblichen Umweltauswirkungen für die Pflanzen- und Tierwelt geführt. Für die bereits erfolgte Beseitigung dieser Lebensräume bedarf es nachträglich einer Ausnahmegenehmigung durch die Naturschutzbehörde, die mit entsprechenden Auflagen versehen sein kann. Die geschützten Tierarten konnten in angrenzende Lebensräume ausweichen bzw. sind in den Schutzgebieten des Wiesecktales vorhanden, so dass sie für den Naturraum nicht verloren gegangen sind. Die geschützte Pflanzenart ist ebenfalls in den angrenzenden Schutzgebieten des Wiesecktales vertreten. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes und der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Schutzgebiete wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, die als Anhang beigefügt ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation keine negativen Auswirkungen für die angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten sind.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Zur Eingriffsminimierung sind mindestens 20 % der Fläche der Baugrundstücke zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten; mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Nördlich der Gewerbegebietsfläche sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen; darüber hinaus sind bereits vorhandene Gehölzanpflanzungen zu erhalten. Die Immissionsschutzpflanzung entlang der A 485 liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt erhalten. Auf den Stellplatzflächen des Plangebietes ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen ein Laubbaum je 8 Stellplätze zu pflanzen. Zur Anpflanzung innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze festgesetzt.

Die Biotopkomplexe auf der Fläche F1 sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Innerhalb der Fläche sind drei Flachmulden mit einer Größe von jeweils 50 m<sup>2</sup> anzulegen. Der anfallende Aushub ist im Südosten der Fläche F1 flachgründig aufzubringen. Die im Norden an die Oberlache und im Osten an den Krebsbach angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Ergänzend ist die Gewässersohle der Fließgewässer anzuheben. Zur weiteren Vernässung der Fläche F1 ist das Dachflächenwasser der Grundstücke 131/9 und 4/9 in den Schilfbestand bzw. in die neu angelegten Flachmulden einzuleiten. Im Südosten der Fläche F1 sind auf einer Grundfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> als Lebensraum für die Zauneidechse Sand- und Kieshaufen anzulegen sowie alte Baumstämme und größere Steine zu verteilen. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche F1 der natürlichen Sukzession zu überlassen und mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese soll eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, ist soweit möglich auf privaten Grundstücksflächen zu errichten und in die geplanten Gehölzflächen zu integrieren.

Die Biotopkomplexe auf der Fläche F2 sind zu erhalten. Die im Norden an die Oberlache angrenzenden Flächen sind in einer Breite bis zu 5 m abzuflachen, so dass eine Aufweitung der Uferrandzonen erfolgt. Zur ungestörten Entwicklung ist die Fläche F2 der natürlichen Sukzession zu überlassen und mit einer Zaunanlage einzufrieden. Diese soll eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, ist soweit möglich auf privaten Grundstücksflächen zu errichten und in die geplanten Gehölzflächen zu integrieren.

Zur Beschränkung von Werbeanlagen sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen: Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Scharf gebündeltes Licht, Bild- und Schriftprojektionen sowie blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten. Zur Beleuchtung der Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultravioletterem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden (vgl. 9.4.5).

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass der Zeitpunkt der Baumaßnahmen zum Schutz der vorkommenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit (März bis Anfang August) liegen sollte.

#### **6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes wird zum Verlust von Biotopkomplexen im Norden des Plangebietes führen, die Bestandteil der Kulturlandschaft und somit für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Im Bereich der bebauten Siedlungsflächen wird es zu baulichen Nachverdichtungen und zur Errichtung von weiteren baulichen Anlagen kommen. In den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes bleiben die dortigen Biotopkomplexe mit ihren positiven Wirkungen für das Landschaftsbild weitgehend erhalten.

Die baulichen Erweiterungen und Neuanlagen führen in den betroffenen Bereichen zu Änderungen der äußeren Gestalt des Landschaftsraumes, die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nach sich ziehen können. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird jedoch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erzielt, so dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtgestalt nicht erheblich sind.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie hinsichtlich der Beschränkung des Versiegelungsgrades i.V.m. der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und hinsichtlich der Beschränkung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Wegen und Lagerplätzen minimiert bzw. ausgeglichen. Darüber hinaus wirken sich die Kompensationsmaßnahmen F1 und F2 im Norden des Plangebietes zur Erhaltung und Entwicklung der dortigen Biotopkomplexe positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bei Dachflächen mit einer vorgesehenen Dachneigung über 25° sind zur besseren Einbindung der Gebäudeanlagen in das Landschaftsbild keine glänzenden Dacheindeckungen zu verwenden. Zur Beleuchtung der Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Schließlich werden zur Beschränkung von Werbeanlagen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen: Werbeanlagen sind nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Scharf gebündeltes Licht, Bild- und Schriftprojektionen sowie blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Bauverbotszone zur A 485 sowie in nördlicher Richtung zur Wieseckau sind Werbeanlagen unzulässig. Je 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 9,00 m über natürlicher Geländeoberfläche sein. Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) pro Grundstück mit maximal 9,00 m Höhe über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

#### **6.4.6 Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen stehen im engen Zusammenhang mit den zu erwartenden Landschaftsbildveränderungen. Da es durch die Ausweisung des Gewerbegebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigun-



gen für das Landschaftsbild kommen wird (vgl. 9.4.5), wird sich in diesem Zusammenhang auch die Erholungseignung des angrenzenden Landschaftsraumes nicht erheblich vermindern.

Die Umsetzung der Bauleitplanung wird jedoch zu einer Verkehrszunahme sowie zu einem höheren Energieverbrauch und somit zu einer zusätzlichen Belastung des Landschaftsraumes durch Gas- und Staubimmissionen führen; diese Auswirkungen fanden im Einzelnen bereits unter dem Schutzgut „Klima / Luft“ Berücksichtigung (vgl. 9.4.4) und sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Darüber hinaus entstehen durch Verkehr und gewerblichen Betrieb Lärmemissionen, die sich auch auf den angrenzenden Landschaftsraum auswirken und zu Beeinträchtigungen von landschaftsbezogenen Erholungs- und Freizeitfunktionen führen können. Aufgrund der starken Vorbelastung des betroffenen Landschaftsraumes durch den Verlauf der A 485 einschließlich Anschlussstelle westlich bzw. südlich des Plangebietes finden diese zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch nur in untergeordnetem Maße statt. Zudem ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Insbesondere wird während der Bauphase mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen sowie mit einem erhöhten Unfallrisiko und Abfallaufkommen zu rechnen sein. Unter Berücksichtigung von Unfall- und abfallrechtlichen Vorschriften sind jedoch keine Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Beeinträchtigungen für den Menschen werden durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen, die gleichzeitig für alle anderen Schutzgüter zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen beitragen (vgl. 9.4.1-9.4.5). Insbesondere seien in diesem Zusammenhang die geplanten Grünstrukturen und die Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu nennen sowie die Berücksichtigung von Unfall- und abfallrechtlichen Vorschriften.

#### **6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes führt zum Verlust von Biotopkomplexen im Norden des Plangebietes, die Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft sind. Weitere Kulturgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Als Sachgüter bleiben die baulichen Anlagen des Plangebietes weitgehend erhalten, teilweise erfolgen bauliche Veränderungen sowie die Neuerrichtung weiterer Gebäudeanlagen.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes und der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation**

Beeinträchtigungen für die Kultur- und Sachgüter werden durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung und Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild und somit zur Neugestaltung der Kulturlandschaft minimiert bzw. ausgeglichen (vgl. 9.4.5). Darüber hinaus wirken sich die Kom-

pensationsmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden des Plangebietes (F1 und F2) positiv auf die angrenzende Wieseckau als Bestandteil der Kulturlandschaft aus.

#### 6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch das Planungsvorhaben kommt es in erster Linie zu Wechselwirkungen durch die Verschiebung von Artengemeinschaften der betroffenen Pflanzen- und Tierwelt sowie zu Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Veränderungen des Landschaftsbildes beeinflussen zudem die Erholungsnutzung für den Menschen, die im angrenzenden Landschaftsraum stattfindet.

Die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen schutzgutbezogen aufgeführt (vgl. 9.4.1-9.4.7). Die räumlichen Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bleiben im Wesentlichen auf das Plangebiet und deren Randbereiche beschränkt. Erhebliche Veränderungen und Auswirkungen mit relevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

#### 6.4.9 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans GI 03/12 "Oberlachweg" ergeben sich im Wesentlichen keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wird der überwiegende Teil des Plangebietes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Siedlungsbereich (Gewerbe) genutzt. Somit handelt es sich bei den von der Nachverdichtung bzw. vom Neubau potentiell betroffenen Bereichen zum größten Teil um versiegelte Flächen (Gebäudeanlagen) oder um anthropogen beeinflusste Bereiche (z. B. Aufschüttungen, Stellplatz- und Lagerflächen, gärtnerisch gepflegte Anlagen usw.).

Ausgenommen hiervon sind Teilflächen im Norden des Plangebietes, die einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden sollen. Hier ergeben sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erhebliche Umweltauswirkungen, da es bereits zur Beseitigung geschützter Lebensräume sowie besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gekommen ist.

Insgesamt kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu weiteren Versiegelungen sowie zur Errichtung weiterer Gebäudeanlagen, die aber schon auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt sind. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen im Einzelnen schutzgutbezogen in Tab. 2 aufgeführt.

Schutzgut	Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbe-</li> </ul>

Schutzgut	Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
		<p>Norden und Osten des Plangebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich von Wegen, Stellplatz- und Lagerflächen</li> <li>• Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen durch Separierung und Verwertung von Bodenaushub im Rahmen von Baugenehmigungen</li> </ul>	<p>lastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich auf das Plangebiet und beziehen sich lediglich auf Bereiche mit Neuversiegelungen, sind dauerhaft, irreversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Wasserabflusses durch Neuversiegelung</li> <li>• Beeinträchtigung des Grundwassers durch Abgrabungen bzw. Errichtung baulicher Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>• Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes</li> <li>• Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich von Wegen, Stellplatz- und Lagerflächen</li> <li>• Verwertung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser nach HWG</li> <li>• Einleitung des Dachflächenwassers der Grundstücke 131/9 und 4/9 in die Fläche F1</li> <li>• Berücksichtigung von Grundwasserschutzmaßnahmen bzw. baulichen Vorkehrungen im Zuge von Baugrubenherstellungen im Rahmen von Baugenehmigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erweiterung der städtischen Wärmeinsel</li> <li>• Anstieg der Luftschadstoffe aufgrund geringfügiger Verkehrszunahme und höherem Energieverbrauch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen i.V.m. der Anpflanzung von Gehölzen</li> <li>• Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes</li> <li>• Berücksichtigung wärmegeprägter Bauweisen, erneuerbarer Energien und energiesparender Einrichtungen im Rahmen von Baugenehmigungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf; höheres Verkehrsaufkommen und höherer Energieverbrauch führen zu keinen</li> </ul>

Schutzgut	Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<b>Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotopkomplexen und geschützten Lebensräumen mit hoher Bedeutung</li> <li>• Verlust von besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten</li> <li>• Reduzierung der biologischen Vielfalt</li> <li>• Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt durch Luftschadstoffe während der Bauphase</li> <li>• Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lärmemissionen während der Bauphase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes durch Aufweitung der Fließgewässer und Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse (F1 und F2)</li> <li>• Einleitung des Dachflächenwassers der Grundstücke 131/9 und 4/9 in die Fläche F1</li> <li>• Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen i.V.m. der Anpflanzung von Gehölzen</li> <li>• Festlegung von Baumaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln</li> <li>• Beschränkung von leuchtenden bzw. blinkenden Werbeanlagen</li> </ul>	<p>signifikanten Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebliche Umweltauswirkungen für die Biotopkomplexe im Norden des Plangebietes</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen sind im Norden irreversibel, aber ausgleichbar</li> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen für die übrigen Bereiche aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich in den übrigen Bereichen auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf</li> </ul>
<b>Landchaftsbild / Stadtgestalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Grünflächen und -strukturen mit lokaler Bedeutung für Stadt- und Landschaftsbild</li> <li>• Veränderung von Stadt- und Landschaftsbild durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen i.V.m. der Anpflanzung von Gehölzen</li> <li>• Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes</li> <li>• Beschränkung von Werbeanlagen</li> <li>• Berücksichtigung von Vorgaben zur Dachgestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich weitgehend auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf</li> <li>• Langfristig wird durch die Anlage von Grünflächen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erzielt</li> </ul>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung von Stadt- und Landschaftsbild durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> <li>• Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erweiterung der städtischen Wärmeinsel</li> <li>• Anstieg der Luftschadstoffe aufgrund geringfügiger Verkehrszunahme und höherem Energieverbrauch</li> <li>• Verlust von Grünflächen und -strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen aller übrigen Schutzgüter</li> <li>• Berücksichtigung von Unfall- und abfallrechtlichen Vorschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich weitgehend auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf; höheres Verkehrsaufkommen und höherer Energieverbrauch führen zu keinen signifikanten Auswirkungen</li> </ul>

Schutzgut	Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>mit lokaler Bedeutung für das Stadtbild</li> <li>• Veränderung des Stadtbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen</li> <li>• Erhöhtes Abfallaufkommen insbesondere während der Bauphase</li> <li>• Unfallrisiko</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristig ist durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit positiven Umweltauswirkungen zu rechnen</li> </ul>
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Kulturlandschaft durch Beseitigung von Biotopkomplexen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen i.V.m. der Anpflanzung von Gehölzen</li> <li>• Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes</li> <li>• Beschränkung von Werbeanlagen</li> <li>• Berücksichtigung von Vorgaben zur Dachgestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund geringer Flächengröße und hoher Vorbelastungen</li> <li>• Nachteilige Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Bauphase, sind reversibel und treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf</li> <li>• Langfristig ist durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit positiven Umweltauswirkungen zu rechnen</li> </ul>

**Tab. 3: Schutzgutbezogene Übersicht über Umweltauswirkungen und Maßnahmen mit Beurteilung der Erheblichkeit**

### 6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich im vorliegenden Fall nicht durch alternative Standortentscheidungen für eine bauliche Nutzung erreichen, da es sich lediglich um die bauleitplanerische Absicherung und geringfügige Erweiterung bestehender Gewerbestandorte handelt und die Standortwahl bereits im Rahmen zurückliegender Genehmigungen erfolgte.

Eine Beibehaltung des derzeitigen Zustandes ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass innerhalb der Gewerbefläche unerwünschte Nutzungen stattfinden und aufgrund des § 34 BauGB weitere bauliche Anlagen errichtet werden können. Eine Planung mit stärkerer Reduzierung der Bebaubarkeit würde den Siedlungsdruck auf andere, möglicherweise bisher noch unverbaute Bereiche erhöhen und ist vor dem Hintergrund der bereits überwiegend bebauten Gewerbeflächen keine Alternative.

### 6.6 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Der erste Untersuchungsschritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums, wobei der Untersuchungsraum so gewählt wurde, dass alle räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken

innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Hierzu 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 gibt es insofern, als dass einige Angaben auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. Beispielsweise können mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durchaus als potentielle Beeinträchtigung identifiziert, nicht aber genau beziffert werden.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Einzelnen fanden folgende Fachbeiträge Berücksichtigung:

- Regionalplan Mittelhessen (2001)
- Entwurf zur Anhörung des Regionalplanes Mittelhessen (2006)
- Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (1998)
- Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2006)
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2004)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Gießen (1998)
- Grunddatenerfassung des EU-Vogelschutzgebietes 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ (2007)
- FFH-Grunddatenerfassung zu Monitoring und Management des FFH-Gebietes 5318-302 „Wieseckau und Jossolleraue“ sowie des SPA-Gebietes 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ (2007)
- Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfungen zum vorliegenden Bebauungsplan (2009)

Der Umweltbericht wurde auf der Basis dieser Fachbeiträge sowie der Informationen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Die Fachbeiträge stützen die Ausführungen zur Umwelterheblichkeit der Planung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen. Im weiterführenden Planungsprozess führen diese Einschätzungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung.

## **6.7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwa-

chung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

Die Kommune legt die Modalitäten des Monitorings in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung ihrer Möglichkeiten und eventuell schon vorhandener Vorgaben aus dem Bereich des Umweltmanagements fest. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie hinsichtlich Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen. Inhalt der Überwachung ist die Überprüfung der umweltbezogenen Ziele einer Planung und nicht eine umfassende Kontrolle der Planumsetzung. Ein in Kraft getretener Plan bleibt wirksam, unabhängig von den Ergebnissen des Monitorings, kann jedoch bei Erfordernis geändert oder aufgehoben werden.

Gegenstand der Überwachung sind nur die in Tab. 2 als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen. Dies trifft im vorliegenden Fall nur für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und hier nur für die Bereiche der nördlichen Biotopkomplexe zu, so dass hier die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen sind.

Die festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 sind im Jahr 2009 umzusetzen. Im Anschluss daran sind Kartierungen im Frühjahr 2010 zur Erfassung der Tierwelt durchzuführen. Dadurch soll überprüft werden, ob die neu geschaffenen Lebensräume von den betroffenen geschützten Tierarten angenommen wurden oder ob ggf. weitere Maßnahmen zur Biotopaufwertung erforderlich werden.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Gießen beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und zur Regulierung der Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot im Stadtteil Wieseck. Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,88 ha und ist in weiten Teilen bereits bebaut. Ausnahme bildet der Norden des Plangebietes, der teilweise von geschützten Lebensräumen (§ 31 HENatG) eingenommen wird. Diese werden in einer Größe von ca. 1,34 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf ca. 0,30 ha des Plangebietes.

Die Gewerbegebiete (ca. 4,24 ha) können zu 80 % bebaut werden, so dass ca. 3,39 ha der gewerblich genutzten Flächen versiegelbar sind; hiervon sind gegenwärtig bereits ca. 70 % umgesetzt. Die verbleibenden 20 % der Gewerbeflächen sind zu begrünen und mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen. Der Grünflächenanteil der Gewerbegebiete liegt somit bei 0,85 ha und der Gehölzflächenanteil bei 0,21 ha.

Östlich des Plangebietes grenzt der Giessener Ring (A 485) an das Plangebiet. In den nördlichen und östlichen Randbereichen wird das Plangebiet durch Fließgewässer begrenzt. Im Norden fließt die Oberlache in westlicher Richtung, im Osten der Krebsbach in nördlicher Richtung.

Nördlich grenzen das „Vogelschutzgebiet Wieseckau östlich Gießen“ (5318-401) und das „FFH-Gebiet Wieseckau und Jossolleraue“ (5318-302) an das Plangebiet. Die Biotopstrukturen im Norden des Plangebietes gehören z.T. zu den geschützten Lebensräumen nach § 31 HENatG. Die Zauneidechse als streng geschützte Tierart nach BNatSchG konnte 2009 aktuell nachgewiesen werden. Der letzte Nachweis des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, der nach BNatSchG ebenfalls zu den streng geschützten Tierarten zählt, erfolgte 1998. Die Vogelarten des Plangebietes zählen zu den besonders geschützten Tierarten nach BNatSchG. Drei Brutvogelarten (Teichrohrsänger, Stieglitz, Klappergrasmücke) werden zudem in der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen geführt, die Rohrammer ist als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Zu den nach BNatSchG besonders geschützten Pflanzenarten des Plangebietes zählt der Langblättrige Ehrenpreis (*Veronica longifolia*).

Für alle Schutzgüter kommt dem Plangebiet – mit Ausnahme der nördlichen und östlichen Randbereiche – aufgrund der gegebenen Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung zu, da die Flächen bereits weitgehend bebaut oder versiegelt und die Böden anthropogen stark verändert sind. Den Randbereichen im Norden und Osten kommt dagegen aufgrund des Verlaufes der Fließgewässer und der vorhandenen Biotopstrukturen eine höhere Bedeutung zu. Dies trifft aufgrund des Vorkommens geschützter Arten und Lebensräume insbesondere für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu.

Vorbelastet ist das Plangebiet aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes im Zusammenhang mit den bebauten und befestigten Flächen sowie aufgrund des Verlaufes der A 485 westlich des Plangebietes und den damit verbundenen Emissionsbelastungen. Dadurch kommt es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es im Vergleich zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Erhaltung der Grünstrukturen und der derzeitigen Nutzungsintensität aufgrund der innerstädtischen Randlage zum Wiesecktal und angrenzender Verkehrs- und Bauflächen zu keinen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes kommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans GI 03/12 „Oberlachweg“ ergeben sich im Wesentlichen keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wird der überwiegende Teil des Plangebietes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Siedlungsbereich genutzt. Somit handelt es sich bei den von der Nachverdichtung bzw. vom Neubau potentiell betroffenen Bereichen zum größten Teil um versiegelte Flächen oder um anthropogen beeinflusste Bereiche.

Ausgenommen hiervon sind Teilflächen im Norden des Plangebietes, die einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden sollen. Hier ergeben sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erhebliche Umweltauswirkungen, da geschützte Arten und Lebensräume innerhalb des Plangebietes vorkommen und es bereits gegenwärtig zur Beseitigung geschützter Lebensräume sowie zum Verlust besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gekommen ist. In diesem Zusammenhang wurde eine Artenschutzverträglichkeitsprüfung für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine Beeinträchtigungen der gegen-



wärtig noch vorhandenen geschützten Arten des Plangebietes zu erwarten sind. Darüber hinaus kommt die FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass für die nördlich angrenzenden Schutzgebiete unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu weiteren Versiegelungen sowie zur Errichtung weiterer Gebäudeanlagen, die aber schon auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig waren und gegenwärtig bereits zu ca. 70 % umgesetzt sind. In diesem Zusammenhang werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie zur Kompensation der Eingriffswirkungen festgesetzt, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Erhalt bzw. Anlage von privaten Grünflächen i.V.m. der Anpflanzung von Gehölzen (Grundstücksfreiflächen, Anpflanzung von Laubbäumen auf Stellplatzflächen),
- Erhalt und Entwicklung der Biotopkomplexe im Norden und Osten des Plangebietes (F1 und F2),
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen im Bereich von Wegen, Stellplatz- und Lagerflächen,
- Einleitung des Dachflächenwassers der Grundstücke 131/9 und 4/9 in die Fläche F1,
- Beschränkung von leuchtenden bzw. blinkenden Werbeanlagen sowie weitere Beschränkung von Werbeanlagen,
- Berücksichtigung von Vorgaben zur Dachgestaltung.

Darüber hinaus werden im Rahmen von Baugenehmigungen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Berücksichtigung wärmegeämmter Bauweisen, erneuerbarer Energien und energiesparender Einrichtungen geregelt. Zudem sind Baumaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu beschränken.

Die Standortwahl für das Gewerbegebiet erfolgte bereits im Rahmen zurückliegender Genehmigungen, da es sich lediglich um die bauleitplanerische Absicherung und geringfügige Erweiterung bestehender Gewerbebestandorte handelt. Standortalternativen stehen somit für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung. Ebenso bestehen keine Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da eine Planung mit stärkerer Reduzierung der Bebaubarkeit den Siedlungsdruck auf andere, möglicherweise bisher noch unverbauten Bereiche erhöhen würde.

Die erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, sind zu überwachen. In diesem Zusammenhang sind die festgesetzten Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 im Jahr 2009 umzusetzen. Im Anschluss daran sind im Frühjahr 2010 Kartierungen zur Erfassung der Tierwelt durchzuführen. Dadurch soll überprüft werden, ob die neu geschaffenen Lebensräume von den betroffenen geschützten Tierarten angenommen wurden oder ob ggf. weitere Maßnahmen zur Biotopaufwertung erforderlich werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen deutlich reduziert und durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen naturschutzfachlich ausgeglichen werden. Aufgrund der Pla-

nung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung wird insgesamt als umweltverträglich angesehen.

## 7 Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5,88 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>4,24</b>
davon überbaubar	3,39	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,16	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		<b>0,30</b>
<b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		<b>1,34</b>
F1	1,25	
....davon öffentliche Grünfläche	(0,99)	
....davon Wasserfläche	(0,26)	
F2	0,09	
davon private Grünfläche	(0,06)	
....davon Wasserfläche	(0,03)	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5,88</b>

Die derzeit bestehende Bodenordnung kann bestehen bleiben. Ein Umlegungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht notwendig.

## 8 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	05.02.2009
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	24.07.2009 – 07.08.2009
Entwurfsbeschluss:	19.11.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	25.11.2009 – 18.01.2009
Offenlegung:	01.12.2009 – 18.01.2010
Satzungsbeschluss:	04.03.2010
Rechtskraft:	06.03.2010

**Gießen/Aßlar, 11. März 2010**

Stadtplanungsamt und Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner