

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. GI 03/09**  
**„Am Alten Flughafen I“**

Planstand:

- Entwurf -

16.01.2017

**Stadtplanungsamt Gießen**  
**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planerische Rahmenbedingungen .....	6
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	6
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.1.3	Masterplan Gießen 2020 .....	8
3.1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
3.1.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	9
3.1.6	Denkmalschutz und Schutzgebiete .....	10
3.1.7	Altlastenverdachtsflächen und ehemaliger Bergbau .....	12
3.1.8	Kampfmittelbelastungen .....	15
3.2	Städtebauliche Entwicklung und gegenwärtiger Bestand.....	16
3.2.1	Historische bauliche Entwicklung .....	16
3.2.2	Städtebaulicher Bestand.....	16
3.2.3	Nutzungsbestand .....	17
3.2.4	Zwischennutzungen und Ansiedlungsabsichten.....	19
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Gesamtkonzept .....</b>	<b>21</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption .....	21
4.2	Freiraumkonzeption .....	22
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>23</b>
5.1	Äußere Erschließung .....	23
5.2	Innere Erschließung .....	24
5.3	Verkehrsuntersuchung.....	24
5.4	Ruhender Verkehr .....	29
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr .....	29
5.6	Fuß- und Radwege .....	29
5.7	Bahnanlagen .....	30
<b>6</b>	<b>Versorgung und Entsorgung.....</b>	<b>31</b>
6.1	Versorgungsinfrastruktur.....	31
6.2	Entwässerung Bestand .....	31
6.3	Entwässerung Planung .....	32
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>34</b>
7.1	Gewerbelärm und Verkehrslärm .....	34
7.2	Geruchsimmissionen.....	38

<b>8</b>	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>39</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	39
8.1.1	Mischgebiet.....	40
8.1.2	Gewerbegebiet.....	41
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	42
8.2.1	Grundflächenzahl.....	42
8.2.2	Geschossflächenzahl.....	43
8.2.3	Baumassenzahl .....	43
8.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	43
8.2.5	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	44
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	44
8.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	45
8.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	47
8.6	Verkehrsflächen .....	47
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	47
8.8	Öffentliche und private Grünflächen .....	49
8.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	50
8.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	51
8.11	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	51
8.12	Flächen für Wald .....	52
8.13	Festsetzung der Höhenlage .....	53
<b>9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>53</b>
9.1	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden.....	53
9.2	Werbeanlagen.....	53
9.3	Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	54
9.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	54
<b>10</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>55</b>
<b>11</b>	<b>Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen.....</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>56</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>61</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>61</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits über Presseveröffentlichungen vom 25.04.2002 und 02.05.2002 hatte die Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika mitgeteilt, dass die Freigabe der Areale im Bereich des ehemaligen US-Depots im Jahr 2007 bevorsteht. Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 20.06.2002 in ihrem Antrag (DS 473) beschlossen, dass der Magistrat aufgefordert wird, planerisch sicherzustellen, dass nach Abzug der US-Streitkräfte die freiwerdenden Einrichtungen so in die Stadtplanung einbezogen werden, dass der Erhalt und die Nutzung der freiwerdenden Gebäude und Flächen gewährleistet wird. Im Jahr 2013 wurde dann das von der US-Armee zunächst freigegebene und rd. 80 ha umfassende Areal hinter der Zaungrenze über ein Bieterverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an einen privaten Investor veräußert (REVIKON GMBH). Seitdem erfolgen Sanierungen und Umnutzungen sowie Erschließungsmaßnahmen, sodass Teile der freigewordenen Flächen bereits städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten.

Die Stadt Gießen hat im Hinblick auf die Vorbereitung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dann Anfang des Jahres 2016 einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt und hierfür sowie für die erforderliche 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasste zunächst den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der noch nicht freigegebenen und bislang von der ARMY & AIR FORCE EXCHANGE SERVICE (AAFES) genutzten Flächen. Mit dem Bebauungsplan sollen für das gesamte Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Folgenutzung geschaffen werden, wobei aufgrund der noch nicht vollständig erfolgten Flächenfreigabe das Planverfahren zunächst ohne Einbezug der AAFES-Flächen fortgeführt werden soll. Die Fortführung des Planverfahrens ist aufgrund der fortschreitenden städtebaulichen und erschließungstechnischen Entwicklung der freigewordenen Flächen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ umfasst daher zunächst diese Teilbereiche des ehemaligen US-Depots. Wenn künftig auch die AAFES-Flächen einer städtebaulichen Entwicklung und zivilen Folgenutzung zugeführt werden sollen, erfolgt aufbauend auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf auch hier die Weiterführung des Planverfahrens.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Bauleitplanung ist darauf gerichtet, das Gesamtgebiet des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen in die Stadtentwicklung einzubeziehen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nutzung vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der Lage und der vorhandenen baulichen Struktur sollen verschiedene Gewerbegebiete und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen gesichert und entwickelt werden. Dabei werden neben den bereits erfolgten Ansiedlungen im gewerblichen Bereich sowohl die aktuelle Nutzung von Liegenschaften durch die Hessische Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Gießen (HEAE) als auch die Planungen für ein Gefahrenabwehrzentrum berücksichtigt. Weiterhin müssen die sich aus einer zivilen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Erschließung durch den Bebauungsplan gesichert werden, während auch den Belangen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen ist. Die Planungsziele für den Gesamtbereich umfassen im Einzelnen:

- Große Teile des ehemaligen US-Depots werden aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den Vornutzungen als gewerblicher Schwerpunkt unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits im Bestand vorhandenen Betriebe und Anlagen ausgewiesen.
- Die künftig freiwerdenden AAFES-Flächen sollen aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an den „Gießener Ring“ (Bundesautobahn A 485) und der Möglichkeit einer Reaktivierung des Bahnanschlusses zielgerichtet für großflächige Ansiedlungen aus der Logistik-Branche entwickelt werden.

- Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfes der TUCKER GMBH mit Erweiterungsoptionen in vertraglichem Rahmen gegenüber dem angrenzenden Naturraum der Wieseckkaue.
- Ansiedlung und Stärkung von Dienstleistungen, Verwaltungsnutzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handwerksbetrieben und kleinteiligeren Gewerbeeinheiten sowie ergänzenden Wohnnutzungen in den südlichen, westlichen und teilweise östlichen Teilen des Plangebietes.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums innerhalb einer hierfür vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einem entsprechenden Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen einschließlich der zugehörigen Erschließung und Freiflächen.
- Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten für besondere Wohnformen, wie z.B. Betreutes Wohnen, Internatswohnen, Sonderwohnformen oder befristetes Wohnen.
- Berücksichtigung der zunächst befristeten Nutzung der HEAE mit der Option, den Gebäudebestand in einem Umfang zu erhalten, im Zuge dessen die betrieblichen Anforderungen der umgebenden gewerblichen und sonstigen (emittierenden) Nutzungen im Umfeld ausreichend berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung bereits bestehender sowie konkret geplanter Nutzungen der STADTWERKE GIEßEN AG durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von Energie unter Ausschluss jeglicher Arten der Kohleverfeuerung sowie besonders geruchsintensiver Anlagen. Dies umfasst die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gas- und Holzheizwerks sowie die Planungen zur Erzeugung von Energie insbesondere aus regionalen Bioabfallstoffen in einer entsprechenden Fermentierungsanlage und Biomasse.
- Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem näheren Umfeld des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes.
- Neugestaltung und Aufwertung des Stadteingangsbereiches entlang der Rödgener Straße.
- Neuordnung und Sicherung einer leistungsfähigen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung einschließlich der Neugestaltung von Knotenpunkten sowie Berücksichtigung der Erfordernisse an eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung des Gesamtbereiches.
- Erhalt, Ergänzung und Vernetzung von im Plangebiet vorhandenen, wertvollen Grün- und Freiraumstrukturen sowie deren Anbindung an die angrenzenden Freiräume.
- Freihaltung von Frischluftschneisen im Plangebiet und Renaturierung des Krebsbaches unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes sowie die Einbindung des Landschaftsraumes in das angrenzende geplante Wohnquartier.

Die Nachfolgenutzung ehemals militärisch genutzter Flächen ist dabei nicht nur für die weitere Stadtentwicklung von großer Bedeutung, sondern auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen, da solche Flächen bereits baulich vorgeprägt sind und ohne Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen des ehemaligen US-Depots in den letzten 50 Jahren sind hier zudem bereits umfangreiche Eingriffe in den Bodenaufbau erfolgt, sodass natürliche Standortbedingungen in vielen Bereichen nicht mehr gegeben sind.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Kernstadt im Bereich zwischen der Rudolf-Diesel-Straße, der Rödgener Straße, der AAFES-Flächen und der Wieseckau sowie der Bahnstrecke der Deutschen Bahn und umfasst eine Fläche von rd. 70,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	AAFES-Flächen sowie Zaungrenze zum Vogelschutzgebiet und zur Wieseckau
Osten	Zaungrenze entlang der Bahnstrecke im Osten, weiter entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 198/2, 254/1, 199/1 (Flur 7) und der nördlichen Grenzen der Flurstücke 199/1 (Flur 7) sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 2/21 (Flur 56)
Süden	Südliche Straßenbegrenzung der Rödgener Straße
Westen	Westliche Straßenbegrenzung der Rudolf-Diesel-Straße sowie AAFES-Flächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Flurstücke (Stand: 08.11.2016):

Gemarkung Gießen, Flur 54, Flurstücke 36/8 teilweise (tlw.), 36/9 tlw., 37, 57 tlw., 66 tlw.

Gemarkung Gießen, Flur 55, Flurstück 11/3 tlw.

Gemarkung Gießen, Flur 56, Flurstücke 2/12, 2/13 tlw, 2/14, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/24, 2/25, 2/28, 2/29, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/39, 2/40, 2/41, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54, 2/55, 2/56, 8, 9, 12, 13/1, 15

Gemarkung Rödgen, Flur 6, Flurstück 300

Der Bereich der geplanten Wohnbebauung nördlich der Parkanlage an der Rödgener Straße, westlich der Lilienthalstraße und südlich der Straße Stolzenmorgen wurde aufgrund gegenwärtig noch erforderlicher Abstimmungen zunächst vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ausgenommen. Die Weiterführung der Bauleitplanung in diesem Teilbereich erfolgt jedoch kurzfristig und unmittelbar nach den erfolgten Abstimmungen im Zuge eines weiteren Teilbebauungsplan-Entwurfs oder durch Einbezug der Flächen in den vorliegenden Bebauungsplan.

## 3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 3.1 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der südliche und östliche Teil des Plangebietes als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und der nördliche Teil als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* überlagert als *Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen. Der Standort ist zudem durch Symbol in der Planzeichnung als *Regionales Logistikzentrum Bestand* festgelegt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird schließlich zum Teil von der Festlegung als *Vorranggebiet Bund* erfasst.

An das ehemalige US-Depot ist im Norden und Osten angrenzend ein *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* ausgewiesen, das auch die Bereiche Uderborn/Aschborn, Wieseckau und weiter Richtung Norden das Naturschutzgebiet „Hangelstein“ umfasst. Im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Siedlungsgliederung, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushaltes oder zu stadtklimatischen Problemen führen können, nicht gestattet. Der Freiraum südlich der Rödgener Straße ist überwiegend als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* und der Freiraum nördlich sowie östlich des ehemaligen US-Depots als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes wird der bestehende Landeplatz (Segelflugplatz des Flugsportvereins Gießen) nördlich des ehemaligen US-Depots, eine Hochspannungsleitung mit Umspannanlage als Bestand am südöstlichen Rand des ehemaligen US-Depots und eine Fernwasserleitung als Bestand parallel zur Bahnstrecke dargestellt. Der Bereich der AAFES-Flächen ist als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* überlagert als *Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen.

#### Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung können im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, sodass ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung in Verbindung mit dem hierfür vorgesehenen Abweichungsverfahren nicht erforderlich ist.

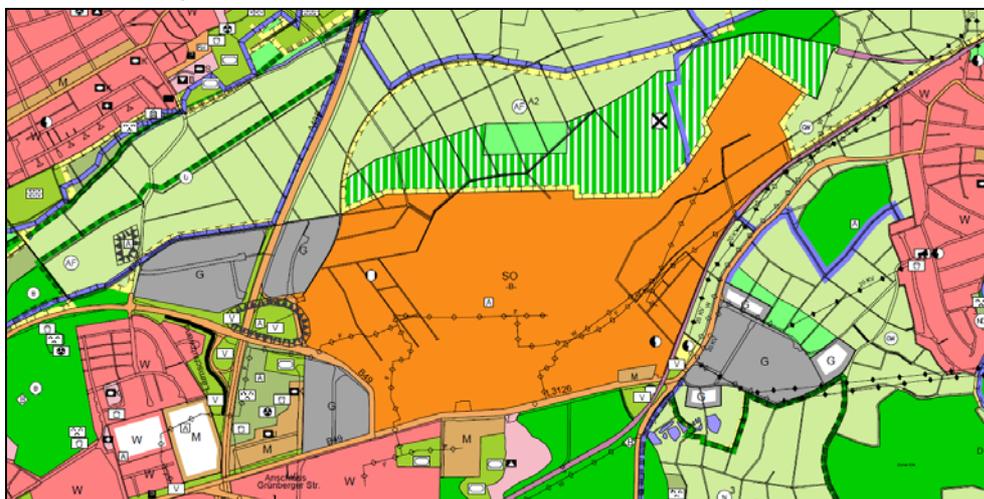
#### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen bislang überwiegend als *Sonderbaufläche Bund* sowie im Süden teilträumlich als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Daneben sind verschiedene unterirdische *Hauptversorgungsleitungen* (Trinkwasser und Fernwärme) sowie *Versorgungsanlagen* (Elektrizität und Fernwärme) dargestellt. Der gesamte Bereich des ehemaligen US-Depots ist zudem als *Altablagerungsfläche und Fläche mit Altlastverdacht* gekennzeichnet.

Die im Bereich nördlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen werden als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie *Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen* dargestellt und bilden die nachrichtliche Übernahme des Europäischen Vogelschutzgebietes VSG 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ (Europäisches Schutzgebietsnetz Natura-2000) ab. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet als *Wasserschutzgebiet* für die Grund- und Quellwassergewinnung (Zone IIIB) nachrichtlich übernommen. Der nördlich an das ehemalige US-Depot angrenzende Bereich wird als *Fläche für Forstwirtschaft Planung* dargestellt. Diese Fläche wurde jedoch von dem abschließenden Beschluss und der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

Nördlich daran schließen sich die landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen der Wieseckau an. Im Westen des Plangebietes schließen sich *Gewerbliche Bauflächen* an, während südlich des Plangebietes im Bereich der Marshall-Siedlung *Wohnbauflächen* und *Gemischte Bauflächen* sowie *Flächen für den Gemeinbedarf* und *Flächen für Forstwirtschaft* dargestellt werden.

### Flächennutzungsplan der Stadt Gießen



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 19.03.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.07.2015 bis 31.08.2015 statt. Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungskonzeption des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Offenlegung des Entwurfs der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitlich parallel zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs im ersten Quartal 2017.

### 3.1.3 Masterplan Gießen 2020

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

### 3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bislang nur ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 vor, sodass das Plangebiet bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben bisher überwiegend dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Zudem werden einzelne Teilflächen innerhalb des Plangebietes als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB gewertet. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Vogelschutzgebietes sind bauplanungsrechtlich ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen. Der dem oben genannten Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende räumliche Geltungsbereich umfasste im Gegensatz zum Geltungsbereich des Vorentwurfes und des Entwurfes des Bebauungsplanes im Norden noch das Vogelschutzgebiet bis zum nördlichen Umfahrungsgleis.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. GI 03/12 „Oberlachweg“ an das Plangebiet, der als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB Gewerbegebiete mit einem differenzierten Nutzungsspektrum festsetzt. Südlich der Rödgener Straße grenzt im Süden der Bebauungsplan Nr. GI 03/08 „Marshall-Siedlung“ an, der die nach dem Abzug der US-Armee freigewordenen Bereiche bestandsorientiert für eine zivile Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert hat.

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde die Erweiterung der Sophie-Scholl-Schule am Standort der ehemaligen US-High-School sowie die Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks durch den DEUTSCHEN ALPENVEREIN, SEKTION GIEßEN-OBERHESSSEN, der dort eine Kletterhalle errichtet hat, planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Im Bereich der Martin-Luther-King-Straße (ehemalige amerikanische Kapelle) südlich der Rödgener Straße wurde aufgrund der Vermarktungsabsichten der WOHNBAU GENOSSENSCHAFT GIEßEN E.G. für eine Teilfläche des Bebauungsplanes im Jahr 2014 das zweite Änderungsverfahren für die Wohnbebauung im Bereich „Monroe-Park“ durchgeführt. Für das im Osten des Plangebietes angrenzende Gewerbegebiet „Krebsacker“ besteht der Bebauungsplan Nr. RÖ 07/02 vom 13.11.1998, der eine Erweiterung des dortigen Betriebsgeländes der CANON GIEßEN GMBH ermöglichen soll. Für eine im nördlichen Teil außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche gilt schließlich der Bebauungsplan Nr. GI 03/03D, der Maßnahmen zum Landschaftsschutz beinhaltet, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben innerhalb des Gebietes der ehemaligen Steubenkaserne bzw. dem heutigen Gewerbegebiet „Europaviertel“ dienen.

### **3.1.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 23.12.2012 das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ehemaliges US-Depot Gießen“ als Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen in diesem Bereich beschlossen. Der Untersuchungsrahmen bezog sich zunächst auf die von der US-Armee freigegebenen Bereiche innerhalb der Zaungrenze mit einem Umfang von rd. 80 ha ohne die noch nicht freigegebenen AAFES-Flächen mit einem Umfang von weiteren rd. 43 ha. Durch die Erklärung der US-Armee, die AAFES-Flächen bis 2015 vollständig zu räumen, konnte die Bestandsanalyse und Nutzungskonzeption auf das gesamte Gelände des US-Depots erweitert werden. Die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde von einer Lenkungsgruppe mit Vertretern verschiedener Abteilungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Stadtverwaltung der Stadt Gießen, dem Planungsdezernat, der Wirtschaftsförderung und den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) begleitet.

Neben einer Bestandsanalyse mit Ermittlung des Umnutzungspotenzials und der Kosten für eventuelle Abbruchmaßnahmen von Gebäuden, einer Beschreibung und Bewertung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur sowie der Grün- und Biotopstrukturen sowie einer von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragten historisch-genetischen Rekonstruktion zu kontaminationsverdächtigen Flächen wurde zudem eine Marktanalyse durchgeführt, in die auch eine Potenzial- und Standortanalyse für die Nutzung des kombinierten Verkehrs im US-Depot mit mehrfacher Befragung größerer Betriebe im Kernraum Mittelhessens einging. Es wurden mehrere grundsätzlich alternative Entwicklungsszenarien erarbeitet, die sich hinsichtlich des Nutzungsspektrums, der Bauflächen- und Erschließungsstruktur, des Freiraumsystems, des angestrebten Profils sowie der Umsetzungsabschnitte unterschieden. Die Szenarien dienten der Erkundung des Entwicklungspotenzials des Gesamtbereiches der Flächen des ehemaligen US-Depots und zur Veranschaulichung möglicher Realisierungswege. Aus der Diskussion der Szenarien hat sich in einem iterativen Prozess ein städtebauliches Konzept herauskristallisiert, das im Bebauungsplan-Vorentwurf aufgegriffen und im Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert wurde.

Von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde auf der Grundlage des ersten Konzeptes im Jahr 2012 ein Markterkundungsverfahren durchgeführt, um potenzielle Investoren für den rd. 80 ha umfassenden Bereich zunächst ohne die AAFES-Flächen zu suchen. Den Zuschlag für den Bereich hat daraufhin die REVIKON GMBH nach dem im Jahr 2013 durchgeführten Bieterverfahren erhalten.

### Städtebauliches Entwicklungskonzept



Quelle: HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur 2011

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 3.1.6 Denkmalschutz und Schutzgebiete

#### Kulturdenkmale

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

Der Bau ist wegen seiner künstlerischen, stadtgeschichtlichen und verkehrsgeschichtlichen Bedeutung als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen und unterliegt somit den einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus bedürfen auch alle baulichen Maßnahmen, die sich auf das Kulturdenkmal unmittelbar oder mittelbar auswirken, der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen wurden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Gebäudehöhen einer künftigen Bebauung im Umfeld des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gewerbegebiete Nr. 4 und 5 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmungen wurden bei den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

**Flughafen-Empfangsgebäude 1927**

Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> (03.01.17)

**Zustand und Sanierungsfortschritt 2016**

Eigene Aufnahme (06/2016)

**Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im südlichen Bereich des Plangebietes Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Die Grenze folgt, soweit heute noch erkennbar, der Geländekante der Niederterrasse zum tiefer gelegenen Auenbereich der Wiesbeck.

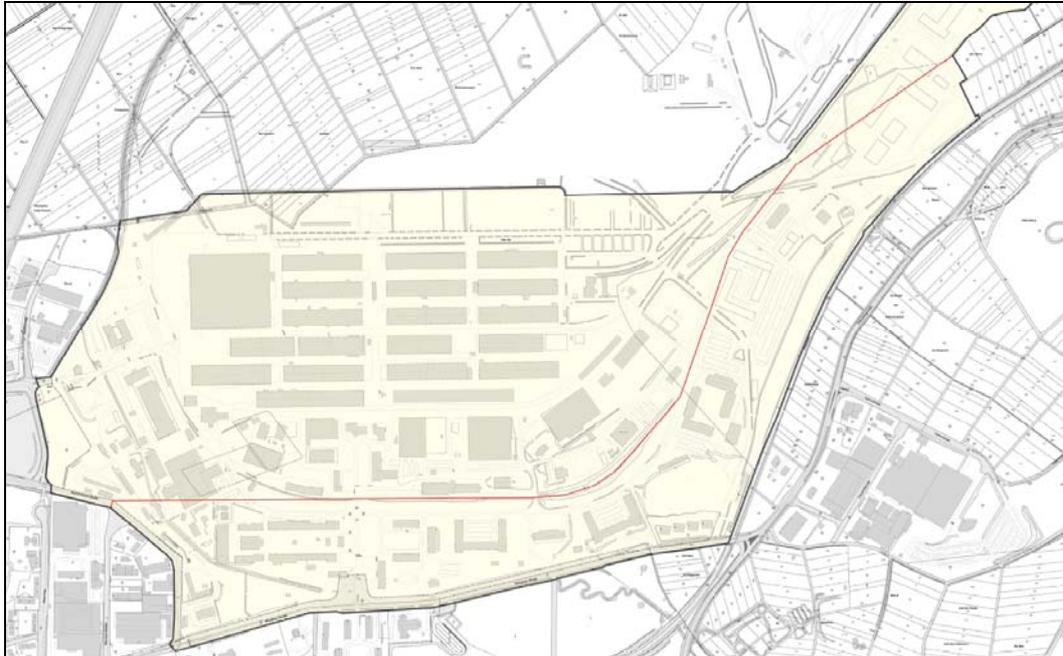
**Archäologisches Verdachtsgebiet südlich der roten Linie**

Abbildung genordet, ohne Maßstab

### Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen an der Bundesstraße B 49 der Stadtwerke Gießen. Gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.05.1990 (StAnz. 26/1990, S.1249) ist in der Schutzzone IIIB das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers, das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe, das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, bei denen radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebswässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, herausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund sowie das Errichten und Betreiben von Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe verboten.

### Europäisches Schutzgebietsnetz Natura-2000 sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura-2000 und somit außerhalb von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Das Plangebiet grenzt jedoch an die nördlich anschließenden Flächen des europäischen Vogelschutzgebietes VSG 5318-401 „Wieseckau östlich Gießen“ und befindet sich in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 5318-302 „Wieseckau und Josolleraue“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt.

### **3.1.7 Altlastenverdachtsflächen und ehemaliger Bergbau**

Folgende Flächen sind in der Altflächendatei des Landes Hessen bzw. der Altlastendatei der Stadt Gießen erfasst:



Abbildung genordet, ohne Maßstab

### Ehemaliges US-General-Depot

Die Fläche ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird das Gefährdungspotenzial, das die Wahrscheinlichkeit einer aus den bisherigen Nutzungen resultierenden Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt. Infolge der Art der Vornutzung besteht für den gesamten Bereich der ehemaligen US-General-Depots der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen; es handelt sich somit um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Eine abschließende altlastenfachliche Beurteilung der AAFES-Flächen konnte hingegen bisher nicht erfolgen, da diese Fläche nach wie vor seitens der US-Streitkräfte genutzt wird und nicht betreten werden kann. Es ist jedoch bekannt, dass auch in diesem Bereich bereits umfangreiche Untersuchungen und auch Sanierungen durchgeführt wurden. Die militärische Nutzung des AAFES-Geländes soll jedoch ebenfalls in Kürze aufgegeben werden. Bevor eine zivile Nutzung dieses Bereiches erfolgen kann, sind hier ebenfalls eine historische Erkundung und orientierende sowie gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen der kontaminationsverdächtigen Flächen durchzuführen.

Insgesamt wurden nach Kenntnissen des Umweltamtes der Stadt Gießen in den ehemals militärisch genutzten Bereichen mehr als 300 Sondierungen bis zu einer Tiefe von rd. 18 m unter der Geländeoberkante niedergebracht, sodass die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser altlastenfachlich bewertet werden können.

### **Sondierungspunkte Bodenluft und Grundwasser**



Abbildung genordet, ohne Maßstab

### US-Deponie Eulenkopf

Westlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich die ehemalige US-Deponie Eulenkopf, die unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.009 in der Altflächendatei des Landes Hessen und mit der Nummer 39.40.07.0035 als Altablagerung bei der Stadt Gießen registriert ist. Eine in diesem Bereich vorhandene städtische Sandgrube wurde zwischen 1957 und 1971 den Einheiten und Dienststellen der US-Stationierungstreitkräfte als „Müllplatz“ ohne Vertrag zur Verfügung gestellt. Die Altablagerung wurde zuletzt in den Jahren 2001 und 2002 umwelttechnisch im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen untersucht. Bei den Sondierungen wurden Auffüllmächtigkeiten bis zu 5,50 m erbohrt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Müllkörper im Zentrum der Ablagerung mächtiger ist. Da zum Zeitpunkt der Untersuchung keine bauliche Nutzung der Fläche vorgesehen war, wurden nur die Beeinträchtigungen des relevanten Wirkungspfades Boden–Grundwasser untersucht. Aufgrund der festgestellten nur sehr geringen Prüfwertüberschreitungen wurde kein weiterer Handlungsbedarf gesehen und die Altablagerung aus der umwelttechnischen Überwachung entlassen. Dennoch besteht auch auf dieser Fläche der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen; es handelt sich somit ebenfalls um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist festzustellen, dass aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit dem Umweltamt der Stadt Gießen bekannt – geplanten Nutzungen grundsätzlich keine Bedenken bestehen, jedoch sind weitere und bisher nicht bekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft oder Grundwasser nicht auszuschließen. Weiterhin besteht laut Aussage des Gutachters Dr. Hug (umwelttechnische Detailuntersuchungen (Phase IIb) vom 25.07.2014) für einzelne kontaminationsverdächtige Flächen ein weiterer Handlungsbedarf. Diese Maßnahmen, wie z.B. die Empfehlung des Austausches des Oberbodens mit unbelasteten Materialien bei Umnutzungen oder Grundwasseruntersuchungen, können jedoch in parallelen oder nachgeordneten Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes und der Altablagerung, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden. Diese Untersuchungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht in sinnvoller Weise durchgeführt werden, da zum Teil noch nicht bekannt ist, wie die geplanten Umnutzungen und Bauvorhaben konkret ausgeführt werden sollen. Spezielle bauliche Sicherungen, notwendige umwelt- oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, eventuell erforderliche Sanierungen von Boden, Bodenluft oder Grundwasser, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten können höhere Kosten verursachen, die für die Bauherren nicht unerheblich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 19.02.2016 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.

Der Geltungsbereich südlich der Planstraße A (Straße Stolzenmorgen) und westlich der Planstraße C (Lilienthalstraße) liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen der Bergaufsicht jedoch nicht vor.

### 3.1.8 Kampfmittelbelastungen

Der Bereich des Plangebietes liegt aufgrund seiner militärischen Vornutzung und städtischen Lage in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Das Plangebiet war zwischen Oktober 1944 und März 1945 mehrfach Ziel von Luftangriffen der Alliierten Streitkräfte, die teilweise erhebliche Schäden verursacht haben. Insgesamt wurden im Bereich des US-Depots etwa 850 Bombentrichter und 184 Bombenblindgänger-Verdachtspunkte ausfindig gemacht. Die Verdachtsfälle befinden sich überwiegend im westlichen und zentralen Bereich des Plangebietes und sind vor einer Nachnutzung und Freimachung von Flächen zu überprüfen. Insgesamt wurden aber gemäß der historisch-genetischen Rekonstruktion im gesamten Plangebiet Kampfmittel festgestellt, sodass auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen wird. Von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und gegebenenfalls 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.

#### Übersichtsplan Kampfmittelräumung

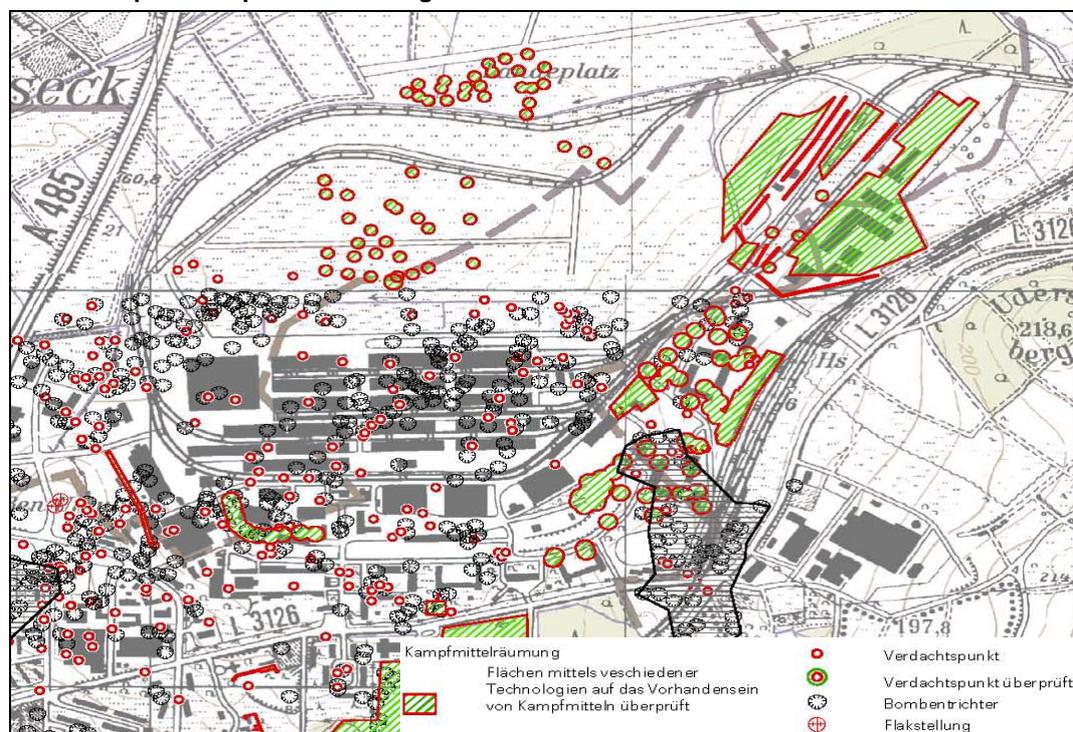


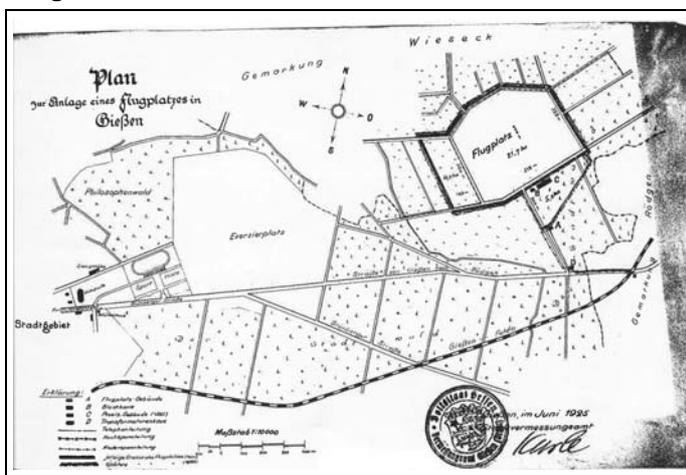
Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 3.2 Städtebauliche Entwicklung und gegenwärtiger Bestand

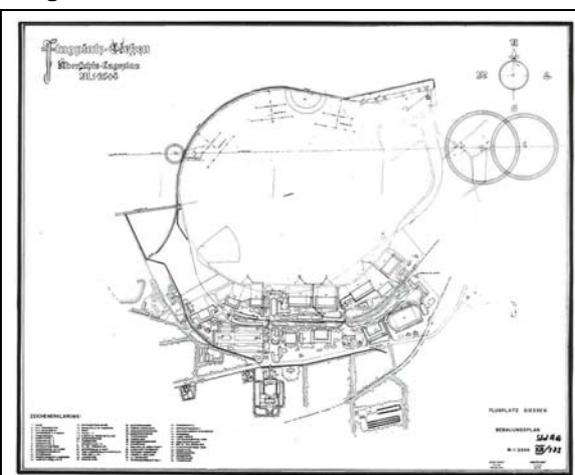
### 3.2.1 Historische bauliche Entwicklung

Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung des Plangebietes stellt der ab 1925 errichtete Flughafen dar. Nach der Gründung der Deutschen Lufthansa 1926 wurde 1927 das Flughafen-Empfangsgebäude mit Ausflugsrestaurant und Poststation im Bauhaus-Stil sowie ein Hangar-Gebäude errichtet. Die Start- und Landebahn war unbefestigt. 1933 wurde der Flughafen von der Lufthansa aufgegeben und ab 1936 entstand ein Fliegerhorst für ein Bombengeschwader der Luftwaffe. Mit Verlegung der Luftwaffeneinheit „Kampfgeschwader 254“ wurde das Gelände ab 1938 zu einem Militärstandort umgewandelt, wobei das freie Flugfeld erhalten blieb. Südlich wurden mehrere Hangars errichtet. An der Rödgener Straße wurden Mannschaftsunterkünfte und südlich der Rödgener Straße die hochwertigeren Bereiche für die Offiziere errichtet. Die Hauptzufahrt wurde nach Westen verlegt und das Gelände erhielt einen eigenen Gleisanschluss in Richtung Nordosten zum Bahnhof Rödgen. Zahlreiche Luftangriffe der Alliierten Streitkräfte zerstörten im Zweiten Weltkrieg zwei Hallen und verursachten mehrere Schäden an weiteren Hallen und Unterkunftsgebäuden. Im März 1945 wurde das Gelände von den amerikanischen Streitkräften bezogen. Ab 1946 entstand nach Schließung mehrerer Depots in Italien und Frankreich im Bereich des Plangebietes das größte Nachschub-Depot der US-Armee in Europa mit zeitweilig bis zu 4.000 deutschen Zivilangestellten. Bis in die 1990er Jahre wurden Bereiche der Wieseckau als Behelfsflugplatz genutzt, bevor ab Mitte der 1990er Jahre die Bedeutung des US-Depots sank und 2003 erste Teilschließungen erfolgten, bevor 2007 dann mit Ausnahme der AAFES-Flächen die Rückgabe der Flächen an die Bundesrepublik Deutschland erfolgte.

Flughafen 1920er Jahre



Flughafen 1930er Jahre



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept, HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur (2011)

### 3.2.2 Städtebaulicher Bestand

Der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots ist von einer sehr heterogenen Baustruktur gekennzeichnet, die durch erhebliche Maßstabssprünge und Zäsuren gekennzeichnet ist und durch fehlende Raumbildungen, überdimensionierte Verkehrs- und Restflächen bislang keine städtebauliche Ordnung und Orientierung bildet. Der südliche Bereich direkt nördlich anschließend an die Rödgener Straße zeichnet sich durch einige erhaltene Kasernengebäude aus den 1930er Jahren aus, die östlich des Haupteinganges und der ehemaligen Kommandantur aus Einzelbaukörpern einen Hof ausbilden. Daran anschließend folgen zwei nach Norden geöffnete u-förmige Unterkunftsgebäude mit dem ehemaligen Alpine Club. Die Gebäude sind in eine parkartige Umgebung eingebettet. Der Stadtgrundriss ist im Bereich des Haupteinganges orthogonal und folgt nach Osten dem Bogen der ehemaligen Bahntrasse.

Der westliche und zentrale Bereich ist von einem hohen Versiegelungsgrad durch asphaltierte und betonierte Verkehrsflächen, Flächen der Logistik und des ruhenden Verkehrs geprägt. An die westliche Zufahrt des heutigen AAFES-Areals von der Rudolf-Diesel-Straße aus grenzen mehrere mittelgroße und größere Lagerhallen an. Darüber hinaus bestehen mehrere Sondergebäude, wie das bereits von der THYSENKRUPP AG als Verwaltungsgebäude genutzte markante u-förmige Gebäude im Westen, das Heizkraftwerk und die ehemalige Feuerwache. Im südwestlichen Plangebiet bilden sieben Lager- und Werkstattgebäude einen länglich gefassten gewerblich genutzten Hof aus, der ehemals als Fahrzeugpark (motor pool) diente. Die an die Rudolf-Diesel-Straße angrenzenden Solitärbauten des ehemaligen Kinos und der Wäscherei sind bereits zurückgebaut worden. Im östlichen Bereich befinden sich mehrere Unterkunftsgebäude, Lagergebäude und Werkstätten der ehemaligen Panzer-Wartung. Dort prägen einzelne Baugruppen, weite ungenutzte Zwischenbereiche, überwiegend versiegelte Flächen und fehlende Grünstrukturen das Gebiet. Die Baustruktur wirkt überwiegend zufällig platziert. Östlich der AAFES-Flächen wurde bereits ein großer Gewerbebau für die TUCKER GMBH neu errichtet. Südwestlich hiervon befindet sich das ehemalige Flughafen-Empfangsgebäude, das mit seinem Baukörper und der geschichtlichen Bedeutung im Gesamtgefüge des ehemaligen US-Depots eine Sonderstellung einnimmt.

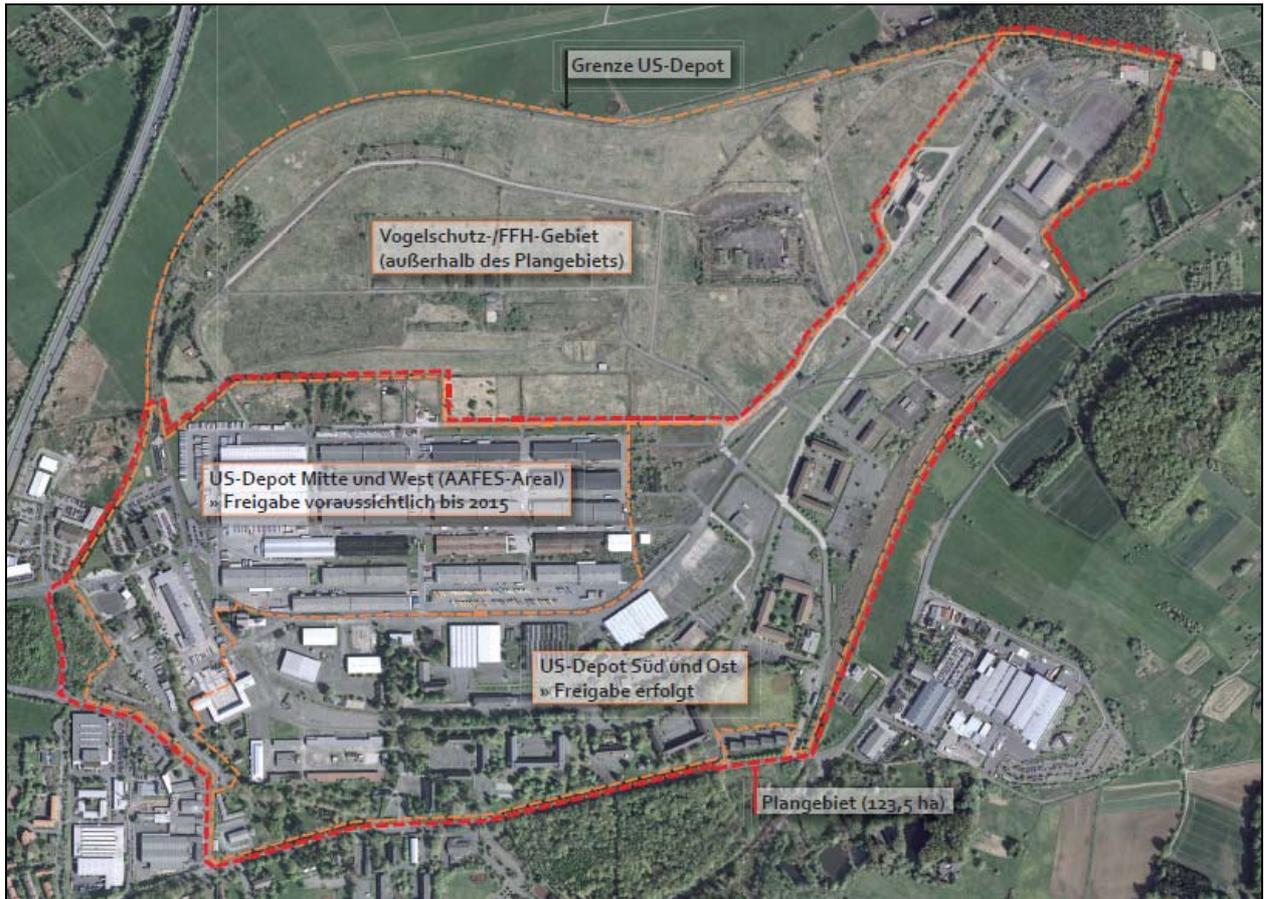
Das AAFES-Areal besteht aus den rasterförmig angeordneten Lagerhallen, die von dem zentralen Verteilzentrum mit Hochregallager überragt werden. Am westlichen Rand befinden sich Bürogebäude und Kfz-Werkstätten. In der Nähe des Bahnüberganges an der Rödgener Straße befinden sich schließlich vier private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

### 3.2.3 Nutzungsbestand

Die Bestandssituation der Nutzungen im Plangebiet war zu Beginn der Übernahme des Geländes durch die REVIKON GMBH im Jahr 2014 durch einen insgesamt noch hohen Anteil leerstehender Gebäude und ungenutzter Flächen geprägt. Zum Teil waren durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Bestandsgebäude Zwischennutzungen gefunden worden. Im Jahr 2014 wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits abgeschlossene Mietverträge für einzelne Bestandsgebäude an die REVIKON GMBH übergeben. Mit der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Gießen (HEAE) findet im Bereich der östlichen Teilflächen des Plangebietes angrenzend an die Rödgener Straße sowie westlich der Bahnstrecke eine zunächst noch befristete Nutzung eines großen Bereiches mit verschiedenen Gebäuden statt. Durch den Flüchtlingszuwachs und dem daraus resultierenden dringenden Bedarf an Verwaltungs-, Begegnungs- und Unterbringungsflächen wurde seit dem Jahr 2014 in weiteren Bestandsgebäuden eine Nutzung durch die HEAE eingerichtet. Einzelne Gebäude stellen darüber hinaus reine Verwaltungsgebäude dar und sind nicht in die große und zusammenhängende Fläche eingebunden. Die AAFES-Flächen nördlich des Plangebietes werden mitsamt den dortigen Gebäuden und Nutzungen in Kürze ebenfalls aufgegeben und derzeit noch als zentrales Versorgungslager einschließlich Verwaltung für die amerikanischen Streitkräfte genutzt.

Auf den von der REVIKON GMBH erworbenen Flächen des ehemaligen US-Depots befindet sich im Westen das markante zweigeschossige ehemalige Dienstleistungsgebäude, das inzwischen in eine dauerhaft Nutzung durch die THYSENKRUPP AG übergegangen ist. Ein mobiler Pflegedienst nutzt weitere Teile des Gebäudes. Die Nutzung erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die TMS GMBH, wobei die Firma VORWERK sowie eine Sportschule ebenfalls hier untergebracht sind. Die Gebäude des ehemaligen amerikanischen Kinos und eines Sportartikelgeschäftes im Kreuzungsbereich der Rudolf-Diesel-Straße und der Rödgener Straße wurden bereits zurückgebaut.

### Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, der AAFES-Flächen sowie des VSG-/FFH-Gebietes



Quelle: HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur (2011)

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das vorhandene Blockheizkraftwerk nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird von der STADTWERKE GIEßEN AG genutzt und betrieben. Östlich des Heizkraftwerkes werden zwei bestehende Hallen mit dazugehörigen Büroflächen von der RAUSCH & PARTNER GMBH sowie der HEIZUNGSDISCOUNT24 GMBH gewerblich genutzt. Das ehemalige Flughafen-Empfangsgebäude wird derzeit denkmal- und fachgerecht saniert. Das südlich davon bestehende ehemalige Flugsimulator-Gebäude wird als Lagergebäude genutzt und wurde durch den Grundstückseigentümer vermietet. In direkter Nachbarschaft wurde das ehemalige Bowlingcenter saniert und in ein Fitnessstudio umgebaut. Nördlich des HEAE-Geländes wird von der STADTWERKE GIEßEN AG schließlich ein weiterer Bereich genutzt, der ein bereits bestehendes Holzheizkraftwerk umfasst. Hier ist zudem die Errichtung einer Bioabfallfermentierungsanlage zur Gewinnung von Erneuerbaren Energien geplant.

**Ehemaliges Werftgebäude****Ehemaliges Flughafen-Empfangsgebäude****Ehemaliges Flugsimulator-Gebäude****Wohnzeile nördlich der Rödgener Straße**

Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept, HA Stadtentwicklung und BS+ Städtebau und Architektur (2011)

### 3.2.4 Zwischennutzungen und Ansiedlungsabsichten

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

Bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben geht die Stadt davon aus, dass es sich bei dem Bereich des Plangebietes überwiegend um einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB handelt. Die zulässige Art der Nutzung bestimmt sich durch eine Anlage zur Zwischennutzungsvereinbarung, in der die einzelnen Gebiete mit Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung dargestellt sind. Demnach handelt es sich überwiegend um Gewerbegebiete mit Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Die Flächen erstrecken sich von Nord-Westen bis zur nord-östlichen Spitze des Plangebietes. Im südlichen Bereich entlang der Rödgener Straße wurden Mischgebiete mit Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO angenommen.

Auf der bereits freigegebenen Fläche, die sich im Eigentum der REVIKON GMBH befindet, sind in der bislang zweijährigen Entwicklungszeit eine große Anzahl von Gebäudeflächen neuen Nutzungen zugeführt worden. Neben der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung sind hier Gewerbebetriebe aus Gießen und dem Umland überwiegend mit Lagernutzungen und zum Teil Dienstleistungen angesiedelt. Viele dieser Betriebe möchten langfristig am Standort bleiben und auch ein Grundstück erwerben. Östlich der Hauptzufahrt wurden drei Bestandsgebäude als Verwaltungsgebäude für die HEAE sowie für das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) saniert. Ein weiteres Bestandsgebäude wird für den FÖRDERVEREIN FÜR CHRONISCH KRANKE KINDER GEM. E.V. (KroKi) sowie für eine Büronutzung mit Beratungs- und Schulungsfunktion hergerichtet. Das ehemalige Kasernengebäude östlich angrenzend an den geplanten Standort des Gefahrenabwehrzentrums wird als Büro- und Verwaltungsgebäude für die STIFTUNG REHABILITATION HEIDELBERG (SRH) saniert und umgenutzt.

Aktuell betreiben die STADTWERKE GIEßEN AG bereits zwei Heizkraftwerke im Plangebiet. Die Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom im westlichen Bereich des Plangebietes werden mit den Energieträgern Erdgas/Biomethan und Heizöl EL betrieben. Ein Genehmigungsantrag zum Betrieb eines zweiten Blockheizkraftwerkes an diesem Standort befindet sich derzeit beim Regierungspräsidium Gießen als zuständiger Genehmigungsbehörde in Bearbeitung. Zukünftige Änderungen der Anlagen hinsichtlich Anzahl und Größe der Erzeugungsanlagen sind zwar nicht ausgeschlossen, aus heutiger Sicht wird es sich bei den Energieträgern jedoch auch dann um gasförmige und flüssige Brennstoffe handeln. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Biomassekessel zur Erzeugung von Wärme aus Biomasse der Kategorien AI/All betrieben. In der vorhandenen Schleppdachhalle wird Biomasse für die weiteren Biomassekessel im Stadtbereich gelagert. Hierbei handelt es sich um Altholz der Kategorien AI/All mit einer Menge von weniger als 100 t. Die restliche Lagerkapazität wird für das Einlagern und Vorhalten waldfrischer Hackschnitzel verwendet. Darüber hinaus ist im Bereich des bestehenden Holzheizkraftwerkes gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie für eine Bioabfallfermentierung in Bearbeitung. Die Machbarkeitsstudie umfasst einen Standort für die Anlagentechnik sowie einen potenziellen Standort für eine weitere Feststoffverbrennungsanlage. Die von den Stadtwerken gewählte Bezeichnung TREA III deutet an, dass es sich hierbei um eine vergleichbare Anlage wie die TREA I/II mit der Verwertung von Festbrennstoffen und der Erzeugung von Wärme und Strom handeln könnte. Zudem soll in dem Bereich ein Bioabfallbrennstoffhof angesiedelt werden. Ziel ist es hierbei, neben der Erlaubnis von bis zu 100 t AI/All-Material umschlagen zu dürfen, auch die Behandlung von Landschaftspflegematerial genehmigen zu lassen. Bei der Bioabfallfermentierung anfallendes Schnittgut, welches nicht dem Verfahren zugeführt werden kann, soll ebenfalls hier behandelt und gelagert werden. Hierzu wird von den Stadtwerken ein förmliches Verfahren über das Regierungspräsidium Gießen angestrebt.

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

Für die unmittelbar östlich an das AAFES-Areal angrenzenden Flächen wurde insofern bereits ein Bauantrag von der REVIKON GMBH für ein Bürogebäude sowie ein Betriebs- und Produktionsgebäude für die TUCKER GMBH genehmigt. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Auf dem rd. 2,4 ha großen Grundstück sind in dem neuen Produktions- und Betriebsgebäude die Montagebereiche von Schweiß- und Stanznietgeräten sowie die Komplettierung von Schweißbolzen und ein kleiner Logistikbereich untergebracht. Neben dem Warenumsatz gehört zur Logistik ein Regalsystem mit einer Höhe von 10,50 m (OK Lagergut). Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr. Es werden keine genehmigungsbedürftigen Anlagen betrieben. Der Lärmpegel in der Umgebung der Schweißbolzenkomplettierung beträgt 87 dB(A). Gefahrstoffe werden nur in geringen Mengen eingesetzt. Die Verwendung, Lagerung und Entsorgung der Gefahrstoffe finden unter Berücksichtigung aller relevanten Gesetze und Verordnungen statt. Aufgrund der Größe der Halle von 100 m x 100 m, der entwässerungstechnischen Anforderungen und des vorhandenen Geländereiefs war hier eine Geländeauffüllung in größerem Umfang von rd. 1,50 m vom Urgelände bis zum Rohplanum erforderlich. Insgesamt werden rd. 175 Personen in den neu errichteten Gebäuden Beschäftigung finden. Diese gewerbliche und stadtentwicklungspolitisch wichtige Ansiedlung wurde vom Magistrat der Stadt Gießen unterstützt, zumal sie mit den künftigen Planungsabsichten vereinbar ist und mit einer Erweiterungsmöglichkeit für einen gewerblich wichtigen Betrieb den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt dient. Für den von der TUCKER GMBH mittelfristig gewünschten 2. Bauabschnitt mit einer weiteren rd. 200 m x 100 m großen Halle werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hingegen erst im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen. Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das nördlich angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet wurden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bereits untersucht.

Darüber hinaus wurde mit dem Bauvorhaben der IMT GMBH eine weitere gewerbliche und stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Ansiedlung ermöglicht, zumal auch dieses Vorhaben mit den künftigen Planungsabsichten vereinbar ist und ebenfalls den stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt dient. Die Baumaßnahme umfasst den Neubau eines Verwaltungs- und Produktionsgebäudes für ein produzierendes Gewerbe. Im Erdgeschoss befinden sich der Lager-, Montage- und Produktionsbereich und dessen Nebenräume. Der Produktionsbereich besteht aus einer eingeschossigen Halle. Über dem Montagebereich befinden sich im ersten Obergeschoss Büroräume sowie Umkleiden, Waschplätze, Pausenraum und das Archiv. Im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich weitere Büroräume.

## **4 Städtebauliches Gesamtkonzept**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet soll aufbauend auf den Zielen des Masterplans in seinen Nutzungszuweisungen konkretisiert werden. Perspektivisch soll dann der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen neu geordnet und einer zivilen Folgenutzung zugeführt werden. Die Erschließungs- und Nutzungskonzeption des vorliegenden Bebauungsplanes basiert auf den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung für den gesamten Bereich des ehemaligen US-Depots und auf einer städtebaulichen Vertiefungsstudie für das neu zu entwickelnde Mischgebiet westlich der Hauptzufahrt zum Plangebiet an der Rödgener Straße sowie auf den weiteren Entwicklungsvorstellungen der REVIKON GMBH. Die Erschließungs- und Nutzungskonzeption wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert.

Die im Bestand vorhandenen Nutzungen und erhaltenswerten Gebäude, insbesondere die ehemaligen Kasernengebäude, werden weitgehend berücksichtigt. Strukturgebende Konstante ist die Erschließungs- und Freiraumstruktur, die den Rahmen für die flexibel aufteilbaren Baufelder und für die künftigen Baustrukturen bildet.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur wurde in weiten Teilen des Plangebietes auf der Grundlage des Gebäudebestandes sowie der Umgebung entwickelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Rödgener Straße befindet sich ausgehend von den historischen Kasernengebäuden eine hochwertigere Mischnutzung aus Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, während sich weiter nördlich Gemeinbedarfsnutzungen wie das Gefahrenabwehrzentrum in Planung befinden. Östlich der Rudolf-Diesel-Straße sind straßenbegleitend gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die in Ihrem Störgrad das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Nördlich der internen Haupteinschließung sind den Bestand ergänzend weitere gewerbliche Nutzungen geplant. Diese werden in Abgrenzung zu den weiter nördlich anschließenden AAFES-Flächen jedoch kleinteiliger strukturiert.

Die von der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung genutzten Flächen werden im Bereich der Rödgener Straße dem Mischgebiet zugeordnet, während der Bereich nördlich der Freifläche des ehemaligen Sportplatzes für weitere gewerbliche Nutzungen vorgehalten wird, sofern die Nutzung der Erstaufnahmeeinrichtung an diesem Standort, wie ursprünglich vorgesehen, im Jahr 2024 aufgegeben werden sollte. Dieser nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist aus Gründen des Kaltluftabflusses vom Udersberg nicht für großformatige Baukörperstrukturen geeignet und wird bestandsorientiert entwickelt, die Ausrichtung und Dimensionierung der Baufenster daraufhin angepasst und nicht bebaute Bereich so festgelegt, dass der Kaltluft-Abstrom vom Udersberg in Richtung der Wieseckau erhalten bleibt.

Schließlich sollen auch die AAFES-Flächen nach deren Freiwerden anknüpfend an die Bestandsnutzung einer städtebaulichen Entwicklung und zivilen Folgenutzung zugeführt werden, dabei aber eher großformatigen gewerblichen Nutzungen z.B. aus dem Logistikbereich vorbehalten sein. Aus Gründen des Landschaftsschutzes zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet soll hier künftig eine maximale Gebäudehöhe von 20 m nicht überschritten werden. Die höheren Gebäude sollen eher dem westlichen Teilbereich der AAFES-Flächen mit der bestehenden und erhaltenswerten Logistikhalle zugeordnet werden, während im östlichen Teil größere Baukörper aus Gründen der ansteigenden Topographie eher ungünstig sind. Um den Schutzerfordernissen insbesondere des Vogelschutzgebietes Rechnung zu tragen, soll zudem eine gestufte Höhenentwicklung von 10 m Gebäudehöhe, die nach Süden in einem Abstand von bis zu 50 m auf 20 m ansteigt, erfolgen. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt nach Freiwerden der AAFES-Flächen auch in diesem Bereich durch die Weiterführung des Planverfahrens aufbauend auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“.

## **4.2 Freiraumkonzeption**

Die Freiraumkonzeption für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots dient der Erhaltung und Vervollständigung vorhandener Grünelemente, die aufgrund ihrer siedlungs- und freiraumökologisch hohen Wertigkeit langfristig zu sichern sind. Zentrale Elemente sind die erhaltenswerten und das Plangebiet gliedernde Baumbestände, Baumhecken und Einzelbäume sowie die parkartig gestaltete Fläche entlang des Krebsbaches. Nördlich der Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) wird eine breite Baumhecke im Bestand gesichert, die nach Westen über die Anlage eines 10 m breiten Anpflanzstreifens mit einer doppelreihigen Baumreihe bis auf Höhe der privaten Parkanlage fortgeführt wird. Nach Nordosten wird die Anpflanzung einer Straßens begleitenden Baumreihe auf den Privatgrundstücken im Gewerbegebiet weitergeführt. Der Krebsbach mit seinen parkartigen Baumbeständen soll zukünftig als öffentlicher Freiraum zugänglich und erlebbar gemacht werden. Hierzu werden auch Aufenthaltsmöglichkeiten für die Naherholung geschaffen. Der Krebsbach soll in seinem Verlauf unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume naturnah umgestaltet werden, fließt aber zum Teil innerhalb der AAFES-Flächen und somit außerhalb des Plangebietes in einem mindestens 20 m breiten Grünkorridor Richtung Norden in die Oberfläche.

Die wertvollen Baumbestände entlang der Rödgener Straße sowie im Bereich der Verwaltungsgebäude werden in die Planung integriert und entsprechend erhalten. Dies beinhaltet sowohl Pflegemaßnahmen am Baumbestand aber auch Ergänzungspflanzungen, um den dauerhaften Erhalt zu sichern. Die teilweise nicht vermeidbaren Eingriffe in die geringer bewerteten Gehölzbestände werden durch adäquate Neupflanzungen ersetzt. Zudem werden die neu zu errichtenden Straßen vom Querschnitt nach Möglichkeit so gestaltet, dass eine Aufwertung der stark versiegelten Bereiche durch die Pflanzung von Straßenbäumen erfolgen kann. Mit den vorgesehenen Straßenbäumen werden grünordnerisch-gestalterische Wirkungen erzielt, Verbesserungen des Lokalklimas und der Lufthygiene gefördert und eine Vernetzung vorhandener und neuer Grünstrukturen geschaffen. Zudem wird ein Begrünungsanteil der privaten Baugrundstücke von 20 % festgelegt, sodass die gesamte Durchgrünung des Plangebietes gefördert werden kann. Bei Flachdächern sollen Dachbegrünungen vorgenommen werden, Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen und in entsprechendem Umfang mit Bäumen zu überstellen.

Die großen, überwiegend innerhalb der AAFES-Flächen und somit außerhalb des Plangebietes liegenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Norden sollen künftig mit Grünzonen mit mindestens 25 m Breite unterbrochen werden. Dies mildert die Kulissenwirkung zur angrenzenden Wieseckau und fördert die Durchlüftung und Durchgrünung des Gebietes sowie die Biotopvernetzung. Naturnahe Bereiche wie die Grünlandbereiche im Übergang zur Wieseckau sowie die Waldbestände im Westen und Nordosten sollen erhalten und über Pflegemaßnahmen bzw. einen naturnahen Waldumbau aufgewertet werden. Entlang der östlichen Gebietsgrenze sind ferner Lebensraum erhaltende und verbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse vorgesehen, um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

### 5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Rödgener Straße (Landesstraße L 3126) und die Grünberger Straße (Bundesstraße B 49) direkt mit dem Stadtzentrum Gießen verbunden. Die Anschlussstelle „Ursulum“ an der Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) ermöglicht den Anschluss des Plangebietes an die westlichen Stadtteile sowie an das überörtliche Straßennetz und das Fernstraßennetz. Über die Bundesautobahnen A 485 und A 480 besteht ein Anschluss an die Bundesautobahnen A 5 (Autobahndreieck „Reiskirchen“) und A 45 (Autobahnkreuz „Gießener Südkreuz“). Nach Freiwerden der nördlich angrenzenden AAFES-Flächen soll zudem die bestehende direkte Zufahrt in den nordwestlichen Bereich des ehemaligen US-Depots ausgehend von der Anschlussstelle „Ursulum“ und dem Oberlachweg nicht nur weiterhin erhalten werden, sondern dann in Abstimmung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement und dem Straßenbaulastträger auch eine den künftigen Nutzungsvorstellungen entsprechende Ausgestaltung voraussichtlich als Kreisverkehrsplatz erfolgen. Ein Übersichtsplan zur äußeren Erschließung und den relevanten Verkehrsknoten ist der vorliegenden Begründung als **Anlage 2** beigefügt.

Die überörtliche Verkehrsanbindung für den Schwerverkehr und Pkw-Verkehr soll im Wesentlichen über die Anschlussstelle „Ursulum“ und das Fernstraßennetz ausgehend von den Bundesautobahnen A 485 und A 480 erfolgen. Verkehrsverbindungen über die Grünberger Straße und die Rödgener Straße sollen hingegen vorwiegend der direkten Verbindung zur Innenstadt und zu den benachbarten Siedlungsbereichen im Stadtteil Rödgen sowie in den benachbarten Gemeinden Buseck und Fernwald dienen. Damit soll eine zusätzliche Frequentierung der stadteinwärts führenden Grünberger Straße und der Straße Eichgärtenallee einschließlich der hiermit verbundenen verkehrsbedingten Umweltbelastungen in diesen Straßenabschnitten vermieden werden.

## 5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich des ehemaligen US-Depots und soll aufgrund der hier vorgesehenen und vergleichsweise kleinteiligeren Mischnutzung sowie der noch nicht freigewordenen AAFES-Flächen ausgehend von der Rödgener Straße erschlossen werden. Hierzu wird die ehemalige Hauptzufahrt des US-Depots ertüchtigt und ausgebaut (Lilienthalstraße). Zusätzlich wird im östlichen Abschnitt der Rödgener Straße eine weitere Zufahrt hergestellt (Planstraße D). Die Ausbauplanungen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgen auf Basis der Ergebnisse einer bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung (siehe unten). Dabei wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes von einer zunächst vorgesehenen Stichstraße nahe des Kreuzungsbereiches der Rudolf-Diesel-Straße mit der Rödgener Straße abgesehen, da in diesem Bereich kein städtebauliches Erfordernis zur Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des dortigen Mischgebietes besteht. Jedoch ist im Kreuzungsbereich der Max-Eyth-Straße und der Rudolf-Diesel-Straße in Gegenlage weiterhin eine direkte Anbindung des Plangebietes vorgesehen (Planstraße B), die insbesondere auch der Feuerwehr zur Einhaltung der Hilfsfrist bei Einsätzen ausgehend vom künftigen Gefahrenabwehrzentrum dient. Zudem soll hier über die Berücksichtigung von Radverkehrsanlagen auch die Hauptanbindung des Radverkehrs erfolgen. Insgesamt erfolgt somit an drei Knotenpunkten ein Anschluss des Plangebietes an das bestehende Straßennetz.

Im Mittelpunkt der Abwicklung insbesondere des Schwerverkehrs wird nach Freiwerden der AAFES-Flächen künftig zudem die zur Bundesautobahn A 485 orientierte Einfahrt an der Anschlussstelle „Ursulum“ stehen, die bereits gegenwärtig das dortige Areal anbindet. Ausgehend von dieser Zufahrt soll dann bei einer Folgenutzung des AAFES-Geländes auch die innere Haupterschließung der im nördlichen Bereich des ehemaligen US-Depots geplanten weiteren Gewerbe- und Industriegebietsflächen erfolgen.

Mit dem vorliegenden Erschließungskonzept wird die Grundstruktur für eine leistungsfähige und funktionsfähige innere Verkehrserschließung vorgegeben. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt jeweils mit dem erforderlichen und hinreichend dimensionierten Straßenquerschnitt und berücksichtigt sowohl die geplanten Ausbaumaßnahmen insbesondere im Bereich der Knotenpunkte an der Rödgener Straße, als auch die Errichtung von Radverkehrsanlagen, Parkstreifen und Bushaltepunkten sowie eine grünordnerische Gestaltung des Straßenraumes. Auf der Grundlage mehrerer Erschließungsverträge wird sichergestellt, dass die REVIKON GMBH alle für die Gebietsentwicklung und die äußere Erschließung notwendigen Planungen und Baumaßnahmen auf eigene Rechnung ausführt und ordnungsgemäß die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergibt.

## 5.3 Verkehrsuntersuchung

Als Grundlage für die Dimensionierung der auszubauenden oder neu herzustellenden Verkehrsanlagen wurde von der T+T VERKEHRSMANAGEMENT GMBH eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastung wurden zunächst Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurde die zukünftige Verkehrserzeugung für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots nach Angaben der REVIKON GMBH mit räumlicher und zeitlicher Verteilung abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte und der inneren Erschließung nachgewiesen. Zudem erfolgten Vorschläge zur Umgestaltung einzelner Knotenpunkte als Mindestanforderung entsprechend der errechneten Leistungsfähigkeit.

Für die Knotenpunkte wurden für die bestehenden und die im Planfall zu erwartenden Verkehrsbelastungen rechnerisch die derzeitigen Leistungsfähigkeiten ermittelt. Als Maß für die Verkehrsqualität werden gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001/2009) in erster Linie die mittleren Wartezeiten herangezogen.

Als noch ausreichend wird die Verkehrsqualität bei mittleren Wartezeiten unter 45s/Fz für den Verkehrsstrom letzter Ordnung (vorfahrtsrechtlich geregelten Knotenpunkten) bzw. unter 70s/Fz (Lichtsignalanlagen) angesehen. Dies entspricht jeweils der Qualitätsstufe D.

Mit den Belastungen des Planfalls wurde zunächst die Leistungsfähigkeit von neun bestehenden Knotenpunkten mit deren bestehenden Verkehrsregelungen untersucht. Für die abknickende Vorfahrt am Knotenpunkt AS BAB 485 Ost / Oberlachweg ist eine belastbare Leistungsfähigkeitsberechnung mit den Belastungen aus der Planstraße A (Straße Stolzenmorgen) hingegen analytisch nicht möglich.

Für die Knoten mit einer ungenügenden Leistungsfähigkeit wurden zudem alternative Verkehrsregelungen untersucht. Diese sind nachfolgend in der in Anlage 2 benannten Reihenfolge aufgeführt.

#### **Knotenpunkt A: Rudolf-Diesel-Straße / AS Gießen-Ursulum-West**

Der Knotenpunkt Rudolf-Diesel-Straße / AS Gießen-Ursulum-West kann den prognostizierten Verkehr mit der bestehenden vorfahrtsrechtlichen Regelung nicht leistungsfähig abwickeln (QSV F). Mit einer Lichtsignalanlage ist der Verkehr mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abwickelbar (QSV C). Eine Fußgängerfurt ist entsprechend der vorhandenen Geh- und Radwege nur im südlichen Bereich der Rampe vorgesehen. Die Freigabe des Zweirichtungsradweges erfolgt bei der Berechnung bedingt verträglich mit den Rechtsabbiegern von der westlichen Rudolf-Diesel-Straße. Mit einer separaten Rechtsabbiegespur und einer Verlegung des Rad- und Fußweges zur Rudolf-Diesel-Straße hin kann hier eine vollständig gesicherte Führung umgesetzt werden, wodurch sich die Verkehrssicherheit deutlich erhöht. Die Machbarkeit ist besonders im Zusammenhang mit der bestehenden Lärmschutzwand in den weiteren Planungen zu untersuchen. Ein Kreisverkehrsplatz ist wegen der Höhenverhältnisse, des unmittelbar benachbarten Brückenbauwerks sowie aufgrund der Lage im Streckenzusammenhang nicht zu realisieren. Der Ausbau des Knotenpunktes soll sobald wie möglich durch den Baulastträger Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, erfolgen.

#### **Knotenpunkt B: Rudolf-Diesel-Straße / Oberlachweg**

Der Knotenpunkt Rudolf-Diesel-Straße/ Oberlachweg kann den prognostizierten Verkehr mit der bestehenden vorfahrtsrechtlichen Regelung nicht leistungsfähig abwickeln (QSV F). Mit einer Lichtsignalanlage ist der Verkehr in der maßgebenden Abendspitze mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abwickelbar (QSV D). Hierbei wären die Einbieger aus dem Oberlachweg auf zwei getrennten Spuren zu führen.

Der Rechtsabbieger aus der östlichen Rudolf-Diesel-Straße müsste über eine Rechtsabbiegespur vom Geradeausstrom getrennt werden. Eine Verlängerung der Abbiegespur bis zum östlich gelegenen Knotenpunkt Rudolf-Diesel-Straße / Max-Eyth-Straße / Planstraße B bietet sich geometrisch und für die Leichtigkeit des Verkehrs an, ist aber nicht zwingend erforderlich. Eine Fußgängerfurt ist entsprechend der vorhandenen Gehwege nur im östlichen Bereich der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen und wäre zu einer ordnungsgemäßen Querung auch für den Radverkehr in Richtung stadteinwärts auszubauen. Ein Kreisverkehrsplatz ist denkbar, bietet sich im Streckenzusammenhang jedoch nicht an. Der Ausbau des Knotenpunktes soll durch die Stadt erfolgen, wird aber kostenmäßig anteilig bzw. vollständig gegenüber dem Baulastträger Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, und dem Erwerber des AAFES-Geländes abgerechnet.

#### **Knotenpunkt C: AS Gießen-Ursulum / Oberlachweg / Planstraße A (Straße Stolzenmorgen)**

Für die bestehende Regelung mit der abknickenden Vorfahrtsstraße ist eine belastbare Leistungsfähigkeitsberechnung analytisch nicht möglich. Bei einer überschlägigen Abschätzung ist der Knotenpunkt überlastet.

Mit einer geänderten Vorfahrtsrichtung (AS – Planstraße A) wäre der Knotenpunkt nicht leistungsfähig (QSV F). Mit einem Kreisverkehrsplatz (QSV A) oder einer Lichtsignalanlage (QSV C) kann der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Für den Kreisverkehr, insbesondere mit einem Bypass für den Autobahn-Ausfahrverkehr, sprechen dabei die geringeren mittleren Wartezeiten. Bei einer Lichtsignalanlage wurde für den Rechtsabbieger von der Anschlussstelle, den Rechtseinbieger aus dem Oberlachweg und dem Linksabbieger aus der Planstraße jeweils eine getrennte Spur angesetzt. Fußgängerquerungen sind im Oberlachweg und der Planstraße A vorgesehen. In beiden Fällen treten nur kurze Rückstaus auf, die nicht bis auf die Autobahn reichen. Mit dem Baulastträger Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, wurde vereinbart, dass die Ausbauvariante gemäß den Bestimmungen für autobahnahe Knotenpunkte erfolgt. Der Ausbau wird auf Kosten des und durch den Erwerber des AAFES-Geländes durchgeführt.

#### **Knotenpunkt D: Rudolf-Diesel-Straße / Max-Eyth-Straße / Planstraße B**

An den Knotenpunkt Rudolf-Diesel-Straße / Max-Eyth-Straße wird im Planfall die Planstraße B angebunden. Mit einer vorfahrtsrechtlichen Regelung können die prognostizierten Verkehrsbelastungen nicht leistungsfähig abgewickelt werden. Bei einer Lichtsignalanlage ergibt sich in der maßgebenden Abendspitze eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Hier sind Aufstellflächen für die Linksabbieger von der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen. In der Planstraße B ist eine Spur für die Linkseinbieger / Geradeausfahrer und eine separate Spur für die Rechtseinbieger vorgesehen. Fußgängerquerungen wurden in allen Knotenpunktarmen angelegt. Entlang der Hauptrichtung werden diese mit den Kfz-Strömen entlang der Rudolf-Diesel-Straße, über die Hauptrichtung mit dem Verkehr aus der Max-Eyth-Straße, freigegeben. Bei einem Feuerwehreinsatz muss auf Anforderung eine zusätzliche Feuerwehrphase geschaltet werden. Der Knotenausbau erfolgt auf Kosten des Erwerbers des AAFES-Geländes.

#### **Knotenpunkt E: Rudolf-Diesel-Straße / Rödgener Straße**

Bei diesem Knotenpunkt wurde in der Verkehrsuntersuchung lediglich ein Optimierungsbedarf in der Steuerung der Lichtsignalanlage zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit ermittelt. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Steuerung werden von der REVIKON GMBH finanziert.

#### **Knotenpunkt F: Rödgener Straße / Planstraße C (Lilienthalstraße)**

Die neue Einmündung der Planstraße C an die Rödgener Straße besitzt bei einer vorfahrtsrechtlichen Regelung eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Die maßgebenden Wartezeiten entstehen in der Morgen- und Abendspitze durch die Linkseinbieger aus der Planstraße C. Im Falle eines Feuerwehreinsatzes ist die Ausfahrt von der Planstraße C auf die Rödgener Straße signaltechnisch freizuhalten. Eventuell bestehende Rückstaus in der Planstraße sind hier bereits vor dem Eintreffen der Feuerwehrfahrzeuge durch eine Grünphase abzubauen. Sollte grundsätzlich eine Lichtsignalanlage betrieben werden, kann der Verkehr mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (QSV C). Dabei wurde in der Verkehrsuntersuchung zunächst eine separat signalisierte Spur für den Linksabbieger in die Planstraße C und eine gemeinsame Spur für die Einbieger aus der Planstraße C angesetzt. Die als städtische Brücke in Gegenlage vorhandene Zufahrt zum Kellertheater-Quartier wird entfernt und das Kellertheater-Quartier künftig über die Monroestraße umerschlossen. Den Ausbau des Knotenpunktes führt die REVIKON GMBH im Jahr 2017 auf eigene Rechnung durch.

Signalisierte Fußgängerquerungen sind in der Planstraße C und im östlichen Bereich der Rödgener Straße vorgesehen. Diese werden bedingt verträglich freigegeben. Bei einem Feuerwehreinsatz muss auf Anforderung eine zusätzliche Feuerwehrphase geschaltet werden.

### **Knotenpunkt G: Rödgener Straße / Planstraße D**

An der neuen Einmündung der Planstraße D an die Rödgener Straße ist eine getrennte Linksabbiegespur von der Hauptrichtung in das Plangebiet vorgesehen. Die baulichen Voraussetzungen für Linkseinbieger sind entsprechend herzustellen. Zudem soll das Linkseinbiegen aus der untergeordneten Planstraße unterbunden werden. Alle übrigen Fahrbeziehungen wurden bei der Leistungsfähigkeitsberechnung angesetzt. In der maßgebenden Morgenspitze ergibt sich eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Für die Feuerwehr soll die Ausfahrt in Richtung Osten weiterhin möglich sein. Dies wurde beim Knotenpunktentwurf berücksichtigt. Den Ausbau des Knotenpunktes übernimmt die REVIKON GMBH.

### **Knotenpunkt H: Rödgener Straße/ Udersbergstraße**

Der Knotenpunkt Rödgener Straße / Udersbergstraße kann den prognostizierten Verkehr mit der bestehenden vorfahrtsrechtlichen Regelung nur mit einer mangelhaften Verkehrsqualität abwickeln (QSV E). Mit einer Lichtsignalanlage kann auch ohne Ausbau des Knotenpunktes eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden (QSV C). Durch die Dreiecksinsel in der südlichen Udersbergstraße kann der Rechtsbieger in Richtung Rödgen weiterhin unsignalisiert abgewickelt werden. Fußgängerquerungen sind nicht vorgesehen. Dieser Knotenpunkt soll durch den Straßenbaulastträger erst im Zuge der Anlage des Radweges entlang der Landesstraße L 3126 und in Verbindung mit einer sog. Bahnübergangssteuerungsanlage (BÜSTRA) zur Absicherung des Bahnverkehrs ausgebaut werden.

### **Planstraße A / Planstraße F, Planstraße A / Planstraße B sowie Planstraße A / Planstraße C**

Der Verkehr an der Einmündung der Planstraße F auf die Planstraße A, an der Einmündung der Planstraße B auf die Planstraße A sowie an der Planstraße C auf die Planstraße A kann jeweils vorfahrtsrechtlich mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden (QSV A). Die Bevorrechtigung wurde jeweils entlang der Planstraße A angesetzt.

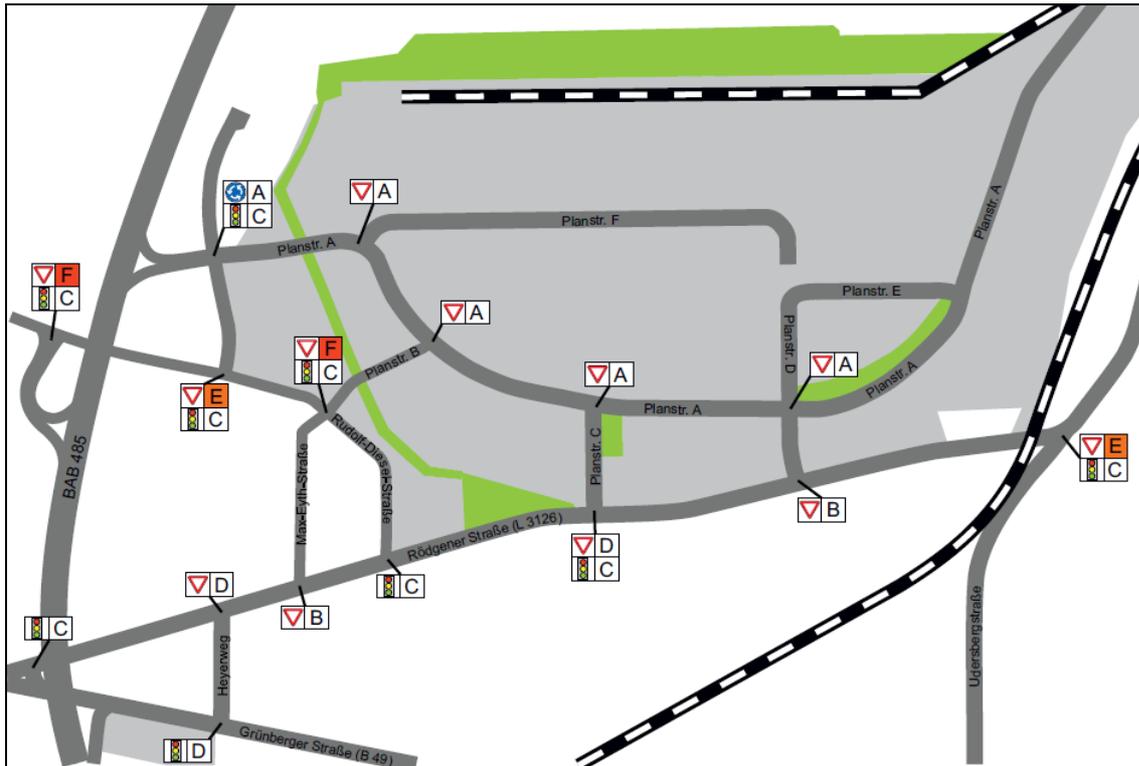
### **Planstraße A / Planstraße D**

Der Verkehr an der Einmündung der Planstraße A auf die Planstraße D kann vorfahrtsrechtlich mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden (QSV A). Die Bevorrechtigung wurde entlang der Planstraße A angesetzt, der Linksabbieger aus der nördlichen Zufahrt der Planstraße D ist hierbei nicht zugelassen.

An dem Knotenpunkt Planstraße A / Planstraße E ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastungen kein Leistungsfähigkeitsdefizit zu erwarten. Auf eine Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde daher verzichtet. Vorfahrtsrechtliche Regelungen können den Verkehr hier leistungsfähig abwickeln.

Entlang der Rödgener Straße und der Rudolf-Diesel-Straße ist bei einer Umsetzung von Lichtsignalanlagen eine entsprechende Koordinierung der Grünphasen und der Ampelschaltung zu berücksichtigen.

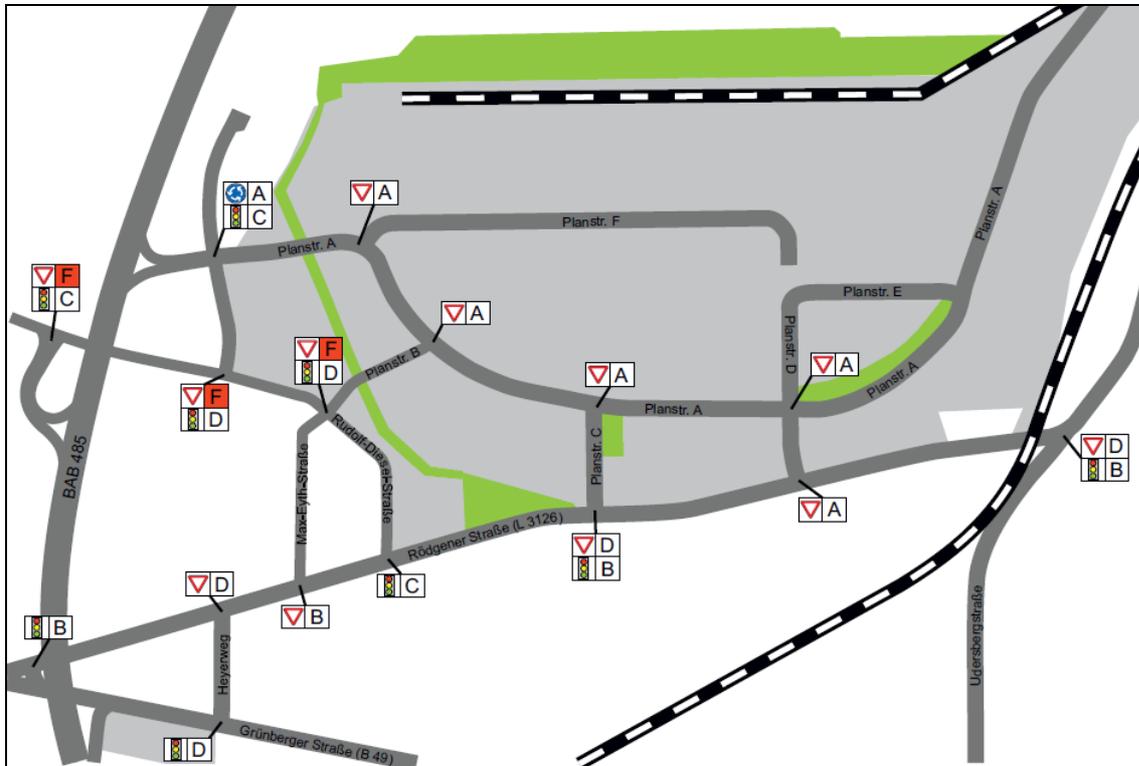
### Leistungsfähigkeitsübersicht Planfall (Morgenspitze)



Quelle: T+T Verkehrsmanagement GmbH

Abbildung genordet, ohne Maßstab

### Leistungsfähigkeitsübersicht Planfall (Abendspitze)



Quelle: T+T Verkehrsmanagement GmbH

Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 5.4 Ruhender Verkehr

Größere Stellplatzanlagen im Plangebiet werden im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereits dort dargestellt, wo sie im Bestand vorhanden sind und erhalten bleiben sollen, aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Grundstückes für eine Stellplatznutzung geeignet oder bereits konkret geplant sind. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden bei ausreichenden Straßenquerschnitten zudem innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen hergestellt. Die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung werden im gesamten Plangebiet vollständig umgesetzt.

## 5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Von der Stadtbuslinie 1 werden zurzeit die Haltepunkte „Industriestraße“, „US-Depot“, „Rudolf-Diesel-Straße“ und „Heyerweg“ bedient. Damit besteht eine dicht getaktete Verbindung in Richtung Innenstadt und Bahnhof. Eine direkte Busanbindung in das Plangebiet hinein ist zurzeit nicht eingerichtet, wird jedoch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Nachfolgenutzungen vorgesehen. Andere Stadtbus- oder Regionalbuslinien fahren das Plangebiet aktuell nicht an. Die Verbesserung der Busanbindung wird aber mit zunehmender Folgenutzung notwendig. Die notwendigen Flächenreserven für einen Ausbau an den potenziellen Haltestellen-Standorten werden im Bebauungsplan bereits flächenhaft gesichert oder im Rahmen der konkreten Umsetzung freigestellt. Die Planung der Verkehrsanlagen ist auf dieses Erfordernis bezüglich der Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie der Möglichkeit zur Errichtung von Bushaltestellen ebenfalls bereits entsprechend abgestimmt. In der Anlage 2 wird eine als machbar eingeschätzte Linienführung dargestellt, die im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes geprüft und mittelfristig umgesetzt werden soll. Dabei sollte die Stadtbus-Hauptlinie 1 im Zuge einer bereits vorgesehenen Optimierungsplanung auch am anderen Linienende (Kleinlinden, Allendorf, Lützellinden), beispielsweise mit einem Teil-Ast oder mit jedem zweiten Bus über die Planstraße C (Lilienthalstraße) in das Gebiet einschleifen und dieses über eine Haltestelle am zentralen Knotenpunkt (Straße Stolzenmorgen, Gefahrenabwehrzentrum) sowie mit einer weiteren bzw. Endhaltestelle auf der Höhe der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) und der TUCKER GMBH versorgen. Perspektivisch kann noch eine zweite Stadtbuslinie, beispielsweise die Linie 7, über die Rudolf-Diesel-Straße in das Gebiet verlängert werden und den zentralen sowie westlichen Bereich des Plangebietes andienen.

## 5.6 Fuß- und Radwege

Im Umfeld des Plangebietes besteht entlang der Rödgener Straße bereits ein Fuß- und Radweg auf der nördlichen Straßenseite und im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße wurde in Richtung der Eichgärtenallee ein Radweg angelegt. Auf der nördlichen Seite der Rödgener Straße wurde für die fußläufige Erreichbarkeit der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) ein provisorischer Fußweg von der Hauptzufahrt zum Plangebiet bis zum Zugang der HEAE errichtet. Aufgrund der bestehenden Umzäunung und der nicht öffentlichen militärischen Nutzung war der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots für den Fußgänger- und Radverkehr bisher jedoch ohne Bedeutung, was sich mit der zunehmenden Öffnung und Nachnutzung des Plangebietes ändert. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden daher Radverkehrsanlagen berücksichtigt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und des Ausbaus der äußeren Erschließung des Plangebietes werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende konkreten Einzelmaßnahmen zum Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes vorgesehen:

1. Realisierung einer durchgehenden und den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechenden Radwegeverbindung zwischen der Innenstadt, über die Eichgärtenallee, die Rudolf-Diesel-Straße und den Knotenpunkt D in das Plangebiet, über die Straße Stolzenmorgen (als Radfahr- und im östlichen Abschnitt als Angebotsstreifen) sowie einen vor der nordöstlichen Versorgungsfläche abknickenden und entlang der Bahnstrecke verlaufenden Radweg bis Rödgen (Burgwiesenweg).
2. Aufrechterhaltung der Planungs- und Ausbauziele eines durchgehenden Fuß- und Radweges entlang der Landesstraße L 3126 in Richtung Rödgen gemäß der Vorgabe für Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement und dem städtischen Radverkehrsentwicklungsplan 2010. Umsetzung eines ersten Teilabschnittes im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes F durch Anlage eines Angebotsstreifens stadtauswärts auf der Rödgener Straße bis zur Zufahrt zur Sophie-Scholl-Schule und Übergang des restlichen Radverkehrs stadtauswärts am Knotenpunkt F auf den nördlichen Zweirichtungs-Rad-/Fußweg bis zur Wohnanlage Rödgener Straße 83-89 bzw. zur dortigen HEAE-Zufahrt.
3. Neuordnung des Radverkehrs entlang der Rudolf-Diesel-Straße durch Ausbau eines östlichen Geh- und Radweges zur Aufteilung der Fahrtrichtungen. Übergang des Einrichtungsverkehrs stadteinwärts am Knotenpunkt B auf den vorhandenen Zweirichtungs-Rad-/Fußweg.
4. Perspektivischer Ausbau des Rad- und Fußweges nördlich der Rödgener Straße zwischen den Knotenpunkten E und H auf eine Breite von mindestens 3,0 m (asphaltierte Fläche) und unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Radverkehrsführung zwischen den Knotenpunkten E und F in Verbindung mit dem Angebotsstreifen getrennt nach Fahrtrichtungen sowie östlich des Knotenpunktes F im Zweirichtungsverkehr.
5. Ausreichende Bemessung aller Gehwege im Plangebiet.

## 5.7 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird von der südöstlich verlaufenden Bahnstrecke der Deutschen Bahn („Vogelsbergbahn“) tangiert. Haltepunkte für den Personenverkehr bestehen nicht. Die in früherer Zeit für den Güterverkehr und die militärische Nutzung errichteten Gleisanlagen werden nicht mehr genutzt; im Falle einer Reaktivierung bedürfen sie der umfassenden Sanierung oder müssen komplett neu angelegt werden, um den heutigen Anforderungen zu genügen. Zwar ist eine Reaktivierung derzeit noch nicht konkret geplant, jedoch wird der Verlauf der ehemaligen Gleisanlagen auf den privaten Grundstücksflächen teilweise durch die Festsetzung entsprechender Flächen für Bahnanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Sollte sich insbesondere nach Freiwerden der AAFES-Flächen abzeichnen, dass eine Reaktivierung der Bahnanlagen von ansiedlungsinteressierten Firmen insbesondere aus dem Logistikbereich nachgefragt wird, ist dies im Zuge der entsprechenden Planungen sowie bei der Ausarbeitung des Teilbebauungsplanes für die dortigen Flächen sowie in Verbindung mit einem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ wird der Teilbereich der grundsätzlich reaktivierbaren Nebengleise auf Privatgelände im Bestand als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Somit wird auch der raumordnerischen Zielvorgabe (Z 7.1.7-6) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 entsprochen, wonach Gleisanschlüsse zu erhalten sind, um den Güterumschlag zwischen Schiene und Straße zu fördern. Allerdings wird im ersten Teilgebiet der Entwicklungsfläche des ehemaligen US-Depots aufgrund der kleinteilig vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen lediglich eine Potenzialfläche für einen Gleisanschluss nordöstlich der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung erkannt.

Sowohl die dort nördlich anschließende Versorgungsfläche der Stadtwerke Gießen AG, auf der Energieanlagen mit einer Auslegung für regionale Brennstoffe vorhanden bzw. geplant sind und eine entsprechende Andienung auch über den Schienenweg erfolgen kann, als auch die nordöstlich anschließende rd. 7,0 ha große Gewerbefläche als mögliche Fläche für Logistikunternehmen, bieten sich hierfür an. Die raumordnerische Zielvorgabe soll vorrangig bei der Entwicklung der AAFES-Flächen berücksichtigt werden. Generell müssen allerdings auch die eingeschränkten Kapazitäten für zusätzlichen Güterverkehr auf der eingleisigen „Vogelsbergbahn“ beachtet werden.

## **6 Versorgung und Entsorgung**

### **6.1 Versorgungsinfrastruktur**

Das Fernwärmenetz, Stromnetz, Wasserversorgungsnetz sowie die ausreichende Dimensionierung des Löschwassergrundschutzes wird in Abhängigkeit von den geplanten zukünftigen Nutzungen von der STADTWERKE GIEßEN AG als Versorgungsträger neu aufgebaut. Die Einzelheiten obliegen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung für das gesamte Plangebiet sowie auch für die jeweiligen Baugrundstücke. Seitens des Amtes für Brand- und Bevölkerungsschutz der Stadt Gießen wird in der Stellungnahme vom 16.02.2016 bezüglich der brandschutztechnischen Anforderungen darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ein Grundschutz von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen ist. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig um die Liegenschaften in allen Straßen vorzusehen und an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg einzubauen (§§ 13, 38 HBO). Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen. Für den Objektschutz ist in übergroßen Gewerbegebieten eine zusätzliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei nicht feuerbeständiger oder feuerhemmender Ausführung der Gebäudeteile durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzusehen. Weiterhin sind Löschwasserentnahmestellen bei übergroßen Grundstücken in Abständen von 140 m vorzusehen (§ 45 HBKG, § 45 HBO sowie Technische Regeln Löschwasserbereitstellung).

### **6.2 Entwässerung Bestand**

Der Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots wird aktuell im Trennsystem entwässert, sodass für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser separate Entwässerungsleitungen bestehen. Nach den bekannten Bestandsunterlagen und der örtlichen Bestandsvermessung verlaufen die Entwässerungsleitungen derzeit weitgehend ungeordnet zu den jeweiligen Tiefpunkten durch das Plangebiet.

#### **Schmutzwasser**

Aktuell dient der bereits definierte Übergabepunkt im nordöstlichen Oberlachweg einem Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der MITTELHESSISCHEN WASSERBETRIEBE (MWB). Das gesamte Schmutzwasser entwässert innerhalb des Plangebietes zunächst im Freispiegel und wird den Bestandsunterlagen nach auf dem AAFES-Areal zum MWB-Netz aufgrund der Höhenverhältnisse gepumpt. Hinzu kommt ein zweiter Anschluss an das bestehende Mischwassernetz der MWB durch den Mischwasser-sammler zwischen den Stadtteilen Rödgen und Wieseck nördlich des Planbereiches. Diesem Sammler fließt nach den vorhandenen Bestandsunterlagen jedoch lediglich das Schmutzwasser des Gebäudes 156 (Gewerbegebiet Nr. 9) im Norden des Plangebietes im Freispiegel zu.

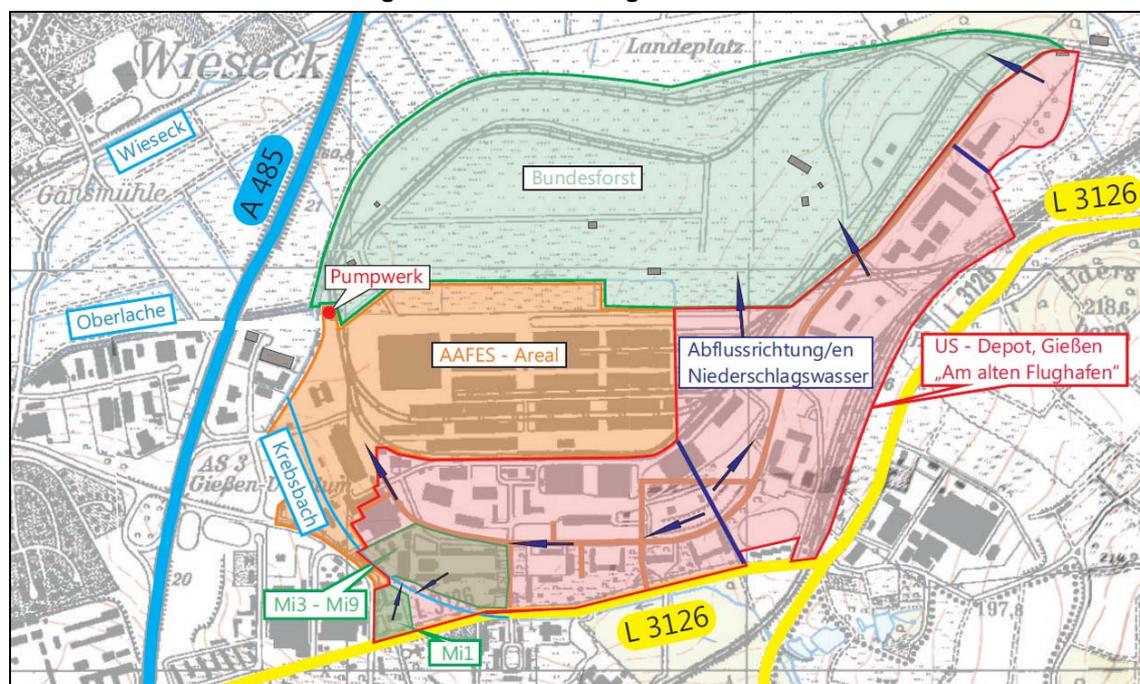
## Regenwasser

Nach den vorhandenen Bestandsunterlagen dient die Oberlache im Nordwesten des Plangebietes als Vorfluter für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots. Hierbei entwässern aufgrund der topographischen Verhältnisse rd. 90 ha des Gesamtbereiches in Richtung Westen und werden vor der Einleitung in die „Oberlache“ auf dem AAFES-Areal gepumpt. Hierbei wird eine Wasserspiegeldifferenz von augenscheinlich ca. 50-75 cm ausgeglichen. Im Nordosten des Gesamtbereiches entwässern rd. 16,5 ha zunächst über offene Gräben und Mulden in Richtung Norden. Südlich des Segelflugplatzes verläuft der Entwässerungsgraben entlang der Zaunanlage in Richtung Westen und mündet im Freispiegelgefälle in die Oberlache am Pumpwerk vorbei. Ein Teilbereich im Südosten des Plangebietes mit einer Größe von rd. 7 ha entwässert südlich des ehemaligen Alpine-Clubs im Freispiegel in den Krebsbach. In diesem Bereich ist der Krebsbach jedoch lediglich als straßenbegleitender Graben vorhanden. Im weiteren Verlauf fließt der Krebsbach teilweise durch das Plangebiet und mündet im Bereich des Pumpwerks, an diesem vorbei ebenfalls in die Oberlache.

### 6.3 Entwässerung Planung

Das bisher praktizierte Trennsystem mit der separaten Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser wird beibehalten. Im Zuge der weiteren Planung sollen jedoch die bisher vorhandenen Entwässerungsanlagen geordnet zur Ausführung kommen, indem die Leitungen in die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Das Verlegen von Leitungen auf Privatgelände soll möglichst vermieden werden, in Ausnahmefällen werden hierfür jedoch entsprechende Leitungsrechte durch Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Entwässerungsplanung wird geprüft, welche Leitungen, die bereits in Bereich von geplanten öffentlichen Flächen liegen, weiterhin bestehen bleiben können.

#### Übersicht zu den Abflussrichtungen der Entwässerung



Quelle: Planungsgesellschaft Kolmer & Fischer bR

Abbildung geordnet, ohne Maßstab

## Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll wie bisher am Übergabepunkt nordöstlich des Oberlachwegs an das Leitungsnetz der MITTELHESSISCHEN WASSERBETRIEBE (MWB) angeschlossen werden. Da das Entwässerungsnetz im Oberlachweg topographisch höher liegt, wird das Schmutzwasser hier weiterhin gepumpt werden müssen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit an das Mischwassersystem der MWB besteht im Bereich des Mischgebietes südlich des Krebsbaches im Südwesten des Plangebietes. Die Schmutzwasserentwässerung im Norden des Plangebietes (Gewerbegebiet Nr. 9) muss aufgrund der topographischen Lage jedoch weiterhin an den Mischwassersammler in Richtung Rödgen angeschlossen werden.

## Regenwasser

Die Entwässerung des Gesamtbereiches soll grundsätzlich so konzipiert werden, dass auf ein Regenwasserpumpwerk zukünftig verzichtet werden kann und das Niederschlagswasser im Freispiegelgefälle der „Oberlache“ zugeführt wird. Eine entsprechende Konzeption sieht hierfür vor, dass künftig mehr Abflussfläche als bisher dem vorhandenen Graben- und Muldensystem in Richtung Norden zugeleitet werden soll. Hierzu müssen jedoch verschiedene Flächen aufgefüllt werden und zusätzliche Entwässerungsleitungen hergestellt werden, um die teilweise Umkehr der Abflussrichtung zu realisieren. Einen weiteren Baustein stellt die Verwertung, Drosselung und eventuelle Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den neuen Erschließungsflächen dar, die in Richtung des Pumpwerkes geleitet werden. Zur dezentralen Drosselung der Abflüsse soll im westlichen Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 ein Regenrückhaltebecken sorgen.

In Abstimmung mit MWB wurde vereinbart, dass aus verschiedenen Zonen des Gebiets zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dezentrale Regenrückhalteanlagen auf den zukünftigen Grundstücken errichtet werden. Je nach Entwässerungszone soll gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal  $Q_{\max} = 0,0030$  (30 l/s\*ha) bis 0,0090 (90 l/s\*ha) abgeleitet wird. Zur weiteren Drosselung der Niederschlagsmengen in Richtung Pumpwerk soll durch eine Auffüllung ermöglicht werden, dass das im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zunächst vom räumlichen Geltungsbereich ausgenommene Mischgebiet im südwestlichen Bereich des Plangebietes so angelegt wird, dass das dort anfallende Niederschlagswasser überwiegend dem südlich liegenden Krebsbach im Freispiegel zugeleitet werden kann. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die aktuell dem Pumpwerk zufließenden Niederschlagsmengen so zu reduzieren, dass die Rohrleitungen verkleinert und höher gelegt werden können, um den Vorfluter im Freispiegel am Pumpwerk vorbei erreichen zu können. Niederschlagswasser, das in Richtung Nordost in Rohrleitungen abgeleitet wird, soll im Übergang zu den AAFES-Flächen zunächst an die vorhandenen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches in Gewässer werden entsprechende Anlagen zur Regenrückhaltung vorgesehen.

## **7 Immissionsschutz**

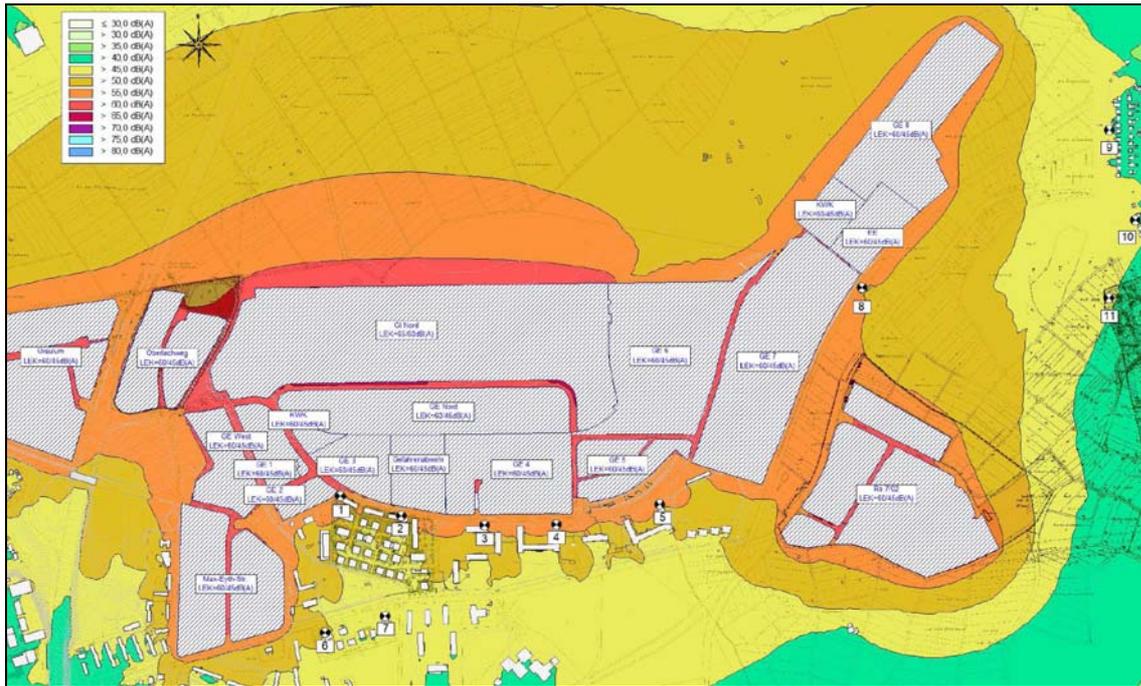
### **7.1 Gewerbelärm und Verkehrslärm**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen oder geplanten gewerblich-industriellen und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Durch die im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen bzw. bauplanungsrechtlich künftig zulässigen Vorhaben entstehen jedoch Lärmemissionen in unterschiedlichem Umfang, die im Hinblick auf eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs durch das BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, gutachtlich ermittelt und sowohl im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der schutzbedürftigen Nutzungen aus Sicht des Immissionsschutzes eingeschätzt wurden. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens beziehen sich auf den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen, die bereits als Industriegebiet nach § 9 BauNVO berücksichtigt wurden sowie der im weiteren Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen, die als Vorbelastung in die Betrachtung eingestellt wurden.

Zur Beurteilung der grundsätzlich möglichen Geräuscheinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene und die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden den als Gewerbe- und Industriegebieten vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der AAFES-Flächen, den ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Umgebung sowie weiteren vorrangig gewerblich genutzten Flächen sog. flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet. Die Höhe der Werte ergibt sich aus den Angaben in der DIN 18005. Die existierende Bebauung innerhalb der Gebiete wurde hierbei normgemäß außer Acht gelassen. Die Berechnung erfolgte gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Der Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel dient dazu, die Schallpegelverteilung in der Umgebung der Gewerbe- und Industriegebiete unabhängig von den derzeit tatsächlich gegebenen Nutzungen darzustellen. Die Ansätze entsprechen einer – gemessen an der jeweiligen Einstufung – intensiven Nutzung der Gebiete. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lärmkarten der Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit jeweils in Höhe des ersten Obergeschosses.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen auf der Grundlage der nach DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes im Plangebiet sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung die sichere Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Die Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten. Eine Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes ist somit nicht erforderlich.

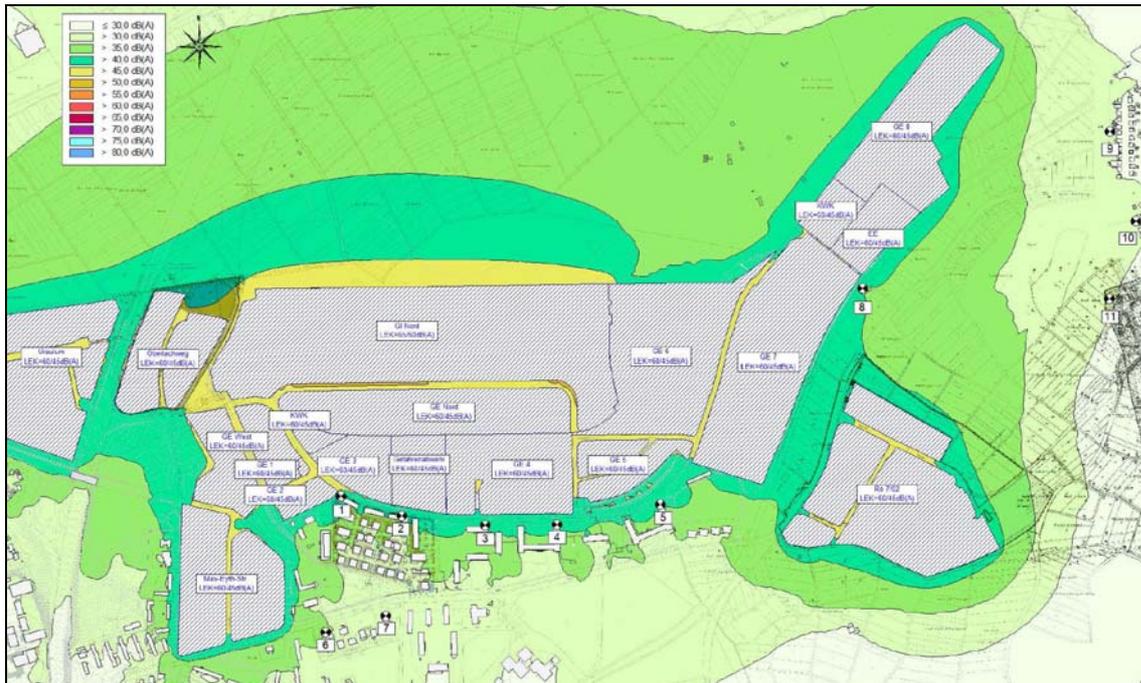
### Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

### Beurteilungspegel der möglichen industriellen und gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

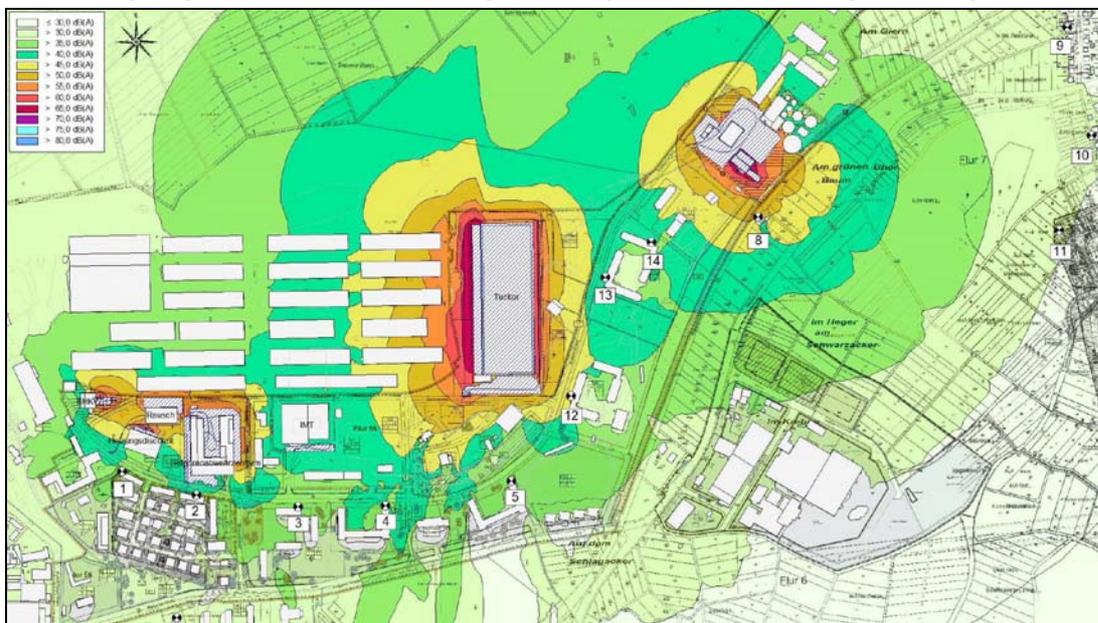
Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der derzeit bereits ansässigen Betriebe auf die im Plangebiet vorgesehene und die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden die Betriebe seitens des Immissionsgutachters hinsichtlich ihrer relevanten Nutzungen befragt. Berücksichtigt wurden dabei auch die eventuellen Planungsabsichten. Soweit verfügbar, wurden Messberichte und Immissionsprognosen für im Plangebiet bestehende oder für mit der Planung von Anlagen vergleichbaren Nutzungen verwendet. In der Berechnung enthalten sind folgende Nutzungen:

- STADTWERKE GIEßEN AG: zwei BHKW-Anlagen, Schallimmissionsprognosen A. Pfeifer Schalltechnisches Büro Nr. 1971/III vom 11.02.2011 und Nr. 1971/IV vom 06.07.2016
- HEIZUNGSDISCOUNT 24 GMBH: Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten mit Gabelstaplern zur Tagzeit
- RAUSCH & PARTNER GMBH: Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten mit Gabelstaplern zur Tagzeit
- Gefahrenabwehrzentrum: Lkw-Fahrten, Kleintransporter-Fahrten, Ladetätigkeiten, Maschinentests im Freien, Pkw-Parken und Reinigung von Fahrzeugen im Freien zur Tagzeit
- IMT GMBH: Pkw-Parken und Kleintransporter-Fahrten zur Tagzeit
- TUCKER GMBH: Betriebsgebäude, Lkw-Fahrten, Ladetätigkeiten, Pkw-Parken usw. Schallimmissionsgutachten W. Steinert Büro für Schallschutz Nr. 1533 vom 27.07.2015
- STADTWERKE GIEßEN AG, Holzheizwerk, Biofermentierung und Reststoffverwertungsanlage TREA III mit jeweils Lkw-Fahrten, Radladereinsatz, zwei BHKW, Angaben der Stadtwerke zum Betriebsablauf, Gutachten TÜV Hessen Nr. L 7317\_N3 vom 05.03.2014

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lärmkarten der Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit jeweils in Höhe des ersten Obergeschosses.

#### Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Tagzeit



### Beurteilungspegel der bestehenden oder geplanten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Die Ergebnisse auf der Grundlage der von den ansässigen Firmen im Plangebiet angegebenen bestehenden oder geplanten Nutzungen zeigen an allen Immissionsorten in der Umgebung die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zur Tag- und Nachtzeit. Es ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes und der derzeit im Gewerbegebiet zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Plangebiet sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung somit auch die Einhaltung der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit. Die Orientierungswerte werden tags um mindestens  $\Delta L = 11$  dB und nachts um mindestens  $\Delta L = 6$  dB unterschritten. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der ehemaligen Kasernengebäude im Osten des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgte hier zudem die Bewertung anhand der für Mischgebiet geltenden Orientierungswerte.

Aufgrund der sicheren Einhaltung der Orientierungswerte bei Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel, wie auch der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die derzeit bestehenden oder geplanten Nutzungen im Plangebiet sind hinsichtlich des Schutzes vor gewerblichen Geräuschimmissionen demnach keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Nach den Ergebnissen der Verkehrslärmberechnung ergeben sich an den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung innerhalb des im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zunächst überwiegend aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommenen Mischgebietes an der Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) und der Lilienthalstraße (Planstraße C) sowie der Rödgener Straße hingegen Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiet nach DIN 18005 sowie teilweise auch des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Maßgeblich sind jeweils die Straßen unmittelbar angrenzend. Für die Nordfassade der Gebäude an der Straße Stolzenmorgen gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 und für die Ostfassaden an der Lilienthalstraße der Lärmpegelbereich III. Für das geplante Solitärgebäude an der Einmündung der Lilienthalstraße in die Rödgener Straße (Immissionsort *Im 3* in der nachfolgenden Abbildung) ergibt sich teilweise der Lärmpegelbereich V. Bei üblichen Raummaßen, Fensterflächenanteilen und ausreichend hohem Schalldämm-Maß des Mauerwerkes ergibt sich im Lärmpegelbereich IV für Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß VDI 2719 die Schallschutzklasse 3 und im Lärmpegelbereich V die Schallschutzklasse 4. Für Fenster von Büroräumen ist im Lärmpegelbereich IV die Schallschutzklasse 2 und im Lärmpegelbereich V die Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Im Mischgebiet Nr. 3 sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Aufgrund der immissionsgutachterlichen Erkenntnisse wird für das geplante Solitärgebäude an der Einmündung der Lilienthalstraße in die Rödgener Straße zudem eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lärmkarte der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche zur Tagzeit in Höhe des zweiten Obergeschosses.

### Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche zur Tagzeit



Quelle: Büro für Schallschutz, Winfried Steinert

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden. Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die an der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens zu entnehmen. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ( $L_a \geq 61$  dB(A)) ist gemäß § 59 Abs. 1 HBO ein Schallschnachweis erforderlich.

## 7.2 Geruchsimmissionen

Die STADTWERKE GIESEN AG plant innerhalb der Versorgungsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes insbesondere die Errichtung einer Bioabfallfermentierungsanlage. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Emission von Gerüchen wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von der GICON – GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Die Aufgabe des Fachgutachtens bestand darin, anhand von konservativen Ansätzen und unter der Annahme einer Erhaltung der bereits vorhandenen Anlagen die voraussichtlichen Auswirkungen der Emission von Gerüchen zu ermitteln und zu bewerten.

Sofern Konflikte erkannt werden, sollte es das Ziel sein, Hinweise zur Konfliktminimierung zu geben und gegebenenfalls Restriktionen für die Gestaltung der Vergärungsanlage zu formulieren. Zur Einschätzung der Geruchsmissionen in der Umgebung der Anlage wurden die sich ergebenden Wahrnehmungshäufigkeiten für Geruch in der Umgebung berechnet. Die Bewertung von Geruchsmissionen erfolgte nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL).

Aus den Ausführungen zu der zu erwartenden Geruchsmissionsbelastung über den Luftpfad wurde deutlich, dass die geplante Bioabfallvergärungsanlage gutachterlich genehmigungsfähig erscheint. Unter Anwendung des sog. Rührkesselverfahrens sind insgesamt weniger Geruchsemissionen verbunden als mit dem sog. Pfropfenstromverfahren, was sich auf die Immissionsituation jedoch nicht wesentlich auswirkt. Sowohl beim Pfropfenstromverfahren als auch beim Rührkesselverfahren halten die ermittelten Immissionszusatzbelastungen die zulässigen Immissionswerte gemäß den Vorgaben und Anforderungen der GIRL auf allen relevanten Beurteilungsf lächen ein. Die Einhaltung des Irrelevanz-Wertes kann über die Umsetzung von Minderungsmaßnahmen erreicht werden. Das Geruchsgutachten beinhaltet keine Aussagen zu weiteren Anlagen die von der STADTWERKE GIESEN AG langfristig projektiert werden, wie insbesondere eine sog. TREA III. Daher kann der Bebauungsplan im derzeitigen Stand, über die vorge-sehene Bioabfallfermentierungsanlage hinausgehend, keine abschließende planungsrechtliche Zulässigkeit für weitere projektierte Anlagen begründen.

## **8 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ aufgenommen worden.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption, die für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots eine von Norden nach Süden abgestufte Nutzungszuweisung von großformatigen Logistik- und Gewerbeansiedlungen im Norden, über vielfältige gewerbliche Nutzungen, die in kleinteiligeren Gebäude- und Grundstücksstrukturen umgesetzt werden können, bis hin zu Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Gefahrenabwehrzentrum und weiterer privater gemeinnütziger Einrichtungen, soll im südlichen Bereich entlang der Rödgener Straße eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn- und Büronutzungen sowie Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke möglich sein.

Nach Aufgabe der gegenwärtig noch andauernden militärischen Nutzung der AAFES-Flächen soll dann künftig auf einer großen und zusammenhängenden Fläche ein Logistikstandort entwickelt werden, der einen 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen in der Woche ermöglicht, über einen direkten Autobahnanschluss (Anschlussstelle „Ursulum“) verfügt und für den gegebenenfalls ein Gleisanschluss hergestellt werden kann. Hier sollen künftig ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sein, und zwar vorrangig solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

### 8.1.1 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Rödgener Straße und der Straße Stolzenmorgen ein in verschiedene Teilflächen untergliedertes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest, sodass einerseits die in diesem Bereich bereits bestehenden mischgebietstypischen bzw. nicht wesentlich störenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen bestandsorientiert erfasst und zugleich perspektivisch entwickelt und durch die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Planung ergänzt werden können. Aufgrund des vorhandenen stadtbildprägenden Baumbestandes und der intensiven Durchgrünung soll hier im Übrigen nur eine Ergänzung der vorhandenen Gebäudestrukturen erfolgen, um das Ziel eines attraktiven durchgrünten Erscheinungsbildes am südlichen Rand des Plangebietes umsetzen zu können. Für den Bereich um den ehemaligen Alpine Club sowie den sich anschließenden Standort der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung, der bestehenden Wohnappartements und der angrenzende Freifläche des ehemaligen US-Sportplatzes wird ebenfalls Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage, Struktur und Bedeutung des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Dies betrifft insbesondere die auf begrenzte Ausnahmen beschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da im Plangebiet aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht kein neuer Versorgungsstandort begründet werden soll. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

### **8.1.2 Gewerbegebiet**

Der Bebauungsplan setzt nördlich und östlich der Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) überwiegend ein in verschiedene Teilflächen untergliedertes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest. Dieser Bereich des Plangebietes wird somit für gewerbliche Nutzungen entwickelt und bleibt dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen vorbehalten.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen. Die Festsetzung zielt insofern nicht auf reine Ausstellungs- oder Lagerflächen, auf denen im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung kein Verkauf an den Endkunden abgewickelt wird und ebenfalls nicht auf den Großhandel. Vielmehr sollen mit Ausnahme in Form der o.g. Selbstproduzentenklausel tatsächliche Einzelhandelsverkaufsflächen, zu denen auch Ausstellungs- oder Lagerflächen jedenfalls dann gehören, wenn auf diesen Flächen der Verkauf an Endkunden erfolgt, ausgeschlossen werden.

Schließlich sind auch im Gewerbegebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann auf die vorgenannten Ausführungen zum Ausschluss entsprechender Einrichtungen und Betriebe innerhalb des Mischgebietes verwiesen werden.

Der Branchenmix im Gewerbegebiet wird im Wesentlichen aus Produktionsanlagen, Großhandel z.B. für Papierbedarf oder Sanitär- und Heizungsbau und weiteren Gewerbebetrieben aller Art sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden geprägt sein. Östlich angrenzend an die AAFES-Flächen nutzt die TUCKER GMBH bereits eine rd. 2,6 ha große Fläche, um die Entwicklung, Herstellung und den Vertrieb von Befestigungssystemen vorrangig für die Automobilindustrie in der Stadt Gießen zu konzentrieren, zumal hierfür im nahegelegenen Betriebsgelände am Heyerweg keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden waren. Im nordöstlichen Gewerbegebiet ist zudem die Hessische Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen (HEAE) zur Unterbringung von Flüchtlingen einschließlich sozialen und gesundheitlichen Zwecken sowie der Verwaltung dienender Gebäude und Anlagen ansässig. Für diese Nutzung ist bislang noch eine Befristung bis zum 30.04.2024 vorgesehen. Die als Wohngebäude aus der militärischen Vornutzung hervorgegangenen Bestandsgebäude sollen nach Aufgabe der HEAE überwiegend als Geschäfts-, Büro- oder Dienstleistungsgebäude umgenutzt und durch weitere gewerbliche Anlagen ergänzt werden.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher differenziert für die einzelnen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes und Mischgebietes die Grund- und Geschossflächenzahl bzw. die Baumassenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zudem werden auch für die festgesetzten Versorgungsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf zum Teil ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mithin wird die städtebauliche Dichte auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Festsetzung der jeweiligen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Baumassenzahlen in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt und auf ein städtebaulich vertretbares und zugleich der Lage und der gewerblichen Bedeutung des Plangebietes angemessenes Maß begrenzt.

### **8.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 sowie für das Gewerbegebiet überwiegend eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt sowie in Teilbereichen auf ein Maß von GRZ = 0,6 reduziert, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes sowie den vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entspricht. Eine auf ein Maß von GRZ = 0,6 reduzierte Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebiete Nr. 6 und 7 im Bereich der TUCKER GMBH festgesetzt, um somit in den stadtklimatisch bedeutsameren Lagen des Plangebietes den überbaubaren Anteil der Flächen nicht bis zur gesetzlich vorgesehenen, maximal möglichen Ausnutzung zuzulassen.

Die zulässige Grundfläche darf nach der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass in den Mischgebieten die Flächen von begrünten Tiefgaragendächern bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50 % mitgerechnet werden.

### 8.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Es gilt die gesetzliche Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, nach der die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden hingegen nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überwiegend auf ein Maß von GFZ = 1,2 und innerhalb der Teilbereiche des Gewerbegebietes, für die keine Baumassenzahl festgesetzt wird, auf ein einheitliches Maß von GFZ = 1,8.

### 8.2.3 Baumassenzahl

Im Zusammenhang mit gewerblich-industriell genutzten baulichen Anlagen sind bei zweckentsprechender Nutzung regelmäßig keine üblichen Geschosshöhen zu erwarten, sodass für Teilbereiche des Gewerbegebietes sowie für die Versorgungsflächen im Nordosten des Plangebietes eine Baumassenzahl meist in Verbindung mit jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt wird. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Für die Gewerbegebiete Nr. 1 bis 3 und Nr. 6 bis 7 wird eine Baumassenzahl von BMZ = 8,0 und für die Versorgungsflächen und das Gewerbegebiet Nr. 9 im Nordosten des Plangebietes jeweils eine Baumassenzahl von BMZ = 6,0 festgesetzt, die somit unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete liegt. Der Verzicht auf die Möglichkeit einer vollen baulichen Ausnutzung der hier befindlichen Baugrundstücke ergibt sich aus der Lage im Übergangsbereich zu den umliegenden Nutzungen bzw. Freiflächen. Für das Gewerbegebiet Nr. 4 nördlich der Straße Stolzenmorgen wird hingegen eine Baumassenzahl von BMZ = 10,0 festgesetzt, sodass hier in einem räumlichen begrenzten, aber zentral innerhalb des Gesamtbereiches des ehemaligen US-Depots gelegenen Fläche eine vergleichsweise höhere bauliche Dichte zulässig ist.

### 8.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb der Mischgebiete auf ein Maß von Z = III bzw. Z = IV, sodass künftig eine maximal drei- bzw. viergeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, zulässig ist. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan jedoch die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Eine Sonderstellung nimmt das geplante Solitärgebäude an der Rödgener Straße westlich der Hauptzufahrt bzw. des neuen Quartiers ein, da hier bewusst ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll, um den künftigen Stadteingang zu unterstreichen. Daher werden hier in einem räumlich klar definierten und begrenzten Bereich maximal fünf Vollgeschosse zugelassen.

### **8.2.5 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Auch durch die Festsetzung einer Baumassenzahl ergibt sich grundsätzlich keine Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen. Der Bebauungsplan setzt daher für die Gewerbegebiete und die Mischgebiete ergänzend die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen oder Traufhöhen fest, sodass die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die Lage und das Umfeld des Plangebietes angepasst und gesteuert werden kann. Für den Bereich des geplanten Gefahrenabwehrzentrums erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der nicht in Meter über Normal-Null festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Erschließungsstraße maßgeblich. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachhaut des obersten Geschosses. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch eine bauliche Anlage (Schlauchturm) bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m auf einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, sodass den in Verbindung mit dem Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen Rechnung getragen werden kann, ohne auf eine Höhenbegrenzung zu verzichten.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 3 eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für die übrigen Mischgebiete sowie für die Gewerbegebiete und die Versorgungsfläche im Nordosten des Plangebietes wird hingegen eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und textlich bestimmt, dass hier die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass bereits im Bestand Gebäudelängen von über 50 m vorhanden sind, die in der offenen Bauweise nicht mehr zugelassen werden können. Zugleich entspricht es auch einer zweckentsprechenden gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes, wenn vorliegend eine entsprechende Länge baulicher Anlagen zugelassen wird. Dies wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass wie in der offenen Bauweise die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

In den Gewerbegebieten Nr. 7 bis 9 sowie innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Längsachse der Gebäude aufgrund der stadtklimatischen Anforderungen zwischen Nord-West und Nord-West-West auszurichten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Nur im Bereich des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes werden aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen eng am bestehenden Gebäude orientierte Baulinien festgesetzt, sodass hier der bauliche Bestand gesichert wird.

In den Mischgebieten Nr. 4 und 5 dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Fluchttreppenhäuser bis zu einer Breite von 4,50 m und einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.

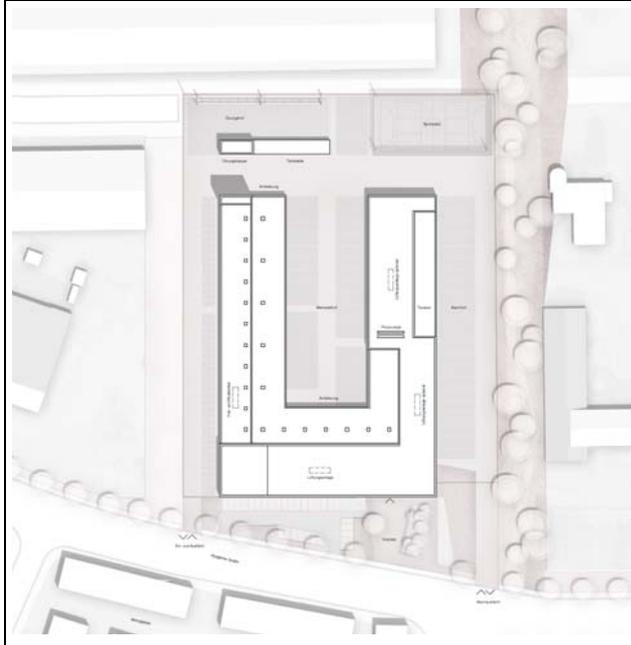
Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme der Gewerbegebiete Nr. 6 und 7 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt. Da das Betriebsgelände der in den Gewerbegebieten Nr. 6 und 7 ansässigen TUCKER GMBH außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereits genehmigte und errichtete bauliche Anlagen, wie z.B. ein größeres Pfortnerhaus sowie Sprinklertanks etc., umfasst, erfolgt hierfür eine entsprechende Ausnahme. Zudem wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Nr. 4 und 5 sowie in den Gewerbegebieten Nr. 5 bis 7 Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind, um somit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den weitgehend von Baumbestand mit Grünflächen geprägten Bereichen frei von Anlagen für den ruhenden Verkehr zu halten und den Bestand zu sichern. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstige sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

#### **8.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

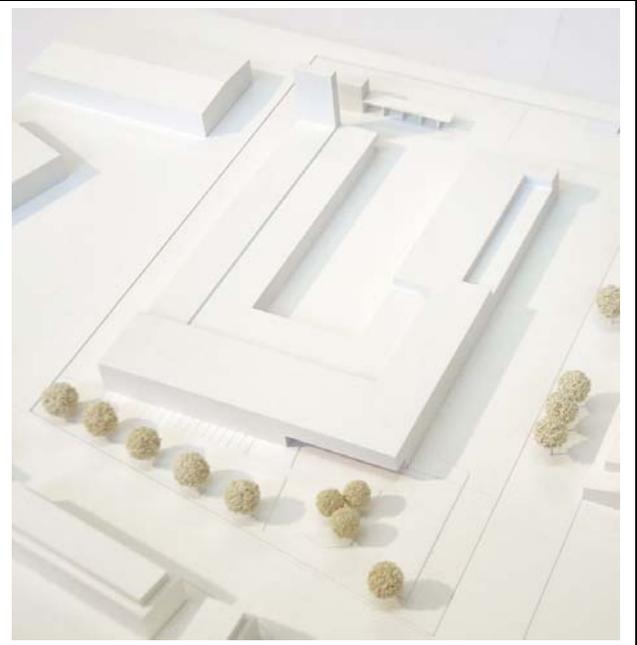
Für den Bereich des geplanten Gefahrenabwehrzentrums nördlich der Straße Stolzenmorgen werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum) festgesetzt. Auf solchen Flächen sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgabe dienen. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ermöglicht jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Folglich ist die Zuweisung einer Zweckbestimmung, die mögliche, auf den Flächen umsetzbare Vorhaben ausreichend bestimmt, notwendig. Abgesehen von der Zweckkonkretisierung sollten die planerischen Vorgaben jedoch zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und besonderen Anforderungen der Umgebung anpassen zu können. Daher wird festgesetzt, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ der Unterbringung des Gefahrenabwehrzentrums mit Hauptfeuerwache, feuerwehrtechnischem Zentrum, Fahrzeughallen für die Feuerwehrfahrzeuge, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, Werkstätten, Unterrichts- und Schulungsräumen, Büroeinrichtungen, Leitstelle und Übungsflächen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus ist die Anlage eines Kleinsportfeldes zulässig.

Für das Gefahrenabwehrzentrum wurde ein Realisierungswettbewerb im VOF-Verfahren durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Lageplan Wettbewerbsergebnis



Modellfoto



Zu den Einrichtungen werden die Berufsfeuerwehr Gießen, das Feuerwehrtechnische Zentrum (FTZ), der Fachdienst Gefahrenabwehr und ein optionaler Bürobereich gehören. Folgende Anforderungen waren bei der Standortwahl zu berücksichtigen:

- Die Feuerwache und das Gefahrenabwehrzentrum ist 365 Tage im Jahr rund um die Uhr besetzt,
- Anzahl von ca. 40 Mitarbeiter als Bedienstete der Stadt Gießen und des Landkreises Gießen (in Übergangs- und Spitzenzeiten mehr),
- Durchführung von Schulungsveranstaltungen der Bediensteten sowie externer Teilnehmer,
- Erwartetes Einsatzaufkommen von durchschnittlich 6-7 Einsätze je 24 Stunden durch die Berufsfeuerwehr und durchschnittlich 15 Einsätze pro Tag im Rettungsdienst,
- Für die Ausfahrt der Feuerwehr ist zwingend eine Fahrstraße mit Ampelschaltung einzuplanen um die gesetzliche Hilfsfrist von 10 Minuten nach dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz einzuhalten sowie eine zweite Grundstücksausfahrt zur Planstraße A in Richtung der Anschlussstelle „Ursulum“ vorzusehen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbaren Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art bestimmt werden. Vorliegend wird dieses Erfordernis ausschließlich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gesehen, während von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

### **8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes werden aus Gründen des Kaltluftabflusses vom Udersberg zwischen den ebenfalls aus diesem Grund unterbrochenen überbaubaren Grundstücksflächen beidseits der Straße Stolzenmorgen bzw. im Bereich zwischen den Bahnanlagen und der Wieseckaue gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt, sodass der Kaltluftabstrom vom Udersberg in Richtung der Wieseckaue erhalten bleibt. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist zwar die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig, sofern diese eine Höhe von maximal 4,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten, da hierdurch der Luftaustausch nicht eingeschränkt wird, gleichzeitig aber die Grundstücksflächen einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können. Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind jedoch mit offenporigen und begrünungsfähigen Bodenbefestigungssystemen herzustellen.

### **8.6 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung sowie der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen fest. Mit den Festsetzungen kann die Erschließung gesichert und es können die entsprechenden Verkehrsflächen differenziert für die einzelnen Verkehrsteilnehmer bauplanungsrechtlich gesichert werden. Als Grundgerüst der öffentlichen Erschließung dienen die im Bestand vorhandene Rödgener Straße, die über die Hauptzufahrt zum Plangebiet angebundene und in ihrer Lage und Breite angepasste Lilienthalstraße (Planstraße C) sowie zwei weitere neu zu schaffende Anbindungen, wobei die Planstraße B ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße in das Plangebiet führt und die Planstraße D von der Rödgener Straße ausgehend über die Junkersstraße (Planstraßen E und F) insbesondere der Erschließung der TUCKER GMBH sowie den weiteren in diesem Bereich befindlichen oder geplanten Nutzungen dient. Die Planstraßen sind mit ihren jeweiligen Querschnitten ausreichend dimensioniert, um den künftigen Ziel- und Quellverkehr leistungsfähig aufzunehmen und abwickeln zu können. Zudem werden die entsprechend der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur Sicherstellung der leistungsfähigen äußeren Erschließung erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßennetz bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Verdeutlichung der geplanten Maßnahmen wurde die innere Straßenraumaufteilung im Bereich der beiden Knotenpunkte an der Rödgener Straße unverbindlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Nordosten des Plangebietes wird ausgehend von der Straße Stolzenmorgen entlang der südlichen und östlichen Grenzen der dortigen Versorgungsflächen eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt, sodass die künftige Anbindung insbesondere des Radverkehrs aus und in Richtung des Stadtteils Rödgen durch die Festsetzung und Freihaltung einer entsprechend dimensionierten Wegführung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann.

### **8.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

Im Plangebiet befinden sich an zwei Standorten Versorgungsanlagen der STADTWERKE GIEßEN AG, auf denen jeweils ein Heizwerk im Bestand betrieben wird. Das im Westen betriebene Gasheizwerk verfügt über eine Spitzenleistung von 25 MW (thermische Leistungsaufnahme). Im nördlichen Plangebiet wird ein weiteres Heizwerk mit Biomasse und deutlich geringerer Leistung von rd. 4 MW betrieben.

**Gasheizwerk im Westen des Plangebietes****Holzheizwerk im Nordosten des Plangebietes**

Wie bereits in *Kapitel 3.2.4* beschrieben, befindet sich ein Genehmigungsantrag zum Betrieb eines zweiten Blockheizkraftwerkes im Bereich der westlichen Versorgungsfläche derzeit in Bearbeitung. Darüber hinaus ist im Bereich des bestehenden Holzheizkraftwerkes gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie für eine Bioabfallfermentierungsanlage in Bearbeitung. Die Machbarkeitsstudie umfasst einen Standort für die Anlagentechnik sowie einen potentiellen Standort für eine weitere Feststoffverbrennungsanlage. Zudem soll in dem Bereich ein Biobrennstoffhof angesiedelt werden. Neben dem bestehenden Holzheizwerk sind von den Stadtwerken nach derzeitigem Stand eine Thermische Reststoffverwertungs- und Energieerzeugungsanlage (TREA III) sowie eine Bioabfallfermentierungsanlage geplant. Die bestehenden Gebäude sollen als Lagerhallen genutzt werden. Bei der Bioabfallfermentierungsanlage ist der Verrottungsprozess, der zu wesentlichen Geruchsbeeinträchtigungen führen kann, nicht an diesem Standort vorgesehen. Im Zuge der Planungen soll langfristig innerhalb eines redundanten Systems eine Gesamtleistung von 25 MW ermöglicht und die bisherige Spitzenleistung aus dem Gasheizwerk ersetzt werden. Die thermische Gesamtleistung steigt insofern nicht an, wobei der Anteil an regenerativ bzw. regional erzeugter Wärme (und Strom) schrittweise steigen soll. Das Gasheizwerk soll in diesem System als Reservekapazität dienen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Emission von Gerüchen wurde im Zusammenhang mit der am nordöstlichen Standort angedachten Bioabfallfermentierungsanlage bereits im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Im Ergebnis kann die geplante Nutzung diesbezüglich verträglich umgesetzt werden, sodass etwa die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit weitergehenden Festsetzungen zur zulässigen Nutzung oder einer Emissionskontingentierung vorliegend nicht erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden daher im Bereich der beiden bestehenden Standorte jeweils Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, die einerseits den vorhandenen Bestand sichern und zugleich auf der nordöstlichen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bioabfallfermentierungsanlage schaffen. Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom. Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie, insbesondere aus regionalen Bioabfallstoffen und Biomasse, sowie deren Verteilung, Umwandlung und Speicherung. Hingegen wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes keine ausdrückliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine weitere Thermische Reststoffverwertungs- und Energieerzeugungsanlage (TREA III) geschaffen, da hierfür zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitergehende gutachterliche Untersuchungen für erforderlich gehalten werden und ein eigenständiges Planerfordernis gesehen wird.

Im Bebauungsplan werden durch Symbol in der Planzeichnung darüber hinaus Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt. Dies betrifft die vorhandene oder geplante Trafostationen im Plangebiet. Sofern künftig noch weitere und bislang nicht ausdrücklich festgesetzte Trafostationen hinzukommen, sind diese auf den jeweiligen Baugrundstücken grundsätzlich auch als Nebenanlagen bauplanungsrechtlich zulässig.

Ferner werden im Bebauungsplan durch Symbol in der Planzeichnung Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Dies umfasst zwei Standorte innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden sowie im Bereich zwischen dem ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäude und der Straße Stolzenmorgen, an denen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Errichtung entsprechender Anlagen aus entwässerungstechnischer Sicht erforderlich sind. Zudem wird ein dritter Standort auf dem Grundstück der TUCKER GMBH jedenfalls bauplanungsrechtlich gesichert, da sich dieser Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet und hier künftig gegebenenfalls die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich wird. Schließlich wird entlang der östlichen Grenze des Mischgebietes Nr. 2 durchgängig eine mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, sodass hier ebenfalls die Entwässerungskonzeption umgesetzt werden kann.

## **8.8 Öffentliche und private Grünflächen**

Die parkartig gestalteten Flächen entlang des Krebsbaches im Südwesten des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, da dieser Bereich neben naturschutzfachlichen und gewässerökologischen Zielsetzungen auch Aufenthaltsbereiche für die Naherholung umfassen soll. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass diese öffentliche Grünfläche der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für die Naherholung dient. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthaltsplätze und Spielflächen sowie Rad- und Fußwege mit einer Breite von 3,0 m. Auch in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der geplanten Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Mischgebiet wurde der Park als erhaltenswertes Element zur Steigerung der Standortqualität berücksichtigt und mit der dortigen Planung verknüpft. Zusätzlich übernimmt der Bereich eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, die den zukünftig angrenzenden bebauten Bereichen zu Gute kommt. Die Sicherstellung der naturschutzfachlichen Zielsetzungen erfolgt darüber hinaus durch die überlagernde Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Der Bachlauf ist demnach unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes naturnah zu gestalten. Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.

Die parkartig gestaltete und mit erhaltenswerten Bäumen bestandene Fläche südöstlich des Kreuzungsbereiches der Lilienthalstraße und der Straße Stolzenmorgen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Weitergehende textliche Festsetzungen sind hier aus städtebaulicher oder naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Die Parkanlage kann als private Grünfläche auf den zu begrünenden Flächenanteil der Grundstücke des östlich angrenzenden Mischgebietes angerechnet werden.

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

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowohl eigenständige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch die eigentliche Festsetzung als Baugebiet, Grünfläche oder Fläche für Wald überlagernde Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen dienen zunächst der Sicherung und Vervollständigung der vorhandenen wesentlichen Grünelemente, die aufgrund ihrer hohen freiraumökologischen Wertigkeit langfristig zu erhalten und zu vernetzen sind. Zudem erfüllen diese Grünelemente wertvolle landschaftsökologische Funktionen hinsichtlich der Umweltschutzgüter Boden, Klima, Lufthygiene, Landschaftsbild und dienen gleichermaßen auch der Naherholung. Naturnahe Bereiche wie die Waldbestände im Nordosten werden erhalten und über Pflegemaßnahmen bzw. einen naturnahen Waldumbau aufgewertet. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind Habitat erhaltende und verbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse vorgesehen, um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die im Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Maßnahmen gewährleisten eine naturnahe Umgestaltung des Krebsbaches unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass der Bachlauf unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes naturnah zu gestalten ist. Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln.

Innerhalb der mit M2 bezeichneten öffentlichen Fläche zwischen dem Bereich des ehemaligen Flughafen-Empfangsgebäudes und der Straße Stolzenmorgen ist der Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und eine Gehölzentwicklung zu fördern. Zulässig ist die Errichtung eines Unterhaltungsweges mit einer Breite von 3,0 m, sofern dieser wasserdurchlässig befestigt wird, sowie der Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen. Darüber hinaus ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich der Anlage einer Entwässerungsmulde, die an das Regenrückhaltebecken anzuschließen ist, zulässig.

Innerhalb der mit M3 bezeichneten privaten Fläche sind die befestigten Flächen zu entsiegeln. Gebäude, Bodenplatten und Kanalschächte sind zurückzubauen. Abfallmaterialien und abgelagerte Wurzelstöcke sind zu entfernen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah als offenes und begrüntes Erdbecken zu gestalten. Für die Zauneidechse sind Sandlinsen als Eiablageplätze zu schaffen.

Innerhalb der mit M4 bezeichneten privaten Fläche im Nordosten des Plangebietes, die im Bebauungsplan als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt ist, wird als Maßnahme festgesetzt, dass die Zitterpappeln zu entnehmen und durch standortgerechte Laubbaumarten zu ersetzen sind.

Innerhalb der mit M5 bezeichneten Fläche wird als Maßnahme festgesetzt, dass Birken, Zitterpappeln und Brombeeren zurückzuschneiden sowie Reitgrasbestände zu mähen sind. Im Bereich der Bahnschienen ist ein Auffüllen der Flächen mit Feinschotter und ungewaschenem Sand vorzunehmen. Zusätzlich sind auf der gesamten Fläche mindesten fünf Sand-Schotter-Haufen, durchmischt mit stärkerem Laub-Totholz, in bis 1,0 m tief ausgehobenen Gruben und bis zu einer Höhe von 0,5 m bis 1,0 m herzustellen.

Innerhalb der Mischgebiete ist an geeigneter Stelle schließlich ein Artenschutzhaus für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten aufzustellen.

Als allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden. Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems. Zudem sind Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit offenporigen und begrünungsfähigen Bodenbefestigungssystemen herzustellen, um somit insbesondere den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung zu tragen und bodennahe Erwärmungen zu verhindern, die den Kaltluftaustausch in diesen Bereichen beeinträchtigen.

Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und führt somit ebenfalls zu einer Entlastung des Entwässerungssystems.

### **8.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Sicherstellung der Erschließung auf den privaten Baugrundstücken mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, sodass eine nachfolgend erforderliche dingliche Sicherung durch jeweilige Einträge in das Grundbuch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert und die Erschließung bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann.

Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht, die in der Plankarte mit der Nr. 1 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Stadt Gießen und der Eigentümer und Nutzer der hierüber erschlossenen Flurstücke oder deren Rechtsnachfolger. Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die in der Plankarte mit der Nr. 2 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Stadt Gießen und der Ver- und Entsorgungsträger oder deren Rechtsnachfolger. Die Belastung der Flächen mit einem Fahrrecht im Norden des Plangebietes, die in der Plankarte mit der Nr. 3 bezeichnet sind, erfolgt zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsträger oder deren Rechtsnachfolger.

### **8.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die das Plangebiet gliedernden erhaltenswerten Baumbestände, Baumhecken und Einzelbäume wurden bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung als zentrale Freiraumelemente erkannt und übernehmen wichtige Eingrünungs- und Abschirmfunktionen der einzelnen Teilbaugebiete zueinander sowie zu den angrenzenden Nutzungen und Landschaftsstrukturen. Die wertvollen Baumbestände entlang der Rödgener Straße sowie im Bereich der Verwaltungsgebäude werden daher in die Planung integriert und auch künftig erhalten. Dies beinhaltet sowohl Pflegemaßnahmen am Baumbestand aber auch Ergänzungspflanzungen, um den dauerhaften Erhalt zu sichern.

Der Bebauungsplan beinhaltet daher Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Nördlich der Straße Stolzenmorgen wird im Bebauungsplan eine breite Baumhecke über die Festsetzung dieses Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert, die nach Westen über die Anlage eines 10 m breiten Anpflanzstreifens mit einer doppelreihigen Baumreihe bis auf Höhe der privaten Parkanlage und nach Nordosten über die Anpflanzung einer Straßen begleitenden Baumreihe auf gewerblichen Flächen sowie nach Norden entlang der östlichen Grenze des geplanten Gefahrenabwehrzentrums fortgeführt wird. Mit den Festsetzungen kann neben einer grünordnerischen Gestaltung auch die Vernetzungsfunktionen der Baumreihen hergestellt und gefördert werden. Im Bereich östlich der AAFES-Flächen wird auf dem Betriebsgelände der TUCKER GMBH die Herstellung einer extensiven Wiese ergänzt durch Gehölzinseln mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorgegeben. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Straße Stolzenmorgen (Planstraße A) sind entlang der Südseite im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Planstraße B und der Einmündung in die Lilienthalstraße (Planstraße C) mindestens elf standortgerechte Laubbäume sowie im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Lilienthalstraße (Planstraße C) und der Einmündung in die Planstraße D mindestens zehn standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch kann nicht nur eine Aufwertung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgen, die vergleichsweise stark versiegelte Bereiche umfassen, sondern es können zugleich eine charakteristisch gestalterische Wirkung erzielt, Verbesserungen des Lokalklimas und der Lufthygiene gefördert und eine Vernetzung vorhandener und neuer Grünstrukturen geschaffen werden. Mit der Vorgabe einer Mindestüberstellung von Stellplatzbereichen mit großkronigen Laubbäumen kann zudem eine übersichtliche Gliederung großer Stellplatzanlagen mit ausreichender Begrünung und eine entsprechende Durchgrünung dieser Bereiche gewährleistet werden. Die jeweils vorgegebenen Größen anzulegender Baumscheiben oder Pflanzstreifen gewährleisten darüber hinaus die erforderlichen Anwuchsbedingungen.

Auch im Bereich unmittelbar nördlich der Rödgener Straße werden innerhalb zweier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vorgaben zur Pflanzung von großkronigen Laubbäumen getroffen. Schließlich sind auch Tiefgaragendächer, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, entsprechend zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 30 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen können mit bis zu 50 % ihrer Fläche auf den zu begrünenden Freiflächenanteil angerechnet werden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

## **8.12 Flächen für Wald**

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Gehölzflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für Wald (privat) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt, da die Flächen nach den Bestimmungen des Hessischen Waldgesetzes Wald im forstrechtlichen Sinne darstellen. Der Bestand wird erhalten und zum Teil über Waldumbaumaßnahmen ökologisch aufgewertet. Hierfür erfolgt teileräumlich die überlagernde Festsetzung einer entsprechenden Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Der Bebauungsplan regelt durch die Festsetzung von Baugrenzen auch abschließend die erforderlichen Abstände neuer baulicher Anlagen zum Wald.

### **8.13 Festsetzung der Höhenlage**

Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung der geplanten Aufschüttung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur hinreichenden Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung wird in Teilbereichen des Plangebietes die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen und Baugrundstücke festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere für die Straßenverkehrsflächen der Straße Stolzenmorgen und der Lilienthalstraße, da die künftige Höhe der Erschließungsstraßen hier zum Teil den unteren Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhenentwicklung in den angrenzenden Baugebieten darstellt. Die Höhenlage ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

## **9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden, die Gestaltung von Werbeanlagen, von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### **9.1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Fassaden von Gebäuden in den Gewerbegebieten Nr. 6 bis 9 und innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die dem an das Plangebiet angrenzenden Vogelschutzgebiet und Landschaftsraum der Wieseckkaue zugewandt sind sowie Dachaufbauten in einem hellen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbspektrum Nr. 7035 (Lichtgrau) bzw. 9002 (Grauweiß) sowie mit einem Reflexionsgrad von weniger als 25 % zu gestalten sind. Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung solarer Solarenergie nur zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Stadt- und Ortsbildes insbesondere auch im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft beitragen.

### **9.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die Lage des Plangebietes an der verkehrlich hoch frequentierten Rödgener Straße sowie im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft begründet die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Mastwerbeanlagen (Werbepylone) und Werbefahnen im Bereich der Grundstückszufahrten. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln. Beleuchtete Werbeanlagen sind an Fassaden von Gebäuden in den Gewerbegebieten Nr. 6 bis 9 und innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ und „Erneuerbare Energien“ im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, die dem an das Plangebiet angrenzenden Vogelschutzgebiet und Landschaftsraum der Wieseckau zugewandt sind, unzulässig. Mastwerbeanlagen (Werbepylone) dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m und Fahnenmasten nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberkante sein. In den Gewerbegebieten ist je Grundstück je 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zudem nur eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens fünf Werbefahnen je Grundstück zulässig. Mit den Festsetzungen kann in diesem Bereich den Anforderungen von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen werden, während gleichzeitig ein Umfang und eine Gestaltung von Werbeanlagen verhindert werden können, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht werden.

### **9.3 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie aus Sicherheitsgründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. In den Mischgebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Bei Errichtung von Zäunen innerhalb der Mischgebiete als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken. Bestehende Einfriedungen bleiben hiervon unberührt.

Innerhalb der Gewerbegebiete Nr. 3 und 4 sind Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, sodass hier eine Zugänglichkeit seitens der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen nicht durch die Errichtung entsprechender Einfriedungen eingeschränkt wird. Der so entstehende mindestens 5,0 m breite Streifen ist als Schotterrassen herzustellen und langfristig frei von Gehölzen zu halten.

### **9.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Daher wird festgesetzt, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen bebankte Pergolen abzuschirmen sind.

## 10 Wasserrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Umsetzung und Sicherstellung der Entwässerungskonzeption eine gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Satzung. Demnach ist anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken innerhalb der in der nachfolgenden Übersichtskarte mit der Nr. 1 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal  $Q_{\max.} = 0,0030 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$  (30 l/s\*ha) und innerhalb der mit der Nr. 2 bezeichneten Teilfläche mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal  $Q_{\max.} = 0,0090 \text{ l/s}\cdot\text{m}^2$  (90 l/s\*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasser-rückhaltung sind im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie im speziellen nach den Regelwerken der DWA (Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) nachzuweisen. Das Arbeitsblatt DWA-A 117 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

### Übersichtskarte zu den wasserrechtlichen Festsetzungen



Abbildung genordet, ohne Maßstab

## 11 Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Gewerbegebieten sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr (Gefahrenabwehrzentrum)“ abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung eine Zufahrt bis zu 10,0 m Breite zulässig ist. Ausnahmsweise sind zwei Zufahrten an der gleichen Straße mit einer Gesamtbreite von 15,0 m zulässig. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung wird durch die Annahme häufiger An- und Abfahrten von Lkw, die bei einer gemäß Stellplatzsatzung auf 6,0 m Breite beschränkten Zufahrt Probleme bei der Grundstücksandienung erwarten lassen.

## 12 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume im Mischgebiet

Im Mischgebiet Nr. 3 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden. Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die an der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens des Büros für Schallschutz, Winfried Steinert, 35606 Solms, zu entnehmen. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ( $L_a \geq 61$  dB(A)) ist gemäß § 59 Abs. 1 HBO ein Schallschutznachweis erforderlich.

### Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen an der Bundesstraße B 49 der Stadtwerke Gießen. Gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.05.1990 (StAnz. 26/1990, S.1249) ist in der Schutzzone IIIB das Versenken von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers, das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe, das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, bei denen radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebswässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus dem Schutzgebiet herausgeleitet, herausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund sowie das Errichten und Betreiben von Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe verboten.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal Rödgener Straße 101 (ehemaliges Empfangsgebäude und Restaurant des Gießener Zivilflughafens). Der Bau ist wegen seiner künstlerischen, stadtgeschichtlichen und verkehrsgeschichtlichen Bedeutung als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf das im Plangebiet befindliche Kulturdenkmal unmittelbar oder mittelbar auswirken, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der eine dichte Streuung von Gräberfeldern und Siedlungsplätzen vor- und frühgeschichtlicher Epochen aufweist. Daher sind bei Bodeneingriffen im südlichen Bereich des Plangebietes (siehe Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan) Bodeneingriffe durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

### **Altlasten und Bodenschutz**

Das Plangebiet ist wegen der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz sowie der ehemaligen militärischen Nutzung als Altstandort unter dem Az. 531.005.030-001.006 in der Altflächendatei des Landes Hessen registriert. Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind im gesamten Plangebiet weitere bisher unbekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

### **Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

### **Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

### **Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen**

Seitens der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass Personen vom Gelände der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung bis zum Bahnübergang hin sicher geführt und diesen überqueren können. Der Bauherr ist angehalten, Grundstücke in der Nähe der Bahn im Interesse der Sicherheit derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände verhindert wird. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung oder Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten und so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb entsprechender Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen etc.) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat seitens des Bauherrn eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Private Bauvorhaben können nur genehmigt werden, wenn diese auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhalten und die öffentliche Sicherheit (des Eisenbahnverkehrs) nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG vorbehaltlich weiterer Bedingungen und Auflagen zur Stellungnahme vorzulegen.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
3. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
4. außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## Hinweise zum Baumschutz

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bau-phase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) zu beachten und anzuwenden.

## Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Esche-Ahorn
Corylus colurna	Türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 13 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Hessische Bauordnung** (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)

**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618)

### 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.02.2004

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.01.2016 – 19.02.2016, Bekanntmachung: 02.01.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 12.01.2016, Frist: 19.02.2016

Erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsbeschluss: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**Anlage 1** Umweltbericht, Stand: 01/2017

**Anlage 2** Übersichtsplan zur äußeren Erschließung

Bearbeitung: Stadtplanungsamt der Stadt Gießen  
Planungsbüro Holger Fischer, Linden  
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH