

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. GI 70
„Eisteiche“**

2. Änderung

Planstand:

- Entwurf -

13.10.2021

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	5
3.1.2	Flächennutzungsplan	8
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.1.4	Altlastenverdachtsflächen	11
3.1.5	Ehemaliger Bergbau	11
3.1.6	Kampfmittelbelastungen	12
3.1.7	Waldflächen und Belange des Forstes	12
3.1.8	Gewässer und wasserwirtschaftliche Belange	13
3.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	13
4	Städtebauliches und planerisches Konzept	15
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
5.1	Äußere und innere Erschließung	16
5.2	Ruhender Verkehr	16
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	16
5.4	Fuß- und Radwege	16
6	Versorgung und Entsorgung	17
6.1	Versorgungsinfrastruktur	17
6.2	Entwässerung	17
6.3	Geplante Grabenverlegung	19
7	Immissionsschutz	20
8	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	20
9	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.1.1	Gewerbegebiet	21
9.1.2	Industriegebiet	22
9.2	Maß der baulichen Nutzung	23
9.2.1	Grundflächenzahl	23
9.2.2	Geschossflächenzahl	24
9.2.3	Baumassenzahl	24
9.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	24
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
9.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25

9.5	Flächen für Wald	26
10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	26
11	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
12	Rechtsgrundlagen	31
13	Verfahrensstand.....	31

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Umfeld im Bereich der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) ist heute im Wesentlichen durch gemischte Nutzungen gekennzeichnet, wobei der Wohnanteil stadtauswärts zugunsten von gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen abnimmt. Neben Geschäfts- und Büronutzungen sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben finden sich hier unter anderem Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Nutzungen sowie auch soziale und kirchliche Einrichtungen. Darüber hinaus findet in Richtung der Bundesautobahn BAB 485 („Gießener Ring“) sowie im weiteren Verlauf des Schiffenberger Weges noch heute ein Abbau von oberflächennahen Rohstoffen (Tonabbau) statt. Die früheren Abbaufelder und Tongruben sind zum Teil bereits rekultiviert oder wurden einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem finden sich hier am Stadtrand verschiedene gewerblich-industrielle Nutzungen, zu denen auch die Firma FABER & SCHNEPP HOCH- U. TIEFBAU GMBH & CO. KG gehört, die im Bereich südlich des Schiffenberger Weges zwischen der Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) im Westen und der Auffahrt zur BAB 485 im Osten ihren Betriebshof unterhält. Das Betriebsgelände umfasst dabei nicht nur Lager- und Stellflächen für Bau- und Recyclingmaterial sowie verschiedene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, sondern seit vielen Jahren auch eine Asphaltmischanlage, die als solche immissionschutzrechtlich genehmigt ist. Das Betriebsgelände liegt einschließlich der benachbarten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „Eisteiche“ von 1978. Im Zuge dessen wurden nicht nur die Rekultivierungsziele für die südlich gelegenen Abbaufelder bauleitplanerisch gesichert, sondern über die Ausweisung von gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten auch die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen bauplanungsrechtlich geordnet und gesichert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 von 2003 wurden zudem Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 70 sollen nun insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen von Faber & Schnepp in Richtung der Autobahnauffahrt geschaffen werden, sodass durch die Ergänzung des bestehenden Betriebshofes eine Optimierung der Betriebsabläufe ermöglicht wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 70

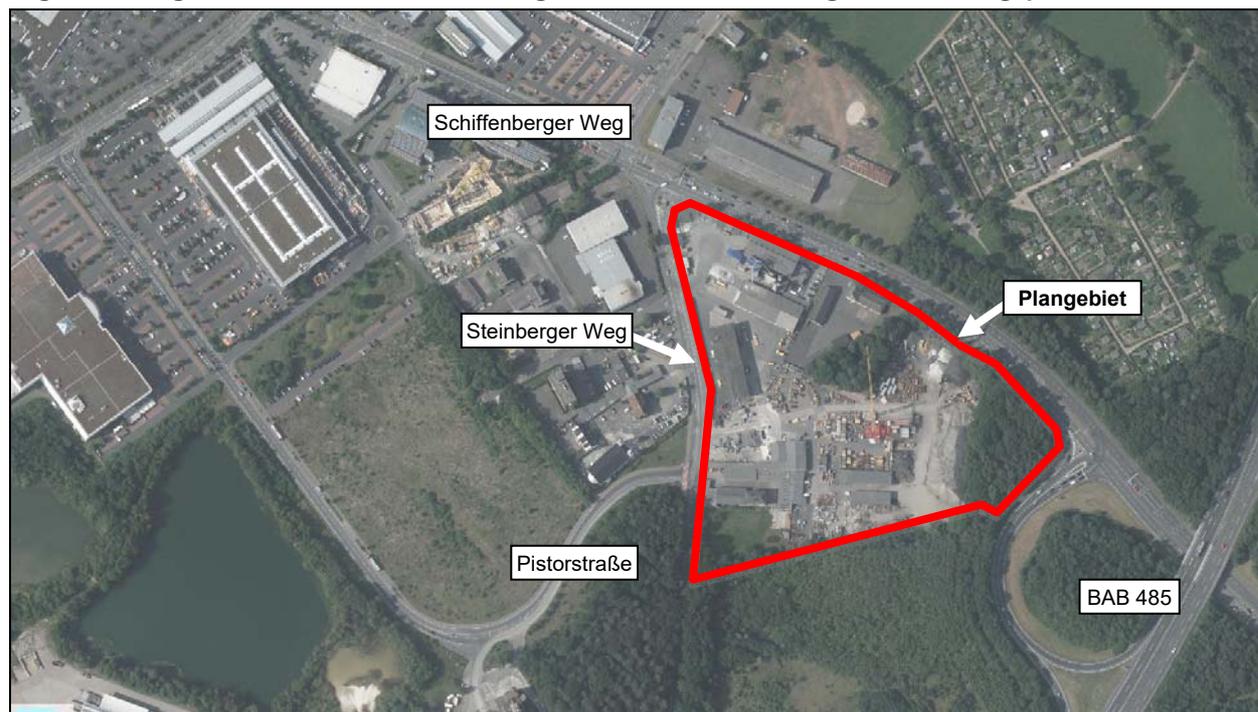


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind dabei auch Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Ausgleich des Eingriffes in den Gehölzbestand, der forstrechtlich als Wald zu bewerten ist sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen. Zudem wird die erforderliche Verlegung des im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche vorhandenen Entwässerungsgrabens, der als Gewässer eingestuft ist, bauleitplanerisch berücksichtigt. Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen unter anderem zu den überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und die Planung angepasst werden. Hierbei sind neben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch die in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen zu berücksichtigen. Für das Plangebiet und das Umfeld soll somit Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2018 gefasst. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gießener Kernstadt im Bereich südlich der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) zwischen der Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) im Westen und der Auffahrt zur Bundesautobahn BAB 485 („Gießener Ring“) im Osten. Im Süden wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes von den Aufforstungsflächen des ehemaligen Bergbaus begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 6, die Flurstücke 2/11, 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2 (Stand: 01/2019) und somit eine Fläche von rd. 5,0 ha (Plankarte 1). Hier-von entfallen rd. 3,1 ha (31.239 m²) auf das Gewerbegebiet und rd. 1,7 ha (17.125 m²) auf das Industriegebiet sowie rd. 0,2 ha (1.540 m²) auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf“. Darüber hinaus wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen zugeordnet. Entsprechend wurden in der Gemarkung Lützellinden, Flur 9 die Flurstücke 128 und 129 teilweise mit einer Größe von 0,4 ha (4.015 m²) in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen (Plankarte 2).

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* und im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche von Faber & Schnepf als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* festgelegt. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.4-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 müssen die *Vorranggebiete für Forstwirtschaft* zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind die Inanspruchnahme (Rodung) sowie eine Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen.

In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* dürfen gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-1 durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Eine Inanspruchnahme ist gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-2 jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegend und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf in Richtung der BAB 485 ist bislang unversiegelt und umfasst Gehölzbestände sowie einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben, der als Gewässer eingestuft ist und verlegt werden soll. Innerhalb dieser Flächen wurden insbesondere im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen in Richtung der Autobahnauffahrt vom Straßenbaulastträger beziehungsweise der Landesstraßenbaubehörde bereits umfangreich Gehölzbestände zurückgenommen. Gleichwohl umfasst dieser östliche Bereich des Plangebietes bislang Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Es handelt sich hierbei um naturnahe Laubholzbestände, unter anderem mit Stieleiche, Winterlinden und Birken und einer artenreichen Strauchschicht. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung soll in diesem Bereich nunmehr überwiegend die dauerhafte Umwandlung der Waldflächen in gewerblich-industriell nutzbare Grundstücksflächen vorbereitet werden.

Das Unternehmen Faber & Schnepf ist bereits seit Jahrzehnten am Standort Schiffenberger Tal ansässig und betreibt hier seinen Betriebshof mit den zugehörigen Lager- und Stellflächen sowie verschiedenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich der bestehenden Asphaltmischanlage. Das bestehende Betriebsgelände wird vollständig genutzt und bietet in den bisherigen Grenzen keine Möglichkeiten für eine Optimierung der Betriebsabläufe, die nicht zuletzt auch aufgrund der stetig erhöhten fachrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und -führung erforderlich ist. Aufgrund der Standortgebundenheit dahingehend, dass eine Aufgabe der langjährigen Betriebsflächen vor dem Hintergrund getätigter Investitionen sowie der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen bereits aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommt, wird zur langfristigen Standortsicherung und somit auch zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze eine Ausweitung der Betriebsflächen auf den eigentumsrechtlich zugehörigen Grundstücksflächen in Richtung der Autobahnauffahrt erforderlich, da das Betriebsgelände nach Norden und Westen durch die umgebenden Straßen und nach Süden hin durch die Nachbargrundstücke sowie durch die dortigen Rekultivierungs- beziehungsweise Aufforstungsflächen begrenzt wird und eine Erweiterung hier nicht in Betracht kommt.

Das für die Erweiterung der Betriebsflächen vorgesehene Flurstück 2/11 umfasst eine Größe von insgesamt 4.749 m². Da in Richtung der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) und der Auffahrt zur BAB 485 entlang der Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist, beträgt der Umfang der Grundstücksflächen, die künftig im Wesentlichen als wasserdurchlässig befestigte Lager- und Stellflächen genutzt werden sollen, insgesamt rd. 3.200 m². Dieser Flächenanteil entspricht insofern der vorgesehenen Inanspruchnahme des raumordnerisch festgelegten *Vorranggebietes für Forstwirtschaft* und des überlagernden *Vorranggebietes Regionaler Grünzug*. Dabei ist beachtlich, dass es sich bei den vorhandenen Waldflächen um einen flächenmäßig begrenzten kleineren Bereich handelt, der von den insbesondere in östlicher Richtung gelegenen Waldflächen durch die umgebenden Straßen und Verkehrsflächen räumlich getrennt wird. Zudem handelt es sich hier um Waldflächen, die von ihrer Funktion für die Forstwirtschaft ohne Bedeutung sind. So werden für die Flächen im Bebauungsplan Nr. 70 „Eisteiche“ von 1978 auch keine Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, sondern vielmehr Flächen für Anpflanzungen sowie Wasserflächen festgesetzt. Auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen keine entsprechenden Waldflächen dargestellt. Ferner wird die dauerhafte Bewaldung bereits angesichts der Anforderungen an die Verkehrssicherung in Richtung der angrenzenden klassifizierten Straßen eingeschränkt. Die Waldflächen stellen an dieser Stelle keinen maßgeblichen Bestandteil der Landschaft dar und umfassen letztlich keine Schutz- und Erholungsfunktionen. Gleichwohl umfassen die gehölzbestandenen Flächen unter anderem eine Funktion als kleinklimatisch bedeutsame Freifläche sowie als Sichtschutz und für die Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden jedoch Festsetzungen getroffen, nach denen im Randbereich die vorhandenen standortgerechten Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln sind. Im Zuge der vorgesehenen Grabenverlegung entfallende oder abgängige standortgerechte Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Schließlich wurden für die entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, zum Entwurf des Bebauungsplanes geeignete Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden zugeordnet und als Flächen für Wald (Ersatzaufforstung) im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird ein funktionsgerechter Ausgleich für den Eingriff in die bestehenden Waldflächen innerhalb des von der Waldinanspruchnahme betroffenen Struktur- und Naturraums geschaffen.

Die Siedlungsbereiche im Gebiet der Stadt Gießen sowie auch im Bereich der umliegenden Städte und Gemeinden werden großräumig und geschlossen von der raumordnerischen Festlegung als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* im Regionalplan Mittelhessen 2010 umfasst. Demnach folgt die Festlegung zwar dem Charakter der erfassten Flächen als baulich bislang nicht genutzter Außenbereich. Die aus raumordnerischer Sicht mit der Gebietsfestlegung angestrebte Sicherung der Freiraumfunktionen ergibt sich jedoch weniger aus der konkreten Funktionserfüllung der jeweils einzelnen Flächen, sondern vielmehr aus der Größe und Gesamtheit der festgelegten Flächen. Dies legitimiert zwar noch nicht die konkrete Überplanung beziehungsweise die bauliche Inanspruchnahme dieser grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche im Einzelfall. Gleichwohl erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf nur auf einer räumlich begrenzten Fläche eine Überplanung des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug*. Dabei wird diese Fläche von den insbesondere in östlicher Richtung gelegenen Wald- und sonstigen Freiflächen durch die umgebenden Straßen und Verkehrsflächen räumlich getrennt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Vorranggebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Eine Zersiedelung oder Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten erfolgt nicht, während auch die Freiraumerholung oder der Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt werden. Die Ausdehnung baulich genutzter Bereiche in Richtung des Außenbereichs wird in östlicher Richtung ohnehin durch die Autobahnauffahrt begrenzt.

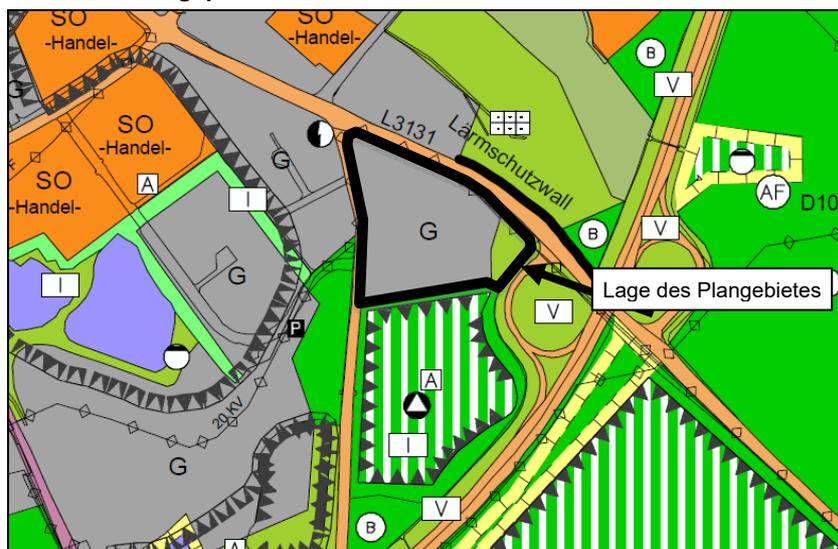
Darüber hinaus weisen die Flächen als Teil privater Grundstücke keine Erholungsfunktion oder Bedeutung für die Naherholung auf und es erfolgt im Zuge der geplanten Grabenverlegung aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Verschlechterung der bestehenden Situation. Die geplanten Erweiterungsflächen sollen zudem künftig im Wesentlichen als wasserdurchlässig befestigte Lager- und Stellflächen genutzt werden. Zwar führt die Planung zur Inanspruchnahme von Flächen, die auch für die kleinklimatischen Verhältnisse bedeutsam sind, jedoch sind hiermit insgesamt keine maßgeblichen ungünstigen Veränderungen der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse innerhalb des festgelegten Vorranggebietes verbunden. Zugleich wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich eingriffsminimierende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und es werden Vorgaben zur Dachbegrünung sowie zur Herstellung nicht bereits versiegelter Grundstücksfreiflächen getroffen. Hinzu kommt, dass in Richtung der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) und der Auffahrt zur BAB 485 entlang der Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist, sodass in den Randbereichen in gewissem Umfang auch künftig Freiraumfunktionen gegeben sind.

Im Ergebnis wird daher aufgrund des Planziels und der gewählten Festsetzungen sowie der nur kleinflächigen Inanspruchnahme des *Vorranggebietes für Forstwirtschaft* und des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* davon ausgegangen, dass die Funktionen der jeweiligen Vorranggebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen überwiegend als *Gewerbliche Baufläche Bestand* sowie im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche von Faber & Schnepf als *Grün- und Freifläche* mit der Zweckbestimmung *Verkehrsgrün* dargestellt. Da die Funktion des Verkehrsgrüns auch nach der vorgesehenen Erweiterung der Betriebsflächen erhalten bleibt und der Bebauungsplan zur bauplanungsrechtlichen Sicherung in diesem Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt, kann dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2006

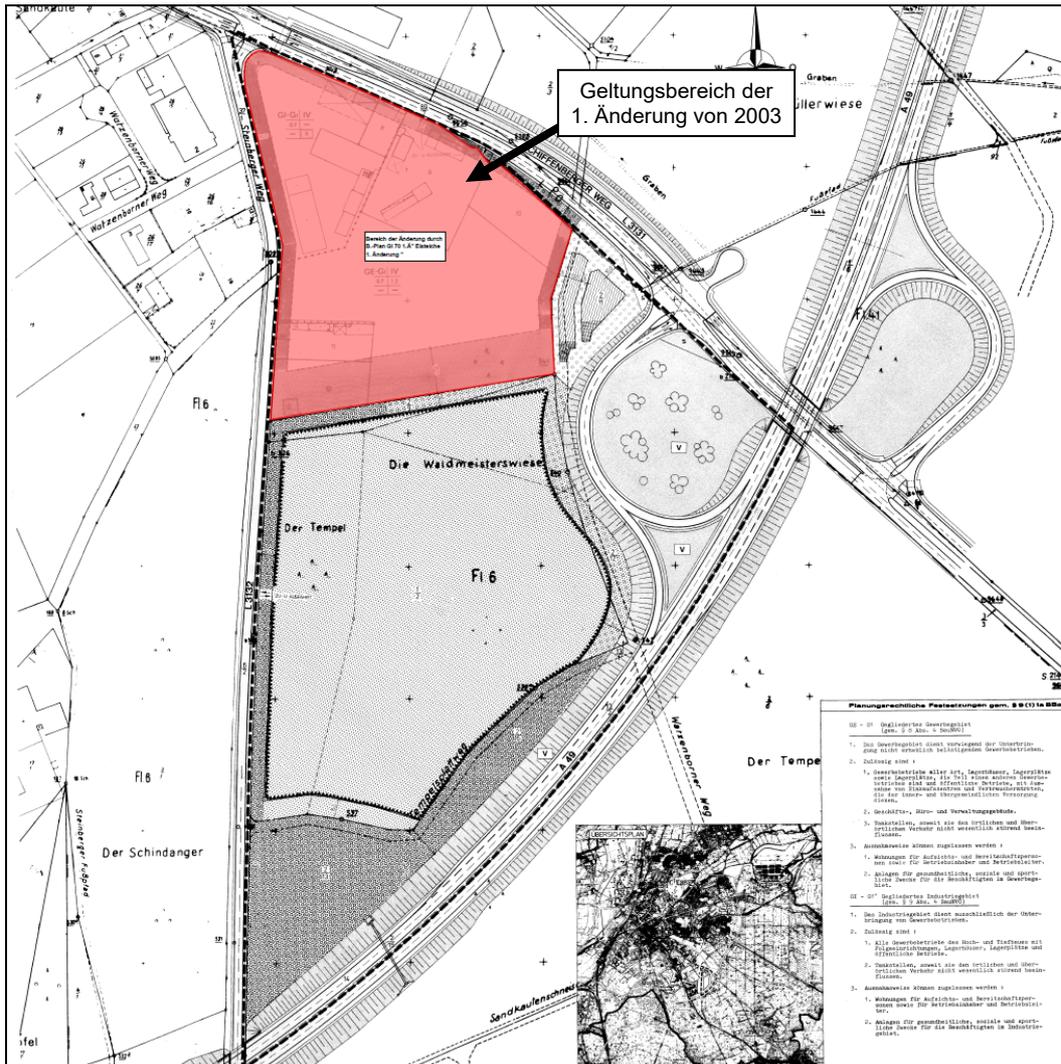


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet bestehend aus den Betriebsflächen von Faber & Schnepf mit den vorgesehenen Erweiterungsflächen sowie den benachbarten gewerblichen Nutzungen südlich des Schiffenberger Weges und östlich des Steinberger Weges liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „Eisteiche“ von 1978. Im Zuge dessen wurden nicht nur die Rekultivierungsziele für die weiter südlich gelegenen, früheren Tonabbaufächen bauleitplanerisch gesichert, sondern über die Ausweisung von gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten auch die bereits zum damaligen Zeitpunkt in diesem Bereich bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen bauplanungsrechtlich geordnet und gesichert.

Bebauungsplan Nr. 70 „Eisteiche“ von 1978



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

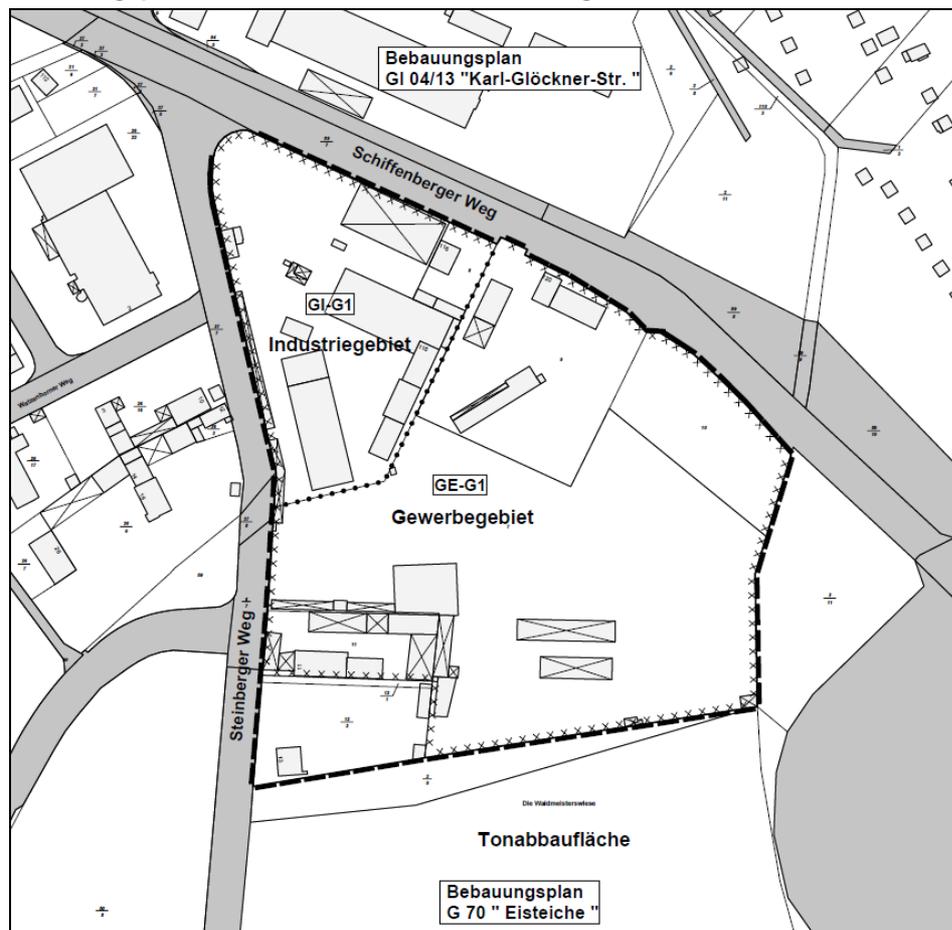
Südöstlich des Kreuzungsbereiches der Straßen Schiffenberger Weg und Steinberger Weg wird im Bebauungsplan von 1978 für den Standort der Asphaltmischanlage sowie für die dortigen Lagerhallen und das Sozialgebäude mit Werkstattbereich ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (BauNVO) i.d.F. von 1968 festgesetzt und bestimmt, dass das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Im Einzelnen wurden alle Gewerbebetriebe des Hoch- und Tiefbaus mit Folgeeinrichtungen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, soweit sie den örtlichen und überörtlichen Verkehr nicht wesentlich störend beeinflussen, allgemein zugelassen.

Ausnahmsweise wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke für die Beschäftigten im Industriegebiet wurden ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

Südlich und östlich an das Industriegebiet anschließend wird im Bebauungsplan von 1978 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.d.F. von 1968 festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dient. Allgemein zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Lagerplätze, die Teil eines anderen Gewerbebetriebes sind und öffentliche Betriebe, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die der inner- und übergemeindlichen Versorgung dienen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ebenfalls eingeschränkt Tankstellen. Ausnahmsweise wurden entsprechend der Zulässigkeit im Industriegebiet auch hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke für die Beschäftigten im Gewerbegebiet zugelassen.

Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen für das Betriebsgelände von Faber & Schnepf wurden Flächen für Anpflanzungen und Wasserflächen festgesetzt; eine weitergehende Bebaubarkeit wurde hier nicht vorgesehen. Für die weiter südlich gelegenen, früheren Tonabbauflächen wurden Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen und für die Forstwirtschaft sowie für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt. Entsprechend der damaligen landesrechtlichen Regelung zum gesetzlichen Waldabstand wurden die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet in Richtung Süden deutlich von den südlichen Grundstücksgrenzen abgesetzt.

Bebauungsplan Nr. G 70 „Eisteiche“ – 1. Änderung von 2003



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 wurden 2003 im Rahmen einer vereinfachten Änderung Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen. Zudem erfolgte im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Anwendung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1990. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung blieben im Übrigen unverändert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht getroffen, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 weiterhin galten. Aufgenommen wurde jedoch eine in den Bebauungsplan integrierte wasserrechtliche Satzung mit Vorgaben zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. GI 70 „Eisteiche“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „Eisteiche“ von 1978 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 von 2003 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 70 ersetzt.

3.1.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt vier in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragene Altstandorte mit den Schlüsselnummern 531.005.042-001.038, 531.005.042-001.036, 531.005.042-001.035 und 531.005.042-001.045 jeweils mit dem Status „Adresse / Lage überprüft (validiert)“. Zudem befindet sich im Bereich Schiffenberger Weg an das Plangebiet angrenzend eine sonstige schädliche Bodenveränderung mit der Schlüsselnummer 531.005.041-001.057 und dem Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“.

Bei den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altstandorte, da auf ihnen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu beteiligen bzw. rechtzeitig in die Planung einzubinden (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

3.1.5 Ehemaliger Bergbau

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 04.04.2019 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 liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durch Bohrungen durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der Bergaufsicht jedoch nicht bekannt. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten zudem an Flächen, die dem Bundesberggesetz (BBergG) unterliegen.

3.1.6 Kampfmittelbelastungen

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. 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 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

3.1.7 Waldflächen und Belange des Forstes

Der östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) dar. Es handelt sich hierbei um naturnahe Laubholzbestände, unter anderem mit Stieleiche, Winterlinden und Birken und einer artenreichen Strauchschicht. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet in diesem Bereich überwiegend die dauerhafte Umwandlung der Waldflächen in gewerblich-industriell nutzbare Grundstücksflächen vor. Für die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Der entsprechende Waldrodungsantrag wird beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen gestellt; die Entscheidung ergeht im Benehmen mit dem zuständigen Forstamt als Unterer Forstbehörde. Die Waldrodungsgenehmigung kann nach § 12 Abs. 4 HWaldG davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachweist. Für die entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes daher geeignete Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden, Flur 9, Flurstücke 128 und 129 teilweise, zugeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Wald (Ersatzaufforstung) im Bebauungsplan festgesetzt. Der Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung im Zuge der vorliegenden Planung beträgt insgesamt 4.015 m².

Südlich des Plangebietes grenzt ebenfalls Wald im forstrechtlichen Sinne an das Plangebiet an. Hierbei handelt sich um Eiche-Hainbuchen-Mischbestände aus Aufforstungen in einem noch jüngeren Bestandsalter. Daher ist zu erwarten, dass in einem höheren Bestandsalter und damit größeren Baumhöhen, Gefahren für angrenzende Gebäude und Anlagen entstehen können. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist hier mit potenziellen Baumhöhen von 30-35 m zu rechnen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der Abstand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden hin von bislang 10 m auf ein Maß von 20 m vergrößert, sodass mögliche Gefahren von den angrenzenden Waldbeständen für Gebäude und Anlagen im Planbereich nicht zu erwarten sind.

3.1.8 Gewässer und wasserwirtschaftliche Belange

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein wasserführender Graben als Seitenzufluss zum Gewässer „Klingelbach“. Hierbei handelt es sich nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand um ein Gewässer, auf welches die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Hessischen Wassergesetzes (HWG) Anwendung finden. Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Die diesbezügliche Vorplanung von HS INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Entlang der Wasserflächen des geplanten Grabenverlaufs erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Ge- und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben. Vorliegend setzt der Bebauungsplan im Bereich des künftigen Gewässerrandstreifens entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen und naturnaher Gewässerverlauf“ in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen fest.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebietes. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt weder ein Retentionsraumverlust, noch werden die Belange des Hochwasserschutzes nachteilig berührt.

3.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Betriebshof von Faber & Schnepf mit den zugehörigen Lager- und Stellflächen sowie verschiedenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich der bestehenden Asphaltmisanlage, die als solche immissionschutzrechtlich genehmigt ist. Südlich der Asphaltmisanlage befinden sich unter anderem eine Lagerhalle sowie ein Waschplatz und eine Betriebstankstelle. Hieran schließt sich ein größeres Sozialgebäude mit Werkstattbereich an. Auf dem weiteren Betriebsgelände befinden sich insgesamt drei Lagerhallen und eine Schalungshalle sowie großräumig Lager- und Stellflächen für Bau- und Recyclingmaterial einschließlich einer Kranbahn. Das bestehende Betriebsgelände ist bereits annähernd vollversiegelt und entlang der Straße Steinberger Weg sowie des Schiftenberger Weges nördlich der Asphaltmisanlage straßenseitig durch eine geschlossene Einhausung abgeschirmt. Der Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf in Richtung der BAB 485 ist bislang unversiegelt und umfasst Gehölzbestände sowie einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben, der als Gewässer eingestuft ist und verlegt werden soll.

Die Biotoptypen innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen beschränken sich im Wesentlichen auf Laubholzbestände sowie Hecken- und Gebüschpflanzungen. Zudem ragt der Straßensaum entlang der BAB 485 an der Autobahnauffahrt in den Bereich hinein. Der östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 HWaldG dar. Es handelt sich hierbei um naturnahe Laubholzbestände, unter anderem mit Stieleiche, Winterlinden und Birken und einer artenreichen Strauchschicht.

Betriebsgelände mit Sozialgebäude**Betriebsgelände mit Stellflächen****Betriebsgelände in Richtung Erweiterungsflächen****Asphaltmischanlage und Zufahrtbereich****Steinberger Weg und Südwesten des Plangebietes****Gewerbliche Nutzungen am Schiffenberger Weg**

Eigene Aufnahmen (05/2018 und 09/2018)

Entlang des Schiffenberger Weges befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Östlich der Asphaltmischanlage ist eine kleine Kfz-Werkstatt ansässig. Hieran anschließend befindet sich der Standort einer Autovermietung mit zugehörigen Stellplätzen sowie Stellflächen und Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden. Direkt an den Geltungsbereich im Norden angrenzend verläuft parallel zum Schiffenberger Weg ein Radweg, der von einem baumbestandenen Grünstreifen vom Straßenverlauf getrennt ist.

Im Südwesten des Plangebietes ist auf der Höhe der Einmündung der Pistorstraße in den Steinberger Weg eine kleinere Baufirma ansässig. Auf dem Grundstück befinden sich neben einem auch zu Wohnzwecken dienenden Gebäude entlang der Grundstücksgrenzen umlaufend Hallen und Nebengebäude. Südlich des Grundstückes befindet sich schließlich eine derzeit ungenutzte Freifläche. Ein hier vormals bestehendes Gebäude wurde bereits zurückgebaut.

4 Städtebauliches und planerisches Konzept

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung von Industriegebiet im Nordwesten und von Gewerbegebiet im hieran anschließenden Teil des Plangebietes das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes von 1978 mit den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Hierdurch werden die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen erfasst und bauplanungsrechtlich im Bestand sowie in ihrer weiteren Entwicklung gesichert. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der Asphaltmischanlage grundsätzlich beibehalten wird.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert übernommen. Dabei werden die für das Gewerbegebiet geltenden Maßkennziffern für den Bereich des neu festgesetzten Industriegebietes Nr. 2 fortgeführt. Ferner wurde eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet aufgenommen, die im Bebauungsplan von 1978 bislang nicht enthalten war. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen unter anderem zu den überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und die Planung angepasst. Hierbei werden sowohl der Verlauf der straßenrechtlichen Bauverbotszonen entlang der das Plangebiet umgebenden klassifizierten Straßen als auch die im Plangebiet bestehenden baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf werden entlang der Plangebietsgrenze am Schiffenberger Weg und der Autobahnauffahrt Flächen für die Sicherung und Entwicklung eines Gehölzstreifens einschließlich des künftigen Verlaufs des Entwässerungsgrabens festgesetzt. Demnach sind die hier vorhandenen standortgerechten Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln. Im Zuge der vorgesehenen Grabenverlegung entfallende oder abgängige standortgerechte Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Für die entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden zugeordnet. Hierdurch wird ein funktionsgerechter Ausgleich für den Eingriff in die bestehenden Waldflächen innerhalb des von der Waldinanspruchnahme betroffenen Struktur- und Naturraums geschaffen. Die Vorplanung zur Grabenverlegung von HS INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) und die Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) verkehrlich an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle „Schiffenberger Tal“ an die Bundesautobahn BAB 485 („Gießener Ring“) ermöglicht den Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz und das Fernstraßennetz. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Grundstückszufahrten für die im Bebauungsplan jeweils Zufahrtsbereiche festgesetzt werden. Für das bislang baulich ungenutzte Grundstück im Südwesten des Plangebietes wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zunächst ebenfalls ein Zufahrtsbereich vorgesehen, der eine Anbindung an die Straße Steinberger Weg ermöglicht. Aufgrund der straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen bezüglich der Lage dieser Zufahrt an der freien Strecke der Landesstraße L 3132 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes anstelle einer Zufahrt jedoch durchgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die verkehrliche Erschließung hier zunächst nur mittelbar über das benachbarte Flurstück 11 erfolgen kann. Ein zukünftiger Anschluss des Grundstückes ist gesondert mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, abzustimmen, wenn dieser notwendig wird. Hierbei ist auch beachtlich, dass seitens Faber & Schnepf ein Erwerb der Flurstücke 11, 12/1 und 12/2 vorgesehen ist und der südwestliche Bereich des Plangebietes demnach künftig voraussichtlich ebenfalls Teil des umliegenden Betriebsgeländes wird.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 27.03.2019 darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes die Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der klassifizierten Straßen nicht einschränken dürfen und bei Bedarf zurückzunehmen sind. Ferner darf Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzellen oder in Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straßen gelangen.

5.2 Ruhender Verkehr

Die Errichtung und der Nachweis erforderlicher Pkw-Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken nach Maßgabe der städtischen Stellplatzsatzung. Eine darüber hinaus gehende Herstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist im Plangebiet nicht erforderlich.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den bestehenden Bushaltepunkt an der Straße Steinberger Weg an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Über die Buslinien 375 und 377 der Verkehrsgesellschaft Oberhessen (VGO) besteht eine Anbindung nach Pohlheim sowie zur Gießener Innenstadt.

5.4 Fuß- und Radwege

Direkt an den Geltungsbereich im Norden angrenzend verläuft parallel zum Schiffenberger Weg derzeit nur ein Radweg, der von einem baumbestandenen Grünstreifen vom Straßenverlauf getrennt ist. Die Wegeverbindung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt. Entlang des Steinberger Weges verläuft in Richtung Pohlheim bislang nur ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, während auf der Ostseite des Steinberger Weges nur ein Gehweg verläuft, der vor der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Steinberger Weg / Schiffenberger Weg endet und lediglich durch ein Schrammbord fortgeführt wird, das für den Fußverkehr gesperrt ist. Die Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebietes sowie auch des weiteren Umfeldes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sind demnach derzeit eingeschränkt.

Im Zuge aktueller städtebaulicher Entwicklungen unter anderem im Zuge des Neubauprojektes der sog. „Schiffenberger Wacht“ im Bereich eines ehemaligen Betriebsgeländes an der Straße Watzenborner Weg auf der Westseite der Straße Steinberger Weg sind jedoch Maßnahmen zur Umgestaltung des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Steinberger Weg und hierbei insbesondere auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger- und Radfahrer vorgesehen. Darüber hinaus wird auch mit der Änderung des Bebauungsplanes „Karl-Glöckner-Straße“ und der Umplanung des Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße eine Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegesituation berücksichtigt. Die eigentumsrechtlichen Grenzen der Grundstücke im Plangebiet sind im Übrigen jedoch vorgegeben und die Grundstücke werden auch überwiegend bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze entsprechend baulich genutzt.

6 Versorgung und Entsorgung

6.1 Versorgungsinfrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsinfrastruktur ist bereits Bestand und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert. Die Herstellung zusätzlicher Versorgungsinfrastruktur für die vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Entlang der Randzonen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Telekommunikationslinien für die Versorgung bestehender Gebäude. Die vorhandene Telekommunikationslinie im Bereich der Autobahnauffahrt ist hingegen nicht aktiv.

6.2 Entwässerung

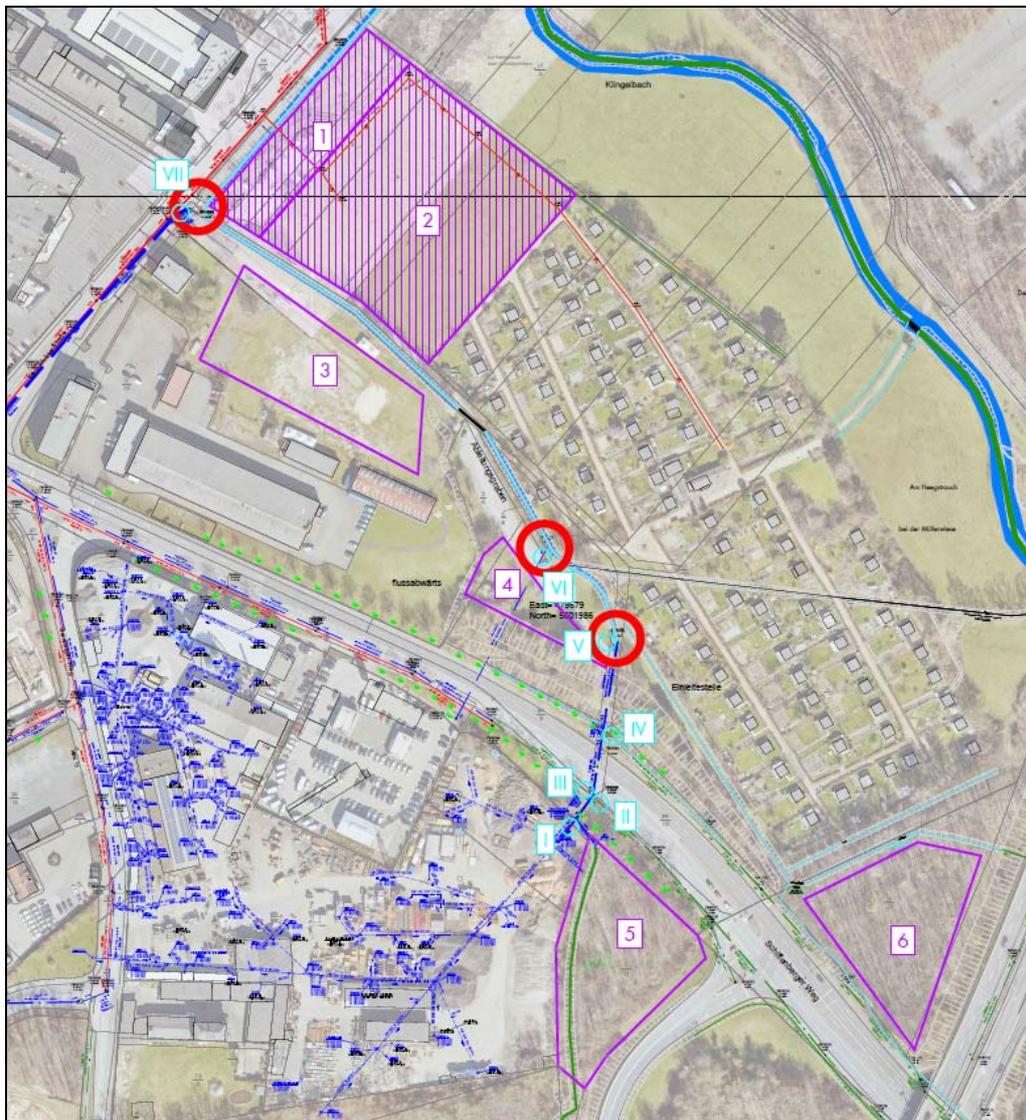
Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgt für die bereits erschlossenen Grundstücke im Trennsystem und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert. Im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg und Steinberger Weg befinden sich getrennte Kanalleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser. Der Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes von Faber & Schnepf ist hingegen abwassertechnisch noch nicht erschlossen. Da die geplante Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen zu einer zusätzlichen Regenwasserableitung von dem Firmengelände führt und die Gewässergüte des Klingelbachs mäßig bis unbefriedigend ist, wurde seitens der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen in der Stellungnahme vom 04.04.2019 darauf hingewiesen, dass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nur zugestimmt wird, wenn mit der Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen eine hydraulisch und stoffliche Verbesserung der Regenwassereinleitung aus dem gesamten Betriebsgelände von Faber & Schnepf durchgeführt wird.

Die Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) betreiben derzeit drei Niederschlagswassereinleitungen im Umfeld des Plangebietes, deren Erlaubnisse erneuert werden müssen. Eine dieser Einleitestellen ist bei einem Bewertungsverfahren für Regenwasser mit einem deutlich zu hohen Belastungswert durchgefallen. An dieser Einleitestelle fällt das Niederschlagswasser von Faber & Schnepf, der Autobahnanschlussstelle A 485 und des Schiffenberger Weges an. Zum Ausgleich dieses hohen Belastungswertes ist eine geeignete Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich. Seitens der Oberen Wasserbehörde wird zudem verlangt, dass die beiden anderen Einleitestellen ebenfalls nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik überprüft werden und ein Gesamtkonzept für die Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers für die drei Einzugsgebiete vorgelegt wird. Hieraus ergibt sich ein deutlich größeres erforderliches Retentionsvolumen.

Das Gartenamt der Stadt Gießen hat vor fast zehn Jahren eine Renaturierung des in den Klingelbach mündenden Bruchgrabens geplant und von der Unteren Wasserbehörde genehmigen lassen. Durch diese Renaturierung wird, neben einem natürlicheren Verlauf des Bruchgrabens, auch Retentionsvolumen geschaffen.

Aufgrund der topografischen Situation ist es nicht möglich, eine ausreichend große unterirdische Rückhaltung auf dem Betriebsgelände von Faber & Schnepf zu schaffen. Dies könnte nur durch eine Anhebung des Geländes erfolgen, was aber mit der bestehenden Bebauung nicht realisierbar ist. Eine oberirdische Rückhaltung würde einen großen Teil des neuen Grundstückes in Anspruch nehmen und wäre nicht zielführend. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden daher mögliche Flächen für die Retention untersucht. Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen, wie z.B. der Eigentumsverhältnisse, der naturschutzfachlichen Anforderungen, der Geographie, der Flächengröße, der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, der Wirtschaftlichkeit und der generellen Umsetzbarkeit, sind lediglich die nachfolgend abgebildeten Flächen 1 und 2 für die erforderliche Retention nutzbar. Somit ist angedacht, die geforderte Rückhaltung unterhalb der drei bestehenden Einleitestellen anzuordnen.

Mögliche Standorte zur Regenwasserretention mit Darstellung der Einleitestellen sowie der möglichen Standorte für Regenwasserbehandlungsanlagen



Quelle: Mittelhessische Wasserbetriebe, Stand: 10/2021

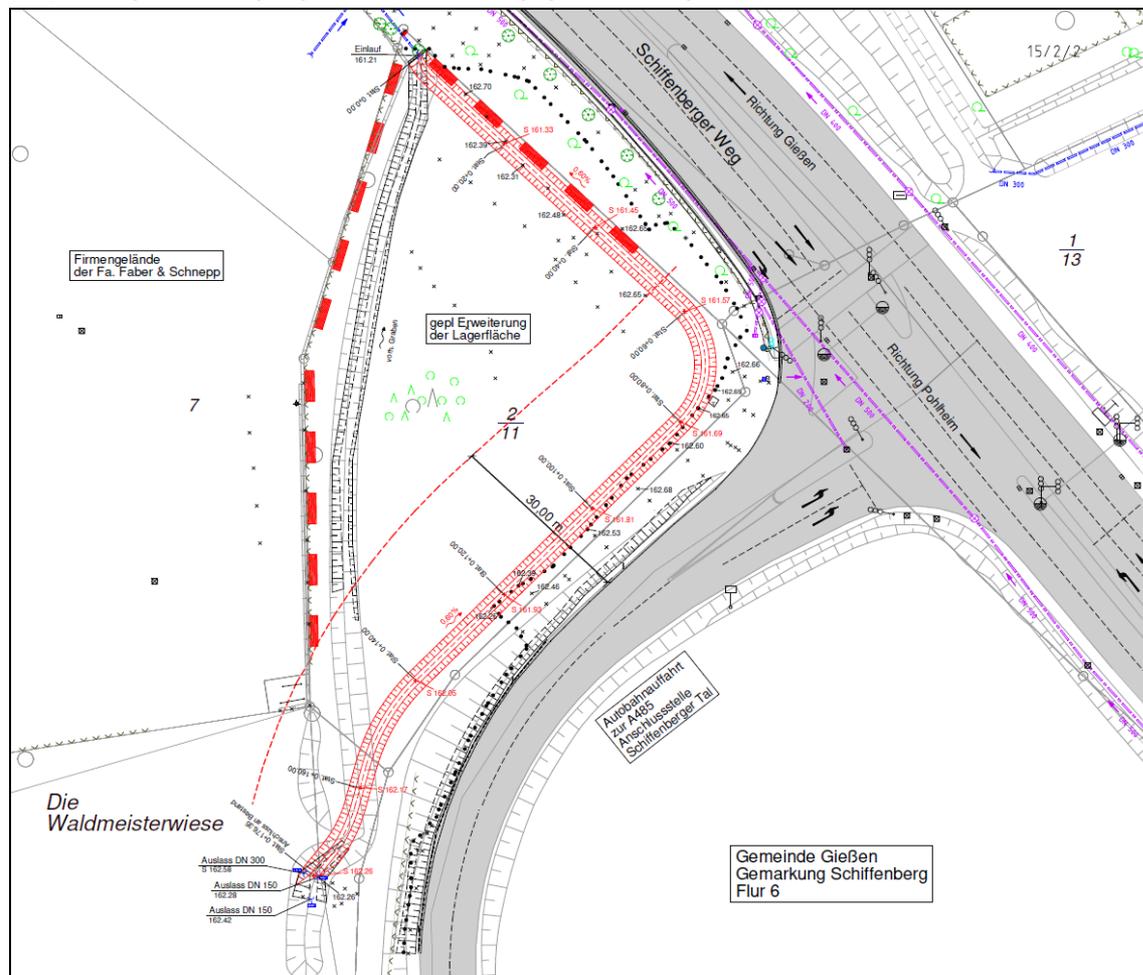
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Um das Niederschlagswasser stofflich zu verbessern, wird Faber & Schnepf eine geeignete Behandlungsanlage auf dem Betriebsgelände nachrüsten. Da die Einleitestelle der MWB jedoch nicht nur vom Regenwasser von Faber & Schnepf, sondern auch von der Autobahnanschlussstelle A 485 und vom Schiffenberger Weg gespeist wird, werden die MWB zur weiteren Verbesserung der Gewässergüte des Klingelbachs zusätzlich eine geeignete Behandlungsanlage an der Einleitestelle bauen und unterhalten.

6.3 Geplante Grabenverlegung

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein wasserführender Graben als Seitenzufluss zum Gewässer „Klingelbach“. Hierbei handelt es sich nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand um ein Gewässer, auf welches die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes Anwendung finden. Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Die diesbezügliche Vorplanung von HS INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Vorplanung zur Verlegung des Entwässerungsgrabens (Lageplan)



Quelle: HS Ingenieure GmbH

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

7 Immissionsschutz

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet und Industriegebiet im Kontext der im näheren Umfeld überwiegend vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrswegen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung von Industriegebiet im Nordwesten und von Gewerbegebiet im hieran anschließenden Teil des Plangebietes das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes von 1978 mit den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Hierdurch werden die bestehenden Nutzungen erfasst und bauplanungsrechtlich im Bestand sowie in ihrer weiteren Entwicklung gesichert. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsmindernde Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der immissionsschutzrechtlich genehmigten Asphaltmischanlage beibehalten wird. Die Festsetzung als Industriegebiet führt im Übrigen noch nicht dazu, dass sämtliche industrielle Nutzungen auch tatsächlich genehmigungsfähig sind, sondern schafft zunächst nur bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine industrielle Nutzung, die immissionsschutzrechtlich dann nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen im Einzelfall dem Nachweis unterliegt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass sich nordöstlich des Plangebietes zwar in räumlicher Nähe ein Kleingartengebiet befindet, durch die nunmehr neu ausgewiesene Industriegebietsfläche in Richtung der Autobahnanschlussstelle aber erhebliche planinduzierte Zusatzbelastungen durch Emissionen nicht zu erwarten sind. Hierfür spricht auch, dass durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden und Maschinen auf der geplanten Erweiterungsfläche der Schutzwürdigkeit der bestehenden Kleingartenanlage durch baulich-organisatorische Maßnahmen Rechnung getragen werden kann. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Geräuschemissionen im Bereich des Kleingartengebietes in der Wahrnehmung bereits durch die Straßenverkehrsgeräusche überlagert werden.

8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme des Jagdvereins Hubertus Gießen und Umgebung e.V., Hofgut Bubenrod, 35440 Biebertal, auf den Flurstücken 110, 111 und 112 in der Gemarkung Garbenteich, Flur 7, zugeordnet. Die vorlaufende Ersatzmaßnahme wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen unter dem Aktenzeichen 17-0172 geführt.

Gemäß einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Jagdverein und Faber & Schnepf erfolgt ein Übertrag von Ökopunkten als Ausgleich für die seitens der FABER & SCHNEPP HOCH- UND TIEFBAU GMBH & CO. KG erbrachten Herstellungsleistungen. Das Ziel der Sammelmaßnahme ist die Schaffung eines Komplexbiotops aus extensiv genutztem Grünland, reptiliengerechten Biotopen, Amphibienbiotopen, Entfernung standortfremder Gehölze und ökologischer Umgestaltung eines Weihers. Durch die Maßnahme wurde auf einer Fläche von insgesamt 13.982 m² eine Aufwertung in Höhe von 157.131 Biotopwertpunkten erreicht. Die Einzelheiten der Zuordnung und Abbuchung der Ökopunkte sowie auch des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs und der vorzusehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vertraglich geregelt.

9 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 70 „Eisteiche“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt für den zentralen Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest. 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 fest, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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. Ferner sind 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.

Die vorgenannten Ausschlüsse entsprechen dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die im Kontext der Lage, Struktur und Bedeutung des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Insofern wird die Ansiedlung von Nutzungen verhindert, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen im Städteingangsbereich führen können, die auch der weiteren gewerblichen Entwicklung des Gesamtbereiches entgegenstehen. Mit den Festsetzungen wird zudem angestrebt, dass der Bereich des Plangebietes für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung steht und diesen vorbehalten bleibt. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollen die bestehenden und städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte mit ihrer Bedeutung für die Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet und den Nachbargemeinden vor der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschützt werden.

Schließlich setzt der Bebauungsplan fest, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen sind. Mit dem Ausschluss sog. Störfallbetriebe wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Nahbereich zum Plangebiet zahlreiche öffentliche und private Einrichtungen und Betriebe mit hohem Publikumsverkehr oder hoher Beschäftigtenanzahl sowie auch vielbefahrene örtliche und überörtliche Verkehrswege vorhanden sind, sodass im Falle der Ansiedlung von Störfallbetrieben ein sehr hohes Gefährdungspotenzial entsteht, dem bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit einem Ausschluss störfallrelevanter Nutzungen begegnet werden soll. Der pauschale Ausschluss wird auch damit begründet, dass im Stadtgebiet an anderer Stelle gewerblich nutzbare Flächen vorhanden sind, für die kein Ausschluss besteht und die räumlich deutlich weiter von schutzbedürftigen Nutzungen entfernt sind. Das vorliegende Plangebiet ist hingegen dadurch gekennzeichnet, dass eine räumliche Trennung schutzbedürftiger Nutzungen und möglicher störfallrelevanter Nutzungen durch hinreichende Schutzabstände aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur faktisch nicht möglich wäre. Selbst Achtungsabstände mit geringer räumlicher Ausdehnung würden unmittelbar schutzbedürftige Nutzungen im direkten Umfeld tangieren und es könnten auch die einschlägigen Abstandsempfehlungen nicht eingehalten werden.

9.1.2 Industriegebiet

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 sowie der 1. Änderung von 2003 für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO fest. Die Abgrenzung des Industriegebietes Nr. 1 zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der Asphaltmischanlage grundsätzlich beibehalten wird. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden.

Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. 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 sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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 fest, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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.

Ferner sind auch im Industriegebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Schließlich wird auch für das Industriegebiet festgesetzt, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen sind. Zur städtebaulichen Begründung der vorgenannten Ausschlüsse wird auf die entsprechenden Ausführungen zum Ausschluss von einzelnen Nutzungen im Gewerbegebiet verwiesen, die auch für das Industriegebiet gelten.

9.2 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 die Grund- und Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 zum Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert übernommen. Dabei werden die für das Gewerbegebiet geltenden Maßkennziffern für den Bereich des neu festgesetzten Industriegebietes Nr. 2 fortgeführt. Ferner wurde eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet aufgenommen.

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 fest. Die Festsetzung bleibt geringfügig hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der jeweiligen Grundstücke.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche 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, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

9.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 auf ein Maß von GFZ = 1,2. Dieses Maß wird auch für den Bereich des Industriegebietes Nr. 2 übernommen, da hier aufgrund der Ortsrandlage eine vergleichsweise reduzierte städtebauliche Dichte zugelassen werden soll.

9.2.3 Baumassenzahl

Im Zusammenhang mit gewerblich-industriell genutzten baulichen Anlagen sind bei zweckentsprechender Nutzung regelmäßig keine üblichen Geschosshöhen zu erwarten, sodass für das Industriegebiet Nr. 1 eine Baumassenzahl von BMZ = 5,0 in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt wird. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 zulässig sind. Das gewählte Maß entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1978 und bleibt deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Industriegebiete, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung in diesem Bereich.

9.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet aufgenommen, die im Bebauungsplan von 1978 bislang nicht enthalten war. Der Bebauungsplan setzt demnach für das Gewerbegebiet und Industriegebiet Nr. 1 und 2 jeweils die maximal zulässigen Gebäudehöhen fest, sodass auch eine mögliche Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung hinreichend gesteuert werden kann. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Gebäuden mit Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet, jedoch nicht für Abluftkamine und für Silo- und Mischanlagen sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern die Aufbauten oder Bauteile insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen und Werbefahnen wird im Übrigen auf ein Maß von 6,0 m über der Geländeoberkante begrenzt.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

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 zur Klarstellung fest, dass Lager- und Schüttgutboxen, bauliche Anlagen für den Schall- und Staubschutz einschließlich Beregnungsanlagen sowie Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

9.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als allgemeine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen sind. Hierbei können begrünte Dachflächen mit bis zu 50 % ihrer Fläche angerechnet werden. Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen. Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung extensiv zu begrünen sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,5 betragen. Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bio-klimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit eine Entlastung des Entwässerungssystems. Zudem wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Weise herzustellen sind, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Verminderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sowie eine Entlastung des Entwässerungssystems. Angesichts des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades und der vorgesehenen Erweiterung des Betriebsgeländes von Faber & Schnepf wird im Bebauungsplan ferner festgesetzt, dass im Industriegebiet Nr. 2 die nicht bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Weise herzustellen sind, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zu unbebauten und zum Teil ökologisch höherwertigen Freiflächen wird zum Schutz nachtaktiver Insekten und sonstiger Tierarten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen festgesetzt, dass im Gewerbe- und Industriegebiet für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zulässig sind. Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten wird aufgrund der Lage des Plangebietes zudem darauf hingewiesen, dass an allen spiegelnden Gebäudeteilen die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder das flächige Aufbringen von Markierungen, wie z.B. Punktraster oder Streifen, zu reduzieren und zur Verringerung der Spiegelwirkung eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden ist.

Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf wird entlang der Plangebietsgrenze am Schiffenberger Weg und der Autobahnauffahrt eine Fläche für die Sicherung und Entwicklung eines Gehölzstreifens einschließlich des künftigen Verlaufs des Entwässerungsgrabens festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf“ ist ein naturnah gestalteter Grabenverlauf anzulegen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln. Im Zuge der Grabenverlegung entfallende oder abgängige standortgerechte Gehölze sind zu ersetzen; hiervon unberührt bleiben aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Rückschnitte.

9.5 Flächen für Wald

Für die im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes geeignete Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden, Flur 9, Flurstücke 128 und 129 teilweise zugeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Flächen für Wald (Ersatzaufforstung) im Bebauungsplan festgesetzt. Der Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung im Zuge der vorliegenden Planung beträgt insgesamt 4.015 m². Vorgesehen ist eine Aufforstung als Mischwald.

10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 70 „Eisteiche“ – 2. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung von Werbeanlagen.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig 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 im Stadteingangsbereich unmittelbar an vielbefahrenen örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen begründet die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Mit den Festsetzungen kann im Bereich des Plangebietes den Anforderungen von gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen zielen auf die Steuerung der Zulässigkeit sowie auf die Gestaltung neuer bzw. zusätzlicher Werbeanlagen, während vorhandene genehmigte Werbeanlagen als solche grundsätzlich bestandsgeschützt sind.

Im Einzelnen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind ebenso unzulässig, wie Werbeanlagen auf Dachflächen. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Zudem ist im Gewerbe- und Industriegebiet je Grundstück und je 2.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens fünf Werbefahnen je Grundstück zulässig. Schließlich wird festgesetzt, dass Werbepylone unzulässig sind.

11 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettfreste 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

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. 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 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Altlasten und Bodenschutz

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altstandorte, da auf ihnen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sind die entsprechenden Flächen daher durch einen fachlich qualifizierten Gutachter mittels einer Einzelfallrecherche im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, zu bewerten und es ist eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu lassen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu beteiligen bzw. rechtzeitig in die Planung einzubinden (§§ 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.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung und von Bodeneingriffen entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Demnach ist von stark belasteten oder befahrenen Bereichen zuvor der Oberboden abzutragen und es sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad ist die Belastung des Bodens, z.B. durch den Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken sowie durch die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, so gering wie möglich zu halten. Auf eine ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und entsprechende Lagerflächen, nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, ist zu achten. Wo dies logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder die Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Ein Fremdzufuß von Niederschlagswasser, z.B. von umliegenden Wegen, ist zu vermeiden und während der Bauphase gegebenenfalls um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

Mit Bodenaushub ist sachgerecht umzugehen und eine Wiederverwertung am Eingriffsort vorzunehmen. Dabei sind Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.

Entwässerung und Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.

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.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und 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,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02., durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinterte 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.

Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Grünspechts sind mindestens sechs geeignete Nistkästen vorzugsweise in einem bestehenden Streuobstbestand oder Laub- und Mischwald anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind die Nisthilfen vorlaufend, d.h. vor Beginn der Brutsaison anzubringen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen des Haussperlings zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens sechs geeigneten Nistmöglichkeiten in oder an der Fassade von Gebäuden auszugleichen. Die Nistmöglichkeiten sind regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gebäude und Gebäudeteile, die abgebrochen werden sollen, sind bei Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen.

Rodungen von Spalten- und Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen auszugleichen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Bauweise der Nistkästen ist mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg) eine Ausnahme von den straßenrechtlichen Bauverböten zulassen. Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben innerhalb der Bauverbötszone und der sich daran anschließenden Baubeschränkungszone zu beteiligen.

Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des geplanten Grabenverlaufs erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

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

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 15.02.2018, Bekanntmachung: 02.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 05.03.2019 – 05.04.2019, Bekanntmachung: 02.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: 05.03.2019 – 05.04.2019

Entwurfsbeschluss: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

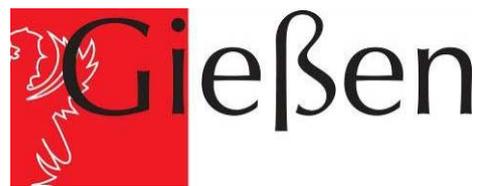
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

Anlage 1 Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 13.10.2021

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Stand: 05.12.2019, aktualisiert: 17.12.2019

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



**Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. GI 70
„Eisteiche“**

2. Änderung

Planstand:

- Entwurf -

13.10.2021

**Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Fischer**

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele für das Bebauungsplangesamtgebiet	4
1.2	Relevante Fachgesetze und Fachplanungen	5
1.2.1	Umweltziele gemäß Fachgesetzen	5
1.2.2	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	7
1.2.3	Flächennutzungsplan.....	8
1.2.4	Städtebauliches Konzept.....	8
1.2.5	Landschaftsplan.....	9
1.2.6	Schutzgebiete	9
1.2.7	Landwirtschaftliche und Forstrechtliche Belange	9
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
2.1	Basisszenario.....	10
2.1.1	Biotope und Pflanzen.....	10
2.1.2	Fauna und Artenschutzrechtliche Belange	13
2.1.3	Geologie, Boden und Grundwasser	14
2.1.4	Oberflächengewässer	15
2.1.5	Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert.....	16
2.1.6	Kultur- und Bodendenkmal	16
2.1.7	Klima	16
2.1.8	Lufthygiene / Luftschadstoffe.....	17
2.1.9	Geruch	17
2.1.10	Lärm.....	18
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
2.3.1	Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bauphase.....	18
2.3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen durch die dauerhafte Nutzung natürlicher Ressourcen.....	18
2.3.3	Mögliche erhebliche Auswirkungen durch die Betriebsphase	20
2.3.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	21
2.3.5	Auswirkungen auf das Klima	21
2.3.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	21
2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	22
2.4.1	Verbleibende Umweltauswirkungen und baurechtliche Eingriffsregelung	26
2.5	Planungsalternativen	28
2.6	Erhebliche Auswirkungen zu / von Störfallbetrieben und -anlagen.....	28

3	Zusätzliche Angaben	28
3.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
3.2	Monitoring	28
3.3	Zusammenfassung	29
3.4	Quellenverzeichnis	30

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele für das Bebauungsplangesamtgebiet

Die Firma FABER & SCHNEPP HOCH- U. TIEFBAU GMBH & CO. KG unterhält im Bereich südlich des Schiffenberger Weges zwischen der Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) im Westen und der Auffahrt zur A 485 im Osten ihren Betriebshof. Das Betriebsgelände umfasst dabei nicht nur Lager- und Stellflächen für Bau- und Recyclingmaterial sowie verschiedene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, sondern seit vielen Jahren auch eine Asphaltmischanlage, die als solche immissionsschutzrechtlich genehmigt ist. Bereits 1978 erfolgte die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „Eisteiche“, der das Betriebsgelände einschließlich der benachbarten Nutzungen umfasst. Im Zuge dessen wurden nicht nur die Rekultivierungsziele für die südlich des Betriebsgeländes gelegenen Tonabbauflächen bauleitplanerisch gesichert, sondern über die Ausweisung von gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten auch die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen bauplanungsrechtlich geordnet und gesichert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 von 2003 wurden zudem Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gl 70 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen von Faber & Schnepf in Richtung der Autobahnauffahrt zur A 485 geschaffen werden, um durch die Ergänzung des bestehenden Betriebshofes eine Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2018 gefasst.

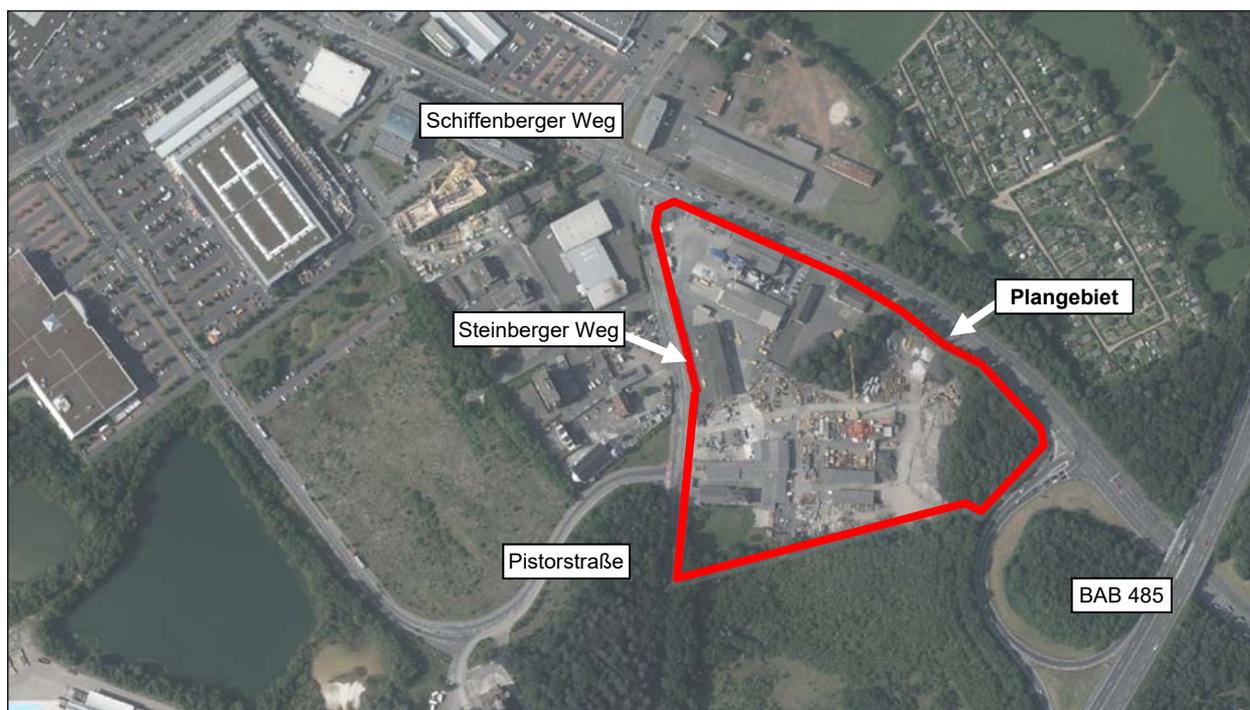


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Eisteiche“.

1.2 Relevante Fachgesetze und Fachplanungen

1.2.1 Umweltziele gemäß Fachgesetzen

Folgende Bundes- und Landesgesetze enthalten umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Gesetz, Richtlinie	Ziele, Grundsätze, welche die Planung berühren
Allgemein	
Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) i.V.m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die Beanspruchung im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme im Außenbereich.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Mensch und Umwelt sind vor schädlichen Immissionen zu schützen; optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen.
Hessisches Waldgesetz (HWaldG)	Bei Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen. Durch die Planung betroffener Wald soll über eine flächengleiche Ersatzaufforstung kompensiert werden.
Bodenschutz	
Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Raumordnungsgesetz (ROG)	Böden sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; die Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.

Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben. Oberirdische Gewässer und Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften.
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Natürliche Gewässer sind in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung)
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Angestrebt werden ein zumindest guter ökologischer und chemischer Zustand für oberirdische Gewässer sowie ein zumindest guter chemischer und mengenmäßiger Zustand für Grundwasser
Klimaschutz, Luftreinhaltung	
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.V.m. 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt, Festlegung von Grenzwerten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.
TA Luft	Emissionsanforderungen für bestimmte Luftschadstoffe.
Energieeinsparverordnung (EnEV)	Formulierung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden.
Arten- und Biotopschutz	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern
Landschaftsschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren

Schutz des Menschen	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) i.V.m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.
Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter des Landes Hessen (HDSchG)	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten

Die Berücksichtigung der aufgeführten allgemeinen Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider. Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Umweltprüfung gilt als zusammenfassendes Prüfverfahren, in das die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Grünordnungsplan integriert werden.

1.2.2 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* und im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche von Faber & Schnepf als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dar.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.4-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 müssen die *Vorranggebiete für Forstwirtschaft* zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten sind die Inanspruchnahme (Rodung) sowie eine Zersplitterung oder Durchschneidung durch Verkehrs- oder Energietrassen, sofern diese Eingriffe in den Wald raumbedeutsam sind, zu unterlassen. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen.

In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* dürfen gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-1 durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Eine Inanspruchnahme ist gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 6.1.2-2 jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegend und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden (siehe Kapitel 3.1.1 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan).

Aufgrund des Planziels und der gewählten Festsetzungen sowie der nur kleinflächigen Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Forstwirtschaft und des Vorranggebietes Regionaler Grünzug wird davon ausgegangen, dass die Funktionen der jeweiligen Vorranggebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Gießen wird das Plangebiet überwiegend als *Gewerbliche Baufläche Bestand* sowie im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche von Faber & Schnepf als *Grün- und Freifläche* mit der Zweckbestimmung *Verkehrsr Grün* dargestellt. Da die Funktion des Verkehrsgrüns auch nach der vorgesehenen Erweiterung der Betriebsflächen erhalten bleibt und der Bebauungsplan zur bauplanungsrechtlichen Sicherung in diesem Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt, kann dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

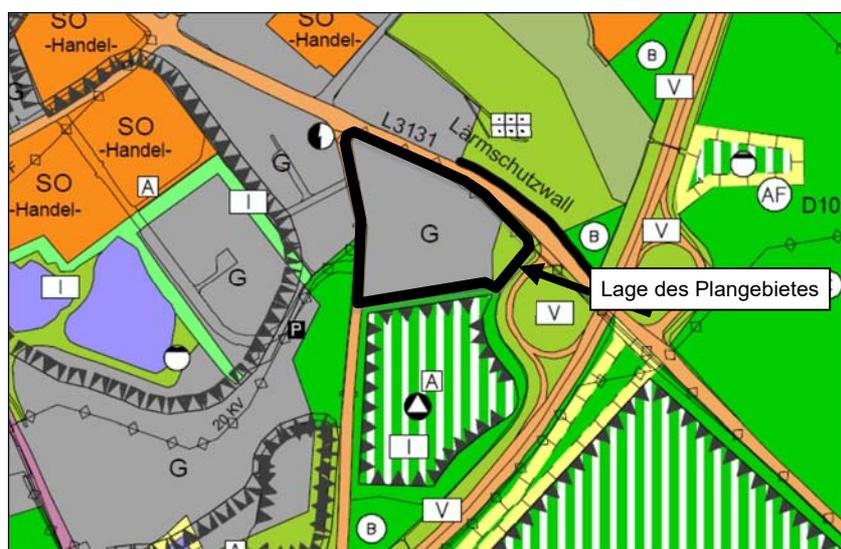


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gießen von 2006

1.2.4 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung von Industriegebiet im Nordwesten und von Gewerbegebiet im hieran anschließenden Teil des Plangebietes das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes von 1978 mit den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Hierdurch werden die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen erfasst und bauplanungsrechtlich im Bestand sowie in ihrer weiteren Entwicklung gesichert. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den

das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der Asphaltmischanlage grundsätzlich beibehalten wird.

Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf werden entlang der Plangebietsgrenze am Schiffenberger Weg und der Autobahnauffahrt Flächen für die Sicherung und Entwicklung eines Gehölzstreifens einschließlich des künftigen Verlaufs des Entwässerungsgrabens festgesetzt. Demnach sind die hier vorhandenen standortgerechten Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln. Im Zuge der vorgesehenen Grabenverlegung entfallende oder abgängige standortgerechte Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Für die entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden zugeordnet. Hierdurch wird ein funktionsgerechter Ausgleich für den Eingriff in die bestehenden Waldflächen innerhalb des von der Waldinanspruchnahme betroffenen Struktur- und Naturraums geschaffen. Die Vorplanung zur Grabenverlegung von HS INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

1.2.5 Landschaftsplan

Der gesamtstädtische Landschaftsplan bewertet den Großteil des Plangebietes als stark anthropogen überformt. Die Biotopwertigkeit wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades für den gesamten räumlichen Geltungsbereich als verarmt angegeben. Der Landschaftsplan empfiehlt für die verarmte Biotopbereiche die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Entsiegelung von Asphaltflächen und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen.

1.2.6 Schutzgebiete

Im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 5418-302 „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ in rd. 320 m südwestlicher und 500 m westlicher Entfernung zum Plangebiet.

1.2.7 Landwirtschaftliche und Forstrechtliche Belange

Die gehölzbestandenen Flächen im Osten des Plangebietes stellen Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) dar. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet in diesem Bereich die Erweiterung der Industriefläche und somit die dauerhafte Umwandlung der Waldfläche vor. Für die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen gestellt; die Entscheidung ergeht im Benehmen mit dem zuständigen Forstamt als Unterer Forstbehörde.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Basisszenario

2.1.1 Biotop- und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juni 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt. Bereits 2016 erfolgte die Erstellung eines Naturschutzfachlichen Gutachtens durch PLÖN und Inatu.re. Dabei wurden ebenfalls die vorhandenen Pflanzen und Biotoptypen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen erfasst. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in der naturschutzfachlichen Bewertung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme kleiner Teilbereiche im Osten und Südwesten, von nahezu vollversiegelten Industrie- und Gewerbeflächen eingenommen. Im östlichen Randbereich befindet sich innerhalb der Parzelle 2/11 ein Gehölzbestand mit Entwässerungsgraben, hinter dem sich in Richtung der angrenzenden Autobahnauffahrt zur A 485 eine Sukzessionsfläche aus Gehölzen und krautigen Pflanzen sowie intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün anschließen. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit einem strukturarmen Hausgarten, der sich aus Vielschnitttrassen und vereinzelt Ziergehölzen in den Randbereichen zusammensetzt. Im Norden schließt die Straßenparzelle des Schiffenberger Wegs, im Süden ein junger, dichter Eichen-Mischwaldbestand an das Plangebiet an.

Industrie- und Gewerbeflächen

Die Industrie- und Gewerbeflächen des Plangebietes werden weitestgehend von Lagerflächen für Baumaterial und Bauschutt sowie baulichen Anlagen in Form von Stellplatzflächen, Gewerbebauten (Lager- und Maschinenhallen, Bürogebäude) und Industrieanlagen eingenommen. Die Böden sind vollständig mit Beton, Asphalt und Schotter versiegelt, so dass hier keinerlei Vegetation vorhanden ist.

Erweiterungsfläche

Die Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes besteht vollständig aus Laubgehölzen und besitzt die Struktur eines Waldbestandes mit einer Baum-, Strauch- und Krautschicht. Die Artenzusammensetzung entspricht den typischen Gehölzen frischer Standorte. Die Baum- und Strauchsicht setzt sich aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hänge-Birke (*Pyrus communis*), Eiche (*Quercus rubra*, *Quercus robur*), Brombeere (*Rubus spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). In der Krautschicht wurden Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*) und Knotenbraunwurz (*Scrophularia nodosa*) erfasst.

In dem 2016 von PLÖN & Inatu.re erstellten Naturschutzfachlichen Gutachten wurde außerdem im östlichen Teil des Gehölzbestandes Einzel Exemplar der national geschützten **Breitblättrigen Ständelwurz (*Epipactis helleborine*)** (BNatSchG besonders geschützt) nachgewiesen.

Durch den westlichen Teil des Gehölzbestandes verläuft ein temporär trockenfallender Graben von Norden nach Süden. Im Bereich des Grabens treten vermehrt Espen-Bestände (*Populus tremula*) sowie Bestände der Winkel-Segge (*Carex remota*) auf. Auf halber Strecke des Grabens befindet sich eine lichtere Stelle, in deren Bereich die nach BNatSchG besonders geschützte **Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)** ein Vorkommen besitzt.

Als weitere Arten kommen in diesem Bereich Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Segge (*Salix spec.*) vor.

Außerhalb der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließt ein feuchtegeprägter Weidenbestand (*Salix alba*) innerhalb der Straßenparzelle des Schiffenberger Weges an den erwähnten Gehölzbestand an und ragt zu einem kleinen Teil in das Plangebiet hinein.

Sukzessionsfläche

Im östlichen Bereich der Parzelle 2/11 geht der Gehölzbestand zunächst in eine Sukzessionsfläche und anschließend vor der Autobahnauffahrt der A 485 in intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün über. Die Sukzessionsfläche ist vor allem durch aufkommende Gehölzjungwüchse geprägt. Insgesamt wurden innerhalb der Sukzessionsfläche und des intensiv gepflegten Straßenbegleitgrüns wurden die Arten Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Rose (*Rosa spec.*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus spec.*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) aufgenommen:



Abb. 4: Blick vom Steinberger Weg auf die Gewerbe- und Industrieflächen des Plangebietes.



Abb. 5: Blick vom Steinberger Weg auf die Asphaltmischanlage innerhalb des Industriegebietes.



Abb. 6: Vollversiegelte Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des Plangebietes



Abb. 7: Gepflegter Hausgarten im Südwesten des Plangebietes.



Abb. 8: Vollversiegelte Flächen und Bauschuttlagerungen vor der Erweiterungsfläche im Osten des Firmengeländes. Im Hintergrund befindet sich der Gehölzbestand im Bereich der Erweiterungsfläche.



Abb. 9: Der Gehölzbestand im Bereich der Erweiterungsfläche zeigt sich angrenzend an das Firmengelände stellenweise sehr dicht.



Abb. 10: Waldartiger Struktur innerhalb des Gehölzbestandes.



Abb. 11: Temporär wasserführender Graben im Gehölzbestand innerhalb der Erweiterungsfläche.

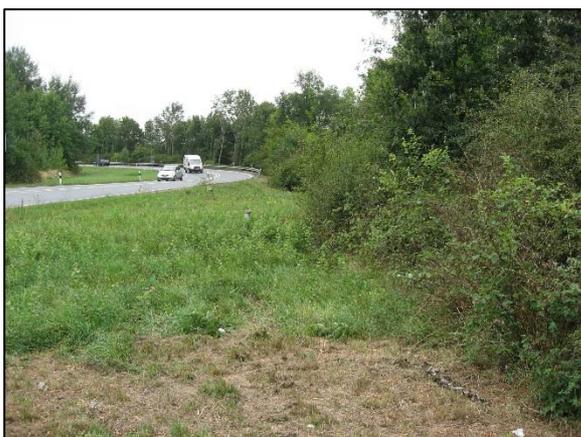


Abb. 12: Regelmäßig zurückgeschnittene Gehölzsukzession und intensiv gepflegter Straßenrand zwischen der Erweiterungsfläche und der Auffahrt zur A 485 am östlichen Rand des Plangebietes.



Abb. 13: Intensiv gepflegter Straßenrand mit Baumallee im Bereich des Schiffenberger Weges. Rechts befindet sich der geschlossene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes.

2.1.2 Fauna und Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der räumlichen Lage und der gegebenen Habitatstrukturen wurden 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmaus durchgeführt. Die Untersuchungen 2015 wurden im Rahmen des Bauvorhabens „Schiffenberger Weg 120“ im nördlichen Teilbereich des Plangebietes durchgeführt. Die Untersuchungen 2016 erfolgten durch die Büros PLÖN und Inatu.re und umfassen den gesamten östlichen Erweiterungsbereich sowie die südlich an das Plangebiet angrenzenden Aufforstungsflächen.

Die Ergebnisse beider Untersuchungen wurden nun in einem aktualisierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und werden nachfolgend wiedergegeben. Für weiterführende Aussagen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst verwiesen.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 24 Reviervogelarten festgestellt werden. Drei davon wurden auf Basis der Erhebungen 2015 als potenziell vorkommend angenommen. Zudem wurden insgesamt 19 Nahrungsgäste festgestellt. Als artenschutzrechtlich relevante Reviervogelart besitzt der Haussperling (*Passer domesticus*) ein Vorkommen mit zwei Revieren im Plangebiet.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten durch die akustische Erfassung sieben Fledermausarten nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), den Großen und Kleinen Abendsegler (*Nyctalus noctula* / *Nyctalus leisleri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), eine „Bartfledermaus“, ein „Langohr“ und eine nicht näher differenzierte Art aus der Gattung *Pipistrellus*. Unter der „Bartfledermaus“ werden die beiden akustisch nicht eindeutig differenzierbaren Arten Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) und Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) zusammengefasst. Dasselbe gilt für das „Langohr“, unter dem die beiden Arten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) zusammengefasst werden.

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Bäume und Gebäude stellen grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für Arten mit einer Präferenz für Risse und Spalten dar. Der Planungsraum wird häufig von der Zwergfledermaus als Jagdraum frequentiert. Für die Arten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“ und Mückenfledermaus ist aufgrund der vereinzelt Nachweise jedoch von keiner engeren Bindung an den Untersuchungsraum auszugehen.

Haselmaus

Zur Erfassung der Haselmaus wurden 11 Nesting-Tubes im Bereich des Gehölzbestandes ausgebracht und regelmäßig auf Nutzungsspuren kontrolliert. Während der Kontrollen wurde ebenfalls auf Freinester und Fraßspuren geachtet. Im Ergebnis konnten keine Haselmäuse oder andere Bilche im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Artenschutzrechtliche Belange

Aus der Artenschutzfachlichen Untersuchung sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling und Grünspecht und als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen.

2.1.3 Geologie, Boden und Grundwasser

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes ist durch die Lage am östlichen Rand des Rheinischen Schiefergebirges geprägt. Dort liegen die devonischen Gesteine unter den tertiären und quartären Ablagerungen der Hessischen Senke. Das Ausgangsgestein besteht vorwiegend aus Lösslehm mit Gesteinsbeimengungen. Strukturräumlich ist das Plangebiet dem Gießener Becken zuzuordnen (1. Ordnung Känozoisches Gebirge, 2. Ordnung Tertiärgräben und -senken).

Nach Informationen des Geoportals Hessen, Geologie Viewer (geologie.hessen.de) ist im südlichen bis westlichen Teil des Plangebietes Ton-Schluff, Sand-Kies, Quarzit, Kalkstein, Tuffit und Braunkohle aus dem Miozän des Tertiärs zu erwarten. Im nördlichen bis nordöstlichen Abschnitt werden diese von holozänen Auensedimenten aus dem Quartär bestehend aus Lehm, Sand und Kies überlagert.

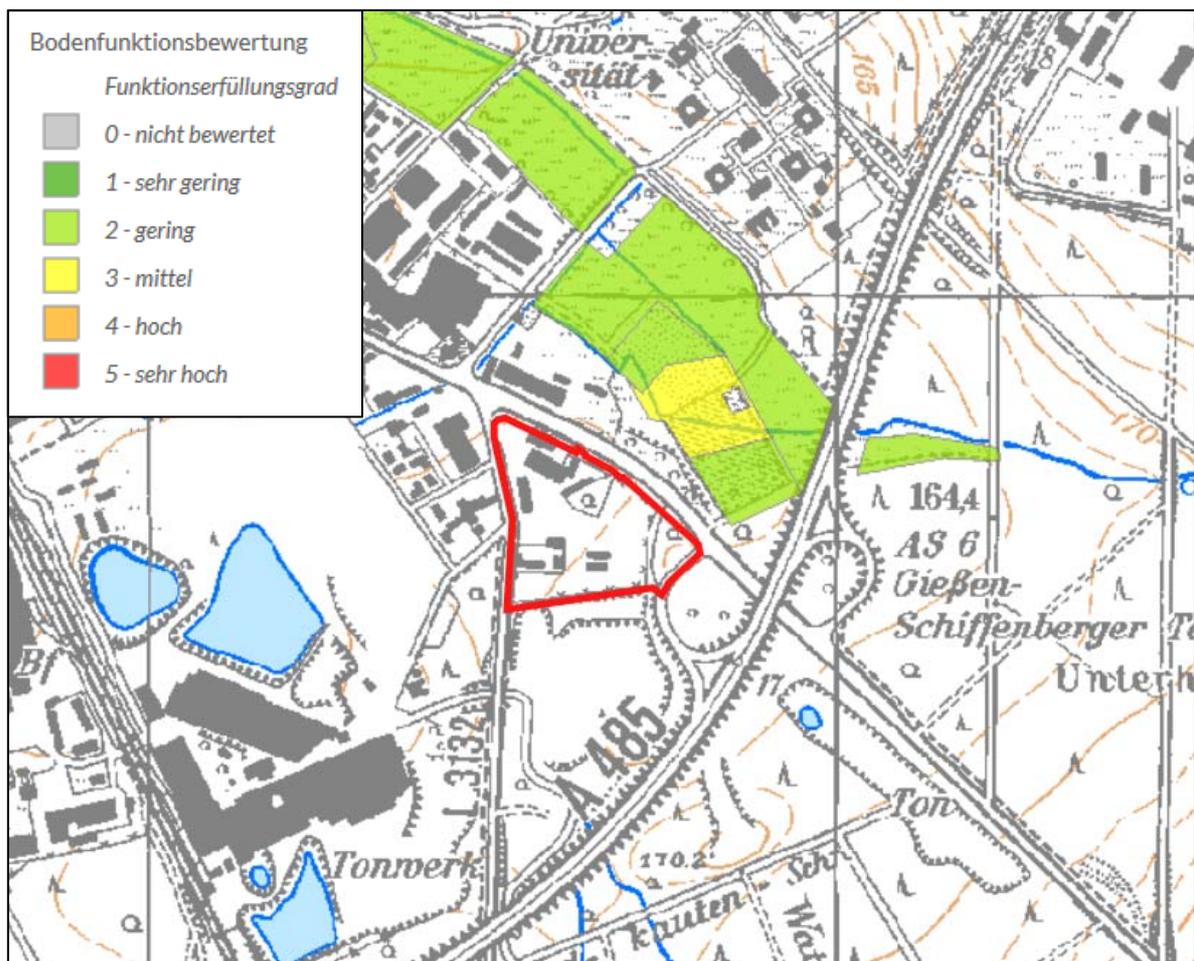


Abb. 14: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, weiß = keine Daten vorhanden; Plangebiet: rot umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen.de, Zugriffsdatum: 19.11.2019)

Entsprechend der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5518 Gießen) befindet sich das Plangebiet überwiegend auf Böden mit anthropogener Überprägung. Lediglich im noch unbebauten Bereich der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes befindet sich Böden des Typs Pseudogleye (Böden aus solifluidalen Sedimenten). Es sind daher keine natürlichen Bodenprofile mehr anzunehmen. Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads (nach HMUeLV, 2011) des Plangebietes (Abb. 9). Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Aufgrund der anthropogenen Überprägung (Bodenverdichtung, Auffüllung, Überbauung) ist davon auszugehen, dass die ursprünglich vorhandenen natürlich gewachsenen Böden ihre ökologischen Funktionen, wie Filterung, Pufferung, Speicherung und Transformation) weitestgehend verloren haben.

Grundwasser

Der Grundwassereinfluss ist gemäß BodenViewer aufgrund der anthropogenen Überprägung als sehr gering einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist stark eingeschränkt.

Das Untersuchungsgebiet liegt weder in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet noch in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sind die entsprechenden Flächen durch einen fachlich qualifizierten Gutachter mittels einer Einzelfallrecherche im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, zu bewerten und es ist eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu lassen. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu beteiligen bzw. rechtzeitig in die Planung einzubinden (§§ 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.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. 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 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich.

2.1.4 Oberflächengewässer

Durch den östlichen Teil des Plangebietes verläuft ein temporär wasserführender Graben (Entwässerungsgraben), welcher in das Gewässer „Klingelbach“ mündet. Hierbei handelt es sich nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand um ein Gewässer, auf welches die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaus-

haltsgesetzes (WHG) und Hessischen Wassergesetzes (HWG) Anwendung finden. Für die Verlegung des Entwässerungsgrabens ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

2.1.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) innerhalb des Westhessischen Berg- und Senkenlandes in der Teileinheit 349.2 „Gießener Landrücken“ (Haupteinheit 349 „Vorderer Vogelsberg“). Das natürliche Gelände liegt bei rd. 165 m ü. NN.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebietes ist größtenteils durch ein Industrie- und Gewerbegebiet mit teil- bis vollversiegelten Flächen, entsprechenden Gebäuden und zum Teil hohen technischen Anlagen geprägt. Noch unbebaute Flächen sind lediglich im Südwesten und Osten vorhanden. Im Osten befindet sich zwischen dem Industriegebiet und der östlich gelegenen Auffahrt zur Bundesautobahn 485 ein verbliebenes Waldfragment, im Südwesten ein strukturarmer Hausgarten.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Osten und Westen ebenfalls von Bebauung geprägt. Nördlich schließt der Schiffenberger Weg (L 3131) mit dahinter liegenden straßenbegleitenden Gehölzbeständen sowie Gewerbeflächen und Kleingärten an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Steinberger Weg (L 3132) begrenzt. Dahinter befinden sich weitere umfangreiche Industrie- und Gewerbeflächen. Östlich verläuft die Bundesautobahn 485 samt Auffahrt. In südlicher Richtung grenzt ein junger aufgeforsteter Waldbestand auf den ehemaligen Tonabbauf Flächen an das Plangebiet an.

Richtung Norden und Westen ist die Einsehbarkeit des Plangebietes durch eine Mauer sowie eine straßenbegleitende Baumreihe eingeschränkt. Im Osten und Süden besitzen die vorhandenen Gehölz- und Waldbestände eine abschirmende Funktion. Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist daher auf die Zufahrtsbereiche von Schiffenberger Weg und Steinberger Weg aus nördlicher und westlicher Richtung beschränkt.

2.1.6 Kultur- und Bodendenkmal

Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets bekannt.

Bodendenkmale

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2.1.7 Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme des Waldbestandes im Osten sowie dem Hausgarten im Südwesten um nahezu vollständig versiegelte Gewerbe- und Industrieflächen. Diese zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus.

Die Temperaturfeldkarte der Stadt Gießen (GEO-NET 2014) zeigt eine erhöhte Temperaturbelastung für die versiegelten Bereiche (gelbe Markierung in roten Kreisen). Die bewaldeten und grünen Bereiche weisen dagegen eine geringere Temperaturbelastung auf.

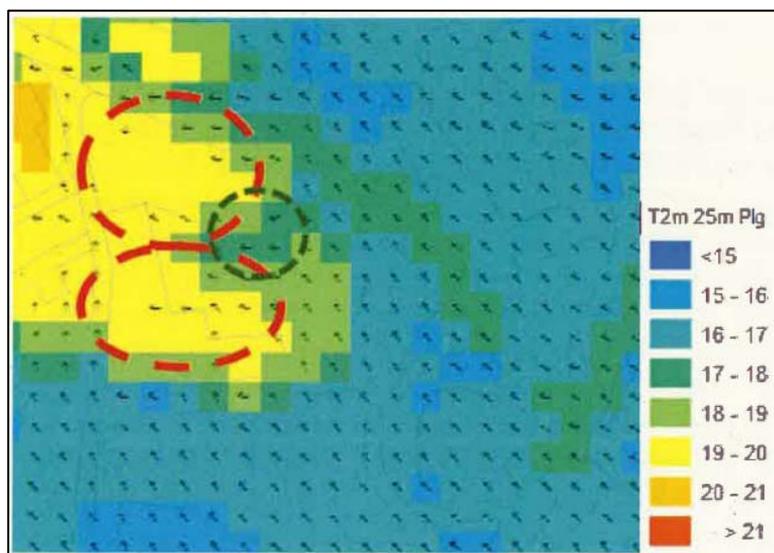


Abb. 15: Temperaturfeldkarte der Klimaanalyse (GEO-NET 2014).

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Stadtrand findet eine Frisch- und Kaltluftzufuhr aus dem Klingelbachtal und den östlich bis südlich gelegenen großräumigen Waldflächen statt, welche sich positiv auf das Klima im Plangebiet auswirkt. Die Klimafunktionskarte der Stadt Gießen (GEO-NET 2014) stellt für den bereits bebauten Bereich des Plangebietes einen Siedlungsbereich mit günstiger bioklimatischer Situation dar. Einen entscheidenden Einfluss hatte dabei der zum Zeitpunkt der Bewertung noch vorhandene Gehölzbestand im zentralen Bereich der Gewerbefläche (grüner Kreis Abb. 15). Aufgrund des Wegfalls dieses Gehölzbestandes hat sich bioklimatische Situation im Plangebiet verschärft und ist mittlerweile mit einer mäßigen bis hohen bioklimatischen Belastung zu bewerten.

2.1.8 Lufthygiene / Luftschadstoffe

Dem Gehölzbestand im Osten des Plangebietes kommen bedeutende Funktionen hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion zu. Des Weiteren übernimmt der Bestand als Eingangsbereich ins Stadtgebiet immersionsökologische Funktionen in Form von Schutz- und Abgrenzungsräumen (Staubbindung und Sichtschutz). Nach der Planungshinweiskarte (GEO-NET 2014) gehen vom Schifftenberger Weg sowie von der A 485 hohe verkehrsbedingte Luftbelastungen aus, welche die nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes tangieren. Auch im übrigen Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet mit der vorhandenen Asphaltmischanlage eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Lufthygiene gegeben.

2.1.9 Geruch

Von der Asphaltmischanlage gehen Geruchsbelastungen aus. Nach Information des Umweltamtes darf aufgrund der Genehmigung die Asphaltmischanlage 10 % der Jahrestunden laufen. Bei Inversionswetterlagen mit Kaltströmung in Richtung Innenstadt können Geruchsbelastungen wahrgenommen werden.

2.1.10 Lärm

Lärmvorbelastungen im Plangebiet ergeben sich überwiegend durch die östlich des Plangebietes verlaufende A 485 sowie die nördlich angrenzende Hauptverkehrsstraße Schiffenberger Weg. Die Lärmbelastung nimmt von Norden und Osten nach Westen bis Südwesten ab und erreicht dabei gemäß Lärmkartierung Hessen 2017 (laerm.hessen.de) tagsüber Werte von >55 – 60 dB(A) im Westen bis zu >70 – 75 dB(A) im Osten des Plangebiets. Nachts verringern sich die Werte auf >45 – 50 dB(A) im Westen bis >65 – 70 dB(A) im Osten. Zusätzliche Belastungen sind durch die bereits immissionsschutzrechtlich genehmigte Asphaltmischanlage gegeben. Nordöstlich des Schiffenberger Wegs befindet sich ein Kleingartengebiet in rd. 60 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die nunmehr neu ausgewiesene Industriegebietsfläche in Richtung der Autobahnanschlussstelle sind aber erhebliche planinduzierte Zusatzbelastungen durch Emissionen nicht zu erwarten. Hierfür spricht auch, dass durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden und Maschinen auf der geplanten Erweiterungsfläche der Schutzwürdigkeit der bestehenden Kleingartenanlage durch baulich-organisatorische Maßnahmen Rechnung getragen werden kann. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Geräuschemissionen im Bereich des Kleingartengebietes in der Wahrnehmung bereits durch die Straßenverkehrsgeräusche überlagert werden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die industriellen und gewerblichen Flächen weiterhin in ihrer derzeitigen Form genutzt werden. Die vorbereitete Gehölzrodung sowie die Versiegelung der noch unbebauten Flächen im Osten des Plangebietes und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung kommt es während der Bauphase vor allem im östlichen Teil des Plangebietes zu einem Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen sowie in den Boden durch Bodenabtrag und -aufschüttung. Außerdem ist während der Bauphase durch den Baustellenbetrieb mit erhöhten Lärm- und Lichtemissionen sowie mit stofflichen Emissionen, wie zum Beispiel Staub, zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen umfassen eine temporäre Störung der Tier- und Pflanzenwelt durch die genannten Emissionen und Personenbewegungen bis hin zu einem dauerhaften Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch den Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen.

2.3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen durch die dauerhafte Nutzung natürlicher Ressourcen

Biotope und Pflanzen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (überbaute, versiegelte Flächen, Straßenbegleitgrün, Vielschnittrasen) bis mittlere (Laubgehölze frischer Standorte/Waldbestand, wasserführender Graben, Sukzessionsfläche) Wertigkeit. Mit Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) besitzt eine nach BNatSchG besonders geschützte Arten ein Vorkommen im Plangebiet.

Darüber hinaus wurde mit der Breitblättrigen Ständelwurz (*Epipactis helleborine*) 2016 eine weitere besonders geschützte Art festgestellt, welche jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahme 2018 nicht erneut nachgewiesen werden konnte. Die Standorte beider Arten entfallen aufgrund der geplanten Erweiterung des Industriegebietes. Als eingriffsminimierende Maßnahme wird die Umsiedlung der Arten empfohlen (vgl. Kap 4.2)

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ergibt sich für das Plangebiet bei Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der empfohlenen eingriffsminimierenden Maßnahmen, insgesamt eine geringe bis mittlere Konfliktsituation.

Fauna

Aus der Artenschutzfachlichen Untersuchung sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling und Grünspecht und als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen.

Die festgestellten Reviere von Grünspecht und Haussperling befinden sich innerhalb des Eingriffsbereichs. Dementsprechend kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung der Arten. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten kann unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden werden (vgl. Kap.2.4).

Hinsichtlich der festgestellten Fledermausarten konnten innerhalb des Plangebietes keine Quartiere nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Nachweishäufigkeit und der fehlenden Habitatstrukturen sind Quartiere der Arten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“ und Mückenfledermaus unwahrscheinlich. Lediglich Quartiere der Zwergfledermaus sind aufgrund der artspezifischen Habitatansprüche möglich. In Kap. 2.4 werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, durch die artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können.

Boden und Wasserhaushalt

Aufgrund der im Großteil des Plangebietes bereits gegebenen Versiegelung (Gebäude, Asphalt, Pflaster, Schotter) ist bereits eine unterschiedlich ausgeprägte anthropogene Überformung (Befahrung, Abgrabungen, Auffüllungen, Bodenverdichtung, Versiegelung) gegeben. Natürliche Bodenprofile sind, abgesehen von dem noch unbebauten Bereich im Osten nicht mehr vorhanden. Dies ist der einzige Bereich, in dem die Bodenfunktionen noch weitestgehend uneingeschränkt vorhanden sind. Im übrigen Plangebiet sind die Bodenfunktionen stark eingeschränkt bis nicht mehr vorhanden.

Der Entwässerungsgraben im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes nach Osten in den Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf verlegt.

Insgesamt sind die Eingriffswirkungen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes bei Durchführung der Planung im Bereich der Erweiterungsfläche als erhöht einzustufen, da es aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen kommt. Im restlichen Teil sind die vorbereiteten Eingriffe dagegen als gering zu bewerten. Eine Zusatzbewertung des Schutzguts Boden im Rahmen der Eingriffsregelung wird nicht erforderlich, da sich die Flächeninanspruchnahme durch die Industriegebietserweiterung auf weniger als 10.000 m² beschränkt und für den betroffenen Bereich keine Ertragsmesszahl vorliegt.

Orts- und Landschaftsbild

Gegenüber dem aktuellen Bestand bereitet der vorliegende Bebauungsplan eine weitere Erschließung im Bereich des Gehölzbestandes im Osten des Plangebietes zwischen den bisherigen Gewerbe- und Industrieflächen und der Autobahn 485 vor. Wahrnehmbare nachteilige Auswirkungen auf das Bild des Stadteingangs ergeben sich von der A 485 aus gesehen durch den Wegfall eines Großteils der Gehölze innerhalb der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes. Darüber hinaus ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes zu rechnen.

Kultur- und Bodendenkmäler

Kulturdenkmäler werden durch die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bodendenkmale

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Verlust von Wald

Die gehölzbestandene Fläche im Osten des Plangebietes stellt Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) dar. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet die dauerhafte Umwandlung der Waldflächen in eine baulich nutzbare Industriefläche vor.

2.3.3 Mögliche erhebliche Auswirkungen durch die Betriebsphase

Luftthygiene / Luftschadstoffe / Geruch / Lärm

Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionssträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der immissionsschutzrechtlich genehmigten Asphaltmischanlage beibehalten wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzung als Industriegebiet zunächst nur die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine industrielle Nutzung schafft, die dann im Einzelfall dem Nachweis unterliegt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Der Bebauungsplan schließt Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe) aus.

2.3.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

2.3.5 Auswirkungen auf das Klima

Dem Gehölzbestand im Osten des Plangebietes kommen bedeutende Funktionen hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion zu. Des Weiteren übernimmt der Bestand als Eingangsbereich ins Stadtgebiet immissionsökologische Funktionen in Form von Schutz- und Abgrenzungsgrün (Staubbindung und Sichtschutz). Diese Funktionen gehen durch die vorbereitete Rodung des Gehölzbestandes verloren. Aufgrund der im Industriegebiet vorhandenen Asphaltanlage können insbesondere bei Inversionswetterlagen Kaltluftströmungen geruchs- und schadstoffbelastete Luft in Richtung der Innenstadt transportieren. Die Klimaanalyse der Stadt Gießen stellt die Umgebung des Plangebietes außerdem als übergeordneten Luftaustauschbereich dar. Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zudem emissionsstärkere Nutzungen ermöglicht werden, ist der weitestgehende Wegfall der Waldparzelle in Anbetracht der aufgeführten Umstände aus klimatischer und lufthygienischer Sicht als negativ zu bewerten. Eine gewisse Eingriffsminimierung erfolgt durch den Erhalt eines Teils der Gehölze innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Entwicklungsziel Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf.

Nach der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG befindet sich Plangebiet in einem Gebiet mit erhöhtem Starkregen-Gefahrenpotenzial, wodurch sich für das geplante Vorhaben eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ergibt. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzung, die den nachteiligen Einfluss durch die Neuversiegelung reduzieren (wasserdurchlässige Herstellung von Pkw-Stellplätzen und der noch unversiegelten Grundstücksfreiflächen). Hinsichtlich der geplanten Abwassertechnischen Erschließung wird auf das Kapitel 2.4 des vorliegenden Umweltberichts sowie auf das Kapitel 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Straßen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Schutz von Biotopen und Pflanzen

Im Rahmen der Eingriffsminimierung sieht die Planung die Verlegung des durch die geplante Erweiterungsfläche verlaufenden Entwässerungsgrabens vor. Der neue Grabenverlauf befindet sich innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf im Osten des Geltungsbereiches. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind vorhandene standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln. Im Zuge der Grabenverlegung entfallende oder abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die im Bereich des Grabenverlaufs vorkommende Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) ist rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs auf einen geeigneten Standort umzusiedeln. Geeignet hierfür wäre der neue Grabenverlauf. Dieser sollte zum Zeitpunkt der Umsiedlung bereits hergestellt sein, um der Art geeignete Standortbedingungen bieten zu können. Die Umsiedlung ist unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Das Vorkommen des Einzel-Individuums der Breitblättrigen Ständelwurz (*Epipactis helleborine*) befindet sich nach Abschätzung der Kartierung von 2016 ebenfalls im zu rodenden Bereich. Jedoch konnte die Art im Rahmen der Bestandsaufnahme 2018 nicht erneut nachgewiesen werden. Sollte die Breitblättrige Ständelwurz während der Bauphase erneut aufgefunden werden, ist sie ebenfalls rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung unter Aufsicht eines Fachgutachters auf einen geeigneten Standort umzusiedeln.

Gehölze im Eingriffsbereich sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bestehende Gehölze sind im Bereich des Baufeldes gemäß DIN 18920 und RAS-LP 49 zu schützen.

Schutz der Fauna, artenschutzrechtliche Hinweise und Ausgleichsmaßnahmen

Grünspecht

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den **Grünspecht** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Neupflanzung von mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 3 km Umkreis). Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Mispel, Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Obstbäume anzusehen.
- Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Grünspechts sind drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Spechthöhle 1SH) vorzugsweise in einem bestehenden Streuobstbestand im näheren räumlichen Zusammenhang (maximal 3 km Umkreis) anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind Nisthilfen generell vorlaufend, d.h. vor Beginn der Brutsaison anzubringen

Haussperling

Der Gebäudebestand innerhalb des Eingriffsbereichs weist günstige Bedingungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Haussperlingen auf. Infolgedessen konnten brütende Haussperlinge nachgewiesen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für den Haussperling nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens 6 geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 2x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Im Geltungsbereich kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagebedingte Störungen.

Fledermäuse

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bei Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Rodungen von Spalten- und Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar-März bzw. September-November. Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermause, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH).

- Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Bauweise der Nistkästen ist mit zuständigen UNB abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Boden- und Grundwasserschutz

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- Im Industriegebiet Nr. 2 sind die nicht bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.
- 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.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgt für die bereits erschlossenen Grundstücke im Trennsystem und bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert. Im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg und Steinberger Weg befinden sich getrennte Kanalleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser. Der Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes von Faber & Schnepf ist hingegen abwassertechnisch noch nicht erschlossen. Da die geplante Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen zu einer zusätzlichen Regenwasserableitung von dem Firmengelände führt und die Gewässergüte des Klingelbachs mäßig bis unbefriedigend ist, wurde seitens der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen in der Stellungnahme vom 04.04.2019 darauf hingewiesen, dass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nur zugestimmt wird, wenn mit der Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen eine hydraulisch und stoffliche Verbesserung der Regenwassereinleitung aus dem gesamten Betriebsgelände von Faber & Schnepf durchgeführt wird.

Die Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) betreiben derzeit drei Niederschlagswassereinleitungen im Umfeld des Plangebietes, deren Erlaubnisse erneuert werden müssen. Eine dieser Einleitestellen ist bei einem Bewertungsverfahren für Regenwasser mit einem deutlich zu hohen Belastungswert durchgefallen. An dieser Einleitestelle fällt das Niederschlagswasser von Faber & Schnepf, der Autobahnanschlussstelle A 485 und des Schiffenberger Weges an. Zum Ausgleich dieses hohen Belastungswertes ist eine geeignete Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich. Seitens der Oberen Wasserbehörde wird zudem verlangt, dass die beiden anderen Einleitestellen ebenfalls nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik überprüft werden und ein Gesamtkonzept für die Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers für die drei Einzugsgebiete vorgelegt wird. Hieraus ergibt sich ein deutlich größeres erforderliches Retentionsvolumen.

Das Gartenamt der Stadt Gießen hat vor fast zehn Jahren eine Renaturierung des in den Klingelbach mündenden Bruchgrabens geplant und von der Unteren Wasserbehörde genehmigen lassen. Durch diese Renaturierung wird, neben einem natürlicheren Verlauf des Bruchgrabens, auch Retentionsvolumen geschaffen. Aufgrund der topografischen Situation ist es nicht möglich, eine ausreichend große unterirdische Rückhaltung auf dem Betriebsgelände von Faber & Schnepf zu schaffen. Dies könnte nur durch eine Anhebung des Geländes erfolgen, was aber mit der bestehenden Bebauung nicht realisierbar ist. Eine oberirdische Rückhaltung würde einen großen Teil des neuen Grundstückes in Anspruch nehmen und wäre nicht zielführend. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden daher mögliche Flächen für die Retention untersucht. Die weitere Entwässerungsplanung erfolgt im Zuge einer eigenständigen Planung.

Um das Niederschlagswasser stofflich zu verbessern, wird Faber & Schnepf eine geeignete Behandlungsanlage auf dem Betriebsgelände nachrüsten. Da die Einleitestelle der MWB jedoch nicht nur vom Regenwasser von Faber & Schnepf, sondern auch von der Autobahnanschlussstelle A 485 und vom Schiffenberger Weg gespeist wird, werden die MWB zur weiteren Verbesserung der Gewässergüte des Klingelbachs zusätzlich eine geeignete Behandlungsanlage an der Einleitestelle bauen und unterhalten.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. 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 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Werden bei Erdarbeiten jedoch Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

2.4.1 Verbleibende Umweltauswirkungen und baurechtliche Eingriffsregelung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Eisteiche“ von 1978.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 70 "Eisteiche" (1978)						
02.200	Gehölze frischer Standorte (Sichtschutzpflanzung)	39	2.754		107.406	
05.343	Neuanlage von sonstigen Kleingewässern	29	1.898		55.042	
09.160	Straßenbegleitgrün	13	97		1.261	
Planung						
10.710	Bebauung (GRZ I und II)	3		2.562		7.686
11.221	Freiflächen	14		640		8.960
02.200 / 05.242	Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf*	31		1.547		47.957
Summe			4.749	4.749	163.709	64.603
Biotopwertdifferenz					-99.106	

* da innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein naturnaher Grabenverlauf angelegt wird und vorhandene Gehölze als Gehölzstreifen erhalten bleiben, erfolgt eine Interpolation aus den Nutzungstypen 02.200 "Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten" und 05.242 "Neuanlage arten- /struktureiche Gräben".

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung im Plangebiet wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Bei der Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 „Eisteiche“ von 1978 befindet. Der Bestand wird entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bewertet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei insgesamt zunächst ein Defizit von 99.106 Biotopwertpunkten (Tab. 1).

Eingriffskompensation

Forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Bei der Konzeption möglicher Ausgleichsmaßnahmen für das verbleibende Defizit ist zu berücksichtigen, dass bei Umsetzung der Planung ein Verlust von 4.015 m² Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) entsteht. Zur Kompensation plant die Stadt Gießen eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf einer externen Ausgleichsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. (Gemarkung Lützellinden, Flur 9, Flurstücke 128 und 129 teilweise) durchzuführen.

In Anlehnung an die hessische KV kann eine Ersatzaufforstung, soweit sie naturschutzfachlich zu einer Aufwertung führt auf die zu leistende naturschutzrechtliche Kompensation angerechnet werden. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Aufwertung von intensiv genutztem Acker (16 Biotopwertpunkte) hin zu Neuanlage von Mischwald (30 Biotopwertpunkte). Auf einer Fläche von 4.015 m² ergibt sich durch die Ersatzaufforstung dementsprechend eine Aufwertung von **56.210** Biotopwertpunkten. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen gestellt. Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit dem zuständigen Forstamt als Unterer Forstbehörde.

Durch die aufgeführte forstrechtliche Kompensationsmaßnahme kann das ursprüngliche Defizit von 99.106 Biotopwertpunkten auf **42.896** Biotopwertpunkte reduziert werden.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung für die externe Ersatzaufforstungsmaßnahme (Gemarkung Lützellinden, Flur 9, Flurstücke 128 und 129 teilweise).

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungs-		Biotopwert	
		/qm	typ			
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	4.015		64.240	
Planung						
01.118 / 01.297	Aufforstung vor Kronenschluss, Mischwald (2/3 Laubbäume, 1/3 Nadelbäume)*	30		4.015		120.450
Summe			4.015	4.015	64.240	120.450
Biotopwertdifferenz					56.210	

*Die Aufforstung erfolgt zu zwei Dritteln mit Laubbäumen und zu einem Drittel mit Nadelbäumen. Der Punktwert ergibt sich aus dem Durchschnittswert der Nutzungstypen 01.118 "Buchenaufforstung vor Kronenschluss" (33 BWP) zu zwei Teilen und 01.297 "Nadelholzaufforstung vor Kronenschluss" (24 BWP) zu einem Teil.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Jagdverein Hubertus

Als Ausgleich für das verbleibende Restdefizit von 42.896 Biotopwertpunkten werden Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme des Jagdvereins Hubertus Gießen und Umgebung e.V., Hofgut Bubenrod, 35440 Biebental, auf den Flurstücken 110, 111 und 112 in der Gemarkung Garbenteich, Flur 7, zugeordnet. Die vorlaufende Ersatzmaßnahme wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen unter dem Aktenzeichen 17-0172 geführt. Gemäß einer entsprechenden vertraglichen Vereinba-

zung zwischen dem Jagdverein und Faber & Schnepf erfolgt ein Übertrag von Ökopunkten als Ausgleich für die seitens der FABER & SCHNEPP HOCH- UND TIEFBAU GMBH & CO. KG erbrachten Herstellungsleistungen. Das Ziel der Sammelmaßnahme ist die Schaffung eines Komplexbiotops aus extensiv genutztem Grünland, reptiliengerechten Biotopen, Amphibienbiotopen, Entfernung standortfremder Gehölze und ökologischer Umgestaltung eines Weihers. Durch die Maßnahme wurde auf einer Fläche von insgesamt 13.982 m² eine Aufwertung in Höhe von 157.131 Biotopwertpunkten erreicht.

Durch die Zuordnung der vorlaufenden Ersatzmaßnahme können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

2.5 Planungsalternativen

Das Unternehmen Faber & Schnepf ist bereits seit Jahrzehnten am Standort Schiffenberger Tal ansässig und betreibt hier seinen Betriebshof mit den zugehörigen Lager- und Stellflächen sowie verschiedenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich der bestehenden Asphaltmischanlage. Das bestehende Betriebsgelände wird vollständig genutzt und bietet in den bisherigen Grenzen keine Möglichkeiten für eine Optimierung der Betriebsabläufe, die nicht zuletzt auch aufgrund der stetig erhöhten fachrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und -führung erforderlich ist. Aufgrund der Standortgebundenheit dahingehend, dass eine Aufgabe der langjährigen Betriebsflächen vor dem Hintergrund getätigter Investitionen sowie der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen bereits aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommt, wird zur langfristigen Standortsicherung und somit auch zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze eine Ausweitung der Betriebsflächen auf den eigentumsrechtlich zugehörigen Grundstücksflächen in Richtung der Autobahnauffahrt erforderlich, da das Betriebsgelände nach Norden und Westen durch die umgebenden Straßen und nach Süden hin durch die Nachbargrundstücke sowie durch die dortigen Rekultivierungs- beziehungsweise Aufforstungsflächen begrenzt wird und eine Erweiterung hier nicht in Betracht kommt.

2.6 Erhebliche Auswirkungen zu / von Störfallbetrieben und -anlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen sind. Erhebliche Auswirkungen zu oder von Störfallbetrieben sind durch vorliegende Planung nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Daten oder Informationen traten im vorliegenden Verfahren nicht auf. Auf das methodische Vorgehen wurde umfassend in den vorhergehenden Kapiteln - insbesondere in Kap. 2 - eingegangen.

3.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsicht-

lich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Gießen die Umsetzung des Bebauungsplans kontrollieren. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zur Ortsrandeingrünung, umgesetzt wurden. Eine solche Kontrolle kann im Rahmen des Bauantrages durch den Nachweis eines qualifizierten Freiflächenplans erfolgen. Die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung obliegt dem Amt für Umwelt und Natur. Solange die Stadt Gießen keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Diese Maßnahmen können während der Planumsetzung beispielsweise durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert werden. Die Kontrolle der langfristigen Umsetzung der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme im Stadtgebiet von Pohlheim erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde der Stadt Gießen.

3.3 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung: Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 70 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen von Faber & Schnepf in Richtung der Autobahnauffahrt zur A 485 geschaffen werden, um durch die Ergänzung des bestehenden Betriebshofes eine Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 15.02.2018 gefasst.

Biotop- und Nutzungstypen: Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (überbaute, versiegelte Flächen, Straßenbegleitgrün, Vielschnitttrassen) bis mittlere (Laubgehölze frischer Standorte/Waldbestand, wasserführender Graben, Sukzessionsfläche) Wertigkeit. Mit Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) besitzt eine nach BNatSchG besonders geschützte Art ein Vorkommen im Plangebiet.

Fauna und Artenschutzrechtliche Belange: Aus der Artenschutzfachlichen Untersuchung sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling und Grünspecht und als artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Die festgestellten Reviere von Grünspecht und Haussperling befinden sich innerhalb des Eingriffsbereichs. Dementsprechend kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung der Arten. Für die betroffenen Arten werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Boden und Wasser: Die Böden im Plangebiet sind überwiegend anthropogen überformte Böden ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert. Natürliche Bodenfunktionen sind größtenteils nicht mehr anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wurde festgestellt, dass sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden. Lediglich durch den östlichen Bereich des

Plangebietes verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. beziehungsweise enthält Hinweise auf gesetzliche Regelungen.

Ort- und Landschaftsbild: Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebietes ist größtenteils durch ein Industrie- und Gewerbegebiet mit teil- bis vollversiegelten Flächen, entsprechenden Gebäuden und zum Teil hohen technischen Anlagen geprägt. Noch unbebaute Flächen sind lediglich im Südwesten und Osten vorhanden. Im Osten befindet sich zwischen dem Industriegebiet und der östlich gelegenen Auffahrt zur Bundesautobahn 485 ein verbliebenes Waldfragment, im Südwesten ein strukturarmer Hausgarten. Wahrnehmbare nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich von der A 485 aus gesehen durch den Wegfall eines Großteils der Gehölze innerhalb der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes.

Kultur- und Bodendenkmale: Kultur- und Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Klima und Luft: Der weitestgehende Wegfall der Waldparzelle ist aus klimatischer und lufthygienischer Sicht als negativ zu bewerten. Eine gewisse Eingriffsminimierung erfolgt durch den Erhalt eines Teils der Gehölze innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Entwicklungsziel Gehölzstreifen und naturnaher Grabenverlauf.

Lufthygiene, Geruch, Lärm: Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die mit einer erheblichen Auswirkung auf die Luftqualität sowie mit Geruchs- und Lärmbelastung verbunden sind. Zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzung als Industriegebiet zunächst nur die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine industrielle Nutzung schafft, die dann im Einzelfall dem Nachweis unterliegt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die industriellen und gewerblichen Flächen weiterhin in ihrer derzeitigen Form genutzt werden. Die vorbereitete Gehölzrodung sowie die Versiegelung der noch unbebauten Flächen im Osten des Plangebietes und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-) Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

Eingriffsregelung: Das entstehende Biotopwertdefizit von 99.106 Biotopwertpunkten wird durch die Zuweisung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme des Jagdvereins Hubertus Gießen und Umgebung e.V kompensiert. Die Umsetzung und langfristige Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Jagdverein und Faber & Schnepf geregelt. Nach Sicherstellung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben somit keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts.

3.4 Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2014): Modellgestützte Klimaanalyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 19.11.2019

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): Lärmviewer: www.laerm.hessen.de; Zugriffsdatum: 19.11.2019
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 19.11.2019
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.



- Legende**
- Betriebsgelände und Verkehrsflächen (versiegelt)
 - Sukzession
 - Laubwald
 - Weidengehölze
 - Laubbaum
 - ↓ E Epipactis helleborine (Breitblättrige Ständelwurz)
 - ↓ I Iris pseudacorus (Gelbe Schwertlilie)
 - Straßenbegleitgrün
 - Strukturarmer Hausgarten
 - Fließgewässer (Graben)
 - Geltungsbereich

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wetztenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Gießen
 Bebauungsplan Nr. G 70
 "Eisteiche" - 2. Änderung
 Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: 13.10.2021
 Projektleiter: Düber, Wagner
 CAD: Schneider
 Maßstab: 1 : 1.500
 Projektnummer: 180518