



Begründung
zum Bebauungsplan GI 04/36
„S T E I N B E R G E R W E G“

Planstand:

– Satzung –

20.05.2025

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	2
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
4.1	Planungsgrundlagen.....	4
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.1.2	Flächennutzungsplanung	4
4.1.3	Landschaftsplanung	5
4.1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.1.5	Rahmenplanung und sonstige städtebauliche Planungen	8
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	16
5	Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept	18
5.1	Städtebauliche Konzeption.....	18
5.2	Grünordnerische Konzeption.....	20
6	Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	21
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundflächenzahl.....	22
6.2.2	Geschossflächenzahl	23
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	23
6.2.4	Zahl der Vollgeschosse	23
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	24
6.4	Flächen für Ver- und Entsorgung	24
6.5	Öffentliche Grünfläche	27
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28

6.7	Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
6.8	Immissionsschutz.....	29
7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	30
7.1	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden	30
7.2	Grundstückseinfriedungen	30
7.3	Werbeanlagen	31
7.4	Abfall- und Wertstoffbehälter	31
8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	31
8.1	Denkmalschutz	31
8.2	Wasserwirtschaft	31
8.3	Entwässerungsanlagen	32
8.4	Kampfmittelbelastung	32
8.5	Altlasten	32
8.6	Artenschutz	33
8.7	Empfehlung zu Pflanzenarten	34
9	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung.....	34
9.1	Verfahrensart	34
9.2	Verfahrensstand.....	35
9.3	Konfliktbewältigung	35
10	Rechtsgrundlagen.....	36
11	Umsetzung der Planung.....	37
11.1	Umsetzungsperspektive.....	37
11.2	Städtebaulicher Vertrag	38
11.3	Flächenbilanz und Bodenordnung	38
11.4	Kosten	39

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Plangebiet soll u.a. zur langfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden, nachdem die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG veräußert hat. Im Plangebiet soll nun ein Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Dabei wurde bereits im Kreuzungsbereich Steinberger Weg/Schiffenberger Weg ein viergeschossiges Gebäude neu gebaut. Dieses markiert den eigentlichen Stadteingang und hat im Erdgeschoss eine Rettungswache mit direkter Ausfahrt zur Kreuzung sowie in den Obergeschossen Dienstleistungs- und/ oder Büroflächen, z.B. für Arztpraxen, aufgenommen. Im benachbarten Parkhaus wurden ausreichende Parkplätze für die neuen Nutzungen sowie den erweiterten Stellplatzbedarf der Volksbank errichtet. In einem weiteren Bauabschnitt soll ein Bürogebäude für den Eigenbedarf der Volksbank errichtet werden. Während der erste Bauabschnitt aufgrund der Eilbedürftigkeit für die Rettungswache samt Parkhaus nach erfolgtem Einleitungsbeschluss auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch/BauGB genehmigt wurde, wird für die Gesamtbaumaßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

Erst nach der ersten Offenlage des Planentwurfes wurde mit der Volksbank ein in Volumen und Bauhöhe vergrößertes Konzept für den 2. Bauabschnitt abgestimmt, das einen Bürotrakt mit 7 Geschossen enthält. Zudem konnte seitens der Volksbank noch ein weiteres Baugrundstück am Watzenborner Weg als Ausbaureserve erworben werden, für das eine bauliche Ausnutzung oberhalb des Einfügerahmens des § 34 BauGB festgesetzt werden soll.

Daher wurde die Beschlussfassung eines 2. Planentwurfes und erneute Offenlage mit Trägerbeteiligung erforderlich.

Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen unterstützt die Volksbank somit bei der Konzentration weiterer Arbeitsplätze in erheblichem Umfang am Hauptsitz Gießen sowie der Entwicklung eines modernen und innovativen Back-Office-Standortes im Schiffenberger Tal.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gl 04/36 „Steinberger Weg“ wird im Norden von einer Grabenparzelle (Flurstück 47/1), im Osten vom Steinberger Weg, im Süden vom Watzenborner Weg und im Westen von den Wegeparzellen Nr. 60 und 61 begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 13.600 m². Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstücke 26/14 teilweise, 26/20, 26/21, 26/25, 31/3, 31/4, 31/5, 31/10 und 31/11 (Stand 04/2025). Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 31/10 und 31/11 (Flur 14) erweitert. Zum zweiten Entwurf wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 26/14 (teilweise), 26/20, 26/21, 31/4 und 31/5 erweitert.



Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere eine positive städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des bisher nahezu vollversiegelten Standortes des ehem. BTF-Geländes erzielt werden. Unter Hinzunahme der nördlich angrenzenden Grundstücke Watzenborner Weg 8, 12 und 12A sowie der Parkplatzfläche auf Flurstück 31/5 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Diese sieht mittelfristig

eine weitere Bebauung des Plangebietes bei gleichzeitiger Aufwertung und Verbreiterung des Grünbereiches im Anschluss an die bestehende Garbenparzelle vor. Die durch eine geringfügige Inanspruchnahme des Grundstücks 26/25 erweiterte Verkehrsfläche des Steinberger Weges ermöglicht eine geplante Radwegführung (Einrichtungsradverkehr als Schutz- oder Radfahrstreifen).

Im Bebauungsplan sollen somit folgende konkrete Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung des Baurechts für eine mittelfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG, die ebenso wie das Dienstleistungsgelände (1. Bauabschnitt) vom Watzenborner Weg her erschlossen werden soll, mit einem gegenüber dem 1. Planentwurf aus 2021 erweiterten Bauvolumen und größerer zulässiger Gebäudehöhe,
- Erhöhung des Grünanteils durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie qualitative Aufwertung des Grünraumes entlang der Grabenparzelle durch Erweiterung der Grünzone nach Süden,
- Ermöglichung eines verkehrsgerechten Aus- und Umbaus des Steinberger Weges im Regelquerschnitt,
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Her-einnahme der Flurstücke 26/20, 26/21, 31/4 und 31/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Überlagerungen gibt es keine. Somit wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die im o.g. Regionalplan ausgewiesenen Ziele der Raumordnung anpasst.

Der Anfang April 2025 zur erneuten Offenlage beschlossene 2. Fortschreibungsentwurf des RPM ändert hierzu nichts.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (rechtsverbindlich seit 2000, mit nachfolgenden Änderungen) stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Ebenfalls dargestellt ist das Planzeichen für Elektrizität, das einen Trafo der Stadtwerke Gießen kennzeichnet. Der Bebauungsplan wird als ein gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bauleitplan aufgestellt. Daher wird keine FNP-Änderungserfordernis begründet.

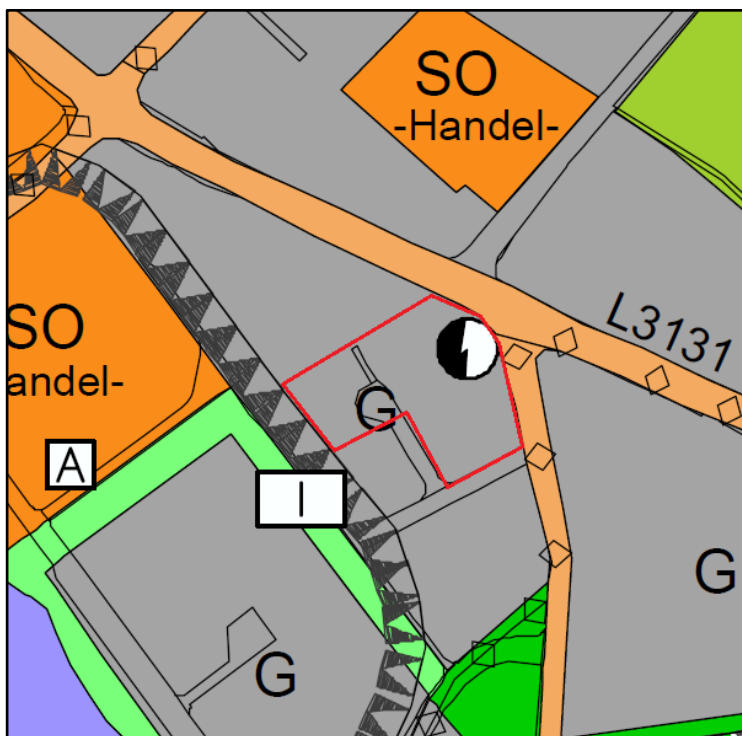


Abbildung 4-1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gießen.

4.1.3 Landschaftsplanung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte aber nicht in den FNP integrierte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Er empfiehlt für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung.

Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert der Landschaftsplan das Plangebiet als „*Siedlungen und künstlich verändertes Gelände*“. Laut Biotopbewertung erhalten alle Flächen die Wertstufe „*stark verarmt*“.

Der Bruchgraben wird bezüglich seiner Gewässergüte als sehr stark verschmutzt und seiner Struktur als sehr stark verändert gewertet.

Die Entwicklungskonzeption macht für das Plangebiet keine Aussagen.

4.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des nun zu entwickelnden Plangebietes bestehen bereits folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

- GI 70 „Eisteiche“ (1978 Faber & Schnepf-Tiefbau-Betriebshof), mit 1. Änderung aus 2003 (Ausschluss Einzelhandelsnutzung)
- GI 70 „Eisteiche“ 2. Änderung (2025, Erweiterung des Betriebshofes),
- GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ (2003, Sommerlad, OBI)
- GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ 1. Änderung (2013, geänderte Baugebiete)
- GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ (2003, Ausweisung GE / SO)
- GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 1. Änderung (2010, Tierbedarfsmarkt)
- GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung (2014, Boardinghouse; in 2021 aufgehoben)

Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Planungsziele der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne GI 70 „Eisteiche“, GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ und GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ sowie deren Änderungen dargestellt und beschrieben.

GI 70 „Eisteiche“, 1. und 2. Änderung

Neben dem Ziel, rechtswirksame planungsrechtliche Festsetzungen zum Rekultivierungsziel nach dem erfolgten Tonabbau für das im Planbereich liegende Tonvorkommen zu treffen, wurde mit entsprechenden Ausweisungen als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) der Standort für die dort vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert.

Durch die 1. Änderung erhielt die damals geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 für den als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes Geltung. Durch weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO sollten Nutzungen, die zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters und zu erwartenden nachbarlichen Nutzungskonflikten führen können (in der GI Fläche sind zwei Industrieanlagen gemäß BIm-SchG angesiedelt) ausgeschlossen werden. Ein zweites Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Betriebshofffläche wurde 2025 abgeschlossen.

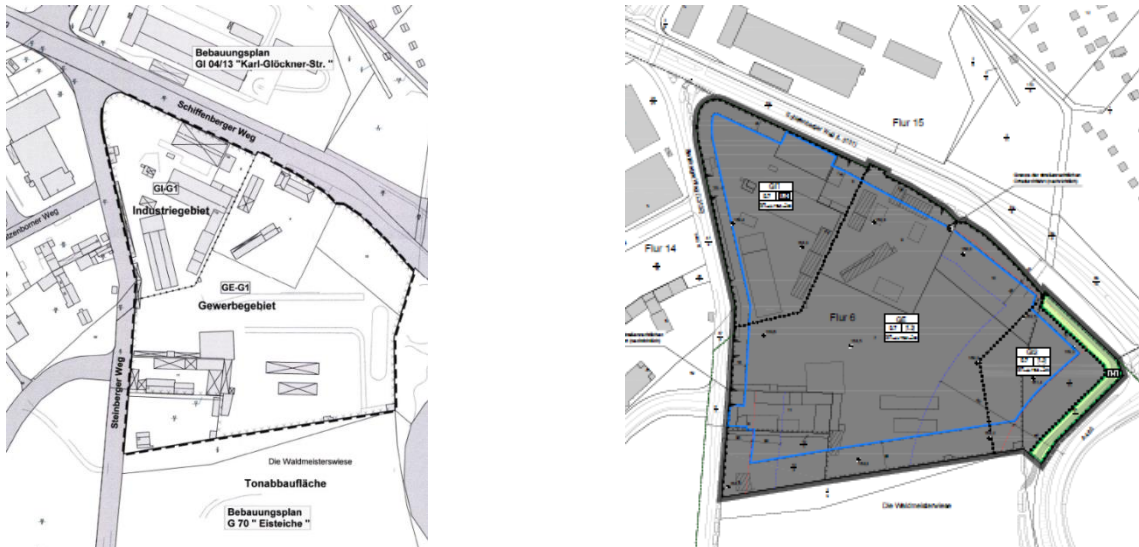


Abbildung 4-2: Planausschnitte Bebauungsplan GI 70 „Eisteiche“, 1. und 2. Änderung

GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Wiedernutzbarmachung von ehemals bergbaulich genutztem Betriebsgelände der Fa. Gail-INAX AG. Hierzu wurden im Planbereich mehrere Gewerbegebiete und Sondergebiete ausgewiesen.

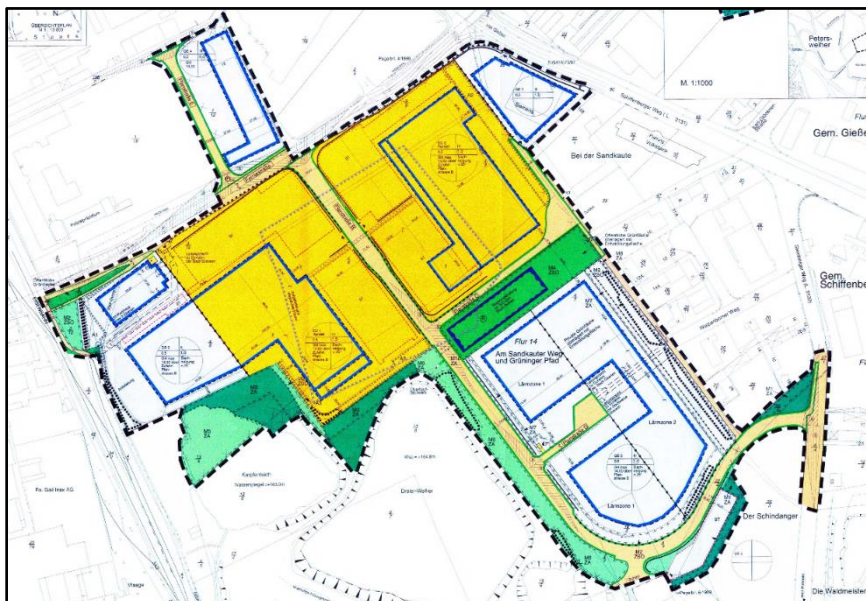


Abbildung 4-3: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“

Mit der 1. Änderung fanden verschiedene Modifizierungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der teilräumigen Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO statt. Darüber hinaus erfolgte die teilräumige Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Angebotsplanung beispielsweise für eine geschossgebundene gewerbliche Nutzung (Büro, Ausstellung, Ausbildung, usw.). Auch eine erste Änderung dieses Bebauungsplans ist rechtskräftig.

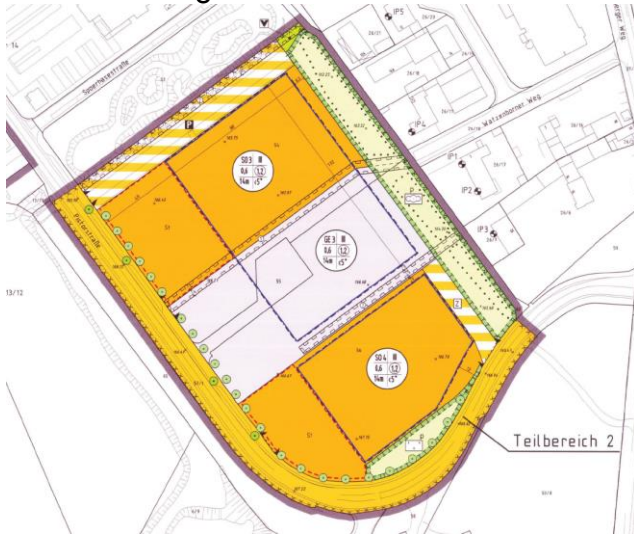


Abbildung 4-4: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung

GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“, 1. Änderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den 50er Jahren entwickeltes Gewerbegebiet, in dem durch Betriebs- und Firmenaufgaben seit den 80er Jahren zunehmend ein Nutzungswechsel in Richtung Handel stattfand, bzw. beabsichtigt war. Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes für dieses Gebiet bestand nur eine begrenzte Einflussnahme auf die Folgenutzungen im Rahmen des § 34 BauGB.

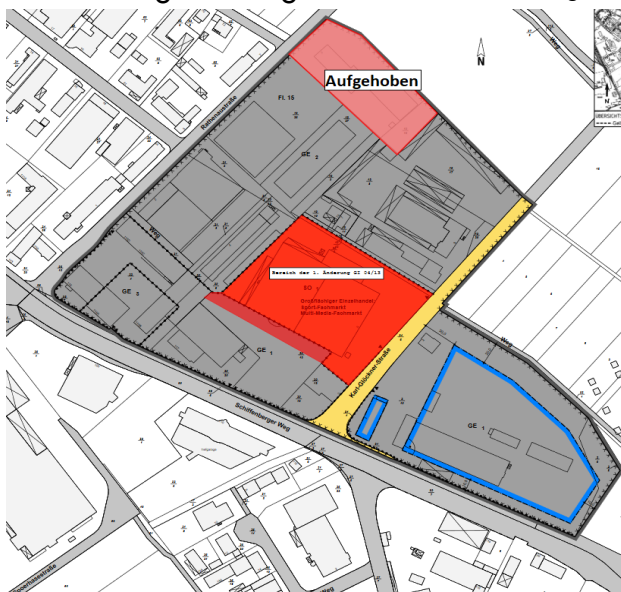


Abbildung 4-5: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“

Mit dem Bebauungsplan „Karl-Glöckner-Straße“ wurde das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Ordnung nur in den Grundzügen und der gebotenen Erforderlichkeiten festzusetzen. Er wurde deshalb als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erstellt mit der Festsetzung der Art der zulässigen Nutzungen.

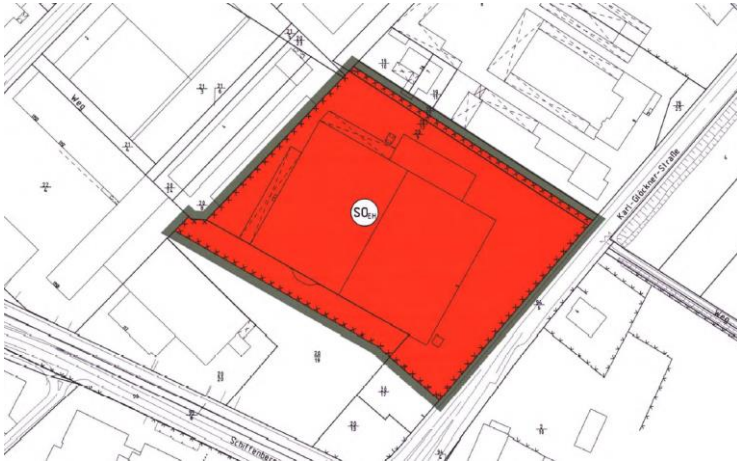


Abbildung 4-6: Planausschnitt Bebauungsplan Gl 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

4.1.5 Rahmenplanung und sonstige städtebauliche Planungen

Informelle Planungen – Masterplan 2020

Der „Masterplan Gießen 2020 – Gewerbestandortkonzept Schiffenberger Tal“ aus 2005 schlägt für den Bereich „Schiffenberger Tal“ folgende Nutzungsziele vor:

- Weiterentwicklung eines differenzierten Branchenmix,
- Revitalisierung der Tonabbauf Flächen und untergenutzten Betriebsstandorte,
- Funktionale und gestalterische Optimierung,
- Flächenmäßige Begrenzung der dezentralen Einzelhandels-Konzentration auf den gegenwärtigen Stand
- Profilierung im Bereich Technologie / Dienstleistungen

Das gesamtstädtische Rahmenkonzept des Masterplans bezeichnet das Schiffenberger Tal als Bereich mit Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung. Dies schließt eine bauliche und nutzungsbezogene Neuordnung des Gebietes sowie begleitende verkehrliche Maßnahmen ein. Die Teilpläne Gewerbe und Handel formulieren für das Schiffenberger Tal wesentlich die o.g. Ziele.

Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept

Die in beiden Rahmenkonzepten:

- „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“, 2023 beschlossen, und

- „Vergnügungsstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen“ aus 2012

begründen weitere Planungsvorgaben für den Bebauungsplan bezüglich seiner Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet wurde im „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen“ nicht in die dezentrale Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal einbezogen. Durch die Vielzahl in der Nähe befindlicher Einzelhändler, ist eine weitere Ansiedlung im Plangebiet nicht erforderlich und kann daher ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem durch das Vergnügungsstättenkonzept so bezeichneten „Eignungsgebiet“. Eignungsgebiete eignen sich generell in Gießen für die Unterbringung von Vergnügungsstätten, da sie sich in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen befinden. In diesem Bebauungsplan werden Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben mit sexuellem Charakter ausgeschlossen, da hierbei störende Auswirkungen auf die Nutzungen der „Schiffenberger Wacht“ sowie das künftige Bürogebäude der Volksbank nicht ausgeschlossen werden können.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die umgebende Bebauungsstruktur des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Ausprägungen, aber auch durch vereinzelte Wohnnutzung, wie z. B. dem Studentenwohnheim, geprägt.

Nordwestlich angrenzend befindet sich das Hauptgebäude der Volksbank Mittelhessen eG inklusive Verwaltungstrakt. Außerdem liegt nördlich des Schiffenberger Wegs das ehemalige Polizeipräsidium in der Karl-Glückner-Straße. Das Areal wird derzeit nur für polizeiliche Trainingseinheiten, Abstellzwecke und open-Air-Veranstaltungen genutzt. Mittelfristig wird hier eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung erwartet, die auch mit einer weiteren Aufwertung des Stadteingangs einhergeht.

Das Industriegebiet „Eisteiche“ grenzt östlich an das Plangebiet an. Früher war es ein Abbaugelände für Ton, heute befindet sich hier das Betriebsgelände des Bauunternehmens Faber & Schnepf.

Im Süden grenzt der Parkplatz der Syrisch-orthodoxen-Kirche von Antiochien „St. Afrem und St. Theodoros“ an. Das Kirchengebäude und weitere zugehörige Bauwerke sowie Parkplätze befinden sich weiter südlich. Der 8-geschossige Wohnturm des Studentenwerkes grenzt direkt an.

Westlich des Plangebietes besteht die Bestandsbebauung aus einer Nutzungsmischung von Gewerbebetrieben und zum Teil zugehöriger Wohnbebauung sowie nördlich daran angrenzend einen Parkplatz der Volksbank Mittelhessen.



Abbildung 4-7: Ehemaliges Polizeipräsidium Karl-Glückner-Straße



Abbildung 4-8: Betriebshof Fa. Faber & Schnepf



Abbildung 4-9: Orthodoxe Kirche



Abbildung 4-10: Studentenwohnheim und Gewerbe

Naturräumlicher Bestand

Biotope und Flora

Das Büro PLAN Ö wurde in 2019 mit der Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen sowie der Untersuchung von Flora und Fauna beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfasst über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus liegende Bereiche des nördlich angrenzenden Klingelbachgrabens und des westlich liegenden Regenrückhaltebeckens. Die Biotoptypen wurden gemäß Hessischer Kompensationsverordnung vom 10.11.2018 erfasst und bewertet.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes stellen Wohn- und Gewerbeflächen mit der entsprechenden Anzahl an Parkplätzen dar und sind versiegelt oder teilversiegelt. Artenarmen Ruderalflächen, standortfremden Gehölze, Heckenanpflanzungen, arten- und strukturarmen Hausgärten sowie die Straßenbegleitgrün sind die begrünende Elemente der bebauten Bereiche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dominiert zum Zeitpunkt der Kartierung noch eine Lagerfläche für Abbruchmaterial der ehemaligen Gebäude. Mittlerweile ist die Fläche mit einem Dienstleistungsgebäude (Volksbank, Ärztehaus sowie Rettungswache) und einem Parkhaus bebaut.

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnah gestaltet gewertet. Aus dem Regenrückhaltebecken führt von Westen nach Osten ein arten- und strukturarmer Graben. An seinem Ufer wachsen vor allem Brombeeren sowie Hartriegelgehölze, eingestreut mit einigen Bäumen wie Erlen, Birken und Espen (siehe auch Biotoptypen 02.200). Eine ausgeprägte Grabenflora (z.B. Seggen, Binsen) war zum Zeitpunkt der Begehung nicht erkennbar. Der Graben trennt das Volksbank-Gebäude vom Parkplatz und ist kurz vor der Verrohrung unter dem Schiffenberger Weg in Steine gefasst ist.

Allgemein lässt sich feststellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes die Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit überwiegen. Der Grabenverlauf, die grabenbegleitenden Gehölze sowie das Regenrückhaltebecken besitzen eine mittlere Wertigkeit. Sie stellen gerade im städtischen Umfeld einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Vor allem dem Retentionsbecken kommt durch seine vielfältige, naturnahe Gestaltung mit Feuchtbereichen und Baum- und Buschbestand eine bedeutende Rolle zu. Die artenarmen Ruderalflächen, standortfremden Gehölze, Heckenanpflanzungen, arten- und strukturarmen Hausgärten sowie die innerstädtischen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) spielen aufgrund ihrer Artenarmut nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum, können aber teilweise in der stark versiegelten Stadtlandschaft eine wichtige Brückenfunktion bzw. Rückzugsort für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sein.

Im Geltungsbereich kommen keine § 30 -Biotope vor, auch Pflanzen der Roten Liste Deutschlands oder Hessens konnten nicht nachgewiesen werden.

Fauna

„Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist der Untersuchungsbereich Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien auf. Aus der Lage, der derzeitigen Nutzung der Umgebung und insbesondere der Verkehrssituation resultiert im gesamten Untersuchungsbereich ein hohes Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Bereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen“ (Faunistische Erfassung, Plan Ö 2019).

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Untersuchungsbereich als Siedlungsrandhabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Neben den ubiquitären Arten wurde auch der Haussperling an Bestandgebäuden im Bebauungsplangebiet und Stieglitz (außerhalb des Bebauungsplangebietes) nachgewiesen. Beide Arten weisen einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) auf. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum wobei mit Mäusebussard und Turmfalke zwei streng geschützte Arten den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgebiet nutzen.

Im Untersuchungsbereich konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. An allen vier Begehungsterminen wurden Zwergfledermäuse, die den Untersuchungsbereich hauptsächlich als Jagdraum frequentieren, angetroffen. Der Große Abendsegler wurde nur bei einer Begehung nachgewiesen und wird als Gastart eingestuft.

Alle Fledermausarten gehören zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten.

Im Untersuchungsbereich kommen Gebäude und vereinzelte Bäume vor, die als Quartiere für die Zwergfledermäuse geeignet wären. Durch Eingriffe, wie Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurden Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*) festgestellt. Beide sind verhältnismäßig anspruchslose und häufige Arten, die auf nationaler Ebene besonders geschützt sind, aber nicht zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gehören. Während der Begehungen am 29.04.2019 konnte am südlichen Rande des Untersuchungsbereichs außerhalb des Bebauungsplangebietes eine Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Zauneidechse ist eine FFH-Anhang IV-Art und nach BArtSchV streng geschützt.

Geologie und Boden

Nach dem Geologie Viewer Hessen lässt sich als Geologischer Untergrund tertiäre Lockergesteine (Kalkstein, Mergel) überlagert mit Ton-Schluff und Sand definieren.

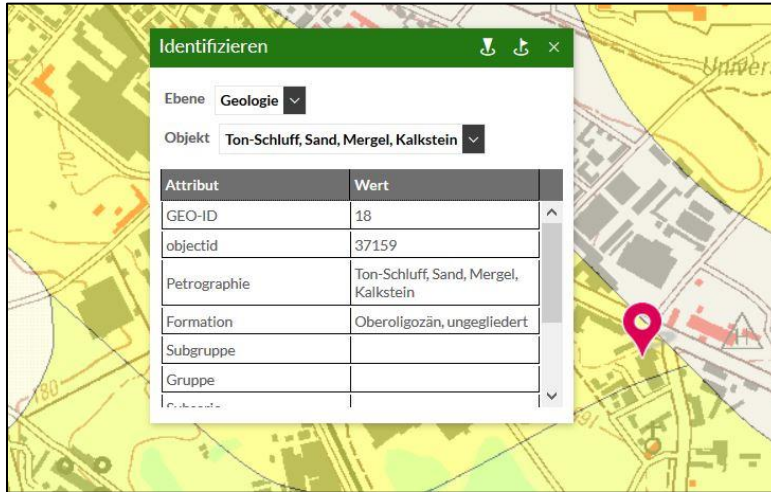


Abbildung 4-11: Ausschnitt aus dem Geologie Viewer (HLNUG, 2021)



Abbildung 4-12: Ausschnitt aus dem Geologie Viewer (HLNUG, 2021)

Nach dem Bodenviewer Hessen kann als natürlich anstehender Boden der Pseudogley angenommen werden. Dieser Bodentyp wurde im Laufe der Zeit aufgrund Siedlungstätigkeiten antropogen überprägt (Auffüllungen, Verdichtungen)

Der Pseudogley ist ein durch Staunässe und Austrocknung geprägter Bodentyp. Voraussetzung ist ein stauender Untergrund, auf dem sich zeitweise das versickernde Niederschlagswasser sammelt und nur langsam zur Versickerung kommt. Die langsame Versickerung ist jedoch mit einer hervorragenden Filterleistung verbunden. Pseudogleye sind extrem empfindlich gegenüber Verdichtungen, so dass ihre Versickerungsleistung gegen Null gehen kann.

Das Plangebiet ist für die Erdwärmenutzung hydrogeologisch ungeeignet.

Klima

Nach der Planungshinweiskarte (GEO-NET, 2014) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung (hellgrün) im Einwirkungsbereich südöstlich kommender Kaltluftströmungen. Aufgrund der getätigten Baulichkeiten wirkt das neu errichtete Parkhaus als Riegel, so dass die bioklimatische Belastung aktuell nur noch als mäßig bis hoch eingeschätzt wird. Eine klimatische Ausgleichswirkung durch Erhöhung des Vegetationsanteils, geringe Bauhöhen sowie einer Verbreiterung des Grünzugs entlang des Bruchgrabens sollten unbedingt angestrebt werden.



Abbildung 4-13: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte (GEO-NET, 2014)

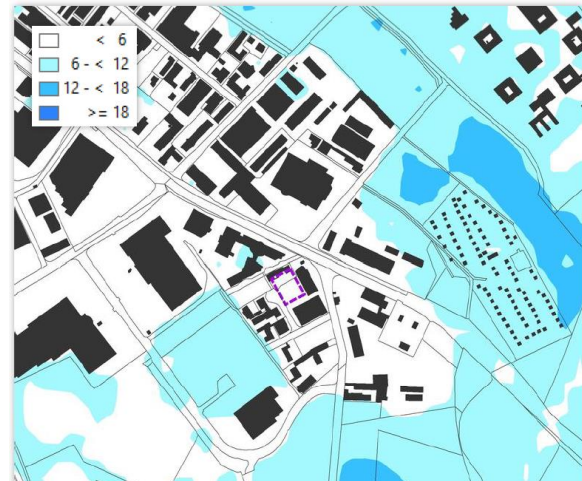


Abbildung 4-14: Ausschnitt Kaltluftproduktionsrate um 04:00 Uhr (GEO-NET, 12/2022)

Der Bereich in der Nähe der Bestandsgebäude im Südosten des Planraumes stellt sich noch etwas wärmer dar, so dass flächeninterne Differenzen der Lufttemperatur sichtbar werden. Die Kaltluftproduktion (Abb. 4-15) ist nutzungsgemäß gering. In der Abb. 4-16 ist das nächtliche bodennahe Kaltluftströmungsfeld dargestellt. Ein großer Teil der Bestandsbebauung des Gewerbegebietes wird innerhalb der Baulücken bodennah durchströmt. Insbesondere in den Übergangsbereichen sind die Kaltluftströmungen im Einflussbereich des Schiffenberger Tals stark genug, tief in den bebauten Bereich einzufließen. Die in Richtung Kernstadt dichter werdende Bebauung riegelt die Strömungen zunehmend ab. Je nach Bauvolumen und Versiegelungsgrad verursachen die Gewerbeflächen eine rasche Erwärmung der Kaltluft und eine Verlangsamung des Prozessgeschehens. Auch für die Planfläche wird aufgrund der leeseitigen Bestandsbebauung keine signifikante bodennahe Durchströmung modelliert.

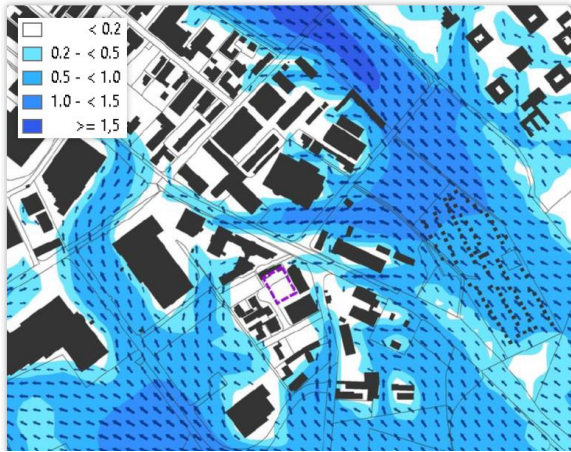


Abbildung 4-15: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte (GEO-NET, 12/2022)

Durch das Gebäude sinkt die potenzielle Zugänglichkeit der unmittelbaren Nachbarflächen für Kaltluftströmungen aus dem Südosten, wobei der Luftaustausch aufgrund der leeseitigen Bestandsbebauung momentan bereits stark vermindert ist. Für die in der weiteren Nachbarschaft angrenzenden Areale und für die in Richtung Nordwesten anschließende Kernstadt sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

Basierend auf den vorliegenden Analysen und der bislang skizzierten Planung ist von keiner zusätzlichen vorhabenbedingten Beeinträchtigung der relevanten kaltefluthaushaltlichen Funktionen im Untersuchungsgebiet auszugehen.

Zur weiteren Optimierung der Planungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima, insbesondere auf der Planfläche selbst, kann die Berücksichtigung der folgenden Hinweise beitragen:

- Die Oberflächenalbedo durch Verwendung heller Baumaterialien erhöhen
- Parkplätze, Wege und Höfe mit Bäumen begrünen (Verschattung)
- Die Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung prüfen

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Es befindet sich südlich der versetzten Kreuzung Schiffenberger Weg/ Steinberger Weg/ Karl-Glückner-Straße. Erschlossen ist das Plangebiet über den Watzenborner Weg, welcher in den Steinberger Weg einmündet.

In Zusammenhang mit der baulichen und verkehrlichen Entwicklung auf dem JLU-Campus Geisteswissenschaften sowie den nach wie vor geplanten Veränderungen der Fernstraße bis zum Leihgesterner Weg wurde eine Verkehrsuntersuchung „Schiffenberger Tal“ vom Büro T+T aus Dreieich erstellt. Aufgabenstellung dieser Verkehrsuntersuchung war die Sicherstellung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit an allen Knoten, insbesondere des Schiffenberger Wegs, ggf. durch ergänzende bauliche und organisatorische Maßnahmen. Dies soll unter anderem durch einen leistungsfähigeren Knotenpunkt Schiffenberger Weg/ Karl-Glückner-Straße/ Steinberger Weg erreicht werden. Dieser weist im Prognosefall (verlängerte Fernstraße) eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E)

auf. Das Büro kam zum Ergebnis, dass eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des angesprochenen Knotenpunktes nicht über eine Anpassung der Signalprogramme möglich ist. Jedoch wäre mittelfristig, im Zuge der baulichen Entwicklung des ehemaligen Polizeipräsidiums, ein Flächentausch denkbar, der die Überplanung des versetzten Kreuzungsbereiches ermöglichen würde. Durch eine neue Einmündung der Karl-Glückner-Straße in Gegenlage des Steinberger Weges kann die Leistungsfähigkeit auf Qualitätsstufe D verbessert werden.

Der Ausbau des Steinberger Weges an dieser Stelle ist notwendig, um eine adäquate Lösung für den Radverkehr zu erhalten. Um die benötigten Flächen bei einem Ausbau

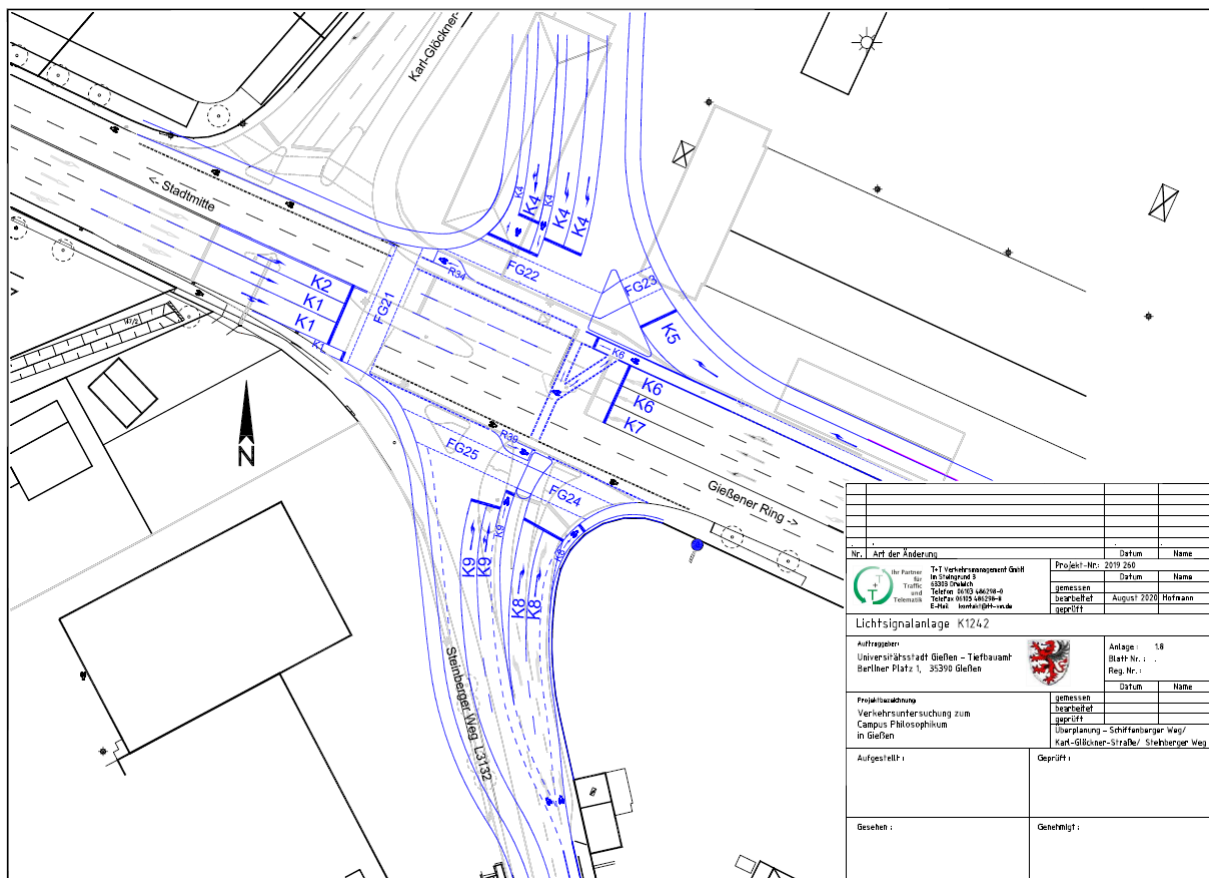


Abbildung 4-16: Ausschnitt des Knotenpunktes aus der Verkehrsuntersuchung (mit Erweiterung der Verkehrsfläche auf das Volksbank-Grundstück im Plangeltungsbereich)

zur Verfügung zu haben, wird ein Teilbereich im östlichen Plangebiet als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das 314 Stellplätze fassende Parkhaus dient neben der Unterbringung der notwendigen Stellplätze von Patienten und Mitarbeitern im Ärztehaus auch den Mitarbeitern der Volksbank, welche zuvor auf dem Grundstück der Syrisch-Orthodoxen Kirche und anderen angemieteten Flächen parkten. Die von den Mitarbeitern der Volksbank ausgelösten Verkehrsströme im Watzenborner Weg entstehen dementsprechend nicht neu, sondern werden nur in das Parkhaus verlagert. Ebenfalls berücksichtigt ist hierbei ein weiterer Stellplatzbedarf durch ein perspektivisches neues Volksbank-Gebäude in diesem Bereich.

Die Rettungswagen der JUH können im Notfall mit Sondersignal eine Ausfahrt direkt auf den Schiffenberger Weg nutzen. Das Ampelsystem kann dann entsprechend angesteuert werden, um eine sichere Ausfahrt zu gewährleisten. Liegt kein Notfall vor, fahren die Rettungswagen über den Watzenborner Weg ein und aus.

ÖPNV

In der Nähe des Plangebietes befinden sich derzeit folgende Bushaltestellen:

- Sandkauter Weg (Linien 6, 10, 802)
- Siemensstraße (Linien 10, 801, 802)
- Pistorstraße (Linie 801)
- Bauhof Faber+Schnepp (Linien 375, 377)

Der Nahverkehrsplan (NVP) 2023, welcher beschlossen, jedoch noch nicht in Kraft getreten ist, sieht in der dritten Ausbaustufe eine weitere Stadtbushaltestelle der Linie 6 im Bereich Karl-Glöckner-Straße vor, deren Umsetzung wird im NVP wie folgt beschrieben: „Kurzfristige Prüfung für Regional-/Lokalbusverkehr ggf. als Ersatzhaltestelle Bauhof Faber+Schnepp, spätestens mit Umsetzung der Linie 6.“ Diese Umsetzung ist frühestens für 2028 angedacht ist. Eine frühere Einrichtung der Haltestelle für Regionalbusse wird stadintern geprüft.

Neue Anbindungsmöglichkeiten würden zudem bei einer zukünftigen Entwicklung des ehemaligen Gail-Geländes entstehen. Durch eine dann geänderte Erschließung dieses Gebietes ergibt sich die Notwendigkeit neuer Bushaltestellen in diesem Bereich, wovon auch das Plangebiet profitieren könnte.

Fußläufig erreicht man den Bahnhaltepunkt „Erdkauter Weg“, welcher eine Anbindung an die Züge der RB46 zum Gießener Bahnhof und in Richtung Gelnhausen bietet, in rund 15 Minuten.

5 STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES GESAMTKONZEPT

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet befindet sich, von Pohlheim kommend, im Bereich des Ortseinganges der Stadt Gießen. Die Beplanung und Entwicklung dieser Fläche durch markante Gebäude, welche sich zudem in die nähere Umgebung einfügen, bietet die Chance, den Ortseingang neu zu gestalten und aus städtebaulicher Sicht attraktiv zu prägen.

Das Plangebiet soll u.a. zur mittelfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden. Die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG hat den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG verkauft. Durch den Bebauungsplan wird nun die aufgrund der Eilbedürftigkeit nach § 34 BauGB errichtete „Schiffenberger Wacht“ samt Parkhaus, welche im Erdgeschoss des Ärztehauses die neue Johanniter Rettungswache beherbergt, planungsrechtlich gesi-

chert. In einem anderen Baufeld soll als weiteres Planungsziel die Möglichkeit zur Errichtung eines Bürogebäudes für die Volksbank Mittelhessen und ggf. andere Nutzer geschaffen werden. Eine erst nach der Offenlage des 1. Planentwurfes erfolgte Abstimmung eines vergrößerten Neubau-Konzeptes für die Büroflächen der Volksbank hat einen Anpassungsbedarf der Festsetzungen zum 2. Bauabschnitt im 2. Planentwurf ergeben. Durch einen siebengeschossigen Bürotrakt im rückwärtigen Bereich soll eine städtebaulich attraktive Ergänzung des durch den 1. Bauabschnitt („Schiffenberger Wacht“) ausgestalteten neuen Stadteingangs auf der Südseite des Schiffenberger Weges erreicht werden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einem 314 Stellplätze fassenden Parkhaus im südlichen Plangebiet nachgewiesen, welches zudem von den Mitarbeitern der Volksbank Mittelhessen genutzt wird.



Abbildung 5-1: Rückwertiges Baufenster, Ansicht Watzenborner Weg



Abbildung 5-2: Ansicht West



Abbildung 5-3: Ansicht Schiffenberger Weg

5.2 Grünordnerische Konzeption

Das Plangebiet weist im Bestand erhebliche Gründefizite auf, die es gemäß der grünordnerischen Zielvorgabe zu reduzieren gilt. Dies soll durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen auf privaten Grundstücksflächen gewährleistet werden. Die nördlich verlaufende Gewässerparzelle des Bruchgrabens wird innerhalb des Geltungsbereiches um eine 8 m breite mit Ufergehölzen zu begrünende öffentliche Grünfläche erweitert.

Basierend auf den Empfehlungen der klimatischen Planungshinweiskarte (GEONET 2014 und dem Aktualisierungs-Gutachten GEONET 2022) ist ein mindestens 20 % Begrünungsanteil auf den Baugrundstücken vorzusehen. Den Begrünungsanteil gilt es qualitativ hochwertig mit Bäumen, Sträuchern, Blühstauden und Blühwiesen zu gestalten, gekieste oder geschotterte Flächen sind zu vermeiden. Die Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Fassaden des Parkhauses sind zu begrünen.

Der nördlich verlaufende Bruchgraben wurde durch vergangene Bautätigkeiten erheblich eingeeengt. Die Grabenparzelle wird über einen 8m breiten Streifen erweitert, in der auch der wasserrechtlich begründete, unbebaubare und ab Böschungsoberkante 5m tiefe Gewässerrandstreifen untergebracht ist. Nach Abbruch der Gebäude soll unter Berücksichtigung eines privaten Regenkanals ein uferbegleitender Blühstreifen mit anschließenden Ufergehölzen entwickelt werden. Der Graben dient der Entwässerung und Rückhaltung der ehemaligen Betriebsflächen der Fa. Gail und mündet in ein Gewässersystem des Klingelbachs. Wasserrechtlich ist der Graben als Gewässer eingestuft, eine entsprechende Abstimmung von der Volksbank gewünschter gestalterischer Veränderungen der Uferbereiche bedarf eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Städtischerseits werden hierzu folgende Planungsvorgaben definiert, die sich auch in der Festsetzung zur Begrenzung von Eingriffen in den künftigen Grünbestand innerhalb der Grünfläche auf maximal 10% widerspiegeln:

- Der Charakter eines intensiv mit Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzten und naturnah ausgestalteten Gewässerlaufs bleibt grundsätzlich erhalten und wird auf der öffentlichen Grünfläche entsprechend ergänzt,
- Eine Aufwertung der Sohlstruktur wird im Rahmen einer mit den zuständigen städtischen Stellen abzustimmenden gewässerökologischen Fachplanung aufgewertet,
- Retentionskapazitäten in diesem Abschnitt werden nur realisiert, wenn sie mit den o.g. Zielsetzungen in Einklang gebracht werden können,
- Die Zugänglichkeit und Aufenthaltsfunktion für Volksbank-interne Zwecke am Gewässerrand, mit entsprechender Möblierung und sonstigen Ausstattung, ist auf einen Flächenanteil innerhalb der öffentlichen Grünfläche von max. 10% zu beschränken und im südlichen Böschungsbereich zu minimieren.

6 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO erfolgt die Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Baugebietsarten, um die differenzierten Entwicklungsziele städtebaulich abzubilden. Die in der Nähe befindlichen Bebauungspläne weisen Sondergebiete, Gewerbegebiete sowie ein Industriegebiet auf, daher eignet sich das Plangebiet ebenfalls als Standort für ein Gewerbegebiet sowie für eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“. Hinzu kommt die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Volksbank-Parkplatzes durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Zudem ist das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Darüber hinaus eignet sich der Standort auch in Bezug auf die gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt und den Gießener Ring für geplante Nutzung durch die Johanniter-Unfall-Hilfe.

Für eine Wohnnutzung ist das Plangebiet nicht nur wegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan, sondern auch wegen des angrenzenden Industriegebietes und der daraus resultierenden starken Immissionsbelastung nicht zuträglich. Daher besteht das Erfordernis zur Entwicklung eines Gewerbegebietes mit der zugehörigen Infrastruktur für den ruhenden Verkehr.

Der nördliche Plangebietsbereich wird, abgeleitet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Insofern sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ebenfalls zulässig sind nach § 8 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben mit sexuellem Charakter werden ausgeschlossen, da hierbei störende Auswirkungen auf die Nutzungen der „Schiffenberger Wacht“ sowie das künftige Bürogebäude der Volksbank nicht ausgeschlossen werden können.

Eine vertragliche Unterbringung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im gewerblichen Bereich ist infolge des extensiven Flächenbedarfes und Störpotentials dieser Nutzungen nicht möglich und daher ausgeschlossen. Die starken Immissionsbelastungen durch das angrenzende Industriegebiet bedingt den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Die Festsetzungen des Planentwurfs beinhalten die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Gebäudeoberkannte und berücksichtigen insofern die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Höhenbegrenzungen gewährleisten, dass sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen. Somit ist die Baumasse ausreichend definiert. Die Festsetzungen zielen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur dezentralen Einzelhandelsagglomeration „Schiffenberger Tal“ entspricht.

6.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird mit der Grundflächenzahl/GRZ das Verhältnis der Überbauungsfläche von Hauptgebäuden, inklusive z. B. ihrer Terrassen oder von nicht ringförmigen Überbauungen (Balkonen, Erkern, Lufträumen über auskragenden oder schrägen Gebäudeteilen), zur Grundstücksfläche festgesetzt. Bei dieser Festsetzung sind einerseits die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ Gewerbegebiet: 0,80) und andererseits das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Flächen zu berücksichtigen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird ein vertragliches Mittelmaß zwischen der Block-GRZ von unter 0,3 und des oberen Grenzwertes nach § 17 BauNVO gefunden. Die Flurstücke 26/20 und 26/21 erhalten durch die festgesetzte GRZ von 0,8 die maximale Flexibilität für Gewerbegebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können die jeweils festgesetzten Obergrenzen für die Anlage von Stellplätzen/Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige versiegelte Nebenflächen, Nebenanlagen oder Unterbauungen z.B. durch Tiefgaragen um 50% überschritten werden (GRZ 2).

6.2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO regelt die Geschossflächenzahl (GFZ) das Verhältnis der Summe aller Vollgeschoss-Bruttoflächen (Außenmaße des Gebäudes bzw. jeweiligen Vollgeschosses) zur Grundstücksfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl auf einen Wert von 1,8. Damit werden gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeption Grundflächenzahlen weit unterhalb der Obergrenze von 2,4 festgesetzt aber dennoch i.V.m. den maximal zulässigen Gebäudehöhen Spielräume für eine eher kompakte aber höhere Bebauung zu schaffen.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der Gebäudebestand in der näheren Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf das Hauptgebäude der Volksbank Mittelhessen eG, bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Zudem kommt der besondere Standort als „Eingangstor zur Stadt“, auf den das verhältnismäßig hohe Gebäude „Schiffenberger Wacht“ einen gestalterisch positiven Einfluss nimmt.

Der Bebauungsplan setzt die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen fest, sodass die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die Lage und das Umfeld des Plangebietes angepasst und hinreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen werden für die beiden Baufelder differenziert festgesetzt und sind an die in diesen Bereichen jeweils geplante Bebauung angepasst.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 4,00 m zulässig.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten ebenfalls nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Für die Flurstücke 26/20 und 26/21 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Dies ermöglicht eine vorteilhafte Ausnutzung der Grundstücke, jedoch mit Verzicht auf eine maximale Nutzbarkeit im Hinblick auf den oberen Grenzwert von 2,4 gem. § 17 BauNVO. Es keine Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend für die Höhengestaltung der Gebäude ist ausschließlich der o.g. obere Bezugspunkt und die festgesetzte Höhe über Normalhöhenull.

Für die Flurstücke 26/25 und 31/3 wird auf die Festsetzung einer GFZ zugunsten einer bestmöglichen Ausnutzung des vorhandenen Baufensters im 2. Bauabschnitt verzichtet. Dabei soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Zudem ist bei den Gebäuden von einer

atypischen Nutzung auszugehen, welche keine standardisierten Gebäudehöhen aufweisen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend des vorabgestimmten Konzeptes des Architekturbüros Feldmann mit Gebäudelängen über 50 m wird im Gewerbegebiet, in dessen Nutzungsschablone die zulässige Bauweise mit „a“ gekennzeichnet ist, gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

6.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Bestand befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Gießen AG, bzw. von der Mittelhessen Netz GmbH (Wasser, Strom und Fernwärme). Eine ausreichend gesicherte Versorgung des Plangebietes wurde in den Beteiligungsverfahren bestätigt.

Laut Auskunft der Unteren Wasserbehörde ist das Gebiet für die Nutzung von Geothermie nicht geeignet.

Weiterhin befinden sich an das Plangebiet angrenzend Regen- und Schmutzwasserkanäle der Mittelhessischen Wasserbetriebe. Es bestehen daher Anschlussmöglichkeiten an den Watzenborner Weg und Steinberger Weg. Die Aufnahmekapazität ist in Abhängigkeit von der Städtebaulichen Entwicklung in einem Entwässerungskonzept nachzuweisen.

Wasserversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit seinen spezifischen Anforderungen in ausreichendem Maße an die Wasserversorgung, inkl. Löschwasserversorgung, angeschlossen werden kann.

Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen und kann an die bestehenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Watzenborner Weg und teilweise im Steinberger Weg entwässert werden.

Im Folgenden wird der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erreichte Planungs- und Abstimmungsstand zum Entwässerungskonzept erläutert.



Abbildung 6-1: Bebauungsplanentwurf mit Markierungen einzelner Flächen

Bestand:

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude 1 und 2 sowie der dort versiegelten Freiflächen (ein Teil des Flurstückes 26/25) fließen im Bestand in eine bereits gebaute Regenwasserrückhalteanlage. Diese Rückhaltung befindet sich zwischen den Gebäuden 1 und 3 (vgl. Abbildung 6-2: Entwässerungsplan Volksbank Mittelhessen e.G. - Bestand). Die vorhandene Rückhalteanlage wurde damals bereits für die Planung im Endausbau ausgelegt und hat ein Nettovolumen von $188,64 \text{ m}^3$ ($AE, k = 8736 \text{ m}^2$, $T = 30a$ (gemäß DIN 1986-100)). Das Niederschlagswasser wird auf 40 l/s bzw. bei Ansprungen der zweiten Drossel auf 50 l/s gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal im Watzenborner Weg entwässert, welcher dann an der erlaubten Einleitestelle in den Bruchgraben einleitet. Die Fläche 4 (Parkplatz) und die Bestandsgebäude in Fläche 5 sowie die öffentliche Verkehrsfläche (Flurstücke 31/5, 26/21, 26/20, 26/14 und 31/4) leiten im Bestand ungedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal ein.

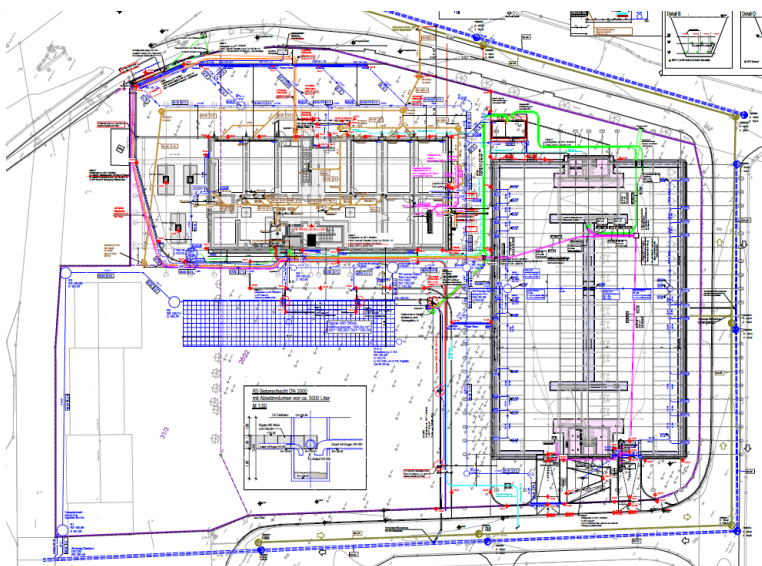


Abbildung 6-2: Entwässerungsplan Volksbank Mittelhessen e.G. - Bestand

Planung im Endausbau:

In der Planung im Endausbau fließt neben den Gebäuden 1 und 2 sowie der dort versiegelten Freiflächen noch das Gebäude 3 inkl. versiegelter Freiflächen (Flurstücke 26/25 und 31/3) in die bestehende Regenwasserrückhaltung zwischen den Gebäuden 1 und 3 (vgl. Abbildung 6-3: Entwässerungsplan Volksbank Mittelhessen e.G. – Planung im Endausbau). Die bestehende Regenwasserrückhaltung ist auch nach den aktuell gültigen Anforderungen ($T = 5a$, $Q_{dr} = 3 \text{ l/(s*ha)}$) und den gültigen KOSTRA-DWD2020-Daten ausreichend bemessen.

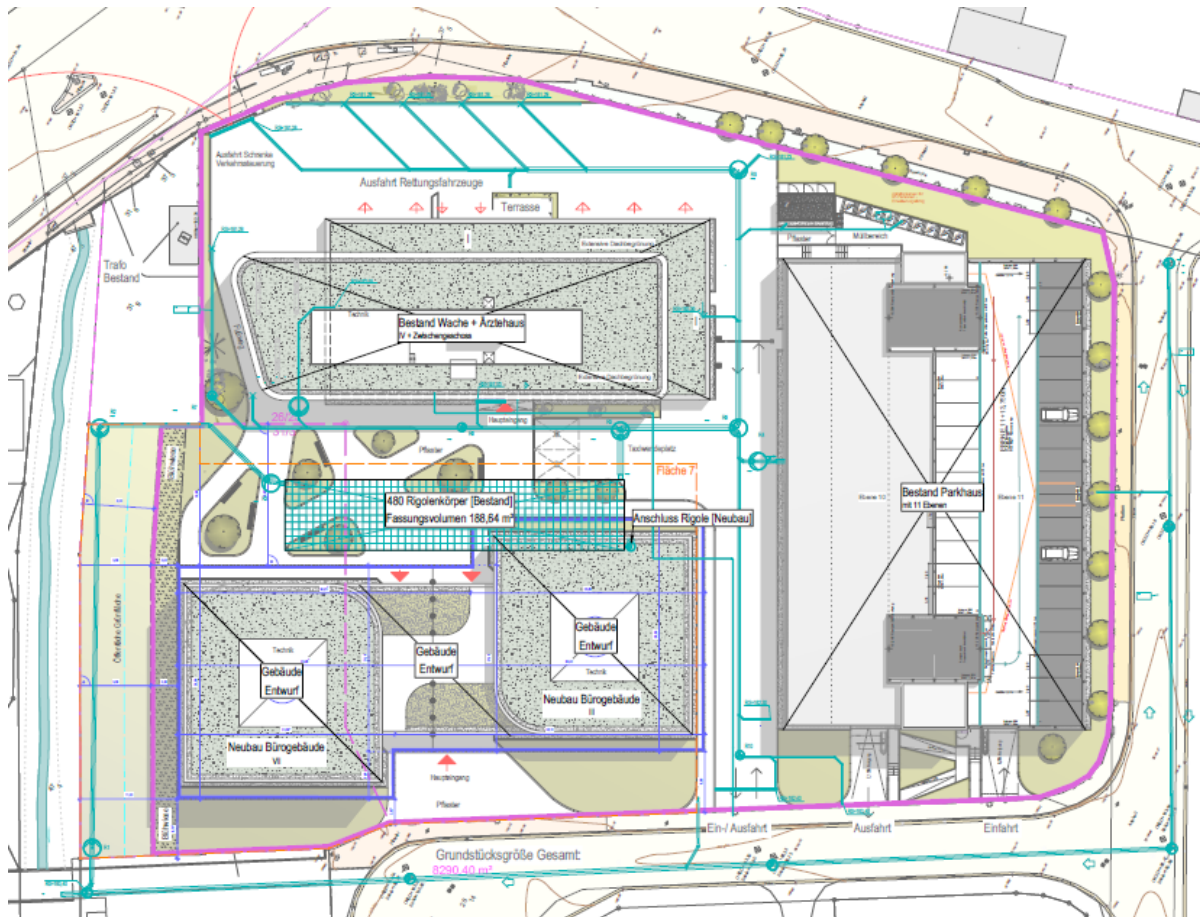


Abbildung 6-3: Entwässerungsplan Volksbank Mittelhessen e.G. – Planung im Endausbau

Um den heutigen Anforderungen an eine geordnete Entwässerung gerecht zu werden, ist das Drosselbauwerk der bestehenden Regenwasserrückhaltung der Flurstücke 26/25 und 31/3 so anzupassen, dass eine Drosselabflussspende von 3 l/(s*ha) eingehalten wird.

Für die Flurstücke 31/5, 26/21, 26/20, 26/14 und 31/4 besteht derzeit noch kein neues Entwässerungskonzept. Das Regierungspräsidium Gießen fordert eine frühzeitige Abstimmung mit dem Dezernat 41.3 vor der Umsetzung der Bebauung, um die Anforderungen nach § 57 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz an die Einleitung auch für diese Flächen im Zuge der erforderlichen Erlaubnisänderung oder -neuerteilung bezüglich der Einleitestelle umzusetzen (z.B. eine Regenrückhalteanlage und erforderlichenfalls eine Behandlungsanlage). Gemäß Regierungspräsidium ist die Umsetzung einer kommunalen Rückhaltung und Behandlung vorrangig zu verfolgen (mögliche verfügbare Flächen:

Wendehammer). Eine private Regenwasserrückhaltung und ggf. -behandlung kann im Zuge der Entwässerungsgenehmigungsverfahren gemäß Abwassersatzung der Stadt Gießen (§ 3a Abs. 2) gefordert werden.

Gemäß Fließpfadkarte des HLNUG (Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) befindet sich nördlich der mittlerweile abgebrochenen Bestandsbebauung ein potentieller Fließpfad bei einem Starkregenereignis (rote Einfärbung des Gebäudes). Der potentielle Fließpfad verläuft über den vorhandenen Parkplatz und entlang des Bruchgrabens. Bei einem Starkregenereignis kann es hier also zu Überflutungen kommen. Es wird empfohlen, die gefährdeten Gebäudeteile, die Nutzung der Flächen und die Wahl der Baustoffe entsprechend starkregensicher auszuwählen. Darüber hinaus wird empfohlen, ausreichende Abstände der geplanten Gebäude vom Bruchgraben einzuhalten.



Abbildung 6-4: HLNUG Fließpfadkarte

Telekommunikation

Eine ausreichende und zukunftsfähige Ausstattung des Plangebietes mit unterirdischen Leitungstrassen für die Telekommunikation (Telefon/Breitband-Systeme in Glasfaser-Technik) wurde in den Beteiligungsverfahren bestätigt.

Die Rahmenbedingungen eines freien Anbieter-Wettbewerbes sind zu beachten.

Abfallentsorgung und Straßenreinigung

Das Plangebiet wird an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Stadtreinigung angeschlossen.

6.5 Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche wird ein 8 m breiter Grünstreifen entlang des außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bruchgrabens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der

Bruchgraben wurde durch vergangene Bautätigkeiten erheblich eingeengt. Nach Abbruch der Gebäude soll unter Berücksichtigung eines privaten Regenkanals ein uferbegleitender Blühstreifen mit anschließenden Ufergehölzen entwickelt werden. Außerdem ist die Zugänglichkeit des Bruchgrabens für Pflege und Unterhaltung in diesem Streifen auf max. 10% der Grünflächen-Größe zu ermöglichen. Auch die Anlage eines Aufenthaltsbereichs für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter soll unter Berücksichtigung der ökologischen Funktion der Bachaue, in Abstimmung mit der Stadt Gießen und unter Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Wasserbehörde möglich sein.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Die Pflicht zur Fassadenbegrünung und zu begrünter Stellplätze trägt außerdem den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung, indem eine bodennahe Erwärmung vermindert bzw. die Verdunstung erhöht wird. Die Anerkennung von Rasenwaben zu 100% auf den Begrünungsanteil erlaubt in dieser hochverdichteten Situation eine erhöhte Flexibilität bei der Gestaltung der Außenanlagen auch im Hinblick auf Stellplätze und Brandschutzanforderungen, ohne erhebliche Abstriche an der bioklimatischen Funktion zu machen.

Stellplätze sollen begrünt hergestellt werden. Ein Grünanteil von mindestens 60% erreicht, dass diese Begrünung auch bei weiter zunehmenden sommerlichen Trockenperioden dauerhaft erhalten bleibt; dennoch bleibt damit die Möglichkeit, verschiedene Systeme und gestalterische Kombinationen zu wählen. Fußwege sowie Hof- und Lagerflächen sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine Zwischenspeicherung von Niederschlägen und eine zusätzliche Verdunstung; damit wird das Entwässerungssystem entlastet.

Dachbegrünungen erhöhen ebenfalls das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit ebenfalls eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Festsetzungen zu Nisthilfen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gewährleisten deren Fortbestand der Population und sollen dem Artenschwund entgegenwirken.

6.7 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Parkhaus erhält über die Bepflanzungsvorgabe zur Anlage einer Baumreihe eine optische Eingrünung zum Watzenborner Weg hin. Die Bäume dienen außerdem als Lebensraum für Tiere und verbessern das Stadtklima.

Die Vorgabe zur Anlage eines Blühstreifens zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Grünfläche ergänzt die Gestaltung des öffentlichen Grünzuges und bietet einen Lebensraum für wildlebende Tierarten. Gehölzpflanzungen sind an dieser Stelle wegen des im Untergrund liegenden Kanals nicht möglich.

6.8 Immissionsschutz

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Das Hessische Landesamt ist gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zuständig für die Lärmkartierung entlang der Hauptverkehrsstraßen außer- und innerhalb von Ballungsräumen. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

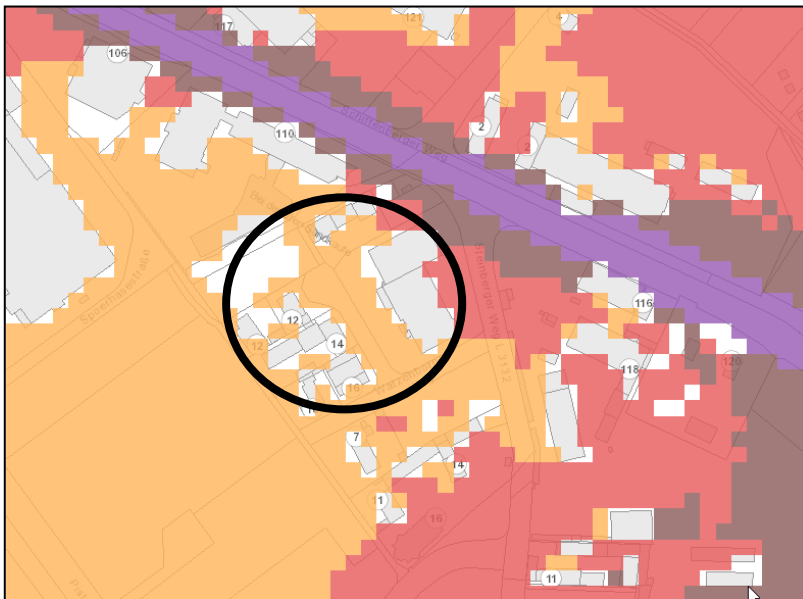


Abbildung 6-5: Straßenlärm zur Tagzeit (6- 22 Uhr) mit umkreisten Plangebiet.

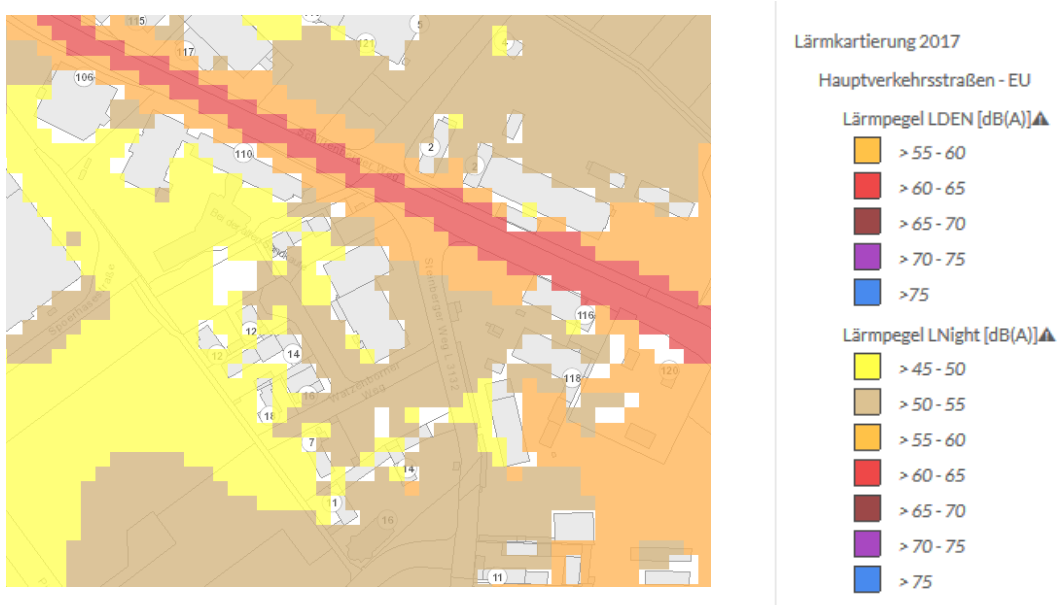


Abbildung 6-6: Straßenlärm zur Nachtzeit (22-6 Uhr) mit Legende.

Die Immissionen des Schiffenberger Weges führen zu einer Belastung im gesamten Bereich des Plangebietes, die es bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen gilt. Insbesondere zur Nachtzeit liegen die Immissionswerte im Grenzbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Belastungen gehen von den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet in der Umgebung aus, welche nur eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet zulassen. Von einer wechselseitigen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung ist, auch aufgrund des festgesetzten Ausschluss von Betriebsinhaberwohnungen, nicht begründet. Die Obere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken vorgetragen.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. Gl 04/36 „Steinberger Weg“ aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden, Werbeanlagen, von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

7.1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunterliegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind Anlagen mit aufgeständerten Solarmodulen aufgrund der klimapolitischen Vorgaben ebenfalls zulässig.

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Volksbank und Magistrat wurde vereinbart, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen oder Modulen für Solarthermie zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

7.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen dienen unter anderem der Dokumentation von Grundstücksgrenzen sowie der Eigentumsverhältnisse und sind ggf. aus Sicherheitsgründen erforderlich. Sie können allerdings aus städtebaulicher Sicht auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Bei Errichtung von Zaunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen. Folglich sind zur Ordnung von Werbeanlagen entsprechende Festsetzungen erforderlich, um möglichen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, insbesondere durch eine Häufung von Werbeanlagen oder deren aufdringliche Gestaltung, entgegenzuwirken. Zugleich wird somit den Anforderungen von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Werbepylone und Werbefahnen im Bereich der Grundstückszufahrten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist höchstens eine Werbefahne/Werbepylon je Grundstück zulässig. Werbepylone dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m und Werbefahnen nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberkante sein.

7.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der Umfang an erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehältern, insbesondere auch im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen, kann sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes wird festgesetzt, dass Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

8 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 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.

8.2 Wasserwirtschaft

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwäs-

serung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

8.3 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ 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 Universitätsstadt Gießen zu beachten.

8.4 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. 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.

8.5 Altlasten

Auf dem Grundstück Watzenborner Weg 2 (Nr. 26/25) wurde zwischen Anfang der 90er Jahre bis etwa 2010 ein Handel mit Baustoffen, Sanitär- und Heizungshandel, Stahl- und Fliesenhandel sowie ein Elektrogroßhandel betrieben. Aufgrund der Branchenbewertung war von einem geringen bis hohen Gefährdungspotential auszugehen. Eine durchgeführte Einzelfallrecherche durch das Büro IGU Wetzlar vom 20.12.2018 ergab keinerlei Hinweise auf mögliche Verunreinigungen durch Betriebs- oder Produktionsmittel, weder im Bereich des Gebäudes, noch für den Bereich der Freiflächen. Im Zuge des

Neubaus des Ärzte zentrums inkl. Parkdeck wurde die Fläche 2020 komplett überplant und neugestaltet. Der Altlastenverdacht konnte somit ausgeräumt werden.

Das Grundstück Watzenborner Weg 8 (31/3) ist wegen der jahrelangen Vornutzung als Druckerei (1924 – 1998) im Altflächenkataster des Landes Hessen unter dem Aktenzeichen 531.005.042-001.026 erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer – aus der bisherigen Nutzung resultierenden – Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt. Umwelttechnische Gutachten für das Grundstück liegen bisher weder der Stadt Gießen noch dem RP Gießen vor. Aufgrund der Vornutzung wird das Grundstück als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Bei Baugenehmigungsverfahren und auch bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben ist hier das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig einzubinden. Auf das Merkblatt zur Entsorgung von Bauabfällen bei Abbruch- und Bauvorhaben wird ebenfalls hingewiesen.

Bei dem Flurstück Watzenborner Weg 10 (Nr. 31/5) handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Sattlerei, welches unter dem Aktenzeichen 531.005.042-001.040 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst ist. Die Fläche wurde 2013 saniert. Das Gefährdungspotential ist mit „gering“ bewertet. Eine Kennzeichnung ist nicht notwendig.

Auf dem Grundstück Watzenborner Weg 12a (Nr. 26/21) liegen keine näheren Gutachten vor. Bei einer Neubepanung ist eine Einzelfallrecherche nach Handbuch Altlasten, Band 3 Teil 1 vorzunehmen. Eine Kennzeichnung muss aber nicht erfolgen.

Auch auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken Schiffenberger Weg 110 (ehem. Kfz-Werkstatt/Kfz-Lackiererei) und Watzenborner Weg (ehem. Malerei/Lackiererei) sind Altflächen vorhanden, beide mit mäßigem Gefährdungspotential.

8.6 Artenschutz

Da sich die Besiedlung von Gebäuden durch geschützte Tierarten von Saison zu Saison ändern kann, wird auf die Pflicht zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei anstehenden Umbaumaßnahmen und Abrissen hingewiesen.

Ebenso wird auf die Regelung des § 37 Hessisches Naturschutzgesetz hingewiesen, die die Reduzierung des Vogelschlags durch Glasarchitektur zum Ziel hat. Transparente und spiegelnde Glasfronten sind zu vermeiden und ab einer Größe von 20 qm verboten. Gläser mit geringem Außenreflektionsgrad, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte bauliche Konstruktionen können verwendet werden.

Gem. § 35 HENatG soll jede Form vermeidbarer Beleuchtung vermieden werden und die Lichtfarbe eine möglichst geringe Anlockwirkung auf Tiere, insbesondere Insekten haben. Dies dient dem Schutz der nachtaktiven Tierwelt.

8.7 Empfehlung zu Pflanzenarten

Generell wird empfohlen, bei der Anlage von Garten- und Freiflächen auf heimische Pflanzenarten zurückzugreifen, da diese Lebensraum und Nahrung für die heimische Tierwelt bieten. Allerdings ist es sinnvoll, gerade an diesem gestörten Standort neben einheimischen Baumarten auch trockenheitsresistente Laubgehölze zu verwenden, die i.d.R. aus südlichen Ländern kommen. Sie sind an das wärmere Stadtklima besser angepasst und kommen auch mit gestörtem, schottrigen Bodenaufbau und kleinen Baumscheiben mit entsprechend geringer Feuchtigkeit im Bodenraum zurecht.

9 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

9.1 Verfahrensart

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderliche Prüfung des Einzelfalls kam zum Ergebnis, dass die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Nachdem die Fa. BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG den von ihr betriebenen Elektrogerätegroßhandel aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG veräußert hat, kann diese es nun für eine mittelfristige Erweiterung ihres Hauptsitzes nutzen. Diese gewerbliche Umnutzung ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 13.600 m². Der Bebauungsplan kann also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB („Überwachung“) ist nicht anzuwenden.

Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Grundflächen aus Bebauungsplänen in räumlichem oder zeitlichen Zusammenhang hinzuzurechnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls besteht keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Da die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ein zusätzliches FNP-Änderungsverfahren daher nicht notwendig.

9.2 Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss:	20.12.2018
Bekanntmachung:	03.02.2019
Frühzeitige Unterrichtung: Auslegung Unterlagen:	05.03. – 19.03.2019
Entwurfsbeschluss:	08.07.2021
Bekanntmachung und Offenlegung:	17.07.2021 und 27.07. – 17.09.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	27.07. – 17.09.2021
Erneuter Entwurfsbeschluss:	23.11.2023
Erneute Bekanntmachung und Offenlegung:	29.11.2023 und 01.12.2023 – 10.01.2024
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	08.12.2023 – 17.01.2024
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung:	
Bekanntmachung, Rechtskraft:	

9.3 Konfliktbewältigung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung sind keine Anmerkungen aus der Bürgerschaft eingegangen. Dennoch sind einige Konfliktthemen absehbar, die im Laufe der Bebauungsplanung zu erörtern, nach Möglichkeit auszuräumen und/oder im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu bewältigen sind:

- Wie im Kapitel zur verkehrlichen Erschließung erwähnt, soll, um den Knotenpunkt Schiffenberger Weg/ Karl-Glöckner-Straße/ Steinberger Weg leistungsfähiger zu gestalten und um eine adäquate Lösung für den Radverkehr im Steinberger Weg zu erhalten, eine Umplanung stattfinden. Um dies zu gewährleisten, ist ein Flächeneingriff in das Grundstück (26/25 Flur 14) der Volksbank Mittelhessen

vorgenommen werden. Die benötigte Fläche ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt. Die hierzu vorgetragenen und abwägungspflichtigen Anregungen zur Umgestaltung und Optimierung der Busanbindung berühren die Planfestsetzungen nicht und können nur innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen umgesetzt werden;

- Da eine Verbreiterung des Steinbergers Wegs nur in südliche Richtung möglich ist, wurde auf Höhe der bereits errichteten Trafo-Station vor dem Parkhaus eine Straßenbreite von 19 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Flur 6, Flurstück 7) festgelegt. Dementsprechend gab es einen hohen Abstimmungsbedarf bezüglich des Standortes der Trafo-Station. Letztlich konnte ein für beide Seiten akzeptabler Standort gefunden werden.
- Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschwert zudem die Ausfahrt aus der südlichsten Garage der Rettungswache in Richtung Watzenborner Weg. Diese Ausfahrt wird von den Rettungswagen genutzt, solange kein Notfall vorliegt. Eine Ausfahrt ist aus der südlichsten Garage jedoch nicht in einem Zug möglich, da die Rettungswagen einen zu großen Wendekreis aufweisen. Wird das ausfahrende Fahrzeug jedoch beim Ausfahren zurückgesetzt, ist eine Umfahrung möglich.
- Da sich die Gewässerparzelle 47/7 vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und in städtischem Eigentum befindet und ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren obligatorisch ist, werden keine weitergehenden Regelungen zur von der Volksbank gewünschten Umgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Geltungsbereich bleibt somit die 8 m breite öffentliche Grünfläche auf der Südseite des Gewässers mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“.
- Das Problem der zu unkonkreten Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes konnte nach Rücksprache mit dem RP Gießen Dez. 41.3 dahingehend gelöst werden, dass alle bisher erreichten Ergebnisse der Entwässerungsplanung sowie die Vorabstimmung zwischen MWB und RP in Kapitel 6.4 „Flächen für Ver- und Entsorgung“ detailliert aufgeführt werden.
- Zur Regelung der nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festsetzbaren Themen, wie die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen sowie die Umgestaltung des öffentlichen Wendeparkplatzes im Watzenborner Weg, wird ein Städtebaulicher Vertrag mit der Volksbank Mittelhessen geschlossen.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BUNDES-KLIMAANPASSUNGSGESETZ (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. I S. 58).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

STÄDTISCHE INSEKTENFÖRDERSATZUNG 2024

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPg) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409).

11 UMSETZUNG DER PLANUNG

11.1 Umsetzungsperspektive

Bereits im Jahr 2019 begannen die Arbeiten im Plangebiet des Bebauungsplans „Gl 04/36 Steinberger Weg“. Nach dem Abriss der Bestandsbebauung, wurde zuerst mit der Errichtung der „Schiffenberger Wacht“ begonnen, welche seit dem Frühjahr 2021 bezugsfertig ist. Auch das Parkhaus ist mittlerweile errichtet und die Außenanlagen sind gestaltet worden.

Westlich der „Schiffenberger Wacht“ soll perspektivisch ein neues Bürogebäude der Volksbank Mittelhessen entstehen für welches in diesem Bebauungsplan bereits die Baugrenzen definiert werden. Außerdem sind inzwischen die Gebäude auf dem Flurstück 31/3 abgerissen worden.

Im nordwestlichen Bereich wird so in Zukunft ein Grünzug entlang des Baches entstehen, welcher das Gebiet zusätzlich aufwertet.

11.2 Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser soll Themen privatrechtlich regeln, welche nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens § 9 BauGB festgesetzt gem. werden können.

Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind:

- Installation von PV-Anlagen auf allen hierfür nutzbaren Dachflächen bei neu zu beantragenden Hauptanlagen;
- Schließung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Volksbank und Tiefbauamt über die Umgestaltung des Wendeplatzes im Watzenborner Weg;
- Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Anlage von Stellplätzen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung sowie für Werbeanlagen;
- Befristete Zulässigkeit einer Lagernutzung für VoBa-eigene Zwecke im Baufeld des 2. Bauabschnittes.

11.3 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gl 04/36 „Steinberger Weg“, umfasst eine Gesamtfläche rund 13.600 m². Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

Flächenart	m ²
Gewerbefläche	9.961
Verkehr bes. Zweckbestimmung	2.164
Verkehrsfläche	806
Versorgungsfläche	115
Grünfläche	554
Gesamtfläche	13.600

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.4 Kosten

Auf Grundlage eines mit der Volksbank Mittelhessen eG geschlossen Planungskostenvertrages gemäß § 11 BauGB entstehen der Universitätsstadt Gießen in der Durchführung des Bebauungsplanverfahren keine Kosten durch städtische Planungs- und Verwaltungsarbeiten, weitere notwendige Untersuchungen/Gutachten und amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen.

Ebenso fallen nach derzeitigem Stand im Plangebiet voraussichtlich keine städtebaulichen Kosten und/oder Erschließungskosten für die Stadt an.

Stadtplanungsamt, den 20.05.2025