



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/27

Gebiet: "Bänninger-Gelände"

Planstand:

Vorentwurf 21.02.2011

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	5
4	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	8
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Bebauungsplan	12
4.5	Schutzgebiete.....	12
4.6	Bisherige städtebauliche Planungen.....	12
5	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	13
5.1	Städtebaulicher Bestand	13
5.2	Naturräumlicher Bestand	13
6	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	14
7	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	15
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.1.1	Gewerbegebiete.....	15
7.1.2	Sondergebiete.....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.2.1	Grundflächenzahl	19
7.2.2	Baumassenzahl	20
7.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	21
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4	Private Grünfläche.....	22
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen	22
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
7.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
8	Verkehr	24
8.1	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen	24
8.2	Ruhender Verkehr	27
8.3	Anbindung an den ÖPNV	27
8.4	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	27
9	Berücksichtigung Umwelt schützender Belange	28
10	Immissionsschutz	28

11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
11.1	Gebiet für die Grundwassersicherung	29
11.2	Trinkwasserschutzgebiet	29
11.3	Bodenversiegelung	29
11.4	Wasserversorgung	29
11.5	Oberirdische Gewässer	29
11.6	Überschwemmungsgebiete	30
11.7	Abwasser	30
11.8	Hydraulik	30
12	Altablagerungen und Altlasten	30
13	Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen	32
13.1	Dachgestaltung	32
13.2	Werbeanlagen	32
13.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	33
13.4	Einfriedungen	33
14	Begründung der Kennzeichnungen	33
14.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	33
15	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	33
15.1	Denkmalschutz	33
15.2	Bodendenkmäler	34
15.3	Kampfmittelbelastung	34
15.4	Entwässerungsanlagen	34
15.5	Vogelschutz	34
16	Bodenordnung	34
17	Städtebauliche Vorkalkulation	34
18	Verzeichnis der Gutachten	34
19	Verfahrensstand	35
20	Anlagen	35

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Fa. Bänninger wurde 1909 in Gießen gegründet und außerhalb des Stadtgebiets Gießen angesiedelt. Ab 1932 begann die Produktion von Rotguss, ab 1952 die Produktion von Kupferfittings am Standort Gießen. Bereits 1985 wurde die Fa. Bänninger durch die Firma Nibco übernommen, 1990 erfolgte der Zusammenschluss verschiedener Fittingshersteller zur IBP – International Building Products. In den Folgejahren wurden mehr und mehr Standorte und Vertriebsorganisationen im Ausland aufgebaut, was gleichzeitig eine erste Schwächung des Werkes in Gießen darstellte.

2006 wurde die IBP schließlich durch die Finanzinvestoren Endless LLP und mehrheitlich Sun Capital LLP übernommen.

Die Produktion und Distribution der Produktionsgüter hat sich im Zuge des Strukturwandels Anfang des 20. Jahrhunderts derart verändert, so dass die Nutzung mit rund 50 Beschäftigten auf dem ca. 10 ha großen Firmengelände Mitte 2009 komplett eingestellt wurde. Da Teilbereiche bereits früher stillgelegt wurden, hat der Verfall schon deutlich früher seinen Lauf genommen.

Das Bänninger-Gelände war nahezu komplett überbaut bzw. versiegelt; aufgrund der Vornutzung vorwiegend als Gießerei sind auf dem Gelände etliche Altlasten vorhanden.

Nach Kauf der ca. 10 ha großen Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal Ende 2009 haben die Neueigentümer auf Grundlage eines von der Stadt beauftragten Entwicklungskonzeptes (siehe 3.1.4.) ein geändertes und fortgeschriebenes Nutzungskonzept aufgestellt.

Von Beginn an wurden die Planungen zwischen Verwaltung und Eigentümer abgestimmt, es fanden regelmäßige Vorabstimmungen mit übergeordneten Behörden und aufgrund der angestrebten Nutzungen auch mit dem Innenstadthandel im Rahmen eines „runden Tisches“ statt.

Als allgemeine Planziele für die Art der baulichen Nutzung sind hier neben Gewerbeflächen (zum Teil zur Sicherung des Bestandes) auch Sondergebietsflächen (Lebensmittelmarkt, Sportfachmarkt, Fachmarkt für Büroartikel) vorgesehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ werden darüber hinaus die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes GI 04/10 „Sandkauter Weg“ für die Verkehrsfläche im Bereich des Sandkauter Wegs und den Einmündungsbereich in den Schiffenberger Weg aufgehoben.

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

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt werden, sind:

- Revitalisierung einer Industriebranche über private Investitionen
- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel sowie eines Entertainmentcenters.

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

Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich folglich aus § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich hierbei zweifelsohne um eine Stadtumbaumaßnahme handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Inte-

resse liegt. Die Festlegung zum Stadtumbaugebiet erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006.

2 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I, S. 80)

3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ hat eine Größe von ca. 11,8 ha und umfasst in der Gemarkung Gießen,

Flur 13 die Flurstücke Nr. 154/7, 154/14, 154/15, 160/5, 161/6, 166/3, 166/4, 166/6, 175/16 tlw., 175/17 tlw., 195/1 tlw., 195/2, 196/11 und 202/13

sowie Flur 15 das Flurstück Nr. 99/6 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gebäude Erdkauter Weg 1 mit angrenzendem Parkplatz sowie dem Gebäude Schiffenberger Weg 64 - 66 und dem vorgesehenen Anschluss vom Untersuchungsgebiet an die Stichstraße Schiffenberger Weg,
- im Osten durch die Grundstücke Schiffenberger Weg 66 -76,
- im Süden durch die Grundstücke Ferniestraße 4 (Lebensmittelmarkt) bis Ferniestraße 8 (Polizeipräsidium) und
- im Westen durch die Lahn-Kinzig-Bahn von Gießen nach Gelnhausen begrenzt.

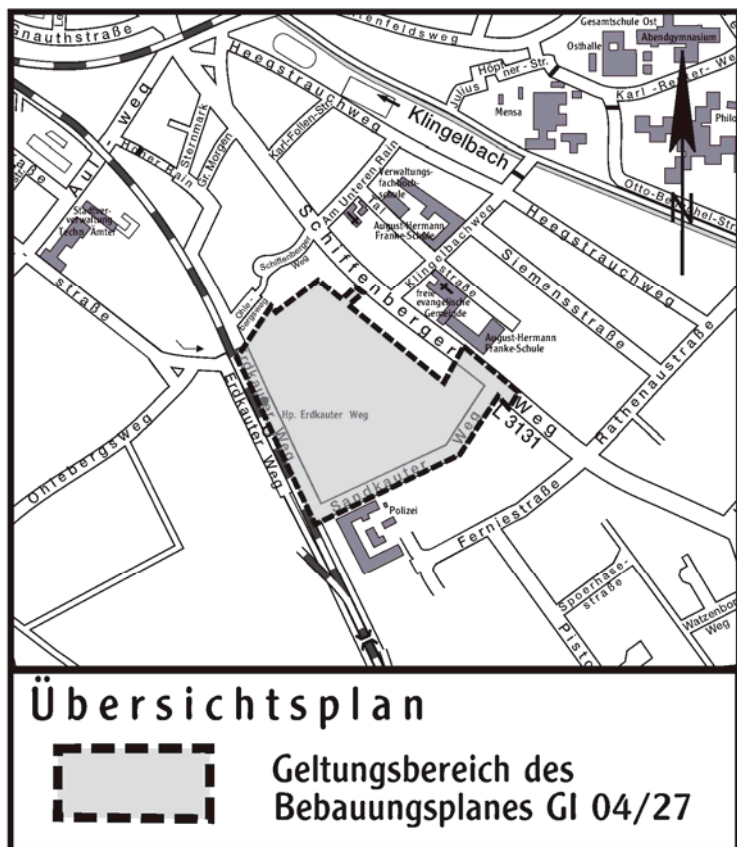
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich neben dem ehemaligen Produktionsgelände der Firma Bänninger die angrenzenden Straßen Erdkauter und Sandkauter Weg, der neu zu ordnende Verkehrsknotenpunkt am Schiffenberger Weg, das Grundstück der Lebenshilfe Erdkauter Weg 13 und der geplante Fußweg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

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne:

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

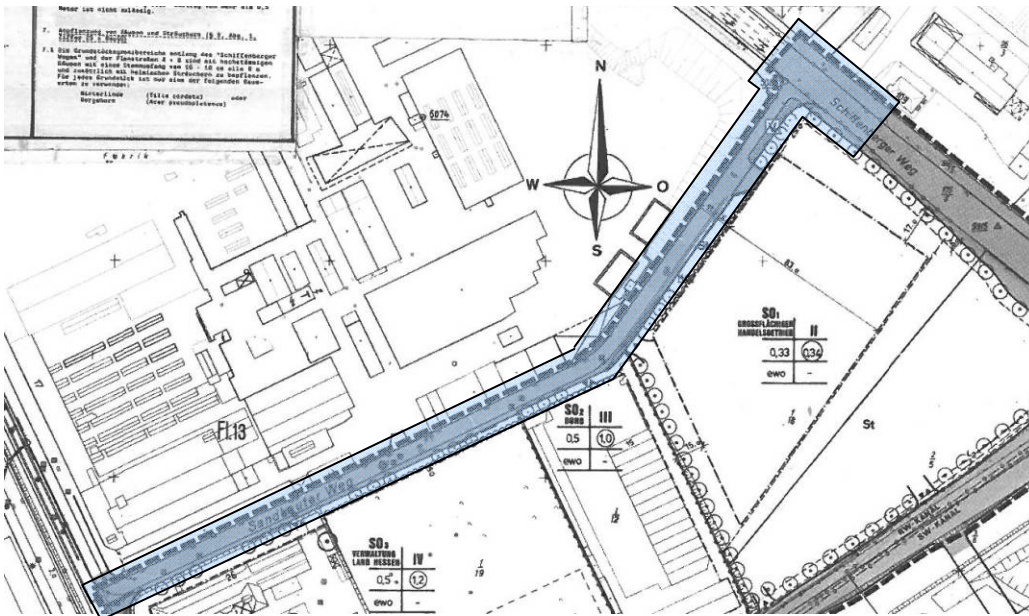
In Teilbereichen überschneidet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/27 die Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes GI 04/10 „Sandkauter Weg“. Diese werden durch die Neuplanung auf den entsprechenden Flächen aufgehoben. Dabei handelt es sich um die Verkehrsfläche des Sandkauter Wegs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

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan GI 04/27 zum Vorentwurf



Quelle: Stadtplanungsamt Gießen

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



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Stadt Gießen

Verwaltungsgebäude



Kastanienhain mit Kriegerdenkmal



Bestand und Neubau Gebäude Lebenshilfe



Logistik-Halle im Nordteil



Eigene Aufnahmen Re2area (Juni 2010/Dezember 2008)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von ca. 11,8 ha, die einzelnen Flächen verteilen sich wie folgt:

<u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	117.635 m ²
Gewerbegebiete	40.907 m ²
Sondergebiete	56.456 m ²
Verkehrsfläche	18.405 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	75 m ²
Fußweg Ost	165 m ²
Verkehrsgrün	425 m ²
Privatgrün	1.202 m ²

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Durch das Raumordnungsgesetz wird als Leitbildvorstellung eine nachhaltige Raumentwicklung gefordert, die die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum in Einklang bringen soll. Hierzu werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Aufgaben dienen in Hessen der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne bzw. der Regionale Flächennutzungsplan im Ballungsraum Frankfurt / Rhein Main.

Die Gemeinden haben aufgrund § 1 (4) BauGB ihre Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen; diese Ziele sind im zwischenzeitlich wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) festgelegt.

Die Universitätsstadt Gießen, die zum Kernbereich der Region Mittelhessen zählt, ist mit dem Ziel Verdichtungsraum ausgewiesen; weiterhin stellt Gießen ein Oberzentrum dar. Im aktuellen Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Gelände festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "SO großflächiger Einzelhandel" die Festlegung "Vorranggebiet Siedlung" erforderlich. Das Regierungspräsidium Gießen wurde früh in die Planungen und Abstimmungen zum Einzelhandelsgutachten eingebunden. Das Markt- und Standortgutachten für das Bänninger-Gelände trifft plausible gutachterliche Einzelhandelsaussagen, die bis auf das Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße (EDEKA-Lebensmittelmarkt) sowie die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt keine erheblichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungseinrichtungen bzw. Gießener Innenstadt und der Nachbarkommunen befürchten lassen.

Auf ein Abweichungsverfahren zu den Zielen der Raumordnung bzw. des Regionalplans könnte unter bestimmten Bedingungen (u.a. Garantiezusage zur Erhaltung von innerstädtischen EDEKA- und Intersport-Märkten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie Berücksichtigung der geplanten Märkte in der Grünberger Straße) verzichtet werden. Stattdessen könnte durch eine landesplanerische Stellungnahme die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung hergestellt

werden. Die Abweichung wird als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar angesehen und berührt nicht die Grundzüge des Regionalplans. Zudem wird der Naturhaushalt nicht beeinträchtigt. Bis zur endgültigen Klärung wird der Vorentwurf weiter betrieben und eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Regionalplantext werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Diese lassen sich mit den Schlagworten Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgebot und Integrationsgebot umschreiben.

Zur Prüfung der Einhaltung der Zielvorgaben wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger-Gelände in Gießen“ durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln durchgeführt. Hierin werden die Kaufkraftumverteilungen und Auswirkungen auf die Innenstadt, Nahversorgungslagen und sonstigen Laden in der Stadt Gießen sowie auf die zentralen Versorgungslagen der Nachbarkommunen in einer „worst-case-Betrachtung“ untersucht.

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

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

- *schädliche Umwelteinwirkungen*

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

- *Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr*

Die Verkehrsanbindung des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sind aufgrund der Lage des Gebietes sehr gut, die Situation wird durch den Ausbau des Knotens Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg und die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Inneren Erschließung noch verbessert.

- *Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der geplanten Vorhaben*

Die Versorgung wird nicht verschlechtert, vielmehr wächst das Angebot. Ein Konkurrenzschutz der innerhalb der Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal ansässigen Anbieter toom SB-Warenhaus, Aldi und Lidl ist nicht gegeben.

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

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

- *Orts- und Landschaftsbild*

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

- *Naturhaushalt*

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

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

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

Das genannte Gutachten der GMA zeigt auf, dass die Zentren nicht übermäßig beeinträchtigt werden; es sind keine negativen städtebaulichen Folgen zu vermuten. Die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Universitätsstadt Gießen ist als Oberzentrum gehalten, eine umfassende Versorgungsfunktion zu bieten; durch die Angebotsvielfalt werden Entwicklungsimpulse gegeben und ihre raumordnerische Funktion gestärkt.

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

Das zu entwickelnde Gebiet (mit einer Gesamtfläche der Sondergebiete von ca. 4,59 ha) befindet sich in der Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten. In direkter Nachbarschaft befinden sich bereits Vorranggebiete „Siedlung Bestand“, in denen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt und erstellt wurden (toom SB-Warenhaus, OBI, Möbel Sommerlad,...). In Gießen befinden sich aktuell ca. 20 ha reine gewerbliche Baulücken, die ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe bieten. Da sich das lokale Flächenangebot durch frei gewordenen Konversionsflächen des US-Militärs und Gewerbebrachen zudem noch ungleich erhöht, wird eine partielle Aufgabe des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand“ auf dem Bänninger-Areal als unkritisch angesehen.

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

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

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

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

Zurzeit befindet sich ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen in der Aufstellung; folglich können darauf aufbauend in der Folge Bebauungspläne aufgestellt werden, um Anpassungspflichten nach § 1 (4) BauGB zu entsprechen und Fehlentwicklungen im Einzelhandel zu vermeiden.

In der Folge werden die Aussagen zu den einzelnen vorgesehenen Sondergebietsnutzungen im Gutachten zusammengefasst:

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand Dezember 2004) wird das Plangebiet als Industriegebiet mit sehr hohem Anteil an versiegelten Flächen bezeichnet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird es als Siedlungsbereich mit stark verändertem Gelände dargestellt. Dies gilt auch für die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen, die als stark verarmt bewertet werden. Es sind Altablagerungen durch Formsande und Schlacken vorhanden. Ziele für den Bereich des Planungsgebiets sind soweit möglich der Erhalt und die schonende Sanierung alter Bausubstanz, sowie die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Anlage extensiver Grünstreifen mit großkronigen Bäumen. Aufgrund klimatischer Vorbelastungen werden Dachbegrünungen empfohlen.

4.4 Bebauungsplan

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

4.5 Schutzgebiete

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

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

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

4.6 Bisherige städtebauliche Planungen

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

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

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

Diese umfangreiche Untersuchung bewertet die Gebäude, die Ver- und Entsorgung, die Altlasten- und die Biotopsituation, beinhaltet eine Marktanalyse und beschreibt nach der Erarbeitung verschiedenster Nutzungsszenarien ein realistisches Entwicklungskonzept in Varianten. Diese wiederum wurden einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Die Nutzungen variieren darin von einer Mischnutzung aus Gewerbe und einzelner Einzelhandelsflächen bis hin zu einer großflächigen Einzelhandelsnutzung für das gesamte Gebiet.

Nach Kauf der ca. 10 ha großen Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal hat das Büro Feldmann Architekten, Gießen im Auftrag der Neueigentümer auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes ein geändertes und fortgeschriebenes Nutzungskonzept (Abb. 3) aufgestellt.

5 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

5.1 Städtebaulicher Bestand

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

5.2 Naturräumlicher Bestand

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

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

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

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

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

6 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Gelände ist in zwei Bereiche gegliedert. Auf den Baufeldern im Norden sind Gewerbeflächen geplant, die auch das Verwaltungsgebäude, die Logistikhalle und die Gebäude der Lebenshilfe beinhalten; Im südlichen Abschnitt des ehemaligen Bänninger Geländes sind in Anlehnung an die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Sondergebietsflächen i.S. § 11 Abs.3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) ausgewiesen worden. Zielbranchen der SO-Flächen sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m², ein Sportfachhandel (Verkaufsfläche max. 5.000 m²) und ein Fachmarkt für Bürobedarf (Verkaufsfläche max. 1.200 m²). Ebenfalls als SO-Fläche wird ein Entertainmentcenter mit einer Eisbahn und Gastronomie und Vergnügungsstätte (Spielhalle) festgesetzt.

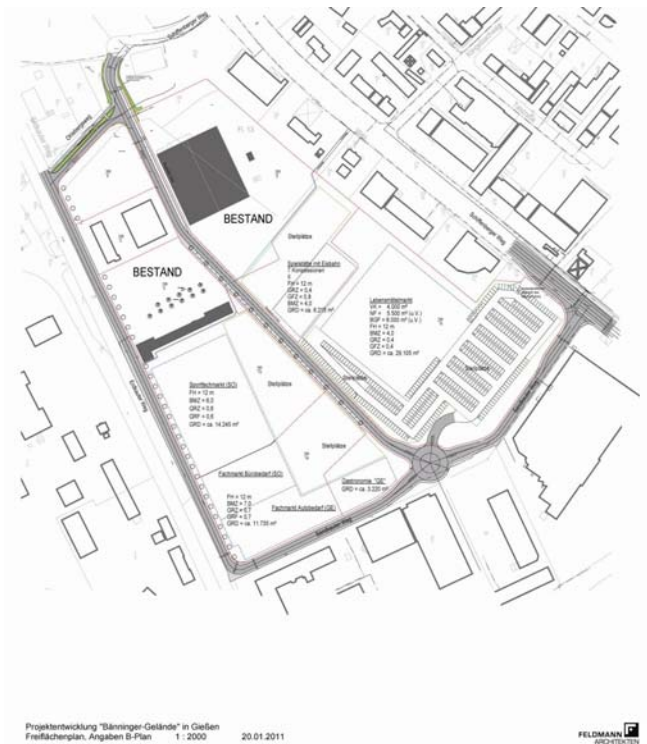
Alle geplanten Teilflächen werden durch eine zentrale neue Straßenverbindung erschlossen, die von Nord (geplanter und planungsrechtlich gesicherter Anschluss an die Stichstraße Schiffenberger Weg) nach Süd (Sandkauter Weg) durch das Plangebiet verläuft, dort verteilt ein 5-armiger Kreisverkehrsplatz die Fahrzeuge. Die Auffüllung auf der Ostseite zum Schiffenberger Weg hin verbleibt und somit auch der deutliche Höhenversatz.

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

Die Gesamtentwicklung des Standortes kann verkehrlich verträglich über das vorhandene Straßennetz und die geplante innere Verbindungsstraße abgewickelt werden. Der Verkehrsknotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger Weg wird analog den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens (siehe Kapitel 4.1) umgebaut, es werden keine Eingriffe in private Grundstücke erforderlich.

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

Abb. 3: Nutzungskonzeption Bänninger-Gelände



Quelle: Feldmann Architekten Stand 20.01.2011

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

7 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Gewerbegebiete (GE₁₋₈),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO₁),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ (SO₂) und
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobbedarf“ (SO₃),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Entertainmentcenter“ (SO₄)

unterteilt.

7.1.1 Gewerbegebiete

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

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

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

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

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

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ wird in den Feldern GE₁₋₈ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzung wird vielmehr auf ein Sondergebiet beschränkt, dass dem Oberbegriff „Entertainment“ zugeordnet werden kann (siehe Sondergebietsflächen unter 7.1.2).

7.1.2 Sondergebiete

Sondergebiet Einzelhandel

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

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO₁) ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 4.000 m² mit folgendem Sortiment zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel mit einer VK von max. 3.000 m²
- Drogeriewaren-Randsortiment mit einer VK von max. 500 m²,
- Sonstige Randsortimente (z.B. Schreibwaren, Tiernahrung, Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Haushaltswaren) mit einer VK von max. 500 m².

Für das Segment der Lebensmittel (Sondergebiet SO₁) wird im GMA-Gutachten darauf hingewiesen, dass es aufgrund der allgemein guten Ausstattung in Gießen zu Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer großer Supermärkte und SB-Warenhäuser kommen wird. Diese führen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Gießen und im erweiterten Einzugsgebiet (Umland) laut Prognose durch die Neuansiedlung eines Edeka-

Marktes auf dem Bänninger-Gelände zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen, der allgemein übliche Schwellenwert von 10% Umsatzumverteilung wird nicht überschritten. Das Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße ist allerdings mit ca. 25 % Umsatzumverteilung stärker betroffen, hier wird als wesentlicher Anbieter der Edeka-Lebensmittelmarkt tangiert sein. Diese mögliche Gefährdung der wohnortnahen Versorgung wird aber durch eine entsprechende zugesicherte Standortgarantie der Firma Edeka zum langfristigen Betrieb des Standorts Frankfurter Straße ausgeschlossen. Weiterhin findet eine wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung mit dem toom SB-Warenhaus in direkter Nachbarschaft innerhalb der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal statt. Diese zählt allerdings –wie auch die großen Märkte in Linden-Forst und Großen-Linden- nicht zu den städtebaulich und versorgungsstrukturell „schützenswerten Lagen“, der genannte Anbieter ist somit dem allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerb ausgesetzt.

Beim Segment Drogeriewaren innerhalb des Lebensmittelmarktes ist allgemein nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, lediglich der o.g. Anbieter innerhalb der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Weg ist stärker betroffen und muss sich somit auch in diesem Segment dem allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerb stellen.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ (SO₂) ist ein Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 5.000 m² mit folgendem Sortiment zulässig:

- Sportartikel, -bekleidung, -schuhe mit einer VK bis maximal 4.000 m²
- Sportgeräte, Fahrräder mit einer VK bis maximal 1.000 m².

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

Die Firma Intersport Begro ist bereits Eigentümer der entsprechenden Grundstücksfläche. Das Gesamtkonzept der Firma Intersport Begro sieht vor, die bestehenden Standorte in der Innenstadt (Neustädter Tor) und am Schiffenberger Weg aufrecht zu erhalten und die Sortimente entsprechend neu zu verteilen. Die nicht unwesentlichen Umsatzverteilungen innerhalb des Segments „Sportartikel, -geräte und –bekleidung“ für die Innenstadt und am Schiffenberger Weg betreffen somit die Firma Intersport Begro selber, die mit dem neuen Sortimentskonzept und der Neuausrichtung auf den schärferen wirtschaftlichen Wettbewerb reagieren will. Für den innerstädtischen Markt wird abhängig von den Forderungen des Regierungspräsidiums Gießen ebenfalls eine langfristige Standortgarantie eingefordert.

In den weiteren Zonen des Einzugsgebiets wird sich die Umverteilung nur auf dezentrale Lagen bzw. nur in geringer Form auswirken, ohne dass versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen und städtebauliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“ (SO₃) ist ein Fachmarkt für Bürobedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m² mit folgendem Sortiment zulässig:

- Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf mit einer VK bis max. 850 m²
- Büromöbel mit einer VK bis max. 200 m²
- Sonstige Randsortimente (EDV Hardware, EDV – Zubehör, Technik) mit einer VK bis max. 150 m².

Schreibwaren gehören gemäß „Gießener Liste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrale Versorgungsbereiche werden durch die geplante Ansiedlung eines „Staples Büro Megamarkt“ auf dem Bänninger-Gelände ausschließlich in der Innenstadt tangiert, die Umverteilungsquote liegt hier mit 20 – 21 % deutlich über dem üblichen Schwellenwert. Hier sind Wettbewerbseffekte einzelner projektrelevanter Anbieter nicht auszuschließen. Dies kann zu einer Reduzierung der Angebotsvielfalt in der Innenstadt führen, städtebauliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da das Sortiment nicht wesentlich zur Innenstadtpprägung beiträgt und 60 % der Käufer bei dieser Marktform ohnehin Großkunden sind.

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

Sondergebiet „Entertainmentcenter“

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Entertainmentcenter“ (SO₄) ist eine Freizeit- und Vergnügungsstätte mit folgenden Nutzungen zulässig:

- eine Eisbahn mit mindestens 750 m² Nutzfläche
- Spielhalle mit maximal 1000 m² Nutzfläche für Geldspielgeräte
- Speise- und Schankwirtschaft.

Es ist geplant, auf der Fläche eine zweigeschossige Halle mit einer Eisbahn im Obergeschoss (ca. 750 m² Eisfläche) mit einem großzügigen Gastronomiebereich, zahlreichen Logen und Sitzbereichen für Besucher und im Erdgeschoss eine Spielstätte mit einer maximalen Nutzfläche von 1000 m² für Geldspielgeräte zu erstellen. Neben diesen Geldgewinnspielgeräten werden weitere Flächen zur Aufstellung von Geräten ohne Gewinnmöglichkeit wie z.B. Billard, Dart, Internet genutzt. Weitere Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen, um einen „Trading-down-Effekt“ (schleichenden Abwärtstrend von Stadtquartieren) zu verhindern.

Die Stadt hat hierzu eine Vergnügungsstättenkonzeption für die gesamte Stadt mit dem Ziel der künftigen Standortsteuerung mit Prüfung der Verträglichkeit (Anzahl der Spielkonzessionen) beauftragt. Die Ergebnisse der Konzeption werden für März 2011 erwartet und konnten nicht in die Vorentwurfsplanung einfließen. Die Lage des Plangebietes stellt einen geeigneten Standort für eine Vergnügungsstätte im Stadtgebiet dar,

da keine sensiblen Nachbarnutzungen vorhanden sind und übernimmt somit eine Auffangfunktion für die Innenstadt, in der diese Art der Nutzung nicht gewünscht ist. Die geplante Halle hat nach ersten Vorstellungen der Betreiber eine maximale Grundfläche von 2.200 m². Aufgrund des großen flächenmäßigen Anteils der freizeit- bzw. sportorientierten Nutzung (Eisfläche) mit Gastronomie im Obergeschoss wird der Anteil an Spielhallenfläche für Glücksspiele im Erdgeschoss eingeschränkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

7.2.1 Grundflächenzahl

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

Gewerbegebiete (GE₁₋₈)

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3 bis 0,6** fest. Die festgesetzte GRZ bleibt somit in allen Bereichen unter der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8. Somit wird sichergestellt, dass zum einen eine städtebaulich verträgliche Dichte der Bebauung gewährleistet bleibt, zum anderen ausreichende Flächen für die baurechtlich notwendige Parkierung verbleiben. Da das gesamte bauliche Umfeld durch gewerbliche Bauten geprägt ist, wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl ein verträglicher Übergang gewährleistet.

Sondergebiete (SO₁₋₄)

Der Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unterschiedliche Grundflächenzahlen von **GRZ = 0,3 bis 0,45** fest. Dies geschieht in Abhängigkeit von der jeweils vorgesehenen Nutzung und der daraus resultierenden Grundstücksgröße und des Stellplatzbedarf.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für die Sondergebietsflächen SO₁₋₄ und die Gewerbegebietsflächen GE₁₋₂ durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgelegten Grundflächenzahl erfolgt entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO. Hiernach kann die Obergrenze überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Als besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO erfordern, können folgende Umstände benannt werden:

- die Konversion der ehemals gewerblich genutzten Flächen stellt eine faktische städtebauliche Sanierungsmaßnahme dar;
- die Finanzierung der Investitionsmaßnahme und damit auch die Realisierung der faktischen städtebaulichen Sanierung ist nur gesichert, wenn die Flächen weitgehend in ihrer Gesamtheit ausgenutzt werden können und es zu keinen unverhältnismäßig hohen Kosten für die Entsorgung der zum Teil mehrere Meter tiefen Formsandauffüllungen kommt (eine Abdeckung der Altablagerung und der Formsande ist erforderlich, da ansonsten eine Grundwasserbelastung erfolgen kann);
- der besondere Nutzungszweck einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, KFZ-Dienstleistern und Schnellrestaurants mit Drive-In mit dem für diese Betriebsformen typischen Bedarf an befestigten gewerblichen Stellplatzflächen ist und mit sonstigen gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO nur schwer zu vergleichen. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gebietet die Zulassung einer höheren GRZ;
- durch die angrenzenden bebauten Bestandsbereiche stehen weitere Flächen zur Vergrößerung des "Baulandes" i. S. d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zur Verfügung;
- die Abdichtung und Versiegelung der Formsande erspart die Inanspruchnahme von Deponiekapazitäten für Bauschutt und die Umwelt belastenden Transporte des Bauschuttes zu Deponien.

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

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

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

7.2.2 Baumassenzahl

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

Gewerbegebiet (GE₁₋₈)

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

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

Sondergebiete (SO₁₋₄)

Der Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete unterschiedliche Zahlen der max. zulässigen Baumasse fest. Diese variiert zwischen **3,5 bis 5,0**, je nach Nutzung.

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

7.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

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

Gewerbegebiet (GE₁₋₈)

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

Sondergebiete (SO₁₋₄)

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

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO₃ und das GE₂ wird eine **abweichende Bauweise** dahingehend festgesetzt, dass die zu errichtenden Gebäude an ihrer südlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand aneinander gebaut werden sollen.

Aufgrund der Ausnutzungsmöglichkeiten, die sich aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Grundstücke ergeben und um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der Baukörper in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem unter Denkmalschutz stehenden Polizeipräsidiums zu erhalten, ist in diesem Baufeld die Bebauung ohne Grenzabstand geboten.

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

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

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

7.4 Private Grünfläche

Mit der Festsetzung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Kastanienhain und Kriegerdenkmal“ wird der Denkmaleigenschaft der Fläche Rechnung getragen. Die vorhandenen, das Quartier prägenden Kastanien sind zu erhalten; bauliche Anlagen sind dort nicht gewünscht und werden ausgeschlossen.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zum einen eine Trafostation östlich des Verwaltungsgebäudes, zum anderen wird für die geplante Fernwärmeversorgung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes eine Systemtrennung in Form einer Tauscherstation erforderlich.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

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

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

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

Zu einer Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch geringer Aufheizung und Verdunstung trägt auch die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dächer bei. Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig.

Im Bereich des Platzes vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude mussten bereits zwei der Kastanien entfernt werden. Dies war zum einen aus Verkehrssicherungsgründen und auch auf Grund der umfangreichen Rückbaumaßnahmen erforderlich. Da es sich um bereits ältere Bäume handelt können Pflege- und Sicherungsmaßnahmen oder auch das Entfernen weitere Bäume erforderlich sein. Um den Charakter des Platzes als Kastanienhain zu erhalten, sind die bestehenden Bäume zu pflegen und alle in diesem Bereich abgängige Bäume durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

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

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

Dies betrifft mind. 10 – 20 % der Grundstücksflächen in Abhängigkeit zur maximal zulässigen GRZ-Überschreitung bis 0,8 bzw. 0,9. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation, die eine Nachnutzung der Altlastenfläche bzw. des Altstandortes ermöglicht. Da aus bodenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Entsiegelungen gewünscht werden sowie Anpflanzungen nur mit geeignetem Durchwurzelungsschutz möglich sind, sind die Überschreitungen begründbar. Nachteilige Auswirkungen auf weitere Umwelt- und Naturbelange werden über die Forderung, dass sämtliche Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung (50 %) herzustellen sind ausgeglichen. Diese gewährleistet einen kleinklimatischen Ausgleich und schafft Lebensraum für Flora und Fauna. Nicht zuletzt wird das Regenwasser von den Dachflächen verzögert abgegeben (Verdunstung durch Verdunstung und Pufferung).

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

8 Verkehr

8.1 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

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

Die künftige Verkehrsplanung für die Universitätsstadt Gießen ist im Verkehrsentwicklungsplan (2005) dargestellt. Die ursprünglich geplante Umsetzung der Anschlussstelle Leihgesterner Weg an die A 485 würde eine weitere Verbesserung der übergeordneten Verkehrsentwicklung darstellen, ob und wann sie realisiert wird ist allerdings offen. Die Fertigstellung der geplanten Verlängerung der Ferniestraße bis zum Leihgesterner Weg mit Unterquerung der Lahn-Kinzig-Bahnstrecke und Anschluss an den Erdkauter Weg ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen. Die Maßnahmen werden nicht nur den geplanten Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg besser anbinden, sondern auch die Querverbindung zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Leihgesterner Weg schaffen. Die durch die Verkehrsplanung entstehenden Auswirkungen führen zu keinen wesentlichen Mehrbelastungen im direkten Umfeld des Plangebietes (vgl. Verkehrsentwicklungsplan 2005, S. 36, Abb. 6). Die Verlängerung der Ferniestraße bis zum Leihgesterner Weg wird die jetzige Route über den Sandkauter Weg zum Ohlebergsweg bei Schließung des öffentlichen Bahnübergangs ersetzen. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass das Gelände künftig nicht mehr direkt von Westen her über den Ohlebergsweg angefahren werden kann. Der Verkehr von Westen kann über die Ferniestraße und die geplante und planungsrechtlich gesicherte „Planstraße E“ (zwischen Polizeipräsidium und Erdkauter Weg 13 hindurch) geleitet werden, sobald diese Planungen umgesetzt sind.

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

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

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

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

Der Knotenpunkt erhält dabei

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

- eine Signalisierung.

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

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

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

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

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

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

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

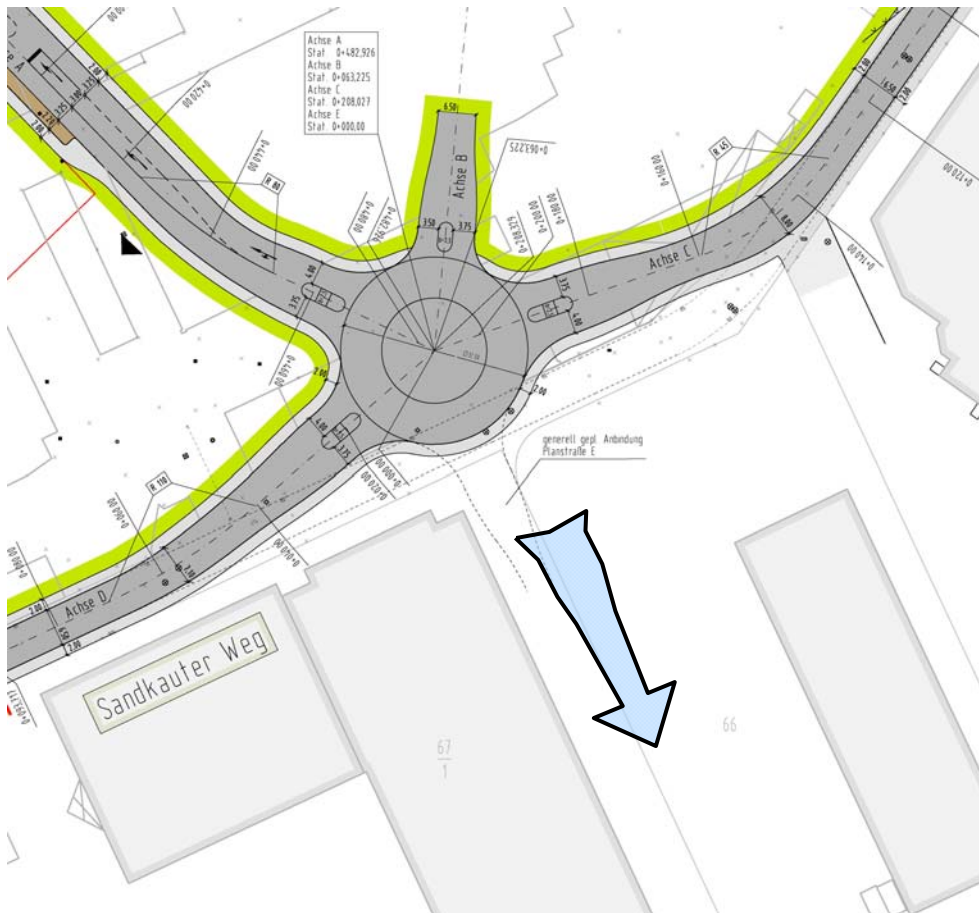
Basierend auf diesen Erkenntnissen und der Vorgabe der Verkehrsuntersuchung sieht das Erschließungskonzept der neuen Eigentümer vor, das Plangebiet im Innenbereich über eine neue Straßenverbindung von Nord nach Süd zu erschließen. Diese hat eine Breite von 6,50 und wird beidseits von einem 2,0 m breiten Gehweg begleitet. Nördlich des Kreisverkehrsplatzes erhält die Straße eine ca. 45 m lange Linksabbiegespur, um den Zielverkehr zum großen zusammenhängenden Parkplatz der Baufelder SO₂, SO₃, GE₁ und GE₂ abwickeln zu können.

Etwa ab dem Ende dieser Abbiegespur bis kurz vor dem Knick der Planstraße A auf Höhe des Kastanienhains wird ein ca. 220 m langer Längsparkierungstreifen mit einer Breite von 2,20 m vorgesehen. In dieser Achse befindet sich darüber hinaus die westliche Seite der Baumallee. Die Fortführung dieses Parkierungstreifens nach Norden ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Vielmehr wird im Nordteil der Planstraße A ein 1,80 m schmaler, straßenbegleitender Grünstreifen eingeplant, in dem wiederum die Alleebäume gepflanzt werden können.

Der nördliche Anschluss der Straßenverbindung an die Stichstraße Schiffenberger Weg entspricht der o.g. städtischen Planung. Von dort ist eine kurze, untergeordnete Straßenverbindung nach Westen zum Erdkauter Weg mit einer Breite von 6,50 m geplant; diese wird vom bestehenden Fußweg Ohlebergsweg begleitet.

Der Kreisverkehrsplatz Im Süden ist mit einem Durchmesser von 32,00 m vorgesehenen, der eine fünfarmige Anbindung ermöglicht und im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als sinnvoll und leistungsfähig beurteilt wurde. Daran angeschlossen sind neben der neuen Nord-Süd-Verbindung der Sandkauter Weg (beidseitig) und die separate Zufahrt zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ SO₁ Weiterhin kann auch die Planstraße „E“ angebunden werden.

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



Quelle: eigene Darstellung auf Ausschnitt Kolmer & Fischer „Erschließung des Gelände Bänninger“, Stand Januar 2011

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



Quelle: Stadt Gießen

8.2 Ruhender Verkehr

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

Öffentliche Stellplätze sind in Form von Längsparkern entlang der neuen Verbindungsstraße von Nord nach Süd geplant.

8.3 Anbindung an den ÖPNV

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

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

Die Buslinie 10 (Hauptbahnhof - Erdkauter Weg – Sandkauter Weg - Rathenaustraße) bedient nicht nur das Stadtgebiet sondern verbindet zugleich die universitären Zentren und deckt damit einen wesentlichen Teil der Hauptnachfrageströme im Stadtgebiet. Das Plangebiet ist über den Schiffenberger Weg (Haltestellen Klingelbachweg und Sandkauter Weg) zusätzlich sehr gut an das Liniennetz der Stadt- und Regionalbusse angeschlossen. Die Linien 6 (Berliner Platz – Schiffenberg) und 802 (Gießen – Krofdorf – Gleiberg) bedienen den Stadtverkehr. Die Linien 610, 620, 630 und 730 verbinden das Plangebiet mit dem Gießener Bahnhof sowie den Orten Petersweiher, Pohlheim, Münzenberg, Gelnhausen, Gambach, Hungen und Schotten.

8.4 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Seit der Aufstellung des Radverkehrsentwicklungsplanes (RVEP) 1988 wurden in Gießen viele Maßnahmen zum Aufbau eines Radwegenetzes realisiert. Am Plangebiet vorbei führen laut Verkehrsentwicklungsplan 2005 zwei überörtlich ausgeschilderte Radrouten, die das Zentrum über den Ohlebergsweg und den Schiffenberger Weg mit dem südlichen Umland verbinden. Das Untersuchungsgebiet ist fußläufig über begleitende Gehwege an den angrenzenden Straßen erreichbar.

Der geplante Ausbau mit Fußweg und Radfahrstreifen im westlichen Teil des Ohlebergsweges sowie im Erdkauter Weg westlich der Bahnstrecke Gießen-Pohlheim-Gelnhausen tragen zu einer weiteren Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Stadtgebiet bei. Die Planungen sehen außerdem den Wegfall des Bahnübergangs im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße / Erdkauter Weg vor, der durch eine behindertengerechte Fußgängerunterführung ersetzt werden soll.

Die neue Erschließungsstraße erhält beidseits begleitende Fußwege mit einer Breite von 2,0 m (Westseite) bzw. 1,25 m (Ostseite). Die befestigte Fläche zwischen Verwaltungsgebäude und Kastanienhain stellt eine Art Anger mit hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger dar. Von dort soll langfristig eine Fußwegeverbindung nach Osten zum Schiffenberger Weg geschaffen werden, die Bestandteil des Geltungsbereiches ist und planungsrechtlich gesichert wird.

9 Berücksichtigung Umwelt schützender Belange

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

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

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

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

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

10 Immissionsschutz

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

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

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

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

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

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

Darüber hinaus wird durch die Neuverlegung einer Wasserleitung sowie von Hydranten im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet gemäß neuestem Stand der Technik sowie in enger Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz der Stadt Gießen gesichert und insofern auch den Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes entsprochen. Über den aus dem Wasserversorgungsnetz möglichen Schutz hinausgehender erforderlicher Objektschutz wird im Zuge des jeweiligen Einzelobjektes ermittelt und umgesetzt.

11.1 Gebiet für die Grundwassersicherung

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

11.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

11.3 Bodenversiegelung

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

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

11.4 Wasserversorgung

Abweichend von § 8 Abs.1 HBO nach dem „die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind“ wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Fahrgassen wasserundurchlässig herzustellen sind, da das Regenwasser nicht versickert werden darf / kann. Mit den städtischen Ämtern und dem Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) wurde vereinbart, dass die Regenwasserableitung dieser Bereiche vielmehr in einen Staukanal erfolgen soll.

11.5 Oberirdische Gewässer

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

11.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

11.7 Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes selber wird im Zuge der Erschließung neu aufgebaut, das anfallende Abwasser wird anschließend den angrenzenden Bestandskanälen zugeführt. Vom Betreiber des Entwässerungsnetzes Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB) wurde gefordert, dass der Entwässerungskomfort des gesamten Einzugsgebietes durch die Neuentwicklung des Bänninger-Areales keine wesentliche Verschlechterung erfahren soll. Netzveränderungen, die über die bereits grundsätzlich festgestellten erforderlichen Netzveränderungen hinausgehend ursächlich auf die geplante Neuversiegelung des Bänninger-Areales zurückzuführen sind, sind somit vom Entwicklungsträger umzusetzen. Dies ist in der Vorplanung der Planungsgesellschaft Kolmer&Fischer, Linden, in enger Abstimmung mit dem MWB erarbeitet worden und wird im Entwässerungsentwurf mit begleitender Hydraulik unter Berücksichtigung der vorgesehenen Siedlungsabsichten konkretisiert.

11.8 Hydraulik

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

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

12 Altablagerungen und Altlasten

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

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

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

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

Seit 1988 wurden auf der Fläche zahlreiche Untersuchungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt. 1992/93 wurden Teile des Deponiekörpers durch eine Umlagerung, Oberflächenabdichtung und umgebende Dichtwand erfolgreich saniert bzw. gesichert. Auch Bodenluft- und Grundwassersanierungen wurden angeordnet und durchgeführt.

Die „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption im Bereich Erdkauter Weg / Fa. Bänninger“ von 2009 hat die Altablagerungen und Altlasten sowie Verdachtsflächen bereits ausführlich beschrieben.

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

Umgehend wurde mit der Abbruchplanung begonnen, die entsprechende Genehmigung für eines der größten Gießener Abbruchvorhaben der letzten Jahre wurde mit Datum 15.03.2010 erteilt. Zwischenzeitlich ist der Großteil der abgängigen Gebäude rückgebaut und die schadstoffhaltigen Bauteile fachgerecht entsorgt.

Mit der Altlastensanierung wurde ebenfalls frühzeitig begonnen, fortlaufend wurde jede Untersuchung und Maßnahme mit den erforderlichen Behörden abgestimmt. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros (IGU GmbH, Wetzlar) wurde erarbeitet. Diverse Untergrunduntersuchungen bezüglich der Schutzgüter Boden und Grundwasser wurden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils darauf abgestimmt. Die Umsetzung der Sanierung fand bereits teilweise statt, da der Gebäudebestand inzwischen nahezu komplett abgetragen wurde. Es ist vorgesehen, Rückbau und Altlastensanierung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen.

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen festgestellt, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind dazu weitere Untersuchungen sowie ggf. Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen der derzeitigen Rückbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium durchgeführt. So wurden bzw. werden sämtliche im Rahmen der Historischen Recherche festgestellten Verdachtsflächen vertiefend untersucht. Die relevanten Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Grundwasser“ werden wie beschrieben gutachterlich bewertet. Gegebenenfalls notwendige Sanierungen werden in enger Abstimmung mit der Altlastenbehörde durchgeführt. Danach erfolgt durch das Regierungspräsidium Gießen eine Freigabe der Flächen zur weiteren Nutzung.

Bis dato wurden mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen bzw. dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt folgende Sanierungsschritte abgestimmt:

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

Mit letztgenanntem wurde ab Anfang 2011 unter gutachterlicher Überwachung der IGU GmbH, Wetzlar, Herr Dr. Grösser begonnen. Ziel ist es, den Formsand bei nachgewiesener Unschädlichkeit für das Grundwasser für Geländeauffüllungen zu nutzen.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial, der Erhalt bzw. die Wiederherstellung von Oberflächenabdichtungen, die notwendige Überdeckung mit unbelastetem Mutterboden sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Da dies für den Bauherren nicht unerheblich ist, ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

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

13 Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

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

13.1 Dachgestaltung

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

Sollten Solarkollektoren auf den Dächern geplant werden, so kann die zu begrünende Fläche um die Fläche für die Kollektoren reduziert werden.

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

13.2 Werbeanlagen

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

Zur Einschränkung der negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild wird nur ein Werbepylon im SO1 im südöstlichen Bereich außerhalb der Anpflanzfläche mit gängiger Höhenbeschränkung (15,0 m) zugelassen, um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden. Die Ansichtsfläche darf 150 m² nicht überschreiten. Auf einem Grundstück ist eine Werbefahne je 3.000 m² Grundstücksfläche zulässig, höchstens aber drei Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über Geländeoberfläche sein. Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig. An Fas-

saden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten.

13.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

13.4 Einfriedungen

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

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

Im Bereich der Baufelder SO₂₋₄ und GE₁₋₂ sind entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße A standortgerechte Laubgehölz-Hecken bis 1,20 m als Einfriedungen zulässig. Es ist darüber hinaus zulässig, Grundstückszufahrten durch Tore oder Schranken zu schließen.

14 Begründung der Kennzeichnungen

14.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 Denkmalschutz

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

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

Auf die Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

15.2 Bodendenkmäler

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

15.3 Kampfmittelbelastung

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

Nach Auskunft des KMRD sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

15.4 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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.

15.5 Vogelschutz

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

16 Bodenordnung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

17 Städtebauliche Vorkalkulation

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

18 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die z.T. Anlage der Begründung sind bzw. eingesehen werden können:

- 1: Umweltbericht, Re2area (03/2011)
- 2: Verkehrsgutachten: "Bänninger-Areal Gießen – Verkehrsuntersuchung" - Fortschreibung, Durth Roos Consulting, Darmstadt (02/2011)
- 3: Verträglichkeitsstudie: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger-Gelände in Gießen“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (02/2011)
- 4: "Vorplanung Straßenbau und Entwässerung", PG Kolmer & Fischer, Linden (01/2011)
- 5: Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der Firma Bänninger (Gießen), IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (07/2010)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.05.2010, Bekanntmachung: 18.12.2010.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: _____._____ – _____._____.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____._____ – _____._____, Bekanntmachung am
_____._____

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____._____

20 Anlagen

Anlage 1 – Umweltbericht (03/2011)



Bebauungsplan Nr. GI 04/27

“Bänninger-Gelände“

Umweltbericht

Planstand: 21.02.2010

Vorentwurf



Bearbeitung

Inhalt

1	Rechtliche Grundlagen	4
2	Beschreibung des Vorhabens	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Benachbarte Bebauungspläne	6
2.3	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	8
2.4	Bestehende Genehmigungen	10
2.5	Bedarf an Grund und Boden	11
2.6	Ziele des Umweltschutzes	12
3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
3.1	Boden, Altlasten und Wasserhaushalt	13
3.1.1	Erhebung und Typisierung	13
	Wertung vorhandener Unterlagen zu Grundstück und Gebäude	13
	Bekannte Untergrundbelastungen	13
	Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen	14
	Altlastenverdachtsflächen durch Ablagerungen	15
	Altlastenverdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag	16
	Kampfmittel	17
3.1.2	Bewertung der bekannten Untergrundbelastungen und Sanierungsmaßnahmen	17
	Bekannte Untergrundbelastung	17
	Sanierungsmaßnahmen	18
	Bewertung Altlastenverdachtsflächen	18
3.1.3	Weitere Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen	19
3.1.4	Empfindlichkeit Boden und Wasserhaushalt	20
3.2	Klima und Luft	21
3.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	21
3.3.1	Biotoptypen	22
3.3.2	Tiere	25
3.3.3	Pflanzen	29
3.4	Landschaft, Kultur und Sachgüter	29
3.5	Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)	30
3.6	Besonders geschützte Bereiche	30
3.7	Wechselwirkungen	31
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
5	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	34
5.1	Boden und Wasserhaushalt	34
5.2	Klima und Luft	35

5.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
5.4	Landschaft, Kultur und Sachgüter	36
5.5	Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)	36
5.6	Besonders geschützte Bereiche	37
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	37
5.8	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	37
5.9	Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung.....	37
6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	38
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40
9	Quellen	41
Anlagen	42
	Kartierung Bestandsbäume.....	42
	Habitatpotentialanalyse, IUS 2009.....	44
	Artenschutzrechtliche Stellungnahme, IUS 2010.....	44

Deckblatt

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab

(Quelle: Hessenviewer, Stand 20.01.2011)

1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

zu berücksichtigen.

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

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

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche des Bänninger-Geländes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

Weitere Ausführungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan GI 04/27 unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung enthalten.

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

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, zur Umsetzung der unter 1.1 genannten Ziele bzw. Revitalisierung der Gewerbebranche wurde am 12.05.2010 ein Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich beschlossen. In Teilbereichen überschneidet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/27 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04/10 im Bereich der Verkehrsfläche am Sandkauter Weg. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die Neuplanung aufgehoben und ersetzt (siehe hierzu auch in der Begründung zum Bebauungsplan).

Aussagen aus dem gesamtstädtischen Landschaftsplan (Stadt Gießen, 2004)

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

2.2 Benachbarte Bebauungspläne

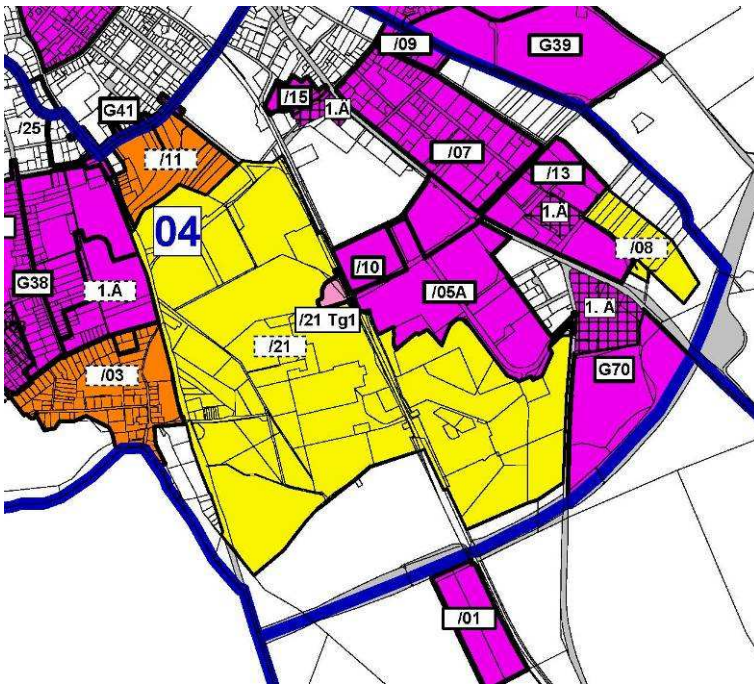


Abb. 2: Übersichtsplan der benachbarten Bebauungspläne, ohne Maßstab

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Stand 03.08.2010)

Tab. 1: Übersicht der benachbarten Bebauungspläne, ohne Maßstab

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Stand 03.08.2010)

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

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

2.3 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung der Universitätsstadt Gießen und erstreckt sich zwischen dem Schiffenberger Weg und dem Erdkauter Weg bis an die nordwestliche Seite des Sandkauter Weges heran.

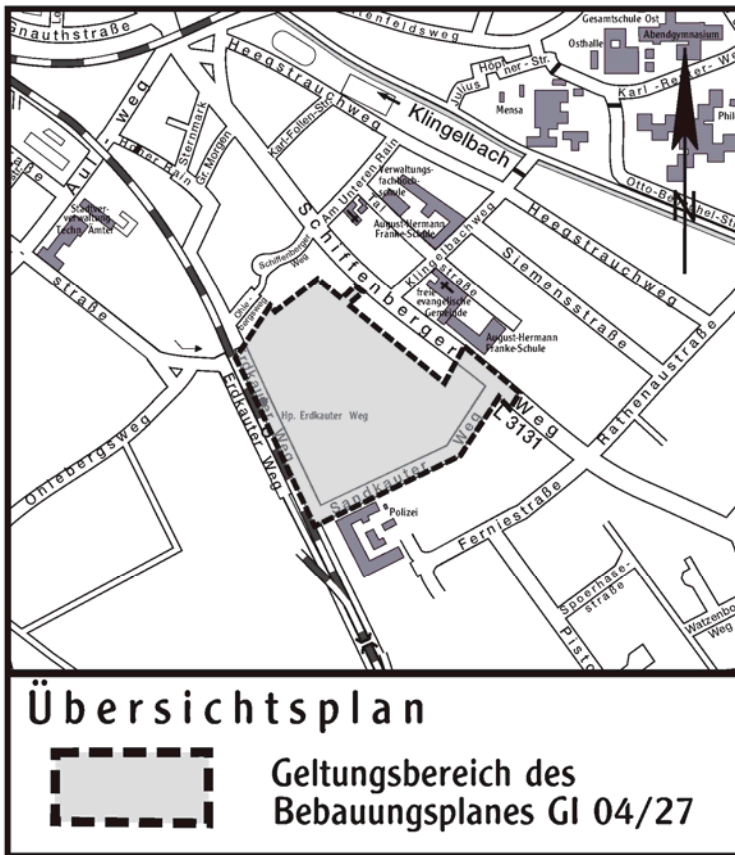


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
(Quelle: Stadtverwaltung Gießen)

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gebäude Erdkauter Weg 11 mit angrenzendem Parkplatz sowie dem Gebäude Schiffenberger Weg 64 und dem vorgesehenen, planungsrechtlich gesicherten Anschluss vom Untersuchungsgebiet an die Stichstraße Schiffenberger Weg
- Osten: gewerbliche Bebauung Gebäude Schiffenberger Weg 66 -76 (südwestlich des Schiffenberger Wegs) und Gebäude Schiffenberger Weg 61, 107 und 109 (nordöstlich des Schiffenberger Wegs)
- Süden: Polizeipräsidium und gewerbliche Nutzungen bzw. großflächiger Einzelhandel auf der Südseite des Sandkauter Wegs
- Westen: Erdkauter Weg

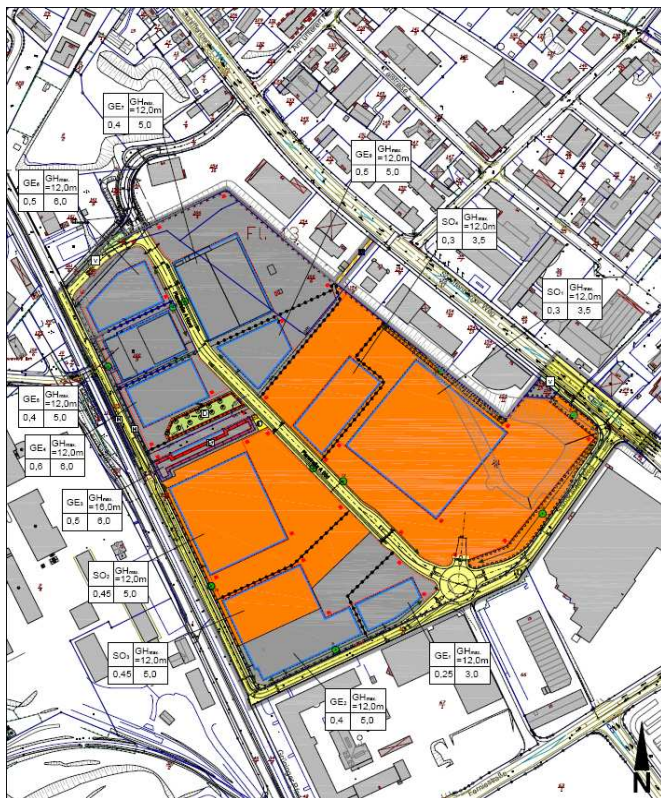


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“, ohne Maßstab

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen)

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

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Wesentlichen Flächen für Gewerbegebiete und Sondergebiete vor. Festgeschrieben für die Sondergebiete sind folgende Nutzungen: „Lebensmittelfrischemarkt“, „Sportfachhandel“, „Fachmarkt für Bürobedarf“.

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

Weiter werden Flächen für den Verkehr festgesetzt. Sämtliche der geplanten Teilflächen werden durch eine neue Straßenverbindung erschlossen. Diese verläuft von Norden her über einen Anschluss an die Stichstraße Schiffenberger Weg nach Süden bis zum Sandkauter Weg durch das Plangebiet. Außerdem wird im Rahmen des Erschließungskonzeptes der Anschluss an den Knotenpunkt Sandkauter Weg / Schiffenberger

Weg neu geordnet. Fußläufige Verbindungen mittels Gehwegen sind entlang des Erdkauter Wegs, beidseitig entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße. Außerdem soll langfristig ausgehend vom Platz vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (Kastanienhain) eine Fußwegeverbindung nach Osten zum Schiffenberger Weg geschaffen werden.

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

2.4 Bestehende Genehmigungen

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

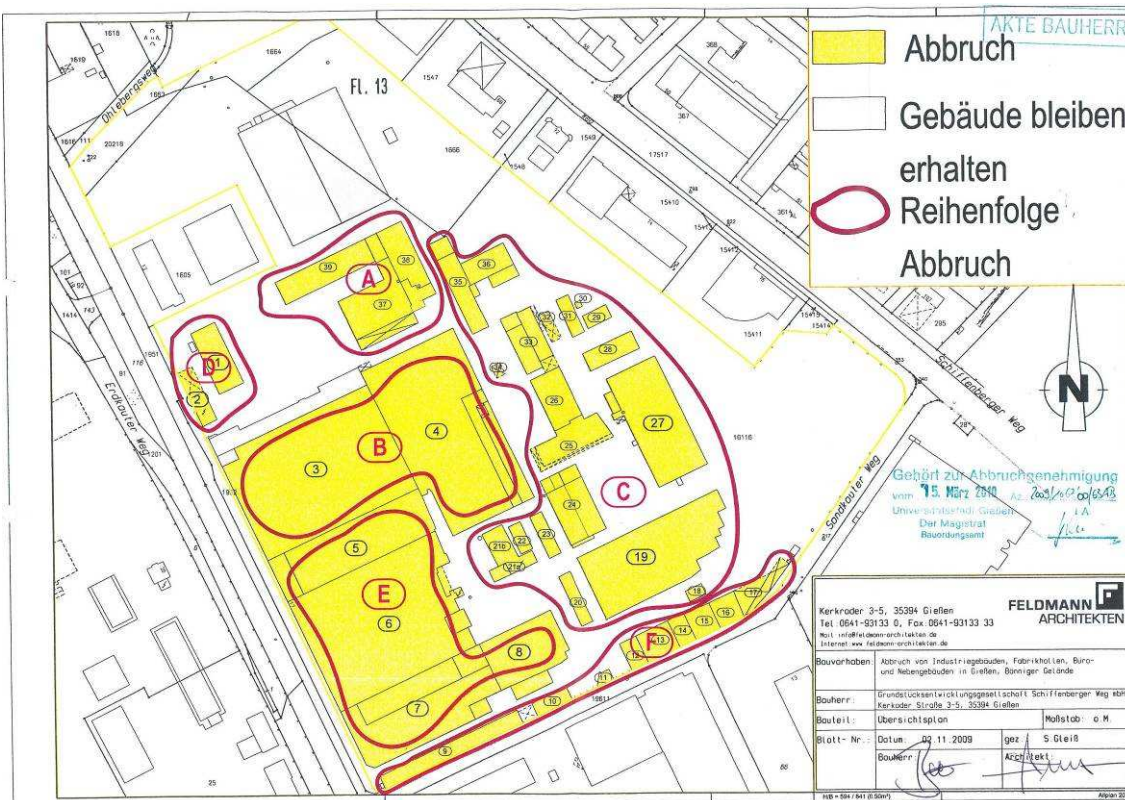


Abb. 5: Übersichtsplan mit Reihenfolge des Abbruchs aus dem Abbruchgesuch, 02.11.2009, ohne Maßstab
(Quelle: Feldmann Architekten, Gießen)

Tab. 2: Abbruchmaßnahme, Liste der einzelnen Gebäude

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

Reihenfolge Abbruch A → F

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

Die laufenden Baumaßnahmen und die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen einzelner Biotopstrukturen sind genehmigt und somit zulässig. Es handelt sich um die Herstellung des Baugrundes während des Bebauungsplanverfahrens.

2.5 Bedarf an Grund und Boden

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

Für die Gewerbegebiete und Sondergebiete wird jeweils eine GRZ zwischen 0,3 und 0,6 festgesetzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird für die Sondergebietsflächen SO₁₋₃ und die Gewerbegebietsflächen GE₁₋₂ eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Für die restlichen Gebiete gilt 0,8 als Höchstgrenze für die GRZ-Überschreitung.

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

Gewerbegebiete	überbaute Fläche (GRZ)	2,004 ha	4,882 ha
	überbaute Fläche (GRZ-Überschreitung)	1,997 ha	
	nicht überbaubare Fläche	0,881 ha	
Sondergebiete	überbaute Fläche (GRZ)	1,666 ha	4,568 ha
	überbaute Fläche (GRZ-Überschreitung)	2,446 ha	
	nicht überbaubare Fläche	0,456 ha	
Verkehrsflächen	Fußwege	0,017 ha	1,858 ha
	Straßenverkehrsfläche, Gehwege, Parkflächen	1,841 ha	
Verdgrungsanlagen	Fläche für Versorgungsanlagen	0,008	0,008 ha
Grünflächen	Verkehrsrgrün	0,043 ha	0,449 ha
	Private Grünflächen	0,406 ha	
Gesamtfläche			11,765 ha

2.6 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

Der Flächenverbrauch ist durch Nachverdichtung zu optimieren.

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

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

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

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

3.1 Boden, Altlasten und Wasserhaushalt

Im Rahmen der Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption der LBBW Kommunalentwicklung und Re2area von 2009 wurden bereits umfangreich Informationen zum Untergrund und Altlasten aufgearbeitet und dokumentiert. Die Inhalte werden als Basis für die Bestandsbeschreibung des Plangebiets herangezogen (vgl. Kapitel 3.1.1 und 3.1.2).

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

3.1.1 Erhebung und Typisierung

Wertung vorhandener Unterlagen zu Grundstück und Gebäude

Zu dem Planungsgebiet liegen unterschiedliche Gutachten bezüglich Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen und Sanierungskonzeption vor (vgl. Quellenverzeichnis). Diese Gutachten befassen sich insbesondere mit dem festgestellten Grundwasserschaden und seiner Sanierung bzw. Sicherung, den großflächigen Auffüllungen mit Form- und Gießereisanden, sowie der Umlagerung und Deponierung dieser Materialien in einer gesicherten Deponie. Weitere Altlastenverdachtsflächen oder Altlastenrisiken lassen sich aus den vorhandenen Unterlagen bzw. aus Aussagen befragter Personen ableiten.

Es ist jedoch festzuhalten, dass dem Verfasser [der Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption] eine Historische Erkundung des Standortes erst kurz vor Fertigstellung der Untersuchungen zur Verfügung gestellt wurde. Ohne eine Historische Erkundung ist es kaum möglich, durch frühere Nutzungen des Standortes hervorgerufene Untergrundbelastungen des Standortes zu erfassen. Auf der Firma Bänninger vorhandene Unterlagen, die uns im Zuge dieser Analyse zugänglich gemacht werden sollte, konnte leider nicht zurückgegriffen werden. Es fehlt daher eine systematische Beurteilung umweltrelevanter Bereiche. In Ermangelung dieser Informationen wurden bei der Bewertung der Altlastensituation des Standortes auf uns zur Verfügung gestellte Unterlagen bzw. Aussagen lokaler Personen zurückgegriffen. Darüber hinaus erfolgte ein grober Abgleich mit den Ergebnissen der Historischen Erkundung. Die ermittelten Altlastenverdachtsflächen sind in Kapitel 3.1.1 zusammengefasst.

Bekannte Untergrundbelastungen

Auf dem Gelände der ehemaligen Fa. Bänninger sind folgende Untergrundbelastungen (Boden, Grundwassers und Bodenluft) bekannt:

- Boden: Belastungen durch anthropogene Auffüllungen mit schwermetallbelasteten Formsanden (überwiegend Zink, Nickel). Die Auffüllungen sind auf dem gesamten Betriebsgelände mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Schadstoffbelastungen bekannt (siehe Abb. 6).
- Bodenluft: Belastungen durch den Eintrag von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW). Die Belastungen sind in 4 Bereichen (Tankstellen Nr. 9 und 12, Bodenluftbelastungen Nr. 11 und 12) bekannt (siehe Abb. 7).
- Grundwasser: Grundwasserbelastungen durch den Eintrag von Schwermetallen (überwiegend Zink, Nickel) und LHKW. Die Eintragsstellen sind nicht bekannt.

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

1992-1994 wurden in Teilbereichen bekannte Untergrundbelastungen im Boden, die auf abgelagerte Produktionsrückstände zurückzuführen sind, ausgehoben, umgelagert und gesichert (siehe Tab. 4). Die bekannten Belastungen im Grundwasser werden seit 2005 durch die Grundwasserentnahme an einem Brunnen sowie Reinigung des entnommenen Grundwassers durch Aktivkohle saniert (siehe Tab. 4).

Weitere Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung bekannter Untergrundbelastungen sind in den uns vorliegenden Dokumenten nicht erwähnt.

Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

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

Tabelle 4 fasst in einem chronologischen Überblick die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen und Ereignisse auf dem Gelände zusammen:

Tab. 4: Informationen zu durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Quelle: Re2area, Heidelberg, Juni 2009)

Zeitraum	Ergebnis
Seit 1909	Offizieller Betriebsbeginn einer Industrieschuttdeponie auf dem Werksgelände der Fa. Bänninger. Mehrere, auf dem heutigen Betriebsgelände gelegene ehem. Sand- und Kiesgruben sowie Senken wurden sukzessive mit Produktionsrückständen (z.B. Formsande, Schlämme aus Neutralisationsanlagen, Bauschutt) verfüllt.
November 1974	Weiterbetriebsgenehmigung der Industrieschuttdeponie
30.01.1980	Antrag auf Weiterbetriebsgenehmigung der Industrieschuttdeponie
1988-1991	Umwelttechnische Untersuchungen der Industrieschuttdeponie der Fa. Bänninger
1992	Anordnung des RP Gießen, die ehemalige Industriekippe in Form einer Sicherung zu sanieren
1992-1994	Umlagerung von Formsanden und Produktionsschlämme
1995	Die Sanierungsmaßnahmen durch Sicherung werden offiziell für beendet erklärt.
1995-2002	Weitere regelmäßige Grundwasseruntersuchungen. Ergebnis: Es ist eine Grundwassersanierung erforderlich
Oktober 2005	Beginn der Grundwassersanierung im Deponieabstrom > Sanierungszielwerte: Zink ca. 58 µg/l / Nickel ca. 14 µg/l / LHKW: ca. 20 µg/l
10/2005-08/2006	1. Grundwassersanierungsphase Werte im Sanierungsbrunnen F1 am Ende der Sanierungsphase: Zink 7.700 µg/l / Nickel 48 µg/l / LHKW:23 µg/l
09/2006-03/2007	2. Grundwassersanierungsphase Werte im Sanierungsbrunnen F1 am Ende der Sanierungsphase: Zink 6.840 µg/l / Nickel 130 µg/l / LHKW:13 µg/l
04/2007-08/2007	3. Grundwassersanierungsphase Werte im Sanierungsbrunnen F1 am Ende der Sanierungsphase: Zink 6.600 µg/l / Nickel 110 µg/l / LHKW:12 µg/l
Seit 07/2007	4. Grundwassersanierungsphase Werte im Sanierungsbrunnen F1 am 07.03.2008: Zink 6.800 µg/l / Nickel 120 µg/l / LHKW:12,5 µg/l. Gemäß dem RP-Gießen wurden im Grundwasserabstrom (BN2) „keine bedeutsamen Zink-, Nickel-, oder LHKW-Schadstoffbelastungen festgestellt“. Die Sanierung wird mit einer Förderrate von ca. 0,72 m ³ /h fortgesetzt.
08.05.2008	Das RP Gießen empfiehlt der IBP international Building Products GmbH bei der beauftragten Historischen Recherche besonders die Zink- und Nickeleintragsstellen zu lokalisieren, diese durch einen lokalen Bodenaushub zu sanieren und so die künftige Grundwassersanierung wesentlich zu verkürzen. Der Re2area lag die Historische Recherche erst kurz vor Ende der Berichterstellung vor. Die o.g. Empfehlung des RP Gießen über die Lokalisierung der potentiellen Zink- und Nickeleintragsstellen wurde bei der vorliegenden Historischen Recherche nicht berücksichtigt.
03.11.2008	5. Grundwassersanierungsphase

	Aufforderung des RP Gießen an die IBP international Building Products GmbH den 5. Zwischenbericht bis zum 01.12.2008 vorzulegen. Der Re2area liegt der 5. Zwischenbericht nicht vor.
--	---

Altlastenverdachtsflächen durch Ablagerungen

Auf dem Gelände der Fa. Bänninger in Gießen wird seit ca. 1909 eine Industrieabfall- bzw. Formsanddeponie betrieben; das bedeutet, dass hier Gießerei-Formsande unterschiedlicher Mächtigkeit abgelagert sind. Abb. 6 zeigt die vermutete Mächtigkeit dieser Ablagerungen. Sie beträgt im westlichen Geländeteil 0,5 bis 1,0 Meter (grüner Bereich auf der Zeichnung). Nach Osten schließt sich ein Bereich mit einer vermuteten Mächtigkeit der Ablagerungen von 1,0 m bis 2,0 m an. Im Rahmen von Sondierungsbohrungen hat sich jedoch gezeigt, dass durchaus Abweichungen von diesen Mächtigkeiten der Formsandschicht bestehen.

Neben dem Anstieg der Auffüllungsmächtigkeit auf dem Gelände von Westen nach Osten, befinden sich unterschiedliche Abbauflächen in der Liegenschaft. Abb. 6 zeigt die Lage und Ausdehnung dieser Abbauflächen im Jahr 1953. Es ist davon auszugehen, dass die Abbauflächen im Anschluss an den Abbau ebenfalls mit Formsand und ggf. auch mit anderen Abfällen industrieller Herkunft aufgefüllt wurden. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen kann die angegeben zwei Meter weit überschreiten und in den zweistelligen Meterbereich reichen.

Im östlichen Bereich des Geländes wurden in den 1990er Jahren des vergangenen Jahrhunderts Deponiesicherungsmaßnahmen errichtet. Konkret handelt es sich hierbei um eine Dichtwand, welche die Fläche in Richtung Schiffenberger Weg und in Richtung Sandkauter Weg abgrenzt. Zusätzlich wurde eine Oberflächenabdichtung aus Bentonith-Matten aufgebracht. Mit der dieser Art gesicherten Ablagerungsfläche wurde eine vormalige Sandgrube aufgefüllt. Die Mächtigkeit der Auffüllung kann folglich den bereits bestehenden Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Auffüllung am Schiffenberger Weg weit übersteigen.

Die Liegenschaft der Firma Bänninger in Gießen ist im Altstandort-Erfassungsprogramm (AltPro) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst. Hier ist eine firmeneigene Deponie für besonders überwachungsbedürftige Abfälle mit einer Gesamtfläche vom 56.000 m² erfasst. Das Deponievolumen wird im Kataster mit 340.000 m³ angegeben. Das entspricht einer mittleren Mächtigkeit der Ablagerungen von ca. sechs Metern. Gemäß dem Verzeichnis sind folgende Abfälle abgelagert:

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

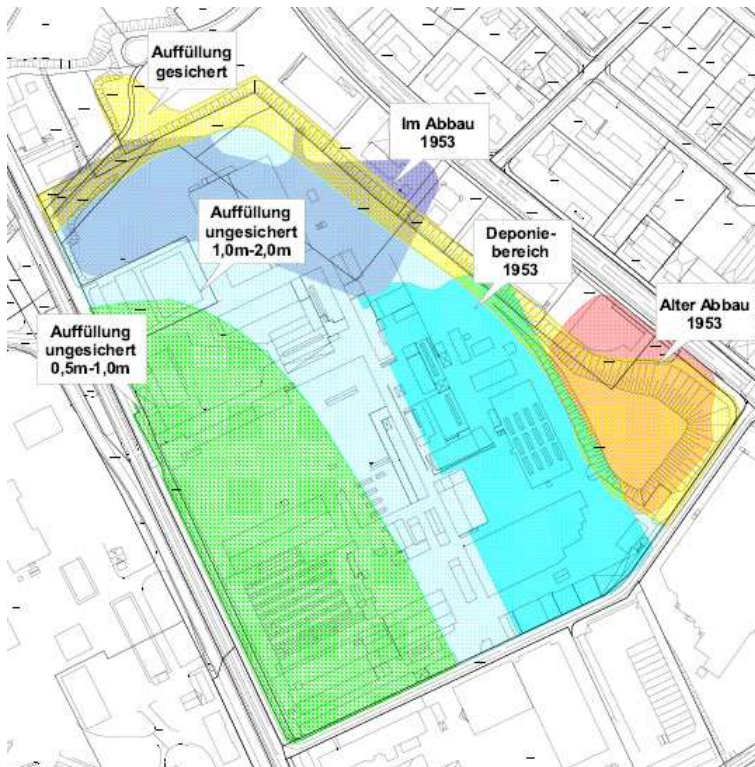


Abb. 6: Vermutete Auffüllungen und Ablagerungen

(Quelle: Re2area, Heidelberg, Juni 2009)

Altlastenverdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag

Neben den Altlastenverdachtsflächen aus Ablagerung und Auffüllung mit Formsanden und anderen industriellen Abfällen bestehen aus dem Gelände unterschiedliche Altlastenverdachtsflächen aufgrund nutzungsbedingter Kontaminationen. Abb. 7 fasst diese Verdachtsflächen zusammen.

Die aufgeführten Verdachtsflächen sind aus historischen Lage- und Organisationsplänen der ehemaligen Firma Bänninger abgeleitet. Die Darstellung erhebt damit keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder korrekte Angabe der Lage und Abmessungen der Verdachtsflächen. Vielmehr soll ein erster Überblick über vermutete und bekannte Altlastenverdachtsflächen gegeben werden. Eine Historische Erkundung wird durch die Darstellungen nicht ersetzt.

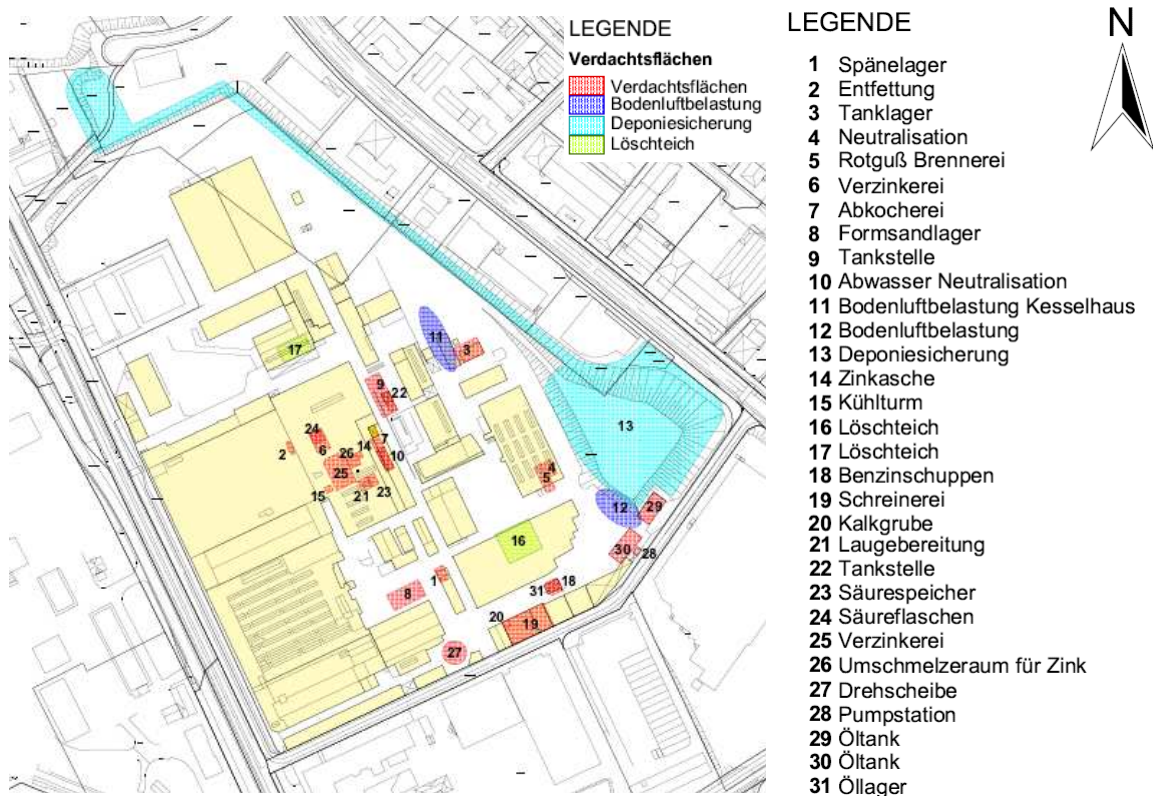


Abb. 7: Erster Überblick über vermutete und bekannte Altlastenverdachtsflächen

(Quelle: Re2area, Heidelberg, Juni 2009)

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen im 2. Weltkrieg besteht am Standort grundsätzlich der Verdacht auf Bombenblindgänger. Der Kampfmittelräumdienst (KMRD) stuft das Gelände daher als „Bombenabwurfgebiet“ ein. In Bereichen mit Nachkriegsbebauung, die bis 4 m unter GOK reicht, sind nach dieser Aussage keine Kampfmittelräumaßnahmen erforderlich. Es ist hierbei jedoch zu beachten, dass sich die Morphologie des Geländes der Fa. Bänninger seit dem Krieg geändert hat und daher streng genommen die Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Bombardierung ausschlaggebend ist.

Demnach besteht im Norden des Geländes am Standort der Hochregallager, sowie im Bereich der Deponiesicherungsmaßnahmen kein Kampfmittelverdacht, da es sich hier um Nachkriegsbauwerke handelt.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich. Nach Auskunft des KMRD sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

3.1.2 Bewertung der bekannten Untergrundbelastungen und Sanierungsmaßnahmen

Bekannte Untergrundbelastung

Auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Fa. Bänninger sind Untergrundbelastungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser bekannt.

Boden:

Belastungen durch anthropogene Auffüllungen mit schwermetallbelasteten Formsanden (überwiegend Zink, Nickel). Die schadstoffbelasteten Auffüllungen sind auf der gesamten Untersuchungsfläche vorhanden. Da

über die genaue Mächtigkeit und Schadstoffbelastung dieser Auffüllungen widersprüchliche Informationen vorliegen, wird empfohlen die Auffüllung auf der Untersuchungsfläche im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung des Untergrundes zu erkunden und umwelt- sowie abfallrechtlich zu bewerten.

Bodenluft:

Auf Teilflächen des Firmengeländes liegen Belastungen in der Bodenluft durch den Eintrag von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor. Die festgestellten räumlich abgegrenzten Bereiche mit LHKW-Belastungen in der Bodenluft weisen auf abgrenzbare Austrittsstellen von Betriebsmitteln in den Untergrund hin. Im Gegensatz zur o.g. Auffüllung ist daher nicht mit flächigen Belastungen, sondern mit einzelnen LHKW-Belastungsschwerpunkten im Untergrund zu rechnen. Es wird empfohlen, die Belastungsschwerpunkte in der Bodenluft auf der Untersuchungsfläche im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung des Untergrundes zu erkunden und umwelt- sowie abfallrechtlich zu bewerten.

Grundwasser:

Im Grundwasser bestehen Belastungen durch den Eintrag von Schwermetallen (überwiegend Zink, Nickel) und LHKW. Die bekannten Untergrundbelastungen im Grundwasser werden seit 2005 saniert. Es liegen weiterhin deutliche Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser vor, die im Fall von Zink bis zum 100-fachen des Prüfwertes reichen.

Sanierungsmaßnahmen

Auf der Untersuchungsfläche wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierbei wurden am Rand des Betriebsgeländes schadstoffbelastete anthropogene Auffüllungen umgelagert und technisch gesichert.

Darüber hinaus wird seit 2005 eine Reinigung von Grundwasser durch Aktivkohle durchgeführt. Es liegen nach mittlerweile 4 Jahren Betriebszeit weiterhin deutliche Prüfwertüberschreitung für Zink und Nickel im Grundwasser vor. Die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen verhindern, dass Schadstoffe im Grundwasser vom ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Bänninger in benachbarte Grundstücke übertreten. Eine deutliche Verbesserung der Belastungssituation auf dem Betriebsgelände selbst wurde nicht erreicht. Die durchgeführten Maßnahmen haben daher eher einen sichernden Charakter.

Bei gleichbleibenden Maßnahmen ist in absehbarer Zeit nicht mit einem Abschluss der laufenden Grundwassersanierung zu rechnen. Es wird daher empfohlen, einen Vorschlag des RP Gießen umzusetzen. Das RP Gießen schlägt darin vor, die Schadstoffeintragsstellen (Altlastenverdachtsflächen) für die Grundwasserbelastung gezielt zu lokalisieren und die ermittelten Altlastenverdachtsflächen zu erkunden. Bestehende Schadstoffeintragsstellen sollten dann durch Aushub der Belastungen in der wassergesättigten Bodenzone beseitigt werden (siehe Kapitel 4.1.3).

Bewertung Altlastenverdachtsflächen

Die in Kapitel 3.1.1 aufgeführten, vermuteten und bekannten Altlastenverdachtsflächen weisen deutliche Unterschiede in ihrem Gefährdungspotential für Menschen und Grundwasser auf.

Zusammenfassend können von den aufgeführten Altlastenverdachtsflächen durch folgende Schadstoffe Gefährdungen ausgehen.

- Mineralölkohlenwasserstoffe: Unterirdische und oberirdische Tankanlagen, Pumpstationen, Drehscheiben
- Schwermetalle: Flächige Ablagerungen von Produktionsreststoffen, Metallaufbereitung (z.B. Schmelzen)
- LHKW, (z.B. Lösemittel): Unterirdische und oberirdische Tankanlagen, Pumpstationen, Entfettungsanlagen

Nachfolgend werden für die o.g. Schadstoffe beispielhaft Altlastenverdachtsflächen mit hohem Gefährdungspotential hervorgehoben:

- Mineralölkohlenwasserstoffe: Altlastenverdachtsflächen 28-30. Hier befanden sich große Lagertanks mit einem Fassungsvermögen von mehreren 100.000 l sowie einer Pumpstation zur Verteilung von Heizöl zu den einzelnen Heizzentralen auf dem Betriebsgelände.
- Schwermetalle: Altlastenverdachtsflächen 6 und 25-26, Verzinkerei und Umschmelze. Diese Anlagen liegen im weiteren Grundwasserzstrom zum Sanierungsbrunnen, an dem nach 4 Jahren weiterhin sehr hohe Schwermetallbelastungen im Grundwasser festgestellt werden.
- LHKW: Altlastenverdachtsflächen 22. Tankstelle mit unterirdischen Tankanlagen für verschiedene Lösemittel.

Eine fundierte Bewertung aller Gefährdungspotentiale sowie eine Abschätzung der möglichen Risiken waren auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

Es wurde daher empfohlen, alle Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen gemäß den Handbüchern der HLU (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) auszuwerten und im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung des Untergrundes zu erkunden und umwelt- sowie abfallrechtlich zu bewerten.

3.1.3 Weitere Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen

Das Ziel der Nutzbarmachung des ehemaligen Bänninger-Geländes für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit der Nutzung als Gewerbegrundstück wurde von den Neueigentümern direkt im Anschluss an den Erwerb des Geländes angegangen. Als großer Vorteil ist hierbei zu nennen, dass einer der beiden Investoren eine fachlich über die Grenzen des Bundeslands hinaus anerkannte Abbruch- und Altlastensanierungsfirma besitzt. Ein Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros (IGU GmbH, Wetzlar) wurde erarbeitet. Die Umsetzung der Sanierung fand bereits teilweise statt, da der Gebäudebestand inzwischen nahezu komplett abgetragen wurde. Es ist vorgesehen, Rückbau und Altlastensanierung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen.

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

So wurden bzw. werden sämtliche im Rahmen der Historischen Erkundung festgestellte Verdachtsflächen vertiefend untersucht. Die relevanten Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Grundwasser“ werden gutachterlich bewertet. Ggf. notwendige Sanierungen werden in enger Abstimmung mit der Altlastenbehörde

durchgeführt. Danach erfolgt durch das Regierungspräsidium (RP) Gießen eine Freigabe der Flächen zur weiteren Nutzung.

Bislang wurden mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen bzw. dem RP Gießen, Abteilung Umwelt folgende Sanierungsschritte abgestimmt:

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

Mit letzt genanntem wurde ab Anfang 2011 unter gutachterlicher Überwachung IGU GmbH, Wetzlar, Herrn Dr. Grösser begonnen. Ziel ist es, den Formsand bei nachgewiesener Unschädlichkeit für das Grundwasser für Geländeauffüllungen zu nutzen.

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

3.1.4 Empfindlichkeit Boden und Wasserhaushalt

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

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

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

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

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

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete befinden sich keine im Plangebiet.

3.2 Klima und Luft

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

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

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

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

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

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

3.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Im Rahmen einer „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption“, beauftragt 2008 durch die Universitätsstadt Gießen, hat die Re2area GmbH im Dezember 2008 eine Biotopkartierung auf Basis der Anlage 3 zur Kompensationsverordnung Hessen (Stand 01.09.2005) durchgeführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wurden bereits umfangreiche Rodungsmaßnahmen und Abbruchmaßnahmen vorgenommen. Dies erfolgte auf Basis der am 15.03.2010 erteilten Abbruchgenehmigung. Die erfolgten Eingriffe gelten somit als zulässig.

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



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

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen 18.12.2008)

3.3.1 Biotoptypen

(Quelle: Re2area GmbH, Esslingen 18.12.2008)

02.400 Hecken und Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)

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

02.500 Hecken und Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze)

Im Bereich des 1993 neuangelegten Firmenparkplatzes im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich Gehölzpflanzungen. Zum Großteil bestehend aus Ziergehölzen (überwiegender Anteil) und heimischen Sträuchern. Ebenso im Bereich der Löschwasserpumpstelle an der nordöstlichen Gebietsgrenze (östlich

von Gebäude 64/65).

04.110 Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

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

04.210 Baumgruppe (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

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

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

04.310 Allee (einheimisch, standortgerecht, Obstbaum)

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

Abb.9: Kastanienhain



Abb.10: Formsandhalde / Ruderalfläche



Quelle: eigene Aufnahme Re2area GmbH, 18.12.2008

09.210 B Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte

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

chem Alter und eher geringerer Wertigkeit, vor allem im Hinblick auf die oben aufgeführten großflächigeren Ruderal- und Sukzessionsflächen.

09.270 B Rekultivierte Deponie mit Gehölzaufwuchs

Die gesicherte Formsandablagerung kann als rekultivierte Deponie eingestuft werden. Die Ablagerungen wurden zu einem Hügel von bis zu ca. 10 m modelliert. Die Flächen sind mit einer Ansaat begrünt. Der Standort ist relativ frisch bis feucht, was auf eine Überdeckung der Formsande mit bindigem Material schließen lässt. Auf der Hügelkuppe wurden Gehölzpflanzungen angelegt. Sie setzen sich aus heimischen Gehölzen überwiegend Hasel (*Corylus avellana*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Birke (*Betula pendula*) und Strauchrosen zusammen und entwickeln sich gut. Die Kombination von Wiesenbereichen mit einem Anteil an Ruderalvegetation und den Gehölzen bietet als innerstädtisches Biotop durchaus einen relativ hohen Biotopwert unabhängig vom (mit Schadstoffen belasteten) Untergrund.

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

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

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

Abb. 11: Lagerfläche (vollversiegelt) im Norden



Abb. 12: Lagerhallen im südlichen Teil



Quelle: eigene Aufnahme Re2area GmbH, 18.12.2008

10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

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

10.520 nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

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

10.710 Dachfläche nicht begrünt

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

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

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

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

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

3.3.2 Tiere

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

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

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

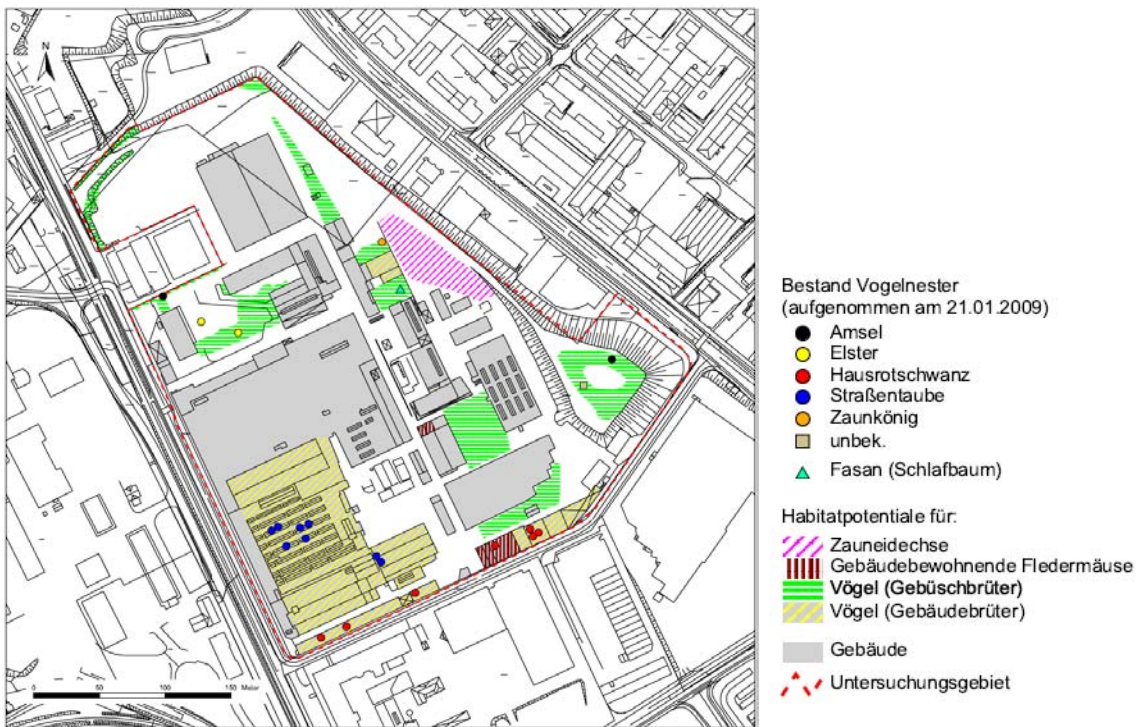


Abb. 13: Bestandsaufnahme Vogelnes-ter / Habitatpotentialanalyse für streng geschützte Arten

(Quelle: IUS, Heidelberg 2009)

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

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

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

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

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

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

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

Das ehemalige Kantinegebäude mit seinem Dachboden und ein schuppenähnliches Gebäude am Südostrand des Geländes weisen potentielle Quartiere auf. Umfangreichere Kolonien können ausgeschlossen werden, da diese anhand der Kotspuren hätten nachgewiesen werden können. Nicht ausgeschlossen werden können kleine Kolonien oder sporadische Quartiersnutzung. Mögliche vorkommende Arten sind die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Andere Arten, die vergleichbare Bereiche als Quartiere nutzen konnten aufgrund des Standortes ausgeschlossen werden. Winterquartiere wurden ebenfalls ausgeschlossen.

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

Begehungstermine: 25.05.2010, 04.06.2010, 23.06.2010 und 28.06.2010

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

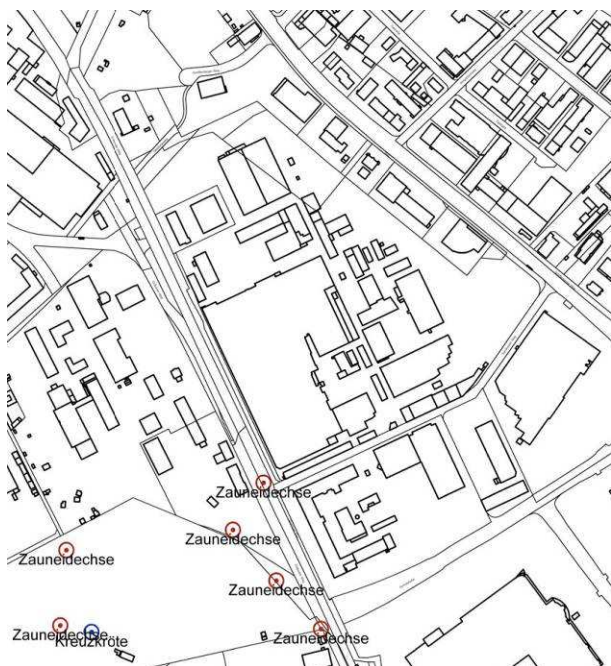


Abb. 14: Nachgewiesene Reptilien- und Amphibienvorkommen (Ausschnitt)

(Quelle: Stadtverwaltung Gießen, Feb. 2009)

3.3.3 Pflanzen

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

3.4 Landschaft, Kultur und Sachgüter

Das Gelände der ehemaligen Firma Bänninger ist geprägt durch den Charakter eines Gewerbe- bzw. Industriestandortes. Es handelt sich um einen in sich abgeschlossenen Komplex. Im Westen und Süden schirmen die Gebäude und hohen Mauern das Gelände nach außen hin ab. Im Südosten und Osten erhebt sich die Formsandhalde. Die Deponie wirkt in ihrer Dimension als Fremdkörper im Gewerbegebiet Schiffenberger Tal. Im Norden liegt das Gelände mit seinen Parkplätzen und Rangierflächen für LKWs ebenfalls etwas über dem Niveau der angrenzenden Flächen und wird zudem über Strauchpflanzungen abgeschirmt. Den Charakter des in sich abgeschlossenen Firmengeländes prägen die Fabrik- und Lagergebäude, die v.a. im südlichen und südöstlichen Bereich sehr verwinkelt stehen und zum Teil extrem baufällig sind. Herauszuheben sind im ehemaligen Eingangsbereich das Verwaltungsgebäude mit vorliegender Grünfläche und Kastanienbäumen. Dieser relativ kleine Bereich im Verhältnis zur gesamten Fläche des Areals, prägt das Bänninger-Gelände stark.

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

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

3.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)

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

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

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

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

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

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

3.6 Besonders geschützte Bereiche

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

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

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

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

3.7 Wechselwirkungen

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

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

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

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Tab. 7: Übersicht der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

5 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

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

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

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

5.1 Boden und Wasserhaushalt

Durch die Realisierung der Planung beträt der maximale Versiegelungsgrad inkl. der möglichen GRZ-Überschreitungen bis 0,8 bzw. 0,9 ca. 9,98 ha. Dies entspricht einer Versiegelung von ca. 84,8 % der Gesamtfläche und in etwa einer Erhöhung des Versieglungsgrades um ca. 12,8% gegenüber dem Bestand.

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

Zur Minimierung des Eingriffs werden für die Gebäude extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Ausgehend davon müssen mind. 50 % der Dachflächen begrünt werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall ca. 1,77 ha basierend auf der jeweils maximal zulässigen GRZ ohne Berücksichtigung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Dies bedeutet eine leichte Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde auch frühzeitig schon mit der Altlastensanierung begonnen. Die Abbrucharbeiten sind seit März 2010 weit fortgeschritten und fast alle Gebäude wurden bereits abgebrochen. Für die Altlasten liegt ein Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros (IGU GmbH, Wetzlar) vor, das derzeit umgesetzt wird. Untergrunduntersuchungen werden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Umweltamt der Stadt Gießen durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils abgestimmt (siehe auch Kapitel 3.1.3).

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

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

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

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

5.2 Klima und Luft

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

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

Zudem sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Mind. 90 Bäume entlang den Straßen sowie zahlreiche Stellplatzbäume (ca. 70 Stk. auf Basis des Nutzungskonzeptes) sorgen für eine gute Durchgrünung des Gebiets und für eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Die Grünstrukturen durchziehen das Gebiet und tragen zu einer Verbesserung des Luftaustausches bei. Ebenso die neu geordnete und in der Höhe auf 12 m (entspricht 3 Geschossen) Bebauung, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes. Die Ausrichtung der einzelnen Gebäude entspricht zudem weitgehend den Forderungen des Stadtklimagutachtens von 1995.

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

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

5.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Durch den Wegfall eines Großteils der Gehölze und Bäume, muss zunächst von einem vorübergehenden Eingriff in das Gebiet ausgegangen werden. Aber durch die Pflanzgebote für Bäume (mind. 90 Straßenbäume und ca. 70 Stellplatzbäume) und Gehölze werden neue Grünstrukturen entstehen, die die Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung haben. Vorgeschrieben sind Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m und Baumscheiben mit mindestens 4 m² (2x2 m), der Wurzelraum muss 12 m³ im Minimum betragen. Die Altablagerungen sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Durchwurzelung zu schützen. Mit dem Wachstum der Bäume und Sträucher können die anfänglichen negativen Auswirkungen kompensiert werden. Zudem wirkt sich auch die extensive Dachbegrünung positiv auf die Artenvielfalt im Planungsgebiet aus. Sie ist u.a. Lebensraum für zahlreiche Insektenarten und somit auch Nahrungsraum für diverse Vogelarten.

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

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

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

5.4 Landschaft, Kultur und Sachgüter

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

Das ehemalige Verwaltungsgebäude mit davor liegender Grünfläche und Kriegerdenkmal ist als Kulturdenkmal ausgewiesen und bleibt als Stück Gießener Geschichte erhalten.

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

5.5 Bevölkerung, Wohnen und Erholung (Mensch)

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

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

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkenntlich, da zur Ost-, Süd- und Westseite Gewerbe- und Sondergebiete an das Planungsgebiet anschließen. Lediglich zur Nordseite hin grenzen Mischgebietsflächen an. Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Flächen bedingt keine gutachterliche Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Weiterhin stellen sowohl die angrenzenden Verkehrsflächen als auch die Bahnlinie erhebliche Lärmquellen dar. Eine Beurteilung möglicher beantragter Nutzungen innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen kann im Genehmigungsverfahren erfolgen, eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (möglicherweise zum Schutz der Gebäudenutzer gegen z.B. Straßenlärm) können bei konkret vorliegendem Antrag getroffen werden. Durch die Abbruch- und Baumaßnahmen wird es im Planungsgebiet vorübergehend zu erhöhten Lärmemissionen kommen. Da diese aber nur vorübergehend sind, kann davon abgesehen werden.

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

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

5.6 Besonders geschützte Bereiche

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

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

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

5.8 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

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

5.9 Methodik und Probleme bei der Datenerfassung und Planerstellung

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

Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevanten Informationen sowie die Begehung des Geländes und seines Umfeldes. Im zentralen Arbeitsschritt der Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Un-

tersuchungsraum beschrieben und hinsichtlich ihrer Schwere bewertet. Die schutzgutbezogene Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen erfolgt verbal-argumentativ.

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

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

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

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

Die Eingriffe im Bereich der Formsandhalde (Deponie) in unbebautes Gelände werden aufgrund der starken negativen Vorbelastungen in diesem Bereich als unerheblich eingestuft (siehe Kapitel 3 und 5). Ein Teil der Deponie bleibt für eine intensive Randbegrünung erhalten. Weitere Baumpflanzungen gleichen den Verlust der Grünfläche aus.

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

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

Für vorliegenden Bebauungsplan ist in erster Linie im Rahmen des Monitorings die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu überprüfen. Die Einhaltung und die Wirksamkeit der zu realisierenden Maßnahmen sollten ca. 2 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans überprüft werden. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen durchzuführen bzw. zu veranlassen, welche nach weiteren drei bis fünf Jahren erneut zu überprüfen sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

9 Quellen

Abbruchgesuch + Genehmigung (2010), Feldmann Architekten, Gießen

BauGB in der gültigen Fassung

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

BNatSchG in der gültigen Fassung

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

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

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

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

HENatG in der gültigen Fassung

Hessenviewer (www.hessenviewer.hessen.de)

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

Kompensationsverordnung (KV) Hessen

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

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

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

Stellplatzsatzung der Stadt Gießen (05.12.2001)

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

UVPG in der gültigen Fassung

Anlagen**Kartierung Bestandsbäume**

Tab. 8: Kartierung Bestandsbäume im Planungsgebiet, Stand 18.12.2008

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

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

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

Zeichenerklärung zur Spalte „Erhaltenswert“:

XX = sehr erhaltenswert (alter Baumbestand, prägend)

X = erhaltenswert

O = neutral (meist Parkplatzbaum jüngeren Datums)

- = nicht erhaltenswert

Habitatpotentialanalyse, IUS 2009

Artenschutzrechtliche Stellungnahme, IUS 2010