



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/21

„Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“

(Teilgebiet West)

für den Bereich östlich des Leihgesterner Weges zwischen der Zeiselwiese im Norden, dem Oberauweg im Süden einschließlich seiner südlichen Bebauung und den Industriearealen Poppe/Veritas und Gail (ehemals) im Osten, mit Hereinnahme zweier Grundstücke westlich des Leihgesterner Weges mit studentischen Wohnanlagen

Planstand:

- Entwurf -

5.03.2014

Stadtplanungsamt Gießen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe mit Nachtbetrieb,
- Tankstellen mit Nachtbetrieb und
- Vergnügungsstätten

sowie

- die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Im Teilbereich des Mischgebietes mit der Bezeichnung M_{le} sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude unzulässig.

1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 4 Nr.2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 In allen Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen nur unter Berücksichtigung festgesetzten Geräuschkontingentierung zulässig (siehe Textfestsetzung 10.1).

1.2.2 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.2.3 In allen Gewerbegebieten sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen, ausnahmsweise zulässig.

1.2.4 Im Gewerbegebiet GE 1 sind die allgemein zulässigen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet „Technologiezentrum“ (SO 1)

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiezentrum" (SO 1) sind bauliche Anlagen und Betriebe, die dem Bereich Forschung und Technologie zuzuordnen sind und/oder hochschulaffine Nutzungen enthalten, nur unter Berücksichtigung der unter Punkt 10.1 festgesetzten Geräuschkontingentierung, zulässig.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsarten und Anlagen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die der angewandten Forschung und Lehre dienen,
- Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Labore, Lager, Werkstätten und Sozialräume und
- zugeordnete Nebenanlagen und Stellplätze.

1.3.2 Sondergebiet „Energie“ (SO 2)

Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Energie“ sind bauliche Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen, die der Erzeugung und Verteilung von Wärme-, Kälte- und Elektrizität sowie der Telekommunikation dienen, nur unter Berücksichtigung der unter Punkt 10.1 festgesetzten Geräuschkontingentierung.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsarten und Anlagen zulässig:

- ein Heizkraftwerk (HKW) im Baufeld B1,
- zwei Thermische Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlagen (TREA I/ II) im Baufeld B2,
- ein Biomasseheizkraftwerk (BMHKW) im Baufeld B3,
- ein Umspannwerk im Baufeld B4 und
- eine Telekommunikationsanlage im Baufeld B5
- sonstige Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung oder Stabilisierung von Energie, so weit die festgesetzten Emissionskontingente und Vorgaben zur Geruchserzeugung eingehalten werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der endausgebauten Straße, der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen jeweils lotrecht vor der Gebäudemitte.

- 2.2 Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe, bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes. bzw. Schornsteins.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1 und in den Gewerbegebieten mit Ausnahme des GE-Gebietes südlich der privaten Grünfläche M2 ist die Längsachse der Gebäude in Nordsüd- bis Südostrichtung auszurichten. Bei hiervon abweichender Stellung der baulichen Anlagen ist im Einzelfall die lokalklimatische Verträglichkeit nachzuweisen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind in den Misch- und Gewerbegebieten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung G 1 sind maximal zwei Durchfahrtsbereiche in einer Breite von jeweils max. 5,0 m zulässig.
- 5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung G 2 ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.
- 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung G1 und der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche zwischen dem Sondergebiet SO1 und dem Gewerbegebiet GE1 ist ein Fußweg mit begleitenden Baumreihen anzulegen. Je Grünfläche ist mindestens ein Aufenthaltsplatz herzustellen.

6. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.
- 6.2. Die zum Erhalt festgesetzten Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 6.3 Pro 6 Stellplätze sind ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

- 6.4 Entlang der vorgegebenen Signatur sind standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 – 18 cm, in einem Regelabstand von 10-15 m, zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind Baumscheiben von min. 6m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
- 6.5 Die mit A gekennzeichneten Flächen ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Stellplätze und Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Wege sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.
- 7.2 In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet SO1 sind mindestens 40% der Dachflächen zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m.
- 7.3 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).
- 7.4. Das Plangebiet ist mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- 7.5 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.
- 7.6 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist der Wald zu pflegen und zu erhalten. Im südexponierten Böschungsbereich sind vegetationsarme und besonnte Bodenstellen auf einer Länge von 200 m durch Auslichtung von Sträuchern und Jungaufwuchs zu schaffen. Im Auslichtungsbereich sind alle 20 m Steinhäufen anzulegen. Im südöstlichen Bereich sind 50 % der privaten Grünfläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und 50% der privaten Grünfläche als vegetationsarme Bodenstellen mit Stein- und Totholzhäufen herzustellen.
- 7.7 Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist der Wald zu pflegen, zu erhalten und durch partielle Neuanpflanzungen zu ergänzen. Aufkommende nicht heimische Gehölze sind zu entfernen Innerhalb der privaten Grünfläche sind flache, besonnte temporäre Kleingewässer mit Flachwasserbereichen von 5-10 cm Tiefe anzulegen. Vorhandene Kleingewässer sind zu regenerieren. Der Landlebensraum ist als vegetationsarme Fläche mit Gesteins- und Sandaufschüttungen und Totholzhäufen zu gestalten. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Der südliche Böschungsbereich der Planstraße B ist als vegetationsarme Schotter/ Kiesfläche anzulegen. Das auf dem Baufeld B2 der Sondergebietsfläche für Energie (SO2) anfallende Niederschlagswasser, welches nicht zur Verwertung

vorgesehen wird, ist in die private Grünfläche „Rotes Meer“ einzuleiten. Überläufe in andere Gewässer sind zu verschließen, am südlichen Ufer ist ein Damm zu errichten. In den Gewässerrandbereichen sind Rohrkolben zu entnehmen.

- 7.8 Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die feuchten bis nassen Hochstaudenfluren zu erhalten. Nördlich des Regenrückhaltebeckens sind die aufgewachsenen Gehölze bis auf einzelne markante Bäume zu entfernen und mindestens zwei Amphibienlaichgewässer mit einer Mindestgröße von 300 m² anzulegen. Vereinzelte Bereiche sind mit Anpflanzungen standortgerechter Laubbäume zu ergänzen. Das Regenrückhaltebecken ist durch Abbau der Zaunanlage, Entfernung von Betonschalen, Anlage eines Dauerstaubereichs sowie Abflachen der Böschung naturnah umzugestalten.
- 7.9 Innerhalb der mit M4 gekennzeichnete Fläche sind bauliche Anlagen und Versiegelungen zurückzubauen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 7.10 Die mit M5 gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes in einen naturnahen Laubwaldbestand umzubauen.
- 7.11 Die Planstraße B ist an ihrer südlichen Begrenzung entlang der Maßnahmenfläche M2 und an ihrer nördlichen Begrenzung entlang der Maßnahmenfläche M1 mit einem Amphibienschutz in Form einer mindestens 15 cm hohen Aufkantung zu versehen.
- 7.12 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B ist im Straßenabschnitt zwischen der Maßnahmenfläche M1 und der Fläche für Versorgungsanlagen ein Tierdurchlassbauwerk mit mindestens 1m lichter Höhe und Breite zu errichten.
- 7.13 An dem Schornstein der TREA II ist eine Nisthilfe für den Wanderfalken anzubringen.

8. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

- 8.1 Die Maßnahmen M 1, M2 und die externen Maßnahmen „Herstellung einer vegetationsarmen Fläche durch Entnahme von Gehölzen und Aufbringen von kiesig und sandigen Material“ auf dem Grundstück in der Stadt Gießen, Gemarkung Gießen, Flur 14 Nr. 6/9 und 6/8 tlw. sowie die „Waldersatzaufforstung“ in der Stadt Pohlheim, Gemarkung Garbenteich, Flur 4 Nr.96 werden als Sammelmaßnahme den Flächen des GE-Gebietes „Atzelbusch “ und den Flächen des Sondergebietes SO 2 zugeordnet.
- 8.2 Die Maßnahme M3 und die externe Maßnahme in der Stadt Gießen, Gemarkung Gießen Flur 11, Nr. 18/4 tlw. „Entwicklung von extensiv genutzten Wiesenflächen, Entnahme von Gehölzen, Umbau des Kiefernbestandes in

naturnahen Laubwald, Anlage von Kleingewässern“ werden als Sammelmaßnahme den Flächen des Sondergebietes SO 1 und den Flächen des östlich an SO1 angrenzenden Gewerbegebietes zugeordnet.

8.3 Die Maßnahme M4 sowie die externe Maßnahme in der Stadt Gießen, Gemarkung Gießen Flur 11, Nr. 13/10 „ Ersatz der Pappeln durch heimische Laubbäume, Anlage von temporären Kleingewässern“ wird dem Gewerbegebiet zwischen dem Leihgesterner Weg und der Planstraße A zugeordnet.

9. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die Belastung der Flurstücke Flur 11, Flurstück 3/ 5, 19/1 und 37/2 erfolgt zu Gunsten der Versorgungsträger oder deren jeweiliger Rechtsnachfolger.

9.2 Für alle in der Plankarte dargestellten sonstigen Leitungen innerhalb von Baugrundstücken werden Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

10.1 Emissionskontingentierung

10.1.1 Zum Schutz der Wohnnachbarschaft am Leihgesterner Weg und am Oberauweg werden für die GE- und SO-Gebiete die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² für die Tageszeit ((6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente LEK tags und nachts

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m ²	LEK nachts in dB(A)/m ²
SO1 (HKW)	55	51
SO2 (TREA I/II)	63	50
SO3 (BMHKW)	64	51
SO4 (Umspannwerk)	55	50
GE5	63	43
GE6	63	45
GE7	63	44
GE8	70	53
GE9	68	50
SO10	66	48
GE11	65	48

GE12	68	53
------	----	----

Die Einteilung der Teilflächen ist der Abbildung unter Punkt 9 der Hinweise zu entnehmen.

- 10.1.2 Die Kontingente sind nur in Richtung der Mischgebietsnutzung (Leihgesterner Weg und Oberauweg) im Westen und Südwesten des Plangebietes anzuwenden.
- 10.1.3 Zu den o.a. Emissionskontingenten können die folgenden Zusatzkontingente arithmetisch aufaddiert werden.

Zusatzkontingente nachts für die Teilfläche SO 1 (HKW)

Immissionsaufpunkt	Zusatzkontingent
IP 3: Leihgesterner Weg 163	3
IP 4: Leihgesterner Weg 134	1
IP 7: Leihgesterner Weg 140	1
IP 8 – 10: Oberauweg 7-21	4
IP 12 - 15: Studentenwohnheime, Flurstück 131/19	4
IP 16 Leihgesterner Weg 161	1

Zusatzkontingente tags für die Teilflächen 1 -12

Immissionsaufpunkt	Zusatzkontingent
IP1, IP2, IP4 Leihgesterner Weg 124, 126, 132	1
IP 12 – IP15 Leihgesterner Weg 136, 138	3
MI-Gebiet östlich Leihgesterner Weg (IP3, IP8-10, Ip16)	1

- 10.1.4 Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 – 12- Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.
- 10.1.5 Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

10.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

- 10.2.1 Innerhalb der festgesetzten GE- und SO-Gebiete müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von

Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich IV erfüllen.

10.2.2 Innerhalb des festgesetzten MI-Gebiet müssen die Fassadenbauteile der dem Leihgesterner Weg zugewandten Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich IV erfüllen. Für Fassaden, die von der Straße abgewandt sind, müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

10.2.3 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss innerhalb des Lärmpegelbereiches III bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 35$ dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w,res} = 30$ dB erreichen. Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 40$ dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w,res} = 35$ dB erreichen.

10.2.4 Für Schlafräume sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

10.3 Ausschluss Geruch emittierender Betriebe

10.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Geruch emittierende Betriebe und Anlagen unzulässig.

10.3.2 Geruch emittierende Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der gutachterliche Nachweis, dass die Richtwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie /GIRL, 29.02.2008, eingehalten werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet SO 1 und den Gewerbegebieten GE 1 sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) zulässig. Für Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2 In den Gewerbe- und Mischgebieten ist die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.
- 2.2 Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.
- 2.3 Werbepylone sind unzulässig.
- 2.4 Je Grundstück sind je 3.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberfläche sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträucher zu begrünen.

4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 4.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

- 4.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen von mehr als 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig, wenn sie straßenseitig mit einheimischen standortgerechten Laubstrüchern oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.
Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlastenverdachtsflächen

Auf folgenden Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):

Adresse/Lage	Aktenzeichen Land Hessen	Aktenzeichen Umweltamt	altlastenrelevante Nutzung	Gemarkung	Flur	Flurstück
Wilhelmstraße 114	531.005.017-001.049	39.47.08.0248	Baugeschäft (mit Geräterwartung und Betriebs-tankstelle)	Gießen	12	98/3
Ohlebergsweg 13	531.005.042-001.015	39.47.08.0009	u.a. Herstellung von Schuhen, Spedition (mit Betriebs-tankstelle), Kfz-Reparatur	Gießen	12	18/1
Ohlebergsweg o. Nr.	ohne	39.47.08.0342	Abstellfläche für Schaustellerwagen	Gießen	12	15/2
Erdkauter Weg 20 - 22	531.005.042-001.027A	39.47.08.0136	Teilfläche des ehemaligen Heeresverpflegungsamtes bzw. Class-Depots der US Army, heute THW-Gelände	Gießen	12	2/7 2/6 (tlw.) 2/4 (tlw.)
Leihgesterner Weg 127	ohne	39.47.08.0344	Ehem. Uni-Heizkraftwerk, heute SWG-Heizkraftwerk	Gießen	11	3/3
Leihgesterner Weg 165 - 167	531.005.042-001.032	39.47.08.0343	Laborgroßhandlung und Glasbläserei	Gießen	11	9/5
Leihgesterner Weg 173	531.005.042-001.012	39.47.08.0047	Tankstelle	Gießen	11	9/4
Leihgesterner Weg 111	531.005.000-000.048	39.40.07.043 [AA 43]	Altablagerung	Gießen	11	32/4 (tlw.) 32/6 32/7 20/42 20/45 (tlw.) 32/3 (tlw.) 32/2

Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

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

Für die AA 43 AA Gail/Grube Atzelbusch (AFR 2008), Az.: 531.005.000-000.048 wurden diese Untersuchungen bereits durchgeführt. Nach den letzten Untersuchungsergebnissen der Bodenluft ist für den Bereich der ehemaligen Deponie im Baugenehmigungsverfahren eine aktive Bodenluftentgasung vorzusehen und näher zu beschreiben.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenrlass vom 02.08.2012).

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

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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

Im Sondergebiet Energie ergibt sich aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes die Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Dies ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens genauer zu untersuchen.

3. 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.

4. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. 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.

6. Hinweise auf Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen, s. Planurkunde. Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Wurzelwerk, Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erd- und Pflanzarbeiten sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

7. Vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung externer natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs.3 BauGB)

Zur Sicherung und Durchführung der außerhalb des Geltungsbereiches sind für folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen vertragliche Regelungen zu treffen:

- Stadt Pohlheim, Gemarkung Garbenteich, Flur 4 Nr.96: Waldaufforstung; Vertrag zwischen Eigentümer Versorgungsfläche (SWG) und Stadt Pohlheim
- Stadt Gießen, Gemarkung Gießen, Flur 14 Nr. 6/9 und 6/8 tlw.: Herstellung einer vegetationsarmen Fläche durch Entnahme von Gehölzen und Aufbringen von kiesig und sandigen Material
- Stadt Gießen, Gemarkung Gießen, Flur 11 Nr. 37/5 und 37/6: Anlage von temporären Kleingewässern
- Stadt Gießen, Gemarkung Gießen Flur 11, Nr. 18/4 tlw: Entwicklung von extensiv genutzten Wiesenflächen, Entnahme von Gehölzen, Umbau des Kiefernbestandes in naturnahen Laubwald, Anlage von Kleingewässern
- Stadt Gießen, Gemarkung Gießen Flur 11, Nr. 13/10: Ersatz der Pappeln durch heimische Laubbäume, Anlage von temporären Kleingewässern.

8. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Rodung von Gehölzen:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Baufeldfreimachung:

Im Gewerbegebiet „Atzelbusch“ und Baufeld der Planstraße B sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. September bis 15. Oktober vorzunehmen.

CEF - Maßnahmen

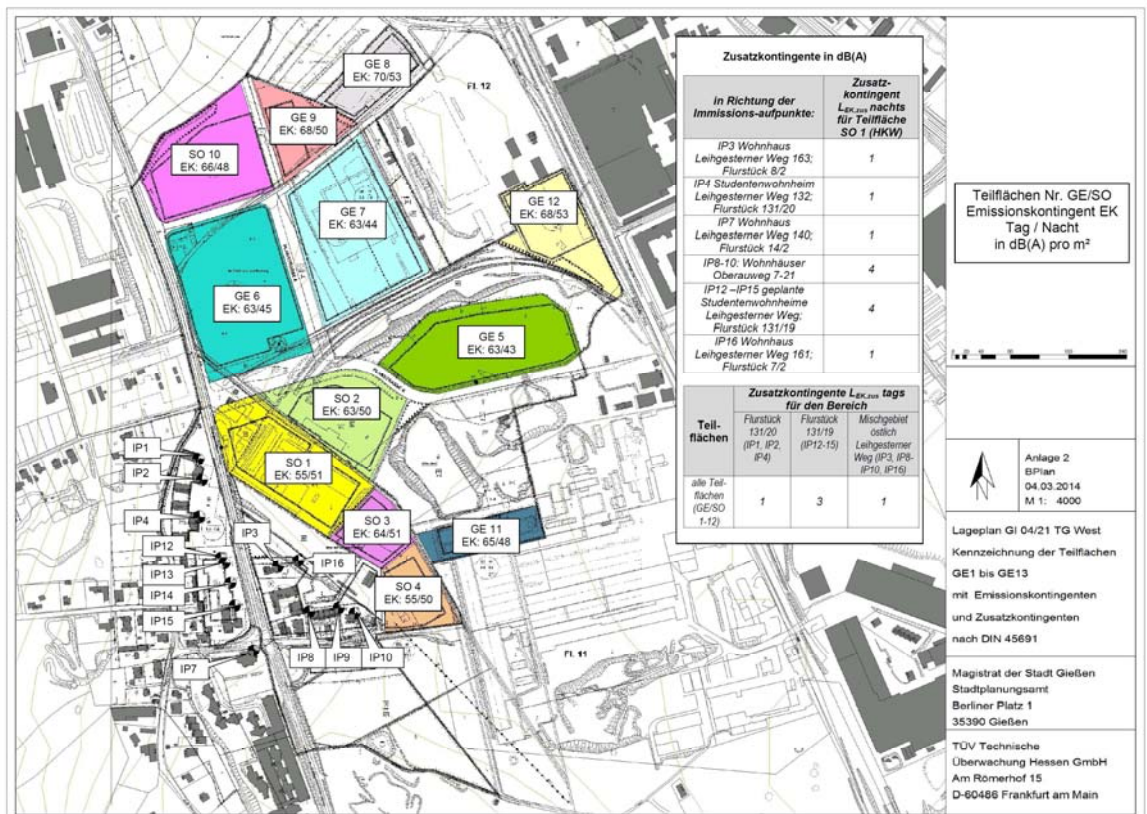
Die im Artenschutzgutachten genannten CEF – Maßnahmen sind vorgezogen, dass vor der Zerstörung der Lebensräume der Kreuzkröte, des Flussregelpfeifers und der Zauneidechse, umzusetzen

Der Bauherr hat die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

9. Lärmschutz

Für das Plangebiet wurden nach DIN 45691 für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente und Zusatzkontingente ermittelt (Gutachten Nr. L 7564 Berechnung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 zum Bebauungsplan, TÜV Hessen, Frankfurt am Main, 05.03.2014).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.



10. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Alnus rubra	Roterle

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

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

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball