Anlage 2

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/21

„Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“

(Teilgebiet Süd)

für den Bereich östlich des Leihgesterner Weges zwischen, 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 sowie südlich der Straße Schwarzacker -

Planstand:

- Entwurf -

15.09.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (§ 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 In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung „E" 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 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.

1.2.2 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.

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizkraftwerk“ (SO 1/ EK 55/51)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung von Wärme- und Kälte sowie sonstiger Anlagen zur Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung von Energie.

1.3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „TREA “ (SO 2/ EK 63/50)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen, die als thermische Reststoffverwertungs- und Energieerzeugungsanlagen (TREA) der Erzeugung und Verteilung von thermischer Energie (Fernwärme) und elektrischer Energie (Strom) dienen sowie sonstige Anlagen zur Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung von Energie.

1.3.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „BMHKW“ (SO 3/ EK 63/50)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen, die zur Erzeugung und Verteilung thermischer Energie (Fernwärme) und elektrischer Energie (Strom) Holz- und Holzabfälle verbrennen sowie sonstiger Anlagen zur Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung von Energie .

1.3.4 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ (SO 4/ EK 55/50)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen, die der Umwandlung und Stabilisierung elektrischer Energie (Strom) zwischen zwei oder mehreren Spannungsebenen dienen.

1.3.5 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlage“ (SO 5/ EK55/51)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen für die Telekommunikation, die Daten durch elektromagnetische oder optische Signale senden, übertragen, vermitteln, empfangen, steuern oder kontrollieren können.

1.3.6 In allen Sondergebieten sind Nebenanlagen, Lager- und Werkstattgebäude, Betriebsbezogene Arbeits- und Verwaltungsstätten einschließlich Stellplätze zulässig.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO))

2.1 In den Sondergebieten (SO1 – SO5) und in den Gewerbegebieten mit Ausnahme des GE-Gebietes südlich der privaten Grünfläche M2 ist die Längsachse der Gebäude in Nordsüd- bis Nordwest - Südostrichtung auszurichten.

2.2 ewo: Es gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind.

3. 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.

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

4.1. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.

4.2. Die zum Erhalt festgesetzten Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

4.3 Pro 6 Stellplätze sind ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

4.4 Entlang der vorgegebenen Pflanzabschnitte 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.

4.5 Die mit A gekennzeichneten Flächen sind als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

4.6 Die mit A1 gekennzeichnete Fläche ist als dichte Heckenpflanzung herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 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.

5.2 In den Gewerbegebieten sind mindestens 40% der Dachflächen zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m.

5.3 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).

5.4. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

5.5 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.

5.6 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist der Wald zu pflegen (Waldumbau), zu erhalten und durch partielle Neuanpflanzungen zu ergänzen. 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 Steinhaufen 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 Totholzhaufen herzustellen.

5.7 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 Totholzhaufen zu gestalten. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Der südliche Böschungsbereich der Planstraße B ist als vegetationsarme Schotter/ Kiesfläche anzulegen. Das im Sondergebiet 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.

5.8 Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind die feuchten bis nassen Hochstaudenfluren zu erhalten. Nördlich des Regenrückhaltebeckens sind die aufgekommenen Gehölze bis auf einzelne markante Bäume zu entfernen und mindestens zwei Amphibienlaichgewässer mit einer Mindestgröße von 300 m^2 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.

5.9 Die mit M5 gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes in einen naturnahen Laubwaldbestand umzubauen.

5.10 Innerhalb der mit M6 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur als mehrstufiger Waldrand umzubauen. Es sind vier Fledermaus-Universalhöhlen an vorhandene Bäume anzubringen.

5.11 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.

5.12 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.

5.13 An dem Schornstein der TREA II ist eine Nisthilfe für den Wanderfalken anzubringen.

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

6.1 Die Maßnahmen „naturnahe Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Maßnahmenfläche M3", der Bau des Tierdurchlasses innerhalb Straßenverkehrsfläche der Planstraße B, der Amphibienschutz entlang der Planstraße B sowie die Anlage von temporären Kleingewässern in der Flur 11 Nr. 37/5 und 37/6 in der Stadt Gießen, Gemarkung Gießen, werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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

Die Belastung der Flurstücke Flur 11, Flurstück 19/1 tlw. und 37/2 mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten der Versorgungsträger oder deren jeweiliger Rechtsnachfolger.

8. Gliederung der SO- Gebiete und der GE- Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

8.1 Emissionskontingentierung nach DIN 45691

8.1.1 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 m^2 für die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) bezogen auf die in der Plankarte eingetragenen Immissionsaufpunkte, gemessen in 4 m Höhe über der Erdoberfläche, festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente LEK tags und nachts

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m²	LEK nachts in dB(A)/m²
SO1 (HKW)	55	51
SO2 (TREA I/II)	63	50
SO3 (BMHKW)	64	51
SO4 (Umspannwerk)	55	50
SO5 (Telekommunikation)	54	51
GE1	63	43
GE2	68	53
GE3	65	48

8.1.2 Die Emissionskontingente gelten nur in westlicher und südwestlicher Richtung auf die in der Plankarte eingetragenen Immissionsaufpunkte.

8.1.3 Zu den o.a. Emissionskontingenten können die folgenden Zusatzkontingente arithmetisch aufaddiert werden.

Zusatzkontingente nachts für die Teilfläche SO1 (Heizwerk)

Immissionsaufpunkt	Zusatzkontingent
IP3: Leihgesterner Weg 163	3
IP4 Leihgesterner Weg 132, IP7 Leihgesterner Weg 140, IP16 Leihgesterner Weg 161, IP17 Flurstück 8/3	1
IP 8 – 10: Oberauweg 7- 21 und IP12 – IP15 Flurstück 131/19	4

Zusatzkontingente tags für alle SO- und GE - Teilflächen

Immissionsaufpunkt	Zusatzkontingent
IP1, IP2, IP4 Leihgesterner Weg 124, 126,132	1
IP 12 – IP15 Leihgesterner Weg 136, 138	3
IP3, IP8 – IP10, IP16, IP17 MI-Gebiet östlich Leihgesterner Weg	1

8.1.4 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.

8.1.5 Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel Lr,¡ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Sondergebieten (SO1 – SO5) und den Gewerbegebieten 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 allen Baugebieten ist die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50% 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 dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie_Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegten Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.
Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlage dar nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.2 Werbepylone sind unzulässig.

2.3 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 Laubsträuchern 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
Erdkauter Weg 20 - 22	531.005.042-001.027A	39.47.08.0136	Teilfläche des ehemaligen Heeresverpflegungsamtes bzw. Class-I-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 32/9 (tlw.) 32/10 (tlw.) 32/11 20/41 20/42 20/45 (tlw.) 32/3 (tlw.) 32/2
Erdkauter Weg 40 - 50	531.005.040-000.001	39.47.08.0283	Herstellung keramischer Erzeugnisse	Gießen/11	32/9 (tlw.) 32/10 (tlw.)

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, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

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

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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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 der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung

7.1 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes nördlich der Planstraße A (Atzelbusch) zu erwarten sind, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M1 durch die Maßnahmen Waldumbau sowie Habitatneuanlage für die Zauneidechse (siehe Festsetzung A, 5.6) auszugleichen (CEF – Maßnahme Zauneidechse). Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flurstücken 6/9 und 6/8 tlw. in der Gemarkung Gießen, Flur 14 eine vegetationsarme Fläche durch Gehölzentnahme und Aufbringen von kiesigen/sandigen Material herzustellen (CEF - Maßnahme Flussregenpfeifer).

7.1 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Sondergebietes SO 2 (TREA II) zu erwarten sind, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M2 durch die Maßnahmen Waldumbau und -ergänzung, Habitatneuanlagen für die Zauneidechse und Kreuzkröte (CEF - Maßnahmen) sowie Aufwertung des Roten Meeres (siehe Festsetzung A, 5.7) auszugleichen. Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf dem Flurstück 96 in der Gemarkung Garbenteich, Flur 4 eine Waldneuanlage herzustellen.

7.3 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Sondergebietes SO 3 (BMHKW) zu erwarten sind, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M1 durch die Maßnahmen Waldergänzung (siehe Festsetzung A, 5.6) auszugleichen.

7.4 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Mischgebietes südlich des Oberauweges zu erwarten sind, sind innerhalb der Maßnahmenfläche M3 durch die Maßnahmen Erhalt und Entwicklung von feuchten bis nassen

Hochstaudenfluren, Anlage von zwei Amphibienlaichgewässer sowie Anpflanzungen standortgerechter Laubbäume (siehe Festsetzung A, 5.8) auszugleichen.

7.5 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Mischgebietes westlich des Unterhofes zu erwarten sind, sind innerhalb der Anpflanzfläche A1 durch die Anlage einer dichten Hecke, innerhalb Maßnahmenfläche M6 durch die Maßnahme Entwicklung eines gestuften Waldrandes und außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 18/4 in der Gemarkung Gießen, Flur 11 durch die Maßnahmen Entwicklung extensiver Wiesen, Waldumbau und Anlage von Kleinstgewässern auszugleichen.

7.6 Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen unter C, 7.1 bis 7.5 ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gießen und den Eigentümern der Flächen zu schließen.

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. Im Mischgebiet westlich der Ausgleichsfläche M6 sind die Rodungsmaßnahmen im Zeitraum von 01. Dezember bis 31. Januar durchzuführen.

Baufeldfreimachung:

Im Gewerbegebiet „Atzelbusch" und im Baufeld der Planstraße A 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 Flussregepfeifers und der Zauneidechse, umzusetzen

9. Lärmimmissionen

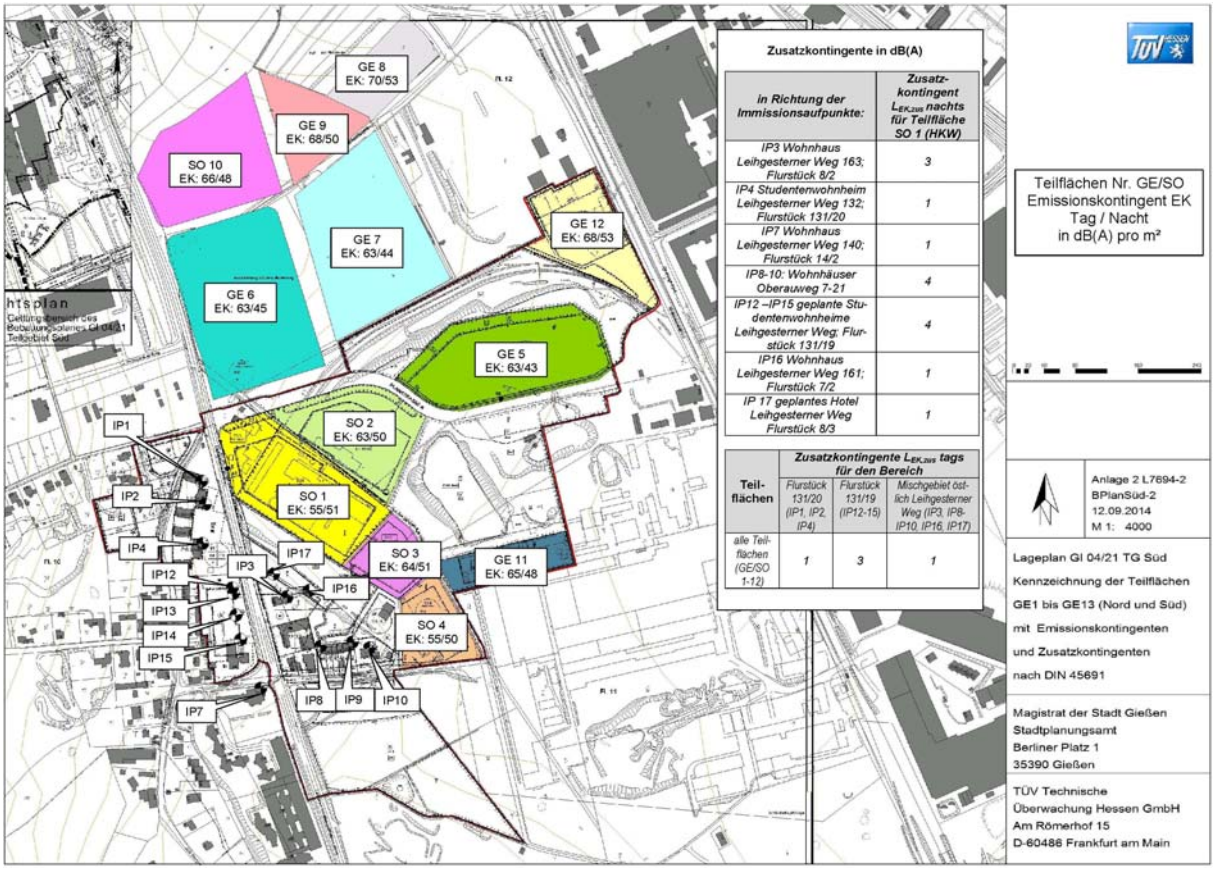
Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf dem Flurstück Flur 11 Flurstück 8/3 sollten nicht nach Nordosten angeordnet werden bzw. nur mit nicht öffenbaren Fenstern mit einer fensterunabhängigen Belüftung versehen werden, sodass kein Immissionsort im Sinne der TA-Lärm entsteht.

Für gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet, die als Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz – (BimschG) eingestuft werden, ist nach BImschG im Baugenehmigungsverfahren ein Lärmgutachten unter Anwendung der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu erstellen. Die Anlagen sollten aufgrund der planerischen Vorbelastung aus den Gewerbe- und Sondergebieten im Sinne

des Abschnitts 4.2 der TA Lärm den Nachweis der Irrelevanz erbringen (gem. Stellungnahme Nr. L 7694 zur Ergänzung des Gutachtens Nr. L 7564 TÜV Hessen, Frankfurt a. M. Sept. 2014). .

10. Emissionskontingentierung

Nach DIN 45691 wurden 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.



11. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

Alnus ruba	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	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball