



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. GI 04/07
„Siemensstraße / Talstraße“
1. Änderung**

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Schiffenberger Weg,
Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg

Planstand:

Satzung

18.02.2014

**Stadtplanungsamt Gießen
Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Verfahren	4
5	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
5.1	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	6
6	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	7
7	Inhalt und Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Mischgebiet	8
7.1.2	Gewerbegebiet	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Grundflächenzahl	10
7.2.2	Geschossflächenzahl	10
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
7.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	12
8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
9	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
10	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
11	Immissionsschutz	14
12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
13	Altablagerungen und Altlasten	16
14	Sonstige Infrastruktur	16
15	Bodenordnung	17
16	Kosten	17
17	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
18	Rechtsgrundlagen	19
19	Verfahrensstand	19
20	Anlagen	19

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Fa. PASCOE NATURMEDIZIN möchte den Standort Gießen, Schiffenberger Weg, erweitern und als Unternehmenszentrum ausgestalten. Dazu werden bislang ausgelagerte Funktionsbereiche wieder nach Gießen zurückgeholt, um künftig vor Ort alle Entwicklungs-, Verwaltungs- und Produktionsbereiche zentral zusammenzufassen. PASCOE NATURMEDIZIN ist ein international ausgerichtetes Familienunternehmen für die Herstellung von Naturmedizin. Das Unternehmen entwickelt ganzheitlich orientierte Therapiekonzepte, belegt diese durch wissenschaftliche Forschung und gibt das hieraus resultierende Wissen in unterschiedlicher Form weiter. Um den qualitativ und quantitativ steigenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden, ist jedoch eine expansive strategische Unternehmensausrichtung unumgänglich. In mehreren Bauabschnitten soll daher ab 2013, beginnend an der östlichen Grundstücksecke der Straßen Klingelbachweg und Talstraße, ein Gesamtkonzept für die erforderlichen Produktions- und Lagerflächen mit unterschiedlichen Anforderungsprofilen, Laborflächen und Büroräumen einschließlich aller notwendigen Nebenräume realisiert werden. Der auf dem Grundstück bislang vorhandene heterogene bauliche Bestand des Unternehmens wird den Bauabschnitten entsprechend zurückgebaut. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“, der insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen bislang nach § 34 BauGB richtet.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (20.11.12)

genordet, ohne Maßstab

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie der Umfang der geplanten Bauvorhaben im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg begründen ein Planerfordernis und somit die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus auch für die unmittelbar angrenzenden Nutzungen bestandsorientiert entsprechende Festsetzungen getroffen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gießener Gemarkung im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 13, die Flurstücke 133/7, 133/8, 133/9, 149/2, 145/3, 145/4, 151/2, 151/3, 147/6, 147/9, 147/10, 152/2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben der Fa. PASCOE NATURMEDIZIN sowie des ansässigen Vereins CAMPUS FÜR CHRISTUS E.V. und der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG geschaffen und zugleich auch für die angrenzenden Nutzungen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie eines ergänzenden Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit weitergehenden Regelungen zu den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen sowie mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang nicht enthalten sind.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/7 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine geordnete sowie in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches geschaffen werden sollen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert, sodass er gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen war und die Stellungnahmen erneut einzuholen waren. Die vorgenommenen Änderungen betrafen die nachfolgend genannten Planinhalte:

- Die Festsetzung eines Mischgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahme des ansässigen Vereins CAMPUS FÜR CHRISTUS E.V. und der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG zur beabsichtigten Planung in diesem Bereich
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze und für die Tiefgarage im südlichen Bereich des Plangebietes gemäß der aktuellen Planung der Fa. PASCOE NATUR-MEDIZIN
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung und zur Gestaltung von Werbeanlagen
- Redaktionelle Anpassungen einzelner textlicher Festsetzungen und Hinweise

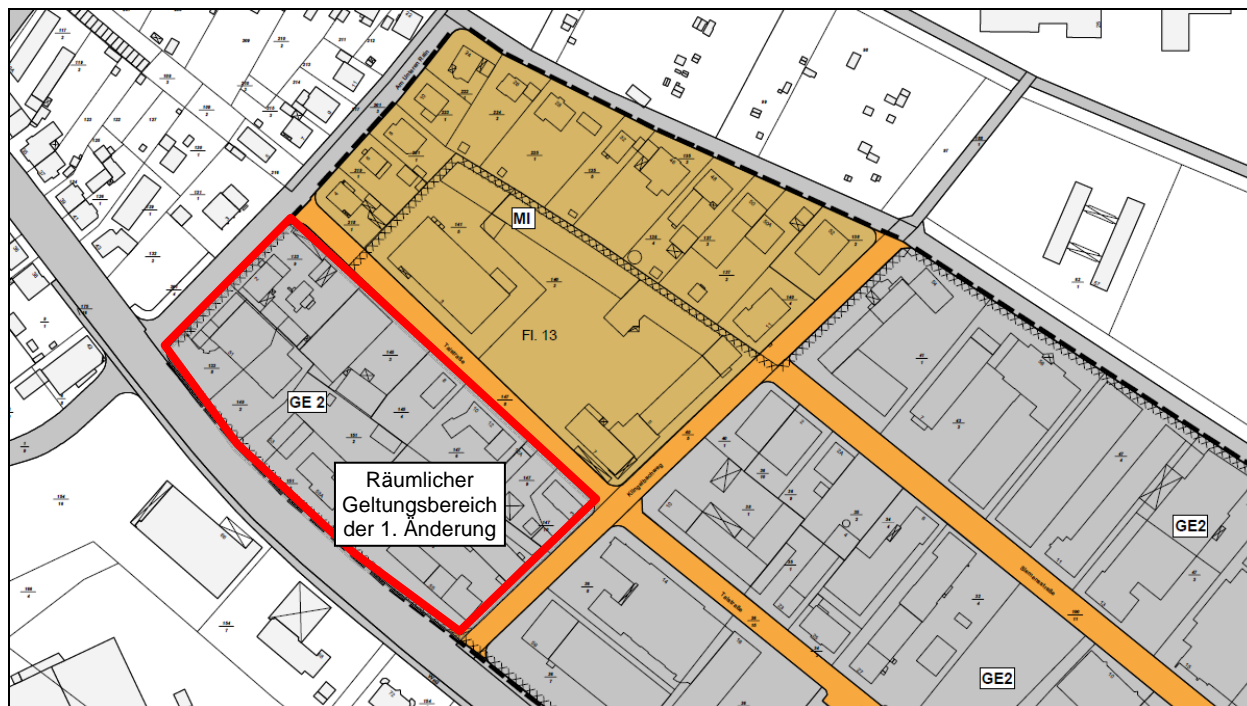
Die geänderten oder ergänzten Planunterlagen wurden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplan-Entwurfes vom 16.05.2013 galten unverändert fort. Der räumliche Geltungsbereich blieb ebenfalls unverändert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

5.1 Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* ausgewiesen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Gewerbliche Baufläche* dar. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für den Bereich des Mischgebietes steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung zunächst entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der am 15.10.2004 genehmigte **Landschaftsplan** der Stadt Gießen stuft das Plangebiet als *stark verarmten und überformten Siedlungsbereich* ein.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen einfachen **Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“**, der i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen Schiffenberger Weg, Rathenaustraße, Heegstrauchweg und der Straße Am Unteren Rain insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen bislang nach § 34 BauGB richtet. Für den Bereich des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung bereits Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Umsetzung der Planung wird der rechtskräftige einfache Bebauungsplan von 2003 geändert, um somit eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße / Talstraße“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ von 2003 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe, deren baulicher Bestand parallel zu den neuen Bauabschnitten teilweise zurückgebaut wird. Der Gesamtbereich ist bereits annähernd vollversiegelt und weist mit Ausnahme eines Einzelbaumes, der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt wird, keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf.

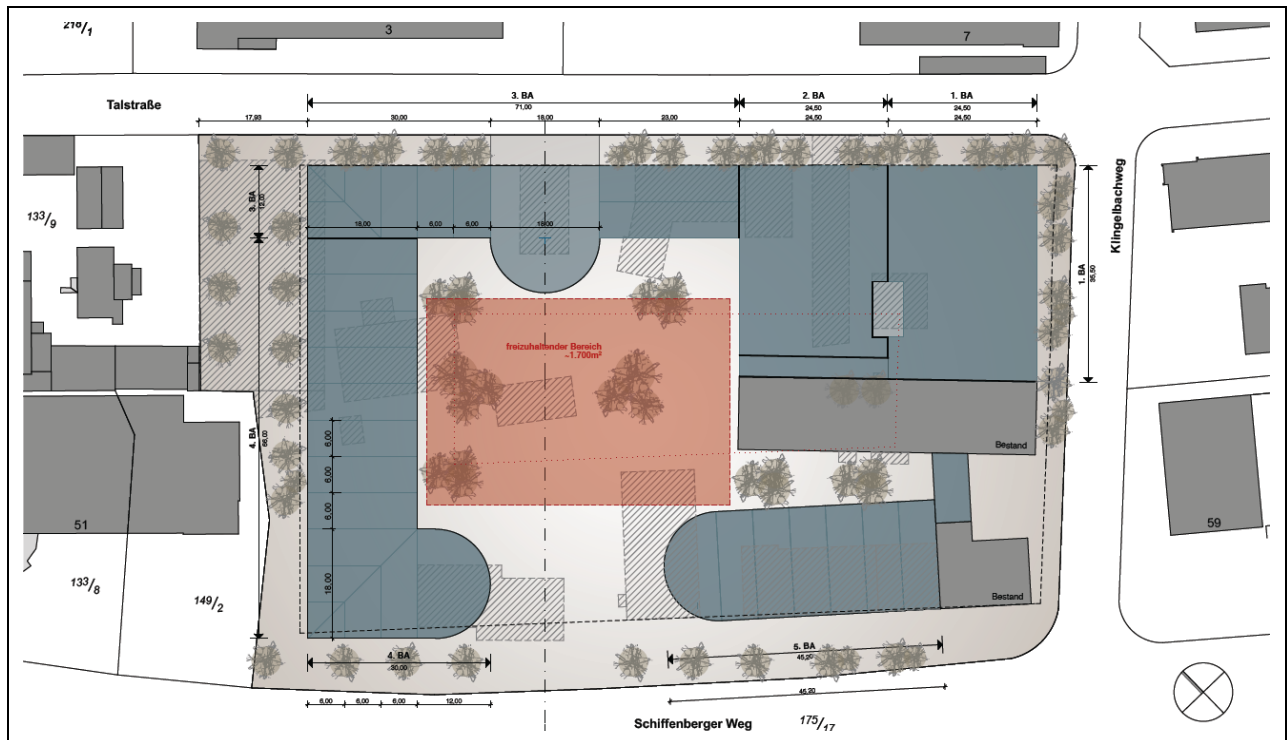
Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (08/2012)

6 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den Bereich der Fa. PASCOE NATURMEDIZIN sieht gemäß den Ausführungen von ROHRBACH + SCHMEES PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH künftig einen großen Block mit 3-4 Geschossen plus Staffelgeschoss vor, der „als eine Adresse erkennbar ist und dem baulichen Umfeld Halt gibt“. Zu den umgebenden Straßen wird ausreichend Abstand gehalten, dieser Bereich wird begrünt und entlang des Schiffenberger Weges werden Besucherstellplätze eingerichtet. Der Innenhof erhält weitere Stellplätze und die für die Andienung notwendigen Flächen. Der überwiegende Teil der Fläche wird begrünt und gärtnerisch mit Aufenthaltsflächen und einem Arzneipflanzengarten gestaltet. Unter dem nordwestlichen Gebäudebereich wird eine Tiefgarage eingerichtet. Die Erschließung aller wesentlichen Verkehrsarten erfolgt über den Schiffenberger Weg. Zusätzliche Anbindungen werden zum Klingelbachweg und zur Talstraße eingerichtet. In den Gebäuden wird entwickelt, produziert und verwaltet. Dafür werden Produktionsflächen und Lagerflächen mit unterschiedlichen Anforderungsprofilen, Laborflächen und Büroräume einschließlich aller notwendigen Nebenräume geplant.

Ausschnitt Gesamtkonzept Fa. Pascoe Naturmedizin

ROHRBACH + SCHMEES PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, 35392 Gießen, Stand: 30.10.13

nicht genordet, ohne Maßstab

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist seitens des ansässigen Vereins CAMPUS FÜR CHRISTUS E.V. und der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG ein teilweiser Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen südlich der Talstraße in Verbindung mit der Neuerrichtung von Gebäuden für Mitarbeiter- und Studentenwohnungen einschließlich der Neuordnung von Stellplätzen und rückwärtigen Freiflächen geplant.

7 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der geplanten Studentenwohnungen („Campus für Christus“) im nördlichen Bereich des Plangebietes entgegen der bisherigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest. Insofern kann für diesen Teilbereich die Festsetzung von Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung im einfachen Bebauungsplan Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ von 2003 für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich nordöstlich der Talstraße innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden, zumal die vorgesehenen Nutzungen insoweit mischgebietstypisch sind. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie eingeschränkt Vergnügungsstätten. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind demnach unzulässig.

Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet werden können. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Ferner wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dieser Ausschluss vollzieht das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gießen von 2012 und verhindert ebenfalls die Ansiedlung von Nutzungen, die zu städtebaulich unerwünschten Negativwirkungen führen können, die der geplanten Aufwertung des Gesamtbereiches entgegenstehen.

7.1.2 Gewerbegebiet

Festgesetzt wird Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO, sodass der Bereich des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird sowie dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden. Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben). Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und demnach unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann auf die vorgenannten Ausführungen in *Kapitel 7.1.1* zum Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes verwiesen werden.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Davon ausgenommen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Ferner wird auch für das Gewerbegebiet festgesetzt, dass alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses kann auf die vorgenannten Ausführungen in *Kapitel 7.1.1* zum Ausschluss entsprechender Einrichtungen und Betriebe innerhalb des Mischgebietes verwiesen werden.

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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** sowie für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen anknüpft.

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden darf. Mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung wird der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass innerhalb des Plangebietes bereits eine hohe Versiegelung durch Flächen für Stellplätze gegeben ist. Andererseits kann auch die geplante Errichtung einer Tiefgarage hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der zulässigen Überschreitung sind insofern keine maßgeblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, während zugleich auch eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht werden kann.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan begrenzt die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,2** innerhalb des Mischgebietes im nördlichen Bereich und auf ein Maß von **GFZ = 2,0** innerhalb des Gewerbegebietes im übrigen Bereich des Plangebietes, um die städtebauliche Dichte planungsrechtlich hinreichend steuern zu können.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Mischgebietes im nördlichen Bereich auf ein Maß von **Z = III** sowie innerhalb des Gewerbegebietes im übrigen Bereich des Plangebietes auf ein Maß von **Z = IV**, sodass künftig eine maximal drei- bzw. viergeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Staffelgeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, zulässig ist. Die Festsetzung entspricht der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption der Fa. PASCOE NATURMEDIZIN und des Vereins CAMPUS FÜR CHRISTUS E.V. und der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglicher Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) angegeben. Oberer Bezugspunkt bei Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5° ist die Oberkante der Außenwandscheibe, ansonsten die Traufe. Traufe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzten Höhen dürfen durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, um höchstens 4,00 m überschritten werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgelegten Flächen zulässig.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % und im Mischgebiet mindestens 15 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf Dächern mit einer Neigung bis zu 5° sind mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8-10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen. Die extensiv zu begrünende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach um die Fläche verringert werden, die von diesen Anlagen in Anspruch genommen wird. Im Grundstücksgrenzbereich entlang des Schiffenberger Weges ist ein mindestens 2,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern sowie alle 10,0 - 12,0 m mit hochstämmigen Bäumen der im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm im Abstand von 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan sowie zur planungsrechtlichen Absicherung einer Mindestbegrünung in Richtung des Straßenraumes.

Der Bebauungsplan sieht durch Symbol in der Planzeichnung darüber hinaus die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen vor, sodass in den Randbereichen des Plangebietes eine Eingrünung erfolgt sowie vorhandene und aus ökologischer Sicht erhaltenswerte Bäume planungsrechtlich gesichert werden können. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzachse mit 2,5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. GI 04/07 „Siemensstraße / Talstraße“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten, zur Gestaltung von Werbeanlagen, von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sind, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50 % ist unzulässig. Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstruktur mit zum Teil größeren und zusammenhängenden Gebäudefassaden, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Festgesetzt wird, dass Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig sind. Mit Ausnahme von Werbefahnen dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden angebracht werden. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Werbeanlagen sind nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Am Schiffenberger Weg darf auf einem Grundstück je 15 m der anliegenden Grundstücksgrenze eine Werbefahne errichtet werden. Eine Gruppierung der Standorte für Werbefahnen ist zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind, die jeweils dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen sind.

9 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 485 („Gießener Ring“) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Änderung.

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind die Bushaltepunkte „Am Unteren Rain“ und „Klingelbachweg“ fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen und werden von zwei Buslinien angefahren. Der Bahnhofpunkt „Erdkauter Weg“ befindet sich ebenfalls im weiteren Umfeld des Plangebietes; hier besteht Anschluss an die „Lahn-Kinzig-Bahn“. Das Wegenetz ist im Umfeld des Plangebietes bereits Bestand, sodass eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz bereits hergestellt ist.

10 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2003 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen. Daher wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als **Anlage** beigelegt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trink- und Löschwasser kann aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungszusammenhanges und bestehender Leitungen gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Auf die Abwassersatzung der Stadt Gießen wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbestandort, sodass Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

13 Altablagerungen und Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach dem Hessischen Altlastenkataster (ALTIS-Datenbank) die nachfolgend aufgeführten Altstandorte:

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück	Altlastenrelevante Nutzung
Am Unteren Rain 2	Gießen	13	133/9	Glasinstrumente- und Glasapparatefabrik
Schiffenberger Weg 51-53	Gießen	13	133/7 133/8 149/2	Tankstelle, Kfz-Reparatur, Kfz-Handel, Autoservice
Schiffenberger Weg 55 / Talstraße	Gießen	13	152/2 145/3 145/4 151/2 tlw.	Herstellung pharmazeutischer Präparate
Klingelbachweg 3 / Talstraße 12a	Gießen	13	147/9 147/10	Bauschlosserei

Infolge der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den genannten Grundstücken besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den aufgelisteten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen liegen umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die gegebenenfalls im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet des Änderungsverfahrens angefertigt wurden, nicht vor, sodass daher im Falle einer geplanten Umnutzung gegebenenfalls entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich werden.

Aus altlastenrechtlicher Sicht bestehen gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Daher sind Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Eventuell vorgefundene lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Bauabfällen' (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

14 Sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 31.07.2013 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Umsetzung von Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet werden, da es sich vorliegend um Telekommunikationslinien mit hoher Priorität handelt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz wird in der Stellungnahme vom 15.07.2013 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem für die Beurteilung von **Erdwärmesonden** hydrogeologisch ungünstigen Gebiet befindet.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 02.08.2013 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Norden im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes befindet. In diesem wurde das Vorkommen von Erz nachgewiesen und mit 40 - 49 m tiefen Bohrungen das **Bergwerksfeld** untersucht. Die örtliche Lage des Fundnachweises und der Untersuchungsbohrungen ist der Bergaufsicht jedoch nicht bekannt.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

16 Kosten

Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung voraussichtlich keine Kosten entstehen.

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 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 01.04.2013 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).

Denkmalschutz

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.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht aufgrund der Vornutzung der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Auf den gekennzeichneten und im Altflächenkataster des Landes Hessen aufgeführten Grundstücken sind sämtliche Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Vorgefundene lokale Verunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu sanieren. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zwergfledermaus und des Haussperlings. Wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelungen und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

Im Plangebiet sollten für den Haussperling zwei 'Kolonienistkästen für Sperlinge' an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden angebracht werden.

18 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.09.2012, Bekanntmachung: 16.03.2013

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**: 18.03.2013 – 26.03.2013, Bekanntmachung: 16.03.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 02.07.2013 – 05.08.2013, Bekanntmachung: 22.06.2013

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 25.06.2013, Frist: 05.08.2013

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**: 27.01.2014 – 10.02.2014, Bekanntmachung: 18.01.2014

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 22.01.2014, Frist: 10.02.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 10.04.2014

20 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02/2014

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH / SRL
Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH



Stadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/07
„Siemensstraße / Talstraße“
1. Änderung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 7.4 Landschaft
 - 7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben der Fa. PASCOE NATURMEDIZIN sowie des ansässigen Vereins CAMPUS FÜR CHRISTUS E.V. und der DEPANT BAUTRÄGER GMBH & CO. KG geschaffen und zugleich auch für die angrenzenden Nutzungen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“ – 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie eines ergänzenden Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit weitergehenden Regelungen zu den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen sowie mit entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang nicht enthalten sind.

Die Fa. PASCOE NATURMEDIZIN möchte den Standort Gießen, Schiffenberger Weg, erweitern und als Unternehmenszentrum ausgestalten. Dazu werden bislang ausgelagerte Funktionsbereiche wieder nach Gießen zurückgeholt, um künftig vor Ort alle Entwicklungs-, Verwaltungs- und Produktionsbereiche zentral zusammenzufassen. PASCOE NATURMEDIZIN ist ein international ausgerichtetes Familienunternehmen für die Herstellung von Naturmedizin. Das Unternehmen entwickelt ganzheitlich orientierte Therapiekonzepte, belegt diese durch wissenschaftliche Forschung und gibt das hieraus resultierende Wissen in unterschiedlicher Form weiter. Um den qualitativ und quantitativ steigenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden, ist jedoch eine expansive strategische Unternehmensausrichtung unumgänglich. In mehreren Bauabschnitten soll daher ab 2013, beginnend an der östlichen Grundstücksecke der Straßen Klingelbachweg und Talstraße, ein Gesamtkonzept für die erforderlichen Produktions- und Lagerflächen mit unterschiedlichen Anforderungsprofilen, Laborflächen und Büroräumen einschließlich aller notwendigen Nebenräume realisiert werden. Der auf dem Grundstück bislang vorhandene heterogene bauliche Bestand des Unternehmens wird parallel zu den neuen Bauabschnitten zurückgebaut.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des seit 2003 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. GI 04/07 „Siemensstraße/Talstraße“, der insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen bislang nach § 34 BauGB richtet. Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gießener Stadtgebietes im Bereich der Straßen Schiffenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahntal). Die Höhenlage beträgt etwa 165 m ü. NN.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (20.11.12)

genordet, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für das Plangebiet *Gewerbliche Baufläche* dar.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden ausschließlich Siedlungs- und Verkehrsflächen dargestellt. In der Biotopbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene 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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sind, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bereits bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Gesamtbereiches beitragen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Stadtgefüges bereits vorbelastete Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aufgrund der Nutzung des bereits umfangreich versiegelten und anderweitig umgestalteten Bereiches, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Der Bereich des Plangebietes umfasst einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbebestandort, sodass erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen im Zuge einer Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind. Der vorliegende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach dem Hessischen Altlastenkataster (ALTIS-Datenbank) die nachfolgend aufgeführten Altstandorte:

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück	Altlastenrelevante Nutzung
Am Unteren Rain 2	Gießen	13	133/9	Glasinstrumente- und Glasapparatefabrik
Schiffenberger Weg 51-53	Gießen	13	133/7 133/8 149/2	Tankstelle, Kfz-Reparatur, Kfz-Handel, Autoservice
Schiffenberger Weg 55 / Talstraße	Gießen	13	152/2 145/3 145/4 151/2 tlw.	Herstellung pharmazeutischer Präparate
Klingelbachweg 3 / Talstraße 12a	Gießen	13	147/9 147/10	Bauschlosserei

Infolge der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den genannten Grundstücken besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den aufgelisteten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen liegen umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die gegebenenfalls im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet des Änderungsverfahrens angefertigt wurden, nicht vor, sodass daher im Falle einer geplanten Umnutzung gegebenenfalls entsprechende altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich werden.

Aus altlastenrechtlicher Sicht bestehen gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Daher sind Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Eventuell vorgefundene lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Bauabfällen' (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

In der Plankarte des Bebauungsplans erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der vier Altstandorte als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

7.2 Klima und Luft

Das zu einem erheblichen Anteil bereits jetzt versiegelte und bebaute Plangebiet tendiert zu einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung (siehe auch unten stehende Abbildung). Die Bedeutung des Plangebietes für das Kleinklima der Umgebung ist als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch das Vorhaben insgesamt keine nennenswerten Änderungen des Kleinklimas zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen

Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere der Parkplatzbereiche mit schattenspendenden Laubbäumen. Positive Wirkungen für das Kleinklima werden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Baumreihen entlang der Talstraße und des Schiffenberger Weges sowie zur extensiven Begrünung von Flachdächern hervorbringen. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.



Thermische Belastung (Temperaturfeld) des Plangebietes und seiner Umgebung (vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen zur Verfügung gestellte Abbildung, Markierung der Lage des Plangebietes: eigene Bearbeitung)

7.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im Oktober 2012 durchgeführt. Darüber hinaus wurden ab Juli 2012 verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Im Plangebiet findet sich eine Mischung aus lockerer Bebauung mit ein- und teils auch mehrgeschossigen Gebäuden (Foto 1-6), gepflasterten und asphaltierten Betriebs- und Hofflächen (Fotos 1-16) sowie dazwischen liegenden Grünflächen mit Vielschnittrasen, Zierhecken und Ziergehölzen sowie eingestreuten Einzelbäumen (Fotos 8-16). Im repräsentativen Eingangsbereich der Fa. Pascoe befindet sich zudem ein kleiner Zierteich (Foto 7), dem im vorhandenen Umfeld und bisherigen Zustand jedoch keine Lebensraumfunktionen für einheimische Tiere zukommt. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes findet sich im Bereich eines in jüngerer Zeit bereits abgerissenen Gebäudes ein größerer geschotterter Parkplatz (Foto 4-5). An der südwestlichen Ecke (Ecke Schiffenberger Weg / Am Unteren Rain) befindet sich eine Autowerkstatt mit größerem asphaltiertem Parkplatz (Fa. Premio) (Foto 6).

Bei den vorhandenen Bäumen, welche sich schwerpunktmäßig im zentralen Bereich des Plangebietes sowie in seinem Norden finden, handelt es sich um eine Mischung aus heimischen Laubbäumen (Birke, Walnuss, Bergahorn, Linde, Eberesche), Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Zwetschge) sowie Nadel- (u.a. Fichte, Sumpfyzypresse) und Zierbäumen (u.a. Ginkgo, Zierahorn, Platane, Robinie, Rosskastanie, Baumhasel). Ein Apfelbaum im zentralen Bereich des Plangebietes weist eine Baumhöhle auf (Foto 11). Mit einer Robinie „Am Unteren Rain“ (Foto 14) wurde ein auffälliger Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt (Stammdurchmesser etwa 80 cm).



Foto 1: Gebäude der Fa. Pascoe, Blick vom Klingelbachweg



Foto 2: Gebäude und befestigte Hofflächen auf dem Betriebsgelände



Foto 3: Gebäude und befestigte Hofflächen auf dem Betriebsgelände



Foto 4: Geschotterter Parkplatz im Nordosten



Foto 5: Geschotterter Parkplatz im Nordosten



Foto 6: Fa. Premio im Nordwesten des Plangebietes



Foto 7: Zierteich im Eingangsbereich der Fa. Pascoe



Foto 8: Rasenflächen mit Gehölzen



Foto 9: Rasenflächen mit Gehölzen (im Hintergrund mehrstöckige Bebauung an der Talstraße außerhalb des Geltungsbereichs)



Foto 10: Rasenflächen mit Gehölzen, niedrige Bebauung



Foto 11: Apfelbaum mit Baumhöhle



Foto 12: Hoffläche mit Rosskastanie



Foto 13: Parkplatzbereich mit Zierhorn



Foto 14: Markante Robinie „Am Unteren Rain“



Foto 15: Innenhof mit Bäumen an der Ecke Am Unteren Rain / Talstraße



Foto 16: Parkplatzbereich mit Bäumen an der Talstraße

Bewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Flächen, Vielschnittrasen) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die vorhandenen Gehölzstrukturen. Von potenziell erhöhter tierökologischer Wertigkeit ist hierbei der vorhandene Apfelbaum mit Baumhöhle.

Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar (siehe nachfolgenden Abschnitt zum Artenschutz).

Artenschutz

Im Juli und August 2012 wurden verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei Zwergfledermaus sowie der Haussperling festgestellt. Die artenschutzrechtliche Analyse erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

Hinsichtlich der vorgefundenen Zwergfledermaus kann festgestellt werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann somit bei der vorliegenden Planung zunächst ausgeschlossen werden. Da das zukünftige Auftreten von Quartieren der festgestellten Fledermausarten im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollten die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie von Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) berücksichtigt werden.

Durch die geplanten Veränderungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings berührt werden. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit möglich, können jedoch unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen Haussperling“).

Die angemerktten Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben:

Fledermäuse:

- Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubezeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.
- Sollten im Zuge der Begehungen Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) zu kompensieren. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Begehung festzulegen.

Haussperling:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Maßnahmen an Gebäuden (Abriss) sind mit Vorsicht vorzunehmen. In der Brutzeit von März bis Ende August sind zur Vermeidung von Individuenverlusten zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.
- Als Ausgleich des möglichen Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen zwei Kolonienkästen für Sperlinge (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP) anzubringen (nicht an der Nordseite) und regelmäßig zu pflegen.

7.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird durch die vorhandene heterogene gewerbliche Bebauung, welche sich aus ein- bis viergeschossigen Gebäuden zusammensetzt, bestimmt. Neben den Gebäuden wird das Plangebiet durch eine bunte Mischung aus gepflasterten und asphaltierten Betriebs- und Hofflächen sowie dazwischen liegenden Grünflächen mit Vielschnittrasen, Zierhecken und Ziergehölzen sowie eingestreuten Einzelbäumen geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich in der Talstraße teils fünfgeschossige Gebäude.

Das Ortsbild des Plangebietes und seiner Umgebung zeichnet sich nicht durch eine besondere Schutzbedürftigkeit aus.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die geplante Neubebauung in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirken insbesondere die Beschränkung auf vier bzw. im nördlichen Bereich drei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Firsthöhen entgegen (in Anpassung an die Geländegestalt max. 176 bzw. max. 178 m ü.NN). Im Interesse des Ortsbildes wird zudem ein auffälligerer Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt (Robinie „Am Unteren Rain“, Foto 14).

7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gießener Stadtgebietes im Bereich der Straßen Schifftenberger Weg, Am Unteren Rain, Talstraße und Klingelbachweg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.