

Bebauungsplan Nr. G 70 „Eisteiche“ – 2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkungen und Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Umfeld im Bereich der Straße Schiffenberger Weg (Landesstraße L 3131) ist heute im Wesentlichen durch gemischte Nutzungen gekennzeichnet, wobei der Wohnanteil stadtauswärts zugunsten von gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen abnimmt. Neben Geschäfts- und Büronutzungen sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben finden sich hier unter anderem Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Nutzungen sowie auch soziale und kirchliche Einrichtungen. Darüber hinaus findet in Richtung der Bundesautobahn BAB 485 („Gießener Ring“) sowie im weiteren Verlauf des Schiffenberger Weges noch heute ein Abbau von oberflächennahen Rohstoffen (Tonabbau) statt. Die früheren Abbauflächen und Tongruben sind zum Teil bereits rekultiviert oder wurden einer neuen Nutzung zugeführt. Zudem finden sich hier am Stadtrand verschiedene gewerblich-industrielle Nutzungen, zu denen auch die Firma Faber & Schnepf Hoch- u. Tiefbau GmbH & Co. KG gehört, die im Bereich südlich des Schiffenberger Weges zwischen der Straße Steinberger Weg (Landesstraße L 3132) im Westen und der Auffahrt zur BAB 485 im Osten ihren Betriebshof unterhält. Das Betriebsgelände umfasst dabei nicht nur Lager- und Stellflächen für Bau- und Recyclingmaterial sowie verschiedene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, sondern seit vielen Jahren auch eine Asphaltmischanlage, die als solche immissionsschutzrechtlich genehmigt ist. Das Betriebsgelände liegt einschließlich der benachbarten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 für das Gebiet „Eisteiche“ von 1978. Im Zuge dessen wurden nicht nur die Rekultivierungsziele für die südlich gelegenen Abbauflächen bauleitplanerisch gesichert, sondern über die Ausweisung von gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten auch die bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen bauplanungsrechtlich geordnet und gesichert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 70 von 2003 wurden zudem Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen von Faber & Schnepf in Richtung der Autobahnauffahrt geschaffen, sodass durch die Ergänzung des bestehenden Betriebshofes eine Optimierung der Betriebsabläufe ermöglicht wird. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind dabei auch Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen. Zudem wird die erforderliche Verlegung des im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche vorhandenen Gewässerverlaufs bauleitplanerisch berücksichtigt. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen unter anderem zu den überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und die Planung angepasst. Hierbei sind neben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch die in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen zu berücksichtigen. Für das Plangebiet und das Umfeld soll somit Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Das Unternehmen Faber & Schnepf ist bereits seit Jahrzehnten am Standort Schiffenberger Tal ansässig und betreibt hier seinen Betriebshof mit den zugehörigen Lager- und Stellflächen sowie verschiedenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich der bestehenden Asphaltmischanlage. Das bestehende Betriebsgelände wird vollständig genutzt und bietet in den bisherigen Grenzen keine Möglichkeiten für eine Optimierung der Betriebsabläufe, die nicht zuletzt auch aufgrund der stetig erhöhten fachrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und -führung erforderlich ist. Aufgrund der Standortgebundenheit dahingehend, dass eine Aufgabe der langjährigen Betriebsflächen vor dem Hintergrund getätigter Investitionen sowie der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen bereits aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht kommt, wird zur langfristigen Standortsicherung und somit auch zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze eine Ausweitung der Betriebsflächen auf den eigentumsrechtlich zugehörigen Grundstücksflächen in Richtung der Autobahnauffahrt erforderlich, da das Betriebsgelände nach Norden und Westen durch die umgebenden Straßen und nach Süden hin durch die Nachbargrundstücke sowie durch die dortigen Rekultivierungs- beziehungsweise Aufforstungsflächen begrenzt wird und eine Erweiterung hier nicht in Betracht kommt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies wie folgt dar:

- Biotop- und Nutzungstypen: Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe (überbaute, versiegelte Flächen, Straßenbegleitgrün, Vielschnitttrassen) bis mittlere (Laubgehölze frischer Standorte/Waldbestand, temporär wasserführender Bach, Sukzessionsfläche) Wertigkeit. Mit Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) besitzt eine nach BNatSchG besonders geschützte Art ein Vorkommen im Plangebiet.
- Fauna und Artenschutzrechtliche Belange: Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling und Grünspecht und als artenschutzrechtlich relevante Fledermausart Zwergfledermaus hervorgegangen. Die festgestellten Reviere von Grünspecht und Haussperling befinden sich innerhalb des Eingriffsbereichs. Dementsprechend kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung der Arten. Für die betroffenen Arten werden entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.
- Boden und Wasser: Die Böden im Plangebiet sind überwiegend anthropogen überformte Böden ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert. Natürliche Bodenfunktionen sind größtenteils nicht mehr anzunehmen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wurde festgestellt, dass sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld befinden. Lediglich durch den östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein temporär wasserführender Bachlauf. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. beziehungsweise enthält Hinweise auf gesetzliche Regelungen.
- Ort- und Landschaftsbild: Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Bereich des Plangebietes ist größtenteils durch ein Industrie- und Gewerbegebiet mit teil- bis vollversiegelten Flächen, entsprechenden Gebäuden und zum Teil hohen technischen Anlagen geprägt. Noch unbebaute Flächen sind lediglich im Südwesten und Osten vorhanden. Im Osten befindet sich zwischen dem Industriegebiet und der östlich gelegenen Auffahrt zur Bundesautobahn 485 ein verbliebenes Waldfragment, im Südwesten ein strukturarmer Hausgarten. Wahrnehmbare nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben sich von der A 485 aus gesehen durch den Wegfall eines Großteils der Gehölze innerhalb der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes.
- Kultur- und Bodendenkmale: Kultur- und Bodendenkmale sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.
- Klima und Luft: Der weitestgehende Wegfall des Gehölz-/Waldbestands ist aus klimatischer und lufthygienischer Sicht als negativ zu bewerten. Eine gewisse Eingriffsminimierung erfolgt durch den Erhalt eines Teils der Gehölze sowie durch die Neupflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Lufthygiene, Geruch, Lärm: Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzung vor, die mit einer erheblichen Auswirkung auf die Luftqualität sowie mit Geruchs- und Lärmbelastung verbunden sind. Zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzung als Industriegebiet zunächst nur die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine industrielle Nutzung schafft, die dann im Einzelfall dem Nachweis unterliegt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die industriellen und gewerblichen Flächen weiterhin in ihrer derzeitigen Form genutzt werden. Die vorbereitete Gehölzrodung sowie die Versiegelung der noch unbebauten Flächen im Osten des Plangebietes und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und (Grund-)Wasserhaushalt bleiben bei Nicht-Durchführung aus.

- Eingriffsregelung: Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der bereits hergestellten und im Ökokonto von HessenForst eingebuchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften gemäß Punkt 2.3.1 nach den Hinweisen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“ in der Gemarkung Treis a. d. Lumda, Flur 11, Flurstück 1/1 teilweise, zugeordnet. Die Einzelheiten der Zuordnung und Abbuchung der Ökopunkte sowie auch des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs und der vorzusehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vertraglich geregelt. Nach Sicherstellung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben somit keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie die Schutzgüter des Umweltrechts.

Aufgrund der räumlichen Lage und der gegebenen Habitatstrukturen wurden 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmaus durchgeführt. Die Untersuchungen 2015 wurden im Rahmen des Bauvorhabens „Schiffenberger Weg 120“ im nördlichen Teilbereich des Plangebietes durchgeführt. Die Untersuchungen 2016 umfassen den gesamten östlichen Erweiterungsbe- reich sowie die südlich an das Plangebiet angrenzenden Aufforstungsflächen. Die Ergebnisse beider Un- tersuchungen wurden 2019 in einem aktualisierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Zusätzlich wurden 2022 erneut faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Ergänzend erfolgte 2023 eine Untersuchung möglicher Vorkommen nach FFH- Richtlinie geschützter Holzkäferarten. Insgesamt sind aus den Artenschutzrechtlichen Untersuchungen als artenschutzrechtlich relevante Arten mit Konfliktpotenzial Haussperling, Grünspecht und Zwergfledermaus hervorgegangen. Der artenschutzrechtlich ebenfalls relevante Gartenrotschwanz wurde im Rahmen der faunistischen Erfassungen als Nahrungsgast und nicht als Reviervogel festgestellt.

Der östliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Wald nach § 2 Abs. 1 HWaldG dar. Es handelt sich hierbei um naturnahe Laubholzbestände, unter anderem mit Stieleiche, Winterlinden und Birken und einer artenreichen Strauchschicht. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet in diesem Bereich zum Teil die dau- erhafte Umwandlung der Waldflächen in gewerblich-industriell nutzbare Grundstücksflächen vor. Für die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Die Waldrodungsgenehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass die Antragstellerin flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange nachweist. Für die entfallenden Gehölzbe- stände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, wurden daher zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Ersatzaufforstungsflächen zugeordnet. Da die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgese- henen Aufforstungsflächen jedoch im Ergebnis nicht die erforderliche Eignung aufgewiesen haben, wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Aufnahme einer Ersatzaufforstungsfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Verbindung mit ei- ner entsprechenden zeichnerischen Festsetzung als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB abgesehen. Als mögliche Ersatzaufforstungsflächen waren dann zunächst Flächen im Bereich der ehemaligen Stadt- gärtnerei in der Gemarkung Schiffenberg sowie entsprechende Flächen in der Gemarkung Wieseck vorge- sehen.

Seitens der Firma Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 23.01.2024 beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen eine entsprechende Waldumwandlung zur Er- weiterung der Betriebs- und Lagerflächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beantragt. Mit Bescheid vom 27.09.2024 wurde im Benehmen mit dem zuständigen Forstamt als Unterer Forstbehörde die forstrechtliche Genehmigung zur Rodung und Um- wandlung von 4.250 m² Wald mit der Nebenbestimmung, dass die Genehmigung für die Dauer von zwei Jahren erteilt wird und bis spätestens zum 30.09.2026 eine flächengleiche Ersatzaufforstung in dem Na- turraum oder in waldarmen Gebieten nachzuweisen ist, erteilt. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung wird jedoch nicht im Gebiet der Stadt Gießen erfolgen können. Der vom Magistrat der Stadt Gießen im Dezem- ber 2023 eingereichte Antrag auf Waldneuanlage im Bereich einer als geeignet angesehenen Fläche in der Gemarkung Wieseck wurde vom Forstamt aus forstrechtlichen Gründen im Mai 2024 abgelehnt.

Nunmehr wurde jedoch nach Maßgabe der entsprechenden Nebenbestimmung der Rodungsgenehmigung ein flächengleicher Ersatzaufforstungsstandort im Gebiet der Stadt Büdingen gefunden. Im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Firma Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG und dem Magistrat der Stadt Büdingen über die Herstellung und Unterhaltung einer Ersatzaufforstung in der Gemarkung Du- denrod, Flur 1, Flurstücke 64-66, wird die Bereitstellung, Herstellung und anschließende Unterhaltung so- wie dingliche Sicherung von geplanten 4.250 m² Ersatzaufforstung durch die Stadt Büdingen vertraglich geregelt. Die Waldneuanlage wurde vom Kreisausschuss des Wetteraukreises mit Bescheid vom 01.03.2024 genehmigt.

Entsprechende Regelungen zum forstrechtlichen Ausgleich werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Firma Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG und dem Magistrat der Stadt Gießen getroffen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein wasserführender Bach als Gewässergraben und Seitenzufluss zum Gewässer „Klingelbach“. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer, auf welches die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Hessischen Wassergesetzes Anwendung finden. Für die vorgesehene Verlegung des derzeitigen Gewässerverlaufs war die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Eine diesbezügliche Vorplanung wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Als Grundlage für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Planung hinsichtlich der konkreten Lage und Ausgestaltung des künftigen naturnahen Gewässerverlaufs, auch vor dem Hintergrund des angestrebten Erhalts der bestehenden größeren Laubbäume im Nordosten des Plangebietes, fortgeschrieben und angepasst. Dementsprechend wurden auch die diesbezüglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und ergänzt. Die Plangenehmigung zur Gewässerumverlegung wurde mit wasserrechtlichem Bescheid vom 14.05.2024 erteilt.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde als Ergebnis verschiedener Abstimmungen und der Betrachtung möglicher Alternativen auch eine entsprechende Gesamtkonzeption zur Entwässerung des Bauhofes inklusive der Erweiterungsfläche entwickelt, die mit den zuständigen Wasserbehörden und den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) abgestimmt wurde.

Schließlich wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes über die Festsetzung von Industriegebiet im Nordwesten und von Gewerbegebiet im hieran anschließenden Teil des Plangebietes das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes von 1978 mit den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Hierdurch werden die bestehenden Nutzungen erfasst und bauplanungsrechtlich im Bestand sowie in ihrer weiteren Entwicklung gesichert. Im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen von Faber & Schnepf sowie auf den angrenzenden Flächen des bestehenden Betriebsgeländes wird ebenfalls ein Industriegebiet festgesetzt, sodass in diesem von den das Plangebiet umgebenden Nutzungen räumlich deutlich abgesetzten Bereich künftig vergleichsweise emissionsträchtigere Nutzungen erfolgen und entsprechend zulässig sein werden. Die Abgrenzung des bisherigen Industriegebietes zum Gewerbegebiet wurde unverändert übernommen, da der Standort der immissionsschutzrechtlich genehmigten Asphaltmischanlage beibehalten wird.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht sowie den einzelnen Fachgutachten und Untersuchungen entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, im Zuge derer insbesondere die künftige Anbindung und gesicherte Erschließung für den Rad- und Fußverkehr thematisiert wird. Im Ergebnis sind die eigentumsrechtlichen Grenzen der Grundstücke im Plangebiet jedoch vorgegeben und die Grundstücke werden auch überwiegend bereits bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze entsprechend baulich genutzt, sodass im Zuge des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich keine Möglichkeiten bestehen, durch den Einbezug privater Grundstücksflächen, die angrenzenden Verkehrsflächen neu zu ordnen. Hingegen ist städtischerseits eine Überplanung des Straßenabschnitts von der Einmündung Pistorstraße bis zum Knotenpunkt Schiffenberger Weg in Bezug auf die Verbesserung der Radverkehrsführung vorgesehen.

Um den außerorts linksseitig geführten Radverkehr sicher auf die Fahrbahn überzuleiten und die unfallträchtige Einmündung Pistorstraße zu entschärfen, ist beabsichtigt, auch diesen Knotenpunkt zu signalisieren. Mindestens stadteinwärts soll eine Radverkehrsanlage markiert werden. Auch sind Maßnahmen zur Umgestaltung des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Steinberger Weg und hierbei insbesondere auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger- und Radfahrer vorgesehen. Darüber hinaus wird auch mit der Änderung des Bebauungsplanes „Karl-Glöckner-Straße“ und der Umplanung des Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße eine Verbesserung der bestehenden Fuß- und Radwegesituation berücksichtigt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die überwiegend im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Vom Forstamt Wettenberg sowie der Oberen Forstbehörde wurden verschiedene Hinweise zu den bestehenden Waldflächen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sowie südlich an das Plangebiet angrenzend vorgebracht. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Forstes sowie der forstrechtlichen Vorgaben und verfahrensrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die erforderlichen Waldrodungsgenehmigung und die flächengleiche Ersatzaufforstung vorgebracht. Für die entfallenden Gehölzbestände, die forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, wurden daher zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden zugeordnet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes zudem der Abstand der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden hin von 10 m auf ein Maß von 20 m vergrößert, sodass mögliche Gefahren von den angrenzenden Waldbeständen für Gebäude und Anlagen im Planbereich nicht zu erwarten sind. Hingegen wurde von einer weiteren Vergrößerung des Abstandes abgesehen, sodass weiterhin die in diesem Bereich bestehenden baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Jedoch werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Einschränkungen der Nutzung in dem hieran anschließenden 15-m-Streifen im südlichen Teil des Plangebietes geregelt, sodass hier künftig in einem Abstand von 35 m nur Ablagerungen und Anlagen auf eigene Haftung hin erfolgen bzw. eingerichtet und betrieben werden, die zu keinen Konflikten mit eventuell auf das Baugrundstück wirkenden Waldgefahren (Baumwurf, Brand u.a.) führen.

Von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene zusätzliche Zufahrt im Süden des Plangebietes entlang der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt zurückzunehmen ist. Ferner wurden verschiedene Hinweise insbesondere zu den straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen vorgebracht. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher anstelle der zunächst vorgesehenen Zufahrt durchgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass die verkehrliche Erschließung hier nur mittelbar über das benachbarte Flurstück 11 erfolgen kann. Ein zukünftiger Anschluss des Grundstückes wird gesondert mit Hessen Mobil abgestimmt, wenn dieser notwendig wird. Die vorgebrachten Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde neben dem Verlauf der straßenrechtlichen Bauverbotszonen auch der daran anschließende Verlauf der Baubeschränkungs zonen nachrichtlich in die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wurde auf das Erfordernis einer weitergehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung mit der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen, sofern Änderungen an der Entwässerung vorgesehen sind, die zum Beispiel eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer vorsehen. Zudem wurden Hinweise zur Bewertung des bestehenden Gewässerverlaufs als Gewässer im wasserrechtlichen Sinne sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens abgegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine erste Entwässerungskonzeption entwickelt, im Zuge derer die maßgeblichen Vorgaben und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Im Rahmen einer Standortanalyse wurden mögliche Flächen für die Retention untersucht. Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen, wie z.B. der Eigentumsverhältnisse, der naturschutzfachlichen Anforderungen, der Geographie, der Flächengröße, der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, der Wirtschaftlichkeit und der generellen Umsetzbarkeit, wurden im Kontext einer von der vorliegenden Planung unabhängigen städtischen Planung zur Renaturierung des in den Klingelbach mündenden Bruchgrabens zunächst Freiflächen östlich der Karl-Glöckner-Straße für die erforderliche Retention vorgesehen.

Zur vorgesehenen Gewässerverlegung im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes zunächst eine diesbezügliche und mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmte Vorplanung als unverbindliche Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen, im Zuge derer auch der maßgebliche Gewässerrandstreifen berücksichtigt wurde. Die Vorplanung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes als Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen. Als Grundlage für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Planung hinsichtlich der konkreten Lage und Ausgestaltung des künftigen naturnahen Gewässerverlaufs, auch vor dem Hintergrund des angestrebten Erhalts insbesondere der bestehenden größeren Laubbäume im Nordosten des Plangebietes, fortgeschrieben und angepasst.

Vom Regierungspräsidium Gießen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit den einschlägigen Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, wenn eine deutlichere Auseinandersetzung mit den im Zusammenhang mit der raumordnerischen Festlegung von Teilbereichen des Plangebietes als *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* im Regionalplan Mittelhessen 2010 stehenden Belange erfolgt. Hierzu erfolgten zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Ferner wurden unter anderem Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz sowie zu früheren bergbaulichen Tätigkeiten vorgebracht, die in den Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Seitens der Oberen Wasserbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Änderung des Bebauungsplanes nur zugestimmt wird, wenn mit der Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen eine hydraulisch und stoffliche Verbesserung der Regenwassereinleitung aus dem gesamten Betriebsgelände von Faber & Schnepf durchgeführt wird. Diese Vorgabe wird in der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 18.11.2021 beschlossen. Nach Bekanntmachung am 25.11.2021 wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten in der Zeit vom 07.12.2021 bis einschließlich 18.01.2022 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt.

Im Rahmen der Entwurfsöffnung ist von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, die auf mögliche nachteilige Auswirkungen der zunächst vorgesehenen Entwässerungskonzeption auf die nördlich des Plangebietes und der Straße Schiffenberger Weg gelegene Kleingartenanlage abstellt. Im Zuge der im Vergleich zu der vorangegangenen Konzeption maßgeblich veränderten Entwässerungsplanung sind im Zuge der weiteren Planung diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Entwurfsöffnung verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die inhaltlich zum Teil den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechen und überwiegend im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wurden Hinweise zur Bewertung des bestehenden Gewässerverlaufs als Gewässer im wasserrechtlichen Sinne sowie zur Berücksichtigung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens abgegeben. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde als Ergebnis verschiedener Abstimmungen und der Betrachtung möglicher Alternativen eine entsprechende Gesamtkonzeption zur Entwässerung des Bauhofes inklusive der Erweiterungsfläche entwickelt, die mit den zuständigen Wasserbehörden und den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) abgestimmt wurde. Die geplanten Maßnahmen zur Ergänzung der bestehenden Niederschlagsentwässerung um eine qualitative und quantitative Regenwasserbehandlungsanlage trägt sowohl den diesbezüglichen Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden und sonstigen Stellen sowie auch dem Gewässerschutz hinreichend Rechnung, zumal im Vergleich zum aktuellen Bestand eine deutliche Verbesserung der Regenwasserableitung erzielt wird.

Als Grundlage für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde zudem die Planung hinsichtlich der konkreten Lage und Ausgestaltung des künftigen naturnahen Gewässerverlaufs, auch vor dem Hintergrund des angestrebten Erhalts insbesondere der bestehenden größeren Laubbäume im Nordosten des Plangebietes, fortgeschrieben und angepasst. Dementsprechend wurden auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes angepasst und ergänzt.

Vom Forstamt Wettenberg und der Oberen Forstbehörde wurden neben dem erneuten Hinweis auf die Einhaltung eines größeren Waldabstandes nach Süden hin insbesondere Hinweise zur fehlenden Eignung der zunächst vorgesehenen Ersatzaufforstungsflächen in der Gemarkung Lützellinden vorgebracht. Daher wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Aufnahme einer Ersatzaufforstungsfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer entsprechenden zeichnerischen Festsetzung als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB abgesehen. Als mögliche Ersatzaufforstungsflächen waren dann zunächst Flächen im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei in der Gemarkung Schiffenberg sowie entsprechende Flächen in der Gemarkung Wiesseck vorgesehen.

Von der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. wurden verschiedene Hinweise zu den Planunterlagen, zu den Datenerhebungen im Rahmen der erstellten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zum forstrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung von Planungsalternativen abgegeben. Im Ergebnis wurden die bereits durchgeführten faunistischen Erhebungen durch weitere Erfassungen der entsprechenden Tiergruppen aktualisiert und ergänzt. Dabei wurden auch Amphibien und totholzbewohnende Käfer untersucht. Die Ergebnisse wurden zum 2. Entwurf im Bebauungsplan insbesondere dahingehend berücksichtigt, dass die Planung zur Gewässerverlegung hinsichtlich der konkreten Lage und Ausgestaltung des künftigen naturnahen Gewässerverlaufs, auch vor dem Hintergrund des angestrebten Erhalts insbesondere der bestehenden größeren Laubbäume im Nordosten des Plangebietes, fortgeschrieben und angepasst wurde, obschon im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Käferarten erfasst wurden.

Vom Regierungspräsidium Gießen wurde darauf hingewiesen, dass die Planung mit den Festlegungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 in Einklang gebracht werden kann. Seitens der Oberen Wasserbehörde wurde auf das Erfordernis weiterer Abstimmungen hinsichtlich der geplanten Gewässerverlegung sowie auf die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange hingewiesen. Zudem wurden Bedenken zur zunächst vorgesehenen Entwässerungskonzeption vorgebracht.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde als Ergebnis verschiedener Abstimmungen und der Betrachtung möglicher Alternativen eine entsprechende Gesamtkonzeption zur Entwässerung des Bauhofes inklusive der Erweiterungsfläche entwickelt, die mit den zuständigen Wasserbehörden und den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) abgestimmt wurde. Ferner wurden unter anderem Hinweise zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz sowie zu früheren bergbaulichen Tätigkeiten vorgebracht, die in den Planunterlagen zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Entwurfsoffenlegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB insbesondere im Hinblick auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung zur Verlegung und naturnahen Gestaltung des Gewässers im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche sowie der Entwässerungsplanung und der Aufnahme und Zuordnung einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche geändert wurde und zudem weitere faunistische Erfassungen und artenschutzrechtliche Bewertungen entsprechender Tiergruppen vorgenommen wurden, erfolgte auf der Grundlage eines 2. Entwurfs des Bebauungsplanes eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 21.12.2023 beschlossen. Nach Bekanntmachung am 22.12.2023 wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 30.01.2024 erneut offengelegt. Parallel wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der erneuten Beteiligung verschiedene Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die inhaltlich zum Teil den Stellungnahmen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren entsprechen und überwiegend im Bebauungsplan berücksichtigt wurden oder nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen wurden Hinweise und Anregungen zur Verwendung von gebietsheimischem Pflanzmaterial, zur artenschutzrechtlichen Berücksichtigung des Gartenrotschwanzes, zum Inhalt und zur Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrages sowie zum Stadtklima und zur Lufthygiene vorgebracht. Den Anregungen wurde überwiegend entsprochen, jedoch wurde auf die Ergänzung der grünordnerischen Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der geplanten Gewässerumverlegung um Vorgaben zur Gewährleistung eines geschlossenen Gehölzsaums zugunsten eines Hinweises in der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Abwägung die dringend notwendige Erweiterung einer wichtigen Betriebshoffläche, insbesondere auch zur Erfüllung der neuen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und somit auch des Umweltschutzes, als so gewichtig erachtet, dass die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen auf das Lokalklima hingenommen werden, zumal klimatisch verträglichere Alternativen nicht bestehen.

Vom Regierungspräsidium Gießen wurde darauf hingewiesen, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Seitens des Dezernates „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ wurden im Hinblick auf die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung Anregungen zur Bedarfsermittlung sowie zum Deckungs- und Wassersparnachweis vorgebracht. Die Errichtung neuer Gebäude und Anlagen, welche einen erhöhten Wasserverbrauch auslösen würden, ist an dieser Stelle jedoch nicht vorgesehen, sodass den Anregungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen wurde. Das Plangebiet ist mit Versorgungsleitungen erschlossen, der Löschwassergrundschutz ist über bestehende Hydranten sichergestellt. Die Stadt Gießen hat im Übrigen keine eigene Wasserversorgung und bezieht Wasser durch die SWG (Queckborn) und den Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW, zwei Einzugsbereiche des Fernwassernetzes), sodass die Wasserversorgung des gesamten Stadtgebietes auch langfristig gesichert ist. Ferner wurden Anregungen zur Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie zum Umweltmerkmal Grundwasser vorgebracht, denen angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der konkreten Planung im Bereich der Erweiterungsflächen, die nicht zu negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt führt, nicht entsprochen wurde.

Ferner wurden unter anderem Hinweise und Anregungen zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zu früheren bergbaulichen Tätigkeiten vorgebracht. Eine Zusatzbewertung des Schutzguts Boden im Rahmen der Eingriffsregelung war jedoch nicht erforderlich, da sich unter anderem die Flächeninanspruchnahme durch die Industriegebietserweiterung auf weniger als 10.000 m² beschränkt. Schließlich wurden von der Oberen Forstbehörde Hinweise und Anregungen zu den möglichen Ersatzaufforstungsflächen sowie zur Berücksichtigung eines hinreichenden Waldabstandes zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen vorgebracht. Nach Maßgabe der entsprechenden Nebenbestimmung der erteilten Rodungsgenehmigung wurde nunmehr ein flächengleicher Ersatzaufforstungsstandort im Gebiet der Stadt Büdingen gefunden und vertraglich geregelt. Die Anregung auf Einhaltung eines Waldabstandes von 35 m wird dahingehend befolgt, dass die Baugrenze mit einem 20-m-Abstand zur Grundstücksgrenze des südlich angrenzenden Waldes verbleibt und mit einer ergänzenden vertraglichen Regelung zum zusätzlichen 15-m-Streifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt wird.

Vom Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wurde auf die möglichst kurzfristige Antragstellung im wasserrechtlichen Verfahren zur geplanten Gewässerumverlegung hingewiesen. Der entsprechende Antrag wurde gestellt und die Plangenehmigung nach § 68 WHG zur Gewässerumverlegung mit wasserrechtlichem Bescheid vom 14.05.2024 erteilt.

Von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung auf den angrenzenden freien Strecken der Landesstraßen nicht mit einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu rechnen ist.

Von HessenForst, Forstamt Wettenberg, wurden Hinweise zu den möglichen Ersatzaufforstungsflächen vorgebracht. Nach Maßgabe der entsprechenden Nebenbestimmung der erteilten Rodungsgenehmigung wurde nunmehr ein flächengleicher Ersatzaufforstungsstandort im Gebiet der Stadt Büdingen gefunden und vertraglich geregelt.

Von der Autobahn GmbH des Bundes wurden Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der Bauverbots- und der hieran anschließenden Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn BAB A 485 vorgebracht. Die Hinweise und Anregungen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben demnach Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind darüber hinaus im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten dokumentiert. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 27.02.2025 als Satzung beschlossen wurde.

Gießen, den 28.02.2025