

**Universitätsstadt Giessen**

**Gemeinsame Begründung  
zum 23. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und  
zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04  
„Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“**

**Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	5
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	8
3.1	Ziele der Raumordnung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Forstrecht .....	12
3.4	Klimaneutrales Gießen.....	13
4	Standortvariantenprüfung.....	13
4.1	Szenario Komplettverlagerung .....	14
4.2	Szenario Teilverlagerung .....	20
4.2.1	Flächenbedarf .....	20
4.2.2	Eigentumsverhältnisse.....	20
4.2.3	Natur- und Artenschutz, UVP-Vorprüfung.....	21
4.3	Weitere Flächenanforderungen .....	25
4.4	CO <sub>2</sub> -Berechnungen (Treibhausgasbilanz) .....	27
4.5	Zusammenfassung Ergebnisse Standortvariantenuntersuchung, Fazit.....	31
5	Außenentwicklung trotz Vorrangziel der Innenentwicklung .....	31
6	Vorhabenbeschreibung.....	34
7	Erläuterung der Planfestsetzungen .....	39
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	39
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	39
7.3	Baugrenzen, Bauweise .....	40
7.4	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen .....	40
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	41
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	43
7.7	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	44
7.8	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	44
7.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	44
7.10	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen .....	45
8	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	45
8.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	45
8.1.1	Gewässerschutz.....	45
8.1.2	Bodenschutz.....	46
8.1.3	Erschließung .....	47
8.2	Verkehr.....	53
8.3	Forstrechtliche Belange, Wald.....	55
8.4	Bergbau.....	56

8.5	Kampfmittel .....	56
8.6	Bodendenkmalschutz .....	57
8.7	Immissionsschutz .....	57
8.8	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	58
8.9	Bodenordnung, städtebauliche Daten, Umsetzungsperspektive .....	59
9	Durchführungsvertrag .....	60
9.1	Kosten .....	61
10	Verfahren.....	61
10.1	Verfahrensart .....	61
10.2	Verfahrensstand .....	62
10.3	Konfliktbewältigung .....	62
11	Rechtsgrundlagen.....	68

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das seit dem Jahr 1958 im Steinberger Weg 60 in Gießen ansässige Unternehmen BIEBER + MARBURG beabsichtigt, den zentralen Standort in Gießen weiterzuentwickeln. Bereits in den Jahren 2002 bis 2005 wurden die Lagerstandorte für Stahl in Frankfurt a.M. und Buseck geschlossen und in Gießen zentriert, da eine kostendeckende Lagerung von Stahl nicht mehr durchführbar war und eine Umstrukturierung des Unternehmens erforderlich wurde. In diesen Jahren erfolgte bis 2007 der sukzessive Ausbau des Unternehmens. Eine erste Erweiterung wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/01 im Jahr 2009 planungsrechtlich vorbereitet, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in 2009 weitere Hallen errichtet wurden. Inzwischen sind die Kapazitäten im Bestand erschöpft und das Unternehmen möchte am Standort erweitern, wofür ein neues planungsrechtliches Bau-recht erforderlich ist. Das Unternehmen hat daher als Vorhabenträgerin am 25.02.2022 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen gestellt. Die Annahme dieses An-trages gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MAR-BURG II“ wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 07.04.2022 gefasst.

Mit dieser Erweiterung geht u.a. eine Umstellung der betriebsinternen Logistik auf ein rein elektrisch betriebenes Mobilitätssystem für den internen Lagerbetrieb und für die Konfektio-nierung der Waren einher, um den Verbrauch fossiler Energie zu minimieren. Zur Versorgung dieses Transportsystems mit elektrischer Energie werden Photovoltaikanlagen zur Stromge-winnung aufgebaut. Unternehmerisches Ziel ist es, Transportwege innerhalb des Betriebs zu minimieren und Produktionsabläufe und Verladeprozesse ressourcenoptimiert zu gestalten. Für die automatisierte und digitalisierte Logistik und des Betriebsablaufes ist ein zentraler Standort essenzieller Bestandteil dieser Strategie.

Insbesondere auch der vorhandene Gleisanschluss, über den regelmäßig 5 Waggons/ Woche Rohstoffe geliefert werden (ca. 20% der Stahllieferungen) sowie die gute Straßenanbindung mit dem Anschluss an die BAB 485 (Gießener Ring, Anschlussstelle Schiffenberger Tal) sind für die Umsetzung des Betriebskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung von Transportfahrten für das Unternehmen zentrale Standortanforderung und für die betriebliche Logistik unver-zichtbar.

Aufgrund des konkreten Projekts und der vorliegenden sonstigen Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit ei-nem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und der Vorhabenträgerin.

Mit dem Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Erweiterung des bestehenden Hallenkomplexes um ca. 100 m in westliche Richtung bei gleicher Bautiefe von rd. 400 m inklusive einer Hallenhöhe von bis zu 22,00 m.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Bau-grenzen) und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- .
- Klärung und Abstimmung der bisher als ausreichend angesehenen verkehrlichen Er-schließung des Betriebsgeländes an den Steinberger Weg auf der Grundlage einer Ver-kehrsuntersuchung.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Keine Notwendigkeit, der Knoten ist leistungsfähig (Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Habermehl&Follmann, Mai 2024).

- Abstimmung der Verlegung eines 20 kV-Erdkabels der Stadtwerke Gießen.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Baufeldvorbereitung Aufnahme von Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen im Durchführungsvertrag. Im Bebauungsplan Sicherung neuer Kabeltrassen durch Festsetzung im Bebauungsplan (Leitungsverlauf, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).
- Den Klimawandel berücksichtigende Festsetzungen und Erstellung einer Entwässerungskonzeption (Rückhaltung des Niederschlagswassers inkl. Maßnahmen zum verzögerten Abfluss, Dach- und Fassadenbegrünung, für Starkregenereignisse, helle Dach- und Fassadenflächen, Baumpflanzungen zur Überschattung der Stellplatzflächen, Einsatz wasserdurchlässiger und verdunstungsfähiger Bodenbeläge).  
Umsetzung im Bebauungsplan: Erstellung eines Entwässerungskonzepts auf der Grundlage von Abstimmungen mit den betroffenen Fachbehörden (Forst, Wasser, Naturschutz). Textliche Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Gestaltung von Fassadenflächen (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
- Ausbau regenerativer Energien (Solaranlagen).  
Umsetzung im Bebauungsplan: Textliche Textfestsetzung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wie PV-Anlagen auf Dachflächen, Aufnahme von Regelungen zur Umsetzung im Durchführungsvertrag.
- Reduzierung der Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht),  
Umsetzung im Bebauungsplan: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Formulierung von Maßnahmen zur Verwendung natur-/ artenschutzverträglicher Außenbeleuchtung.

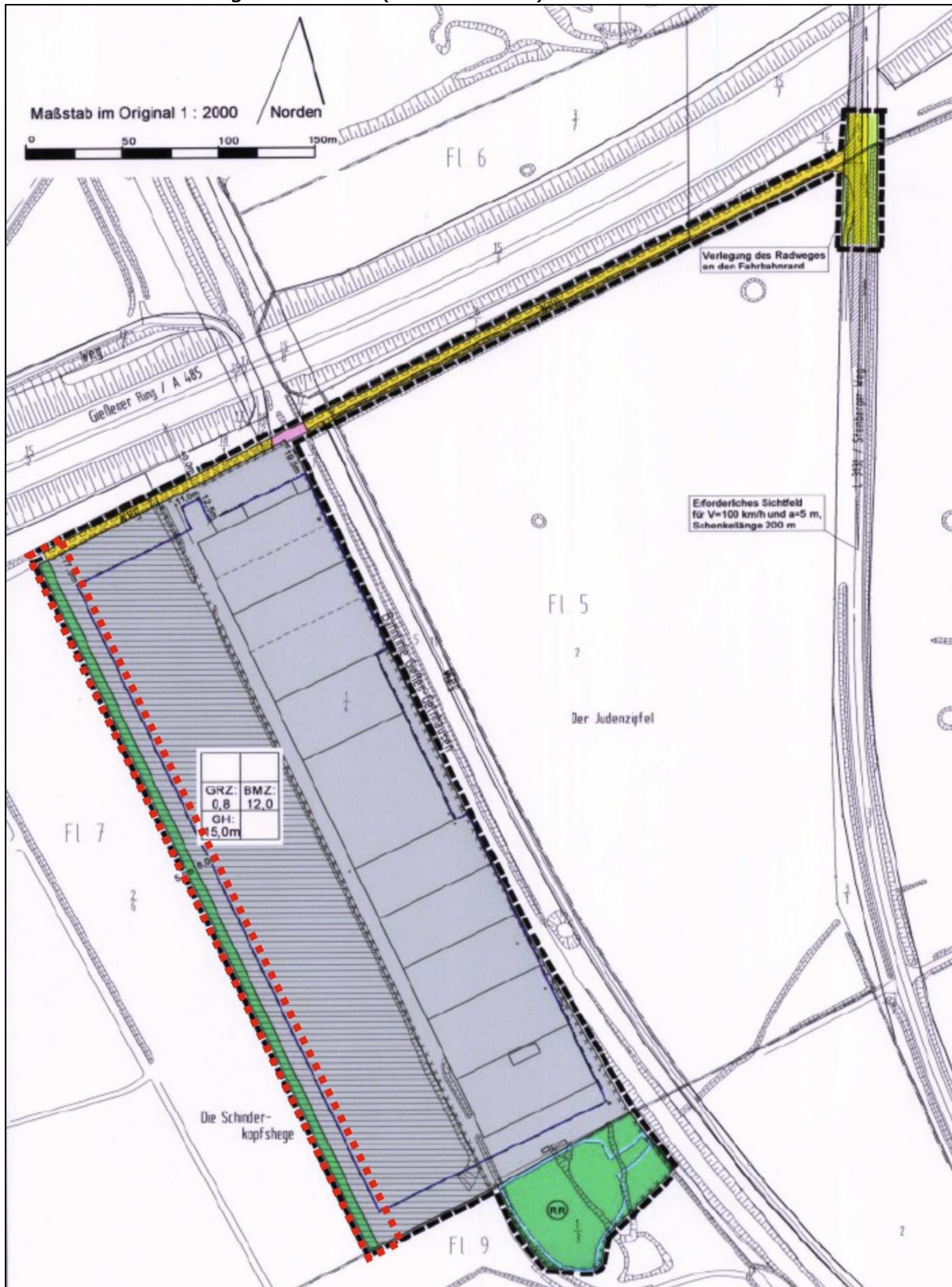
## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst in der Flur 7 der Gemarkung „Die Schinderkopfshege“ in Gießen Teile des insgesamt ca. 13,9 ha großen Flurstücks 2/10.

Das Plangebiet schließt südwestlich an die bestehenden Produktions- und Lagerhallen des Unternehmens an, es liegt eingebettet zwischen den Betriebshallen, der Autobahn A 485 und dem angrenzenden Wald.



Abbildung 3: Plankarte Vorhabenbezogener Bebauungsplan SCH 08/01 mit Kennzeichnung einbezogener Flächen (rote Punktlinie)



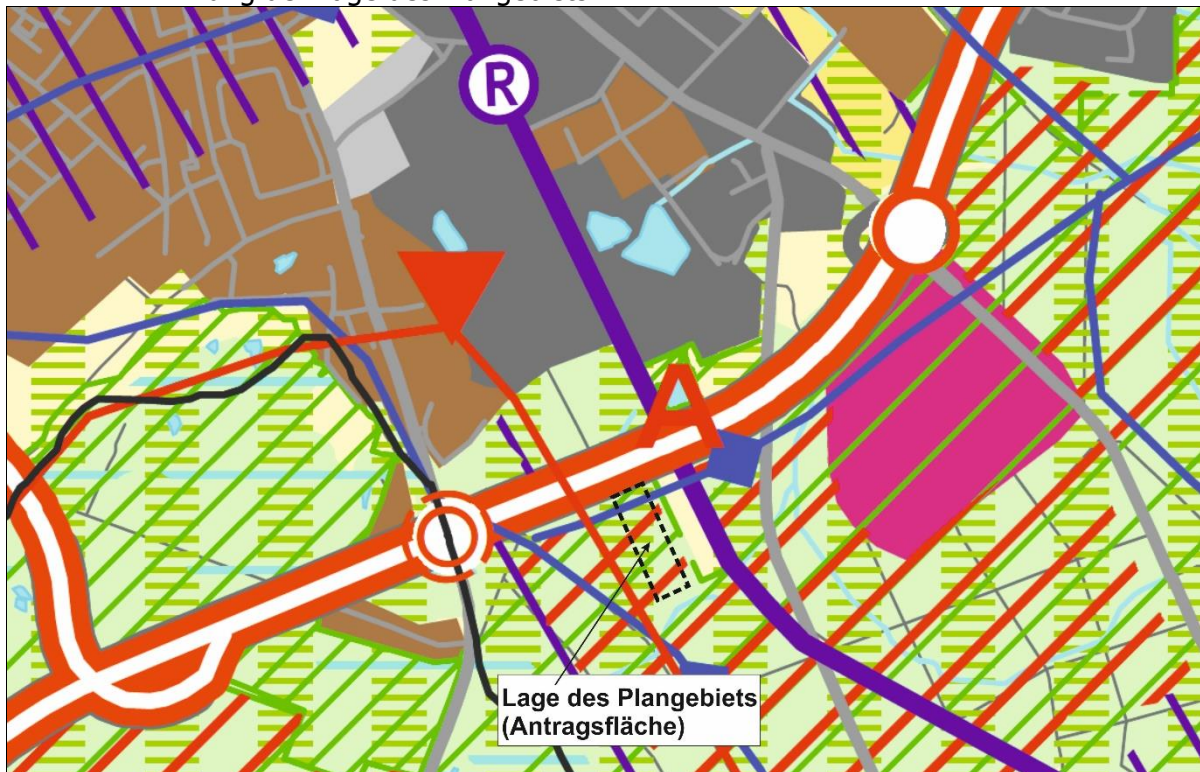
### 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Für das Plangebiet stellt der Regionalplan Mittelhessen 2010 *Vorranggebiet für Forstwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* dar. Angrenzend: Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke oder Güterverkehrsstrecke Bestand, Bundesfernstraße mindestens vierstreifig im Bestand, Hochspannungsleitung Bestand, Fernwasserleitung Bestand (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Somit ist die geplante Erweiterung nicht an die geltenden Ziele des Regionalplans Mittelhessen angepasst und macht die Durchführung eines Verfahrens zur Abweichung von den Zielen des Regionalplanes erforderlich. Mit Beschluss der Regionalversammlung (Haupt- und Planungsausschuss) am 28. Mai 2024 wurde die von der Stadt Gießen beantragte Abweichung vom Regionalplan mit dem Ziel, die für die Erweiterungsfläche bestehenden Freiraumfunktionen im Regionalplan zurückzustellen, zugelassen. Mit der Zulassung sind drei Maßgaben verbunden, in denen unter Benennung konkreter Flächen der Ausgleich für Schutzwald- und Erholungswaldfunktionen, und zur funktionalen Aufwertung des Regionalen Grünzugs im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Umfang von 4 ha sichergestellt werden soll.

Im Nachgang zum Abweichungsverfahren hat sich im Rahmen fachlicher Abstimmungen herausgestellt, dass andere Flächen für die funktionale und inhaltliche Ausgleichswirkung besser geeignet sind.

Nach intensiver Abstimmung auf Ebene der Regionalplanung wird für den Bereich des Regionalen Grünzugs ein Gebiet dargestellt, innerhalb dessen Maßnahmen zur Förderung der Funktionen des Regionalen Grünzugs und zum Ausgleich von planbedingten Beeinträchtigungen

durchgeführt werden sollen („Entwicklungsbereich Regionaler Grünzug“). In diesem abgegrenzten Gebiet werden Schwerpunkträume gekennzeichnet, in denen einzelne Funktionen des Regionalen Grünzugs besonders gefördert werden: Erholungs- und Schutzfunktion, Wasserrückhaltung, Biotopentwicklung und Biotopvernetzung und Artenschutz (siehe Abbildung 5). Diese Darstellungen sind Bestandteil eines ergänzenden Antrags auf Änderung der Maßgaben in der beschriebenen Abweichungszulassung. Dieser Antrag wurde im April 2025 vom Magistrat der Stadt Gießen beim Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, gestellt und mit Beschluss der Regionalversammlung (Haupt- und Planungsausschuss) am 27. Juni 2025 zugelassen.

Mit der zugelassenen Zielabweichung durch Bescheid des Regierungspräsidiums vom 28.05.2024 und den zugelassenen geänderten Maßgaben durch Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 15.07.2025 ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst und bestätigt durch die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 01.09.2025. Die geänderten Maßgaben werden an dieser Stelle als Auszug aus dem Bescheid wie folgt zitiert:

*„1. Zum Ausgleich der im Bereich der Antragsfläche der geplanten Betriebserweiterung entfallenden Funktionen zum Schutz vor Immissionen von Luftschadstoffen, Staub und Lärm (Schutzwaldfunktion) ist eine geeignete flächengleiche Ersatzfläche seitens der Antragstellerin bereitzustellen. In dieser Fläche sind zum Erhalt und der Verbesserung entsprechender Funktionen des Regionalen Grünzugs geeignete forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmenfläche ist innerhalb des in Karte 1 umgrenzten „Entwicklungsbereichs“, möglichst in dem darin dargestellten Schwerpunktraum „Schutz- und Erholungsfunktion“, zu verorten. Die Einzelheiten dazu werden im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung festgesetzt oder deren Umsetzung durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag) gleichwertig sichergestellt.“*

*2. Zum Ausgleich der im Bereich der Antragsfläche der geplanten Betriebserweiterung entfallenden Erholungsfunktion (Erholungswald) ist eine geeignete flächengleiche Ersatzfläche seitens der Antragstellerin bereitzustellen. Diese Fläche ist durch geeignete Maßnahmen zur Steigerung der Erholungsfunktion des Regionalen Grünzugs auszustatten, zu pflegen und zu schützen. Die Maßnahmenfläche ist innerhalb des in Karte 1 umgrenzten „Entwicklungsbereichs“, möglichst in dem darin dargestellten Schwerpunktraum „Schutz- und Erholungsfunktion“, zu verorten. Die Einzelheiten dazu werden im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung festgesetzt oder deren Umsetzung durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag) gleichwertig sichergestellt.“*

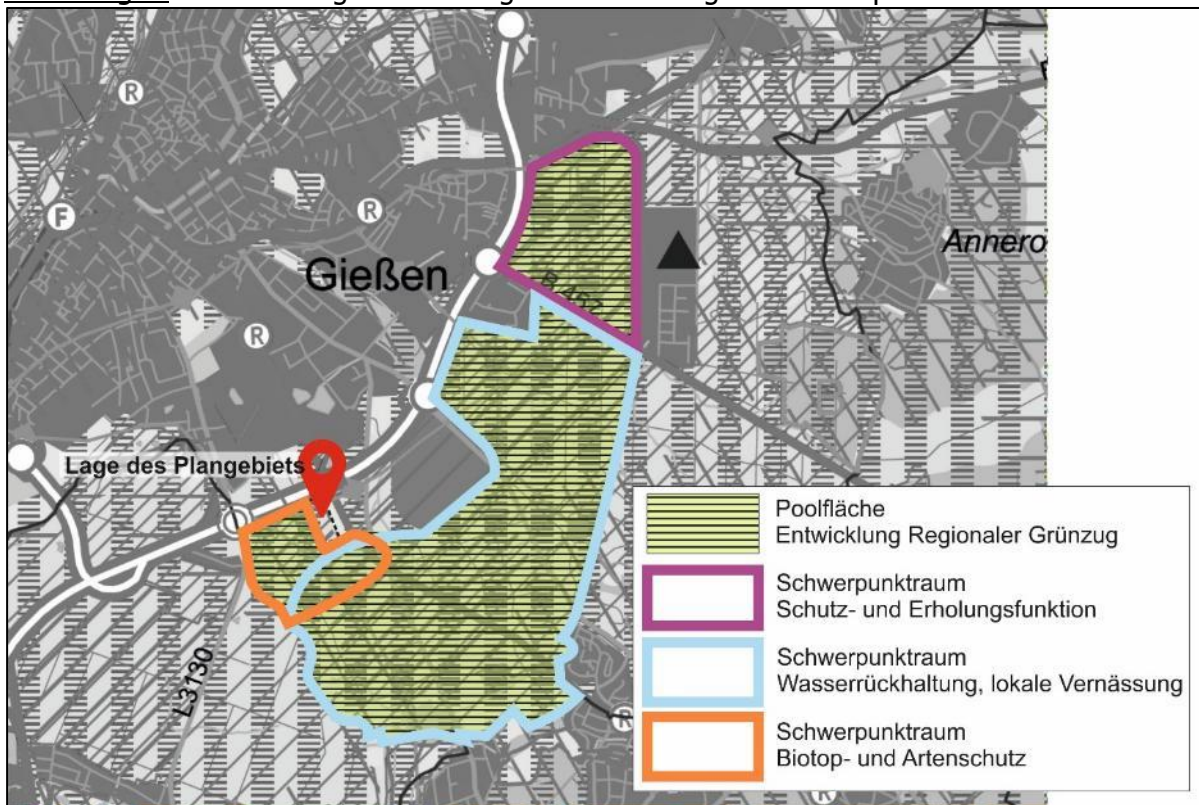
*3. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zum Ausgleich der im Bereich der Antragsfläche der geplanten Betriebserweiterung entfallenden Funktionen des Regionalen Grünzugs weiterhin geeignete Maßnahmen im Gesamtumfang von mindestens 4 ha zur Verbesserung der Wasserrückhaltung, zur Entwicklung von Feuchtbiotopen und zur Verbesserung der Biotopvernetzung festzusetzen oder deren Umsetzung durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag) gleichwertig sicherzustellen. Die Maßnahmenfläche ist innerhalb des in Karte 1 umgrenzten „Entwicklungsbereichs“, möglichst in dem darin dargestellten Schwerpunktraum „Wasserrückhaltung und Biotopentwicklung“, zu verorten.“*

Anmerkung: Die in den Maßgaben genannte Karte 1 siehe Abbildung 5

*„Hinweise:*

*Die grundsätzliche Zulassung der Erweiterung des Unternehmens BIEBER + MARBURG durch die Abweichungsentscheidung vom 28.05.2024 ist nicht Gegenstand des Änderungsantrages. Sie bleibt im Übrigen unberührt und gilt somit unverändert fort.“*

Abbildung 5: Entwicklungsbereich Regionaler Grünzug mit Schwerpunkträumen



Die Sicherung zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gießen.

Der Regionalplan 2010 wird aktuell fortgeschrieben. In der 2. Entwurfsfassung, die bis Anfang Juli erneut und eingeschränkt offengelegt und voraussichtlich bis 2026 zu einem rechtswirksamen neuen Regionalplan geführt wird, sind keine dem Erweiterungsvorhaben entgegenstehenden Zielvorgaben oder Ausweisungen enthalten. Vielmehr kann das Planvorhaben als Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes durch eine sogenannte Zurückstellung von Freiraumbelangen auch auf dieser Grundlage raumordnerisch zur Zulassung geführt werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, entsprechend derzeit geltender Rechtsverordnungen mit dem Status Schutz-, Erholungswald.



**Abbildung 7:** Flächennutzungsplan - Änderungsentwurf mit für den Planbereich „BIEBER+MARBURG“



### 3.3 Forstrecht

Die Flächen im Plangebiet unterliegen als Wald dem Forstrecht. Die Inanspruchnahme des Waldes ist durch entsprechende Ersatzaufforstungen auszugleichen und bedarf nach § 12 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) der forstrechtlichen Genehmigung.

Die Plangebietsflächen liegen zudem in einem Waldbereich, der im Sinne des § 13 HWaldG zu Erholungswald und zu Schutzwald erklärt wurde. Die Erklärung zu Erholungswald erfolgte, weil die Flächen für die Feierabend- und Wochenenderholung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe 5/1983, Seite 400 ff.). Die Erklärung zu Schutzwald soll sicherstellen, dass durch geeignete forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen die Funktionen des Sichtschutzes und des Immissionsschutzes erhalten und wenn möglich verbessert werden (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe 1/1987, Seite 17 ff.).

Maßnahmen der Waldumwandlung im Schutzwald und im Erholungswald bedürfen der vorherigen Aufhebung der entsprechenden Erklärungen. Die Erklärung zu Erholungswald kann aufgehoben werden, wenn andere öffentliche Interessen das Erholungsinteresse der Öffentlichkeit überwiegen. Die jeweils erforderlichen Anträge sind unter Benennung von Ersatzflächen gestellt. Die Aufhebung der Erklärungen im betroffenen Umfang erfolgt im Rahmen eines forstrechtlichen Verfahrens in der Zuständigkeit der oberen Forstbehörde beim Regierungspräsidium Gießen. Das Verfahren wurde durchgeführt, mit den Erlassen zur Teilaufhebung der Schutz- und Erholungswaldverordnungen im Staatsanzeiger Hessen (StAnz. Nr. 39 vom 22.

September 2025) sind insoweit die forstrechtlichen Voraussetzungen für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfüllt.

### **3.4 Klimaneutrales Gießen**

Im Jahr 2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss gefasst, dass die Stadt Gießen bis 2035 klimaneutral werden soll. Vor dem Hintergrund dieses klimapolitischen Zieles wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss eine Standortvariantenprüfung durchgeführt, die schwerpunktmäßig die Folgen der Betriebserweiterung in verschiedenen Szenarien und an unterschiedlichen Standorten (Teil- und Komplettverlagerung) untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung am Bestandsstandort im Vergleich mit Szenarien zu Teilverlagerungen oder einer Komplettverlagerung die geringsten Klima-Auswirkungen nach sich zieht. Auch liegen die Alternativflächen im Eigentum Dritter und sind für das Unternehmen nicht in einem vertretbaren Zeitraum entwickelbar (vgl. Kap 4. der Begründung). Hinzu kommt, dass die möglichen Flächenzuschnitte für die Verwirklichung des konkreten Vorhabens ungeeignet sind und von einer Realisierung von Gütergleisanschlüssen nicht bzw. nicht in einem zumutbaren Zeitraum ausgegangen werden kann.

## **4 Standortvariantenprüfung**

Vor dem Hintergrund des beschlossenen Ziels der Stadt Gießen, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen, wurde zu dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ergebnisoffene Prüfung von Alternativlösungen zur Erweiterung am Bestandsstandort (Waldverlust, Verlust CO<sub>2</sub>-Senke, Versiegelung) durchgeführt, ungeachtet der Unternehmensziele (vgl. Kapitel 6). Grundlage sind die durch das Unternehmen benannten Anforderungen an den Umfang der erforderlichen Betriebsanlagen.

Im Rahmen der Standortvariantenprüfung wurden drei grundsätzliche Szenarien einander gegenübergestellt:

1. Verlagerung der Unternehmensfläche insgesamt (Komplettverlagerung).
2. Erweiterung am Standort (Antragsfläche),
3. Realisierung der Erweiterung an einem Alternativstandort (Teilverlagerung),

Für eine Komplettverlagerung ergibt sich in der Summe aus den bestehenden Betriebsflächen und der beantragten Erweiterungsfläche ein Gesamtflächenbedarf von ca. 11 ha. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen wurden im Stadtgebiet zwei Bereiche und außerhalb des Stadtgebiets Gießen ein Gebiet als Untersuchungsflächen identifiziert:

1. Fläche mit gewerblich-industrieller Entwicklungsperspektive gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 im Stadtgebiet (Gemarkung Kleinlinden am Brandweg zwischen Bundesstraße 49 und „Main-Weser-Bahn“),
2. Interkommunal mit der Stadt Wetzlar zu entwickelnde Fläche (Dutenhofen / Allendorf),
3. Fläche außerhalb des Stadtgebiets (Garbenteich Ost).

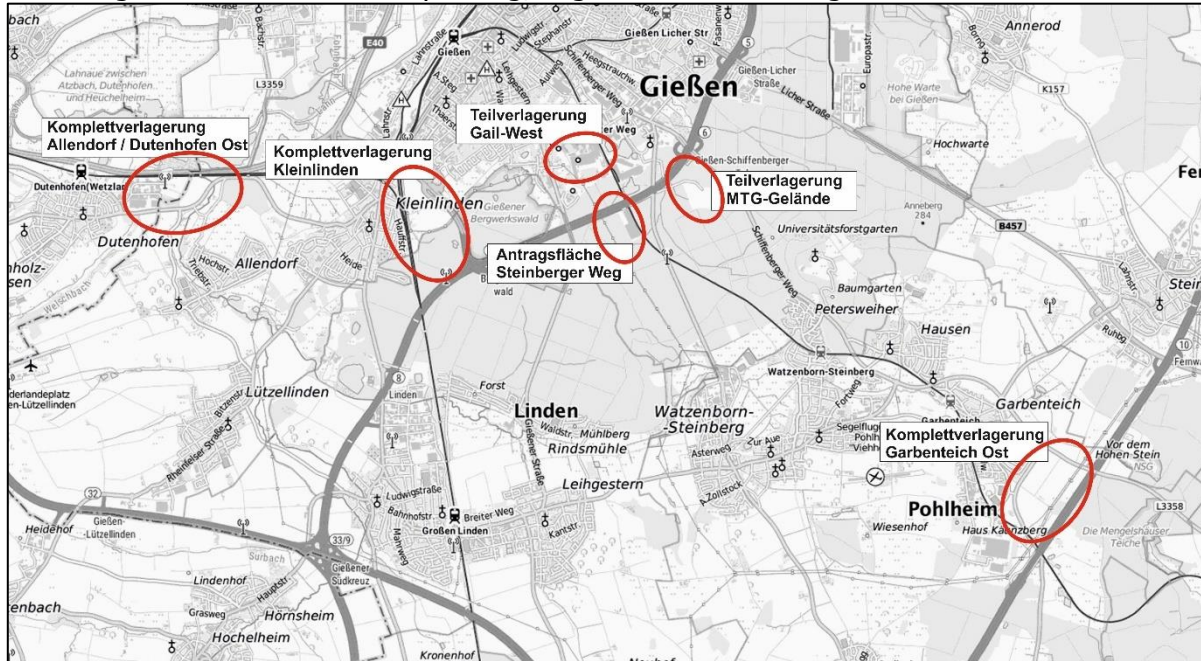
Für eine Teilverlagerung von Unternehmensbereichen kommen nur Flächen in Betracht, die in enger räumlicher Beziehung und verkehrlicher Verknüpfung / Verknüpfungsmöglichkeit zum Bestandsstandort liegen. Zwei Flächen wurden identifiziert:

1. Bereits weitgehend rekultiviertes MTG-Tonabbaugelände östlich des Steinberger Weges,
2. Gewerbe-Teilfläche „Gail-West“ am Erdkauter Weg (ungenutzter Teilbereich).

Der Flächenbedarf ist mit rd. 6 ha größer als die für die Erweiterung vor Ort beantragten 4 ha, weil verschiedene Anlagen und Einrichtungen doppelt vorgehalten werden müssen und der Flächenbedarf für Lieferlogistik größer wird.

Für die Erweiterung am Standort liegen für die Untersuchung die Unterlagen aus dem Antrag der Vorhabenträgerin vor, die Bestandteil der Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung für den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren, vor (Antragsbegründung, Erläuterungen zum Vorhaben).

**Abbildung 8:** Standortvariantenprüfung, Lage der Untersuchungsflächen



Bestandteile der Standortvariantenprüfung sind CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Treibhausgasbilanz) und Umweltverträglichkeitsvorprüfungen mit natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen sowie Berechnungen zur Berechnung der jeweiligen Ausgleichsbedarfe.

#### **4.1 Szenario Komplettverlagerung**

Keine der geprüften Flächen für eine Komplettverlagerung ist für die Umsiedlung des Unternehmens BIEBER + MARBURG geeignet. Es ist zwar an jedem der Alternativstandort die erforderliche Flächengröße nach der Hektargröße darstellbar (ca. 11 ha). Die jeweiligen Rahmenbedingungen lassen aber die erforderlichen Hallenbebauungen nicht zu.

Für die angenommene Komplettverlagerung müssen mindestens die folgenden Rahmenbedingungen erfüllt sein:

- Flächengröße und Flächenzuschnitt im für die notwendige Hallenbebauung ausreichendem Zuschnitt,
- Gleisanschluss, mindestens Herstellbarkeit im Rahmen der städtebaulichen Planungsverfahren,
- Autobahnanschluss,
- immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zu benachbarten Nutzungen.

Die Betrachtung einer Fläche außerhalb des Gießener Stadtgebiets ist unter Berücksichtigung der nicht gegebenen Planungshoheit als theoretische Annahme zu verstehen. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens wäre fraglich (selbst bei erfüllbaren Anforderungskriterien), da für eine Fläche außerhalb des Stadtgebiets zunächst die bauplanungsrechtlichen Genehmigsvoraussetzungen geschaffen werden müssten.

Auch die Frage der Nachverwendung des Bestandsstandortes ist nicht zu klären. Es ist wirtschaftlich nicht zumutbar, die Anlagen zurückzubauen und die Flächen zu renaturieren. Eine gewerblich-industrielle Weiternutzung würde die berechnete CO<sub>2</sub>-Bilanz weiter verschlechtern.

In einem ersten Schritt wurde im Vergleich zur Antragsfläche am Betriebsstandort überschlägig geprüft, ob das Hallenkonzept in einer der Alternativflächen als Komplettverlagerung darstellbar wäre. Dazu wurde das Hallenkonzept aus Bestand und Erweiterung, das am Steinberger Weg geplant wird, in die jeweilige Alternativfläche projiziert. Auch wenn unterstellt wird, dass Nutzungsbereiche in geänderter Form angeordnet werden könnten, zeigt sich, dass keins der Gebiete die notwendigen Flächenvoraussetzungen erfüllen kann. Als Hinderungsgründe sind im Wesentlichen Abstandsforderungen zu Straßen und Bahnlinien zu nennen. Flächenbedarfe für die Herstellung neuer Verkehrsverbindungen (Straßenanschluss, Bahnanschluss) bringen weitere Einschränkungen.

Diese Einschätzung steht noch unter der vereinfachenden Annahme einer planebenen Fläche. Notwendige Geländeanpassungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen schränken die Bebaubarkeit weiter ein.

Auch wenn diese erste Prüfung der Flächeneignung eine Komplettverlagerung bereits ausschließt, wurden die einzelnen Standorte einer überschlägigen Prüfung bezüglich fachgesetzlicher Anforderungen und Rahmenbedingungen unterzogen, die in einzelnen Steckbriefen zusammengefasst sind.

Eine Komplettverlagerung des Betriebs ist dem Unternehmen auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar.

Abbildung 9: Gebäudekomplex Bestand + Erweiterung in den Untersuchungsflächen

	<p><b>Antragsfläche (Antragsvariante):</b> Die Hallenerweiterung ist in der Antragsfläche realisierbar.</p>
	<p><b>Alternativfläche Kleinlinden-Dreieck:</b> Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der Fläche darstellbar. Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abstandsanforderung B 49 (hier auch ggf. Erweiterung Straße und Ausbau Anschlussstelle)</li><li>▪ großer Flächenverlust für Bahnanschluss (realistischerweise nicht erwartbar) wegen notwendiger Geländeanpassungen,</li><li>▪ ggf. Abstandsanforderung Bahnlinie</li></ul>



**Alternativfläche Dutenhofen/Allendorf:**

Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der Fläche darstellbar.

Gründe:

- Flächenbedarf für theoretische Anschlussstelle B 49,
- Flächenbedarf Straßenanschluss L 3451,
- Flächenverlust für theoretischen Bahnanschluss (realistischerweise nicht erwartbar wegen Niveauunterschieden im Gelände und fehlender Länge).



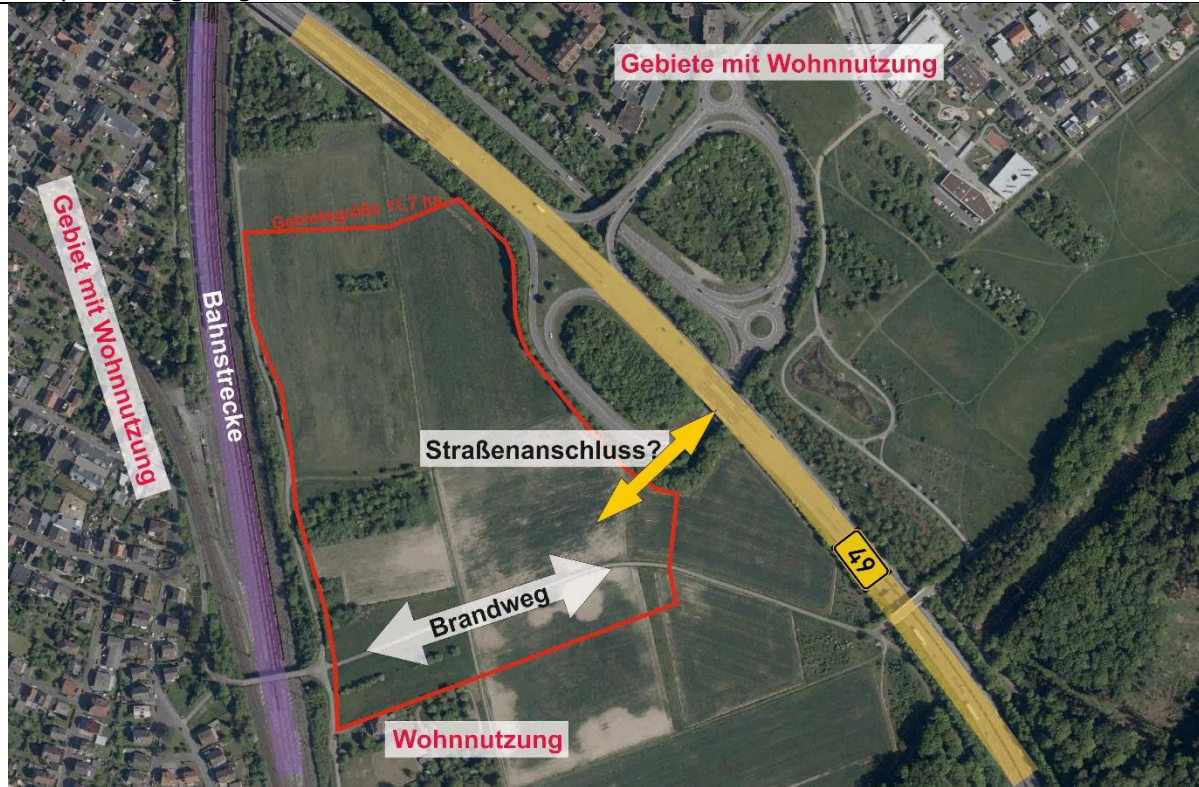
**Alternativfläche Garbenteich-Ost:**

Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der überbaubaren Fläche des festgesetzten Industriegebiets darstellbar.

Gleisanschluss unter großem Aufwand und langwierigen Planungsverfahren (Planfeststellung) theoretisch denkbar - Flächenverlust im Gebiet.

Auf den Folgeseiten: Steckbriefe der Standortvarianten „Komplettverlagerung“.

Komplettverlagerung 1: Kleinlinden-Dreieck



<u>Lage des Gebiets:</u>	Kleinlinden, zwischen Bundesstraße 49 und der Bahnstrecke Gießen ↔ Rhein/Main - „Main-Weser-Bahn“
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
<u>Flächennutzungsplan</u>	Fläche für die Landwirtschaft, Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen, 110 kV-Freileitungen, Richtfunktrasse
<u>Schutzgebiete</u>	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht berührt
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering Wasserschutzgebiete nicht betroffen
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1b nach Agrarplanung Hessen (mittlere Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Nicht vorhanden. Neuanschluss erforderlich (B 49). Möglicherweise Einschränkungen der Gebietsabgrenzung durch Erweiterungsplanung B 49. Schienenanschluss nicht vorhanden. Bahnlinie im Einschnitt, Bahnanschluss nicht erwartbar, wäre mit Flächenverlusten verbunden.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung im Umfeld, eventuell Betroffenheit durch nutzungsbedingte Immissionen
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Streubesitz, umfangreicher Flächenerwerb / Bodenordnung erforderlich
<u>Erschließung</u>	Nicht vorhabenden
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung ungeeignet (hydrogeologisch ungünstig), PV-Nutzung auf Dachflächen, abhängig von Schutzanforderungen Stromfreileitung
<u>Sonstiges</u>	Wichtiger Verbindungsweg „Brandweg“ müsste verlegt werden.
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung voraussichtlich nicht.

Komplettverlagerung 2: Allendorf Nord



<u>Lage des Gebiets:</u>	Im Anschluss an das Gewerbegebiet Dutenhofen an der L 3451
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Regionaler Grünzug
<u>Flächennutzungsplan</u>	Fläche für die Landwirtschaft, Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen
<u>Schutzgebiete</u>	Angrenzend Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering bis mittel Wasserschutzgebiete nicht betroffen Teilfläche in Überschwemmungsgebiet Kleebach
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1a nach Agrarplanung Hessen (hohe Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Nicht vorhanden. Neuanschluss erforderlich (L 3451). Schienenanschluss nicht vorhanden. Bahnlinie zwar unmittelbar angrenzend, für Gleisanschluss aber topografisch ungünstig und nicht erwartbar (Genehmigungsplanung), wäre mit Flächenverlusten verbunden.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung nicht unmittelbar betroffen. Wohnbaufläche - Planung am Nordrand von Allendorf.
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Streubesitz, umfangreicher Flächenerwerb / Bodenordnung erforderlich
<u>Erschließung</u>	Nicht vorhanden
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung günstig. PV-Nutzung auf Dachflächen
<u>Sonstiges</u>	Innerhalb des Gebiets ausgewiesene naturschutzrechtliche Kompensationsflächen (Natureg-Viewer). Flächenentwicklung erfordert interkommunale Kooperation mit Stadt Wetzlar, erforderliche Gebietsgröße sonst nicht abgrenzbar
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung nicht.

Komplettverlagerung 3: Garbenteich Ost



<u>Lage des Gebiets:</u>	Östlich des Pohlheimer Stadtteils Garbenteich an der L 3131
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
<u>Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</u>	Industrie- und Gewerbegebiet
<u>Schutzgebiete</u>	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht berührt
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering bis mittel Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1a nach Agrarplanung Hessen (hohe Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Neuanschluss an L 3358 planungsrechtlich über Bebauungsplan vorbereitet. Lage der Einmündung nicht mit vorhabenseitigen Anforderungen kompatibel, Anpassung wäre erforderlich (Änderung Bebauungsplan). Schienenanschluss nicht vorhanden, Gleisanschluss nicht erwartbar.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung im Westen an das ausgewiesene Plangebiet angrenzend. Voraussichtlich keine Konfliktsituation, Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen, keine Nutzungseinschränkungen für GI festgesetzt.
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Flächen im Eigentum privater Investoren (Gebietsentwicklung)
<u>Erschließung</u>	Ist gemäß Bebauungsplan herzustellen bzw. die Planung wäre an vorhabenseitige Anforderungen anzupassen. Es ist bekannt, dass andere Ansiedlungs- und Nutzungsinteressen bestehen.
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung ungeeignet (hydrogeologisch ungünstig), PV-Nutzung auf Dachflächen
<u>Sonstiges</u>	Bebauungsplan weist innerhalb des festgesetzten Industriegebiets nicht überbaubare Flächen aus (Gasleitung, Stromfreileitung, jeweils mit Schutzstreifen). Gebäudeplanung der Vorhabenträger ist im festgesetzten GI nicht umsetzbar. Änderung des Bebauungsplanes und von Fachplanungen wäre erforderlich.
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung voraussichtlich nicht.



## 4.2 Szenario Teilverlagerung

### 4.2.1 Flächenbedarf

Voraussetzung in dem Szenario ist, dass die bestehenden Hallen erhalten bleiben und weiter genutzt werden. Die notwendige Erweiterung wird durch einen Neubau auf einer außerhalb liegenden Teilfläche in kurzer räumlicher Entfernung in ca. 1 km realisiert.

Gegenüber einer Erweiterung am Standort Steinberger Weg (Flächenbedarf ca. 4 ha) beträgt der Flächenbedarf für eine Teilverlagerung mind. 6 ha. Die Flächenanforderungen lassen sich an den beiden Alternativstandorten theoretisch darstellen.

Abbildung 10: Darstellung Erweiterung auf externen Standorten (Teilverlagerung)

	<p>Gail West: Der notwendige Hallenkomplex für einen externen Standort ist darstellbar</p>
	<p>MTG-Gelände: Der notwendige Hallenkomplex für einen externen Standort ist darstellbar</p>

### 4.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Erweiterungsflächen am Steinberger Weg können durch das Unternehmen erworben werden, womit eine zentrale Anforderung für die Umsetzung des Vorhabens gegeben ist.

Das MTG-Tonabbau-Gelände ist Eigentum der MTG Mittelhessische Tonbergbau GmbH & Co. KG. Von einer grundsätzlichen Veräußerungsbereitschaft der MTG nach Abschluss aller Abbau- und Rekultivierungstätigkeiten wird ausgegangen. Allerdings ist das hier geltende Bergrecht mit seinem Rahmenbetriebsplan und der Rekultivierungsaufgabe einer Wiederherstellung von Wald zu berücksichtigen. Wenn diese Teilverlagerungs-Variante realisiert und bergrechtlich genehmigt werden würde, müsste also der zwar noch nicht vorhandene aber auferlegte Wald an anderer Stelle neu angelegt werden

Das Gelände Gail West und das einzubeziehende Umfeld steht im Eigentum verschiedener privater Gesellschaften:

- a) die Grundstücksflächen selbst, für die zwischen der Stadt und der Eigentümergesellschaft eine Entwicklungskonzeption in der Abstimmung ist

- b) die Verkehrsflächen in der Verlängerung des Erdkauter Wegs, die für die Herstellung der Erschließung Gail West und die verkehrsgerechte Verbindung zum Steinberger Weg einbezogen werden müssen.

Die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Eigentümergesellschaften und die zu erwartenden langjährigen Verfahren zum Grunderwerb und für die Baurechtschaffung (Bauleitplanung, ggf. Planfeststellung für einen Gleisanschluss) müssen bei der Bewertung der Teilverlagerungs-Varianten berücksichtigt werden. Es fand auch auf Anregung eines Naturschutzverbandes ein Gespräch der Eigentümerin der „Gail West“-Teilfläche und der Fa. Bieber + Marburg zu eventuellen Ankauf-Optionen statt. Dabei konnte aber keine Lösung im Sinne einer derartigen Varianten-Entwicklung gefunden werden.

Weitere Standorte im erreichbaren Umfeld der Vorhabenträgerin, die eine diesbezüglich bessere Realisierungs-Perspektive erwarten ließen, gibt es nicht.

#### **4.2.3 Natur- und Artenschutz, UVP-Vorprüfung<sup>1</sup>**

Für die Alternativen „Teilverlagerung“ und „Erweiterung vor Ort“ wurde eine Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten durchgeführt. Für jede der drei Flächen beinhaltet die Untersuchung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 zum UVPG. Die Standorte werden zudem hinsichtlich der naturschutzrechtlichen, der artenschutzrechtlichen sowie der forstrechtlichen Anforderungen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft und miteinander verglichen.

Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wäre danach eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu bewerten. Hier findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der geringste Eingriff in den Naturhaushalt statt und daher entsteht bei dieser Alternative der geringste Ausgleichsbedarf. Mit der Teilverlagerung an diesen Standort entsteht auf ca. 7,0 ha ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit von rd. 252.000 Biotopwertpunkten, ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die Gebäudequartiere von Vögeln und Fledermäusen zu kompensieren.

Bei einer Teilverlagerung auf das MTG-Gelände findet zwar lediglich ein Eingriff mittlerer Intensität statt. Aufgrund des Flächenbedarfs von 6,8 ha und dem genehmigten Rekultivierungsplan des Tagebaus entsteht aber ein sehr hoher Ausgleichsbedarf von rd. 2.000.000 Biotopwertpunkten. Da der Rekultivierungsplan eine Wiederaufforstung des verfüllten Geländes vorsieht, entsteht auch ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf für die gesamte anzunehmende Gebietsfläche von ca. 6,8 ha. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist hier mit dem geringsten Ausgleichsbedarf zu rechnen, da sich derzeit nur randlich geeignete Habitate für planungsrelevante Tierarten (Reptilien und Amphibien) befinden.

Nach den Ergebnissen der Alternativenprüfung findet der stärkste naturschutzfachliche Eingriff durch die Erweiterung am Standort statt. Da der Flächenbedarf mit rd. 4,3 ha jedoch deutlich geringer ist, entsteht nur ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von rd. 903.000 Biotopwertpunkten (nach der Bilanz zum Stand des Bebauungsplanentwurfs beträgt der Ausgleichsbedarf inklusive des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Boden und Neuanlage Waldrand insgesamt 991.456 Biotopwertpunkte). Für die dauerhafte Waldumwandlung auf rd. 4,3 ha ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich vorzunehmen. Der artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ergibt sich insbesondere durch den Verlust von Baumhöhlen und anderen Strukturen, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können sowie aus einem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordenen Vorkommen der Schlingnatter. Die Anforderungen an den Artenschutz können

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg, Mai 2023

nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Forstverwaltung, Naturschutzbehörde) durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen und durch die Schaffung von Angeboten zu Nisthilfen im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt werden.

Zu ausgewählten Schutzgütern werden nachfolgend auszugsweise die Ergebnisse der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten (IBU, Mai 2023) wiedergegeben.

### Boden

Auf Luftbildern aus dem Jahr 1933 (Natureg-Viewer) ist zu erkennen, dass der Planungsraum damals bereits stark durch Abbautätigkeiten geprägt war. Das Gelände Gail West ist als Gail'sche Tonziegelei im Luftbild zu erkennen ist und das heutige Betriebsgelände als Verladewerk zum Braunsteinwerk an der Bahntrasse. Das MTG-Gelände im Osten war noch unerschlossen.

**Abbildung 11:** Landnutzung im Plangebiet 1933 (links) und heute (rechts), Quelle: Natureg Hessen (entnommen aus Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, IBU Mai 2023)



Die Böden der Antragsfläche sind mit Wald bestanden und sind aufgrund der forstlichen Nutzung kaum vorbelastet. Die Eingriffswirkung wird als erheblich eingestuft.

Im Gelände Gail West besteht weitestgehend kein natürlicher Boden mehr, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend zerstört und stark beeinträchtigt. Eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen wird als unproblematisch eingestuft.

Im MTG-Gelände befindet sich durch den aktiven Tonabbau kein natürlicher Boden. Mit der Rekultivierung nach Ende des Abbaus werden die Bodenfunktionen zumindest teilweise wieder-hergestellt. Die Bodeneingriffe werden als vertretbar eingestuft.

### Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden keine vergleichenden tierökologischen oder vegetationskundlichen Untersuchungen an den drei potenziellen Standorten durchgeführt. Vielmehr werden die Planungsvarianten auf Grundlage von vorhandenen Daten bewertet. Auf Grundlage der zentralen Natis-Artendatenbank des Landes Hessen wurden bisherige Artenfunde von Tieren und Pflanzen in den Plangebietern und ihrer Umgebung selektiert und aufgelistet. Dabei handelt es sich um Daten, die im Auftrag des Landes oder ehrenamtlich erhoben und zur Verfügung gestellt wurden.

Innerhalb des MTG-Geländes und seiner näheren Umgebung sind aufgrund der stetigen Bodenbewegungen im Zuge der aktuell laufenden Tätigkeiten keine Natis-Artenfunde vorhanden.

Für den potenziellen Erweiterungsbereich am aktuellen Standort der Firma BIEBER + MARBURG und für den Bereich des ehemaligen Gail-Geländes liegen verschiedene Meldungen vor. Die meisten Artfunde, bestehend aus verschiedenen Amphibien- und Libellenarten, konzentrieren sich im FFH-Gebiet „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ (Nr.5418-302) ca. 20 m östlich der Alternativfläche Gail West.

Zur biologischen Vielfalt wird in der Variantenuntersuchung festgehalten, dass sich die drei Alternativstandorte hinsichtlich ihrer Biotop- und Habitatstrukturen stark unterscheiden. Der Wald auf der Antragsfläche weist dabei den größten Wert für die biologische Vielfalt auf, wobei hier insbesondere Vögel und Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen vorfinden. Die Standorte Gail West und MTG-Gelände haben zwar insgesamt eine geringere Bedeutung für die biologische Vielfalt, bieten aber auch spezielle Strukturen für jeweils unterschiedliche Artengruppen. So bieten die Freiflächen des MTG-Geländes zumindest randlich potenziellen Lebensraum für Amphibien, Reptilien und auch Heuschrecken wie die Blauflügelige Ödlandschrecke. Der alte Gebäudebestand der Gail'schen Tonwerke bietet gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Unabhängig von der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan zur Betriebserweiterung auf der Antragsfläche am Steinberger Weg im Jahr 2022 von der Stadt ein faunistisches und botanisches Gutachten in Auftrag gegeben (BFM - Büro für angewandte Faunistik und Monitoring und PLÖN - Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, November 2022). Die gegenüber der Variantenuntersuchung detaillierteren Ergebnisse dieses Gutachtens bieten die Grundlage für die Bearbeitung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des Bauleitplanverfahrens. Das Gebiet wird als pflanzenartenreich beschrieben, der Anteil planungsrelevanter Pflanzenarten wird dabei als gering bezeichnet (vier Taxa). Tierökologisch zeigen die Untersuchungsergebnisse die Betroffenheiten von Fledermäusen, Vogelarten, Reptilien und Amphibien. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

#### Schutzgebiete

Naturschutzgebiete oder Natura2000-Gebiete sind durch keine der drei Alternativen betroffen. Auch Landschaftsschutzgebiete und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von den Planungsvarianten nicht betroffen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Planungsvariante auf dem Gelände der ehemaligen Gail'schen Tonwerke (Gail West) am günstigsten zu bewerten. Hier dominiert die Gewerbefläche bereits das Ortsbild und aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Sowohl das MTG-Gelände als auch die Erweiterungsfläche befinden sich innerhalb von Waldbeständen, wodurch eine kleinräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht wird. Fernwirkungen sind nicht zu erwarten. Als Vorbelastung ist auf dem MTG-Gelände die Abbautätigkeit in diesem Bereich zu berücksichtigen, bei der Antragsfläche die Autobahn A 485, die direkt am Standort entlangführt sowie der der Gebäudebestand des Unternehmens.

#### Umweltverträglichkeitsvorprüfung

In der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 des UVP-Gesetzes integriert. Diese Vorprüfung ist in tabellarischer Form aufbereitet und dem Abweichungsantrag als Anlage beigefügt.

Die tabellarische Vorprüfung zeigt, dass sich die Alternativen insbesondere über die Themen Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit natürlicher Ressourcen voneinander unterscheiden. Zusammenfassend werden die Prüfkriterien zu Natur und Landschaft eingestuft und eingeschätzt, ob die anzunehmenden Auswirkungen **geringe**, **mittlere** oder **hohe** Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut haben<sup>2</sup>:

Schutzgut	Standorterweiterung	MTG-Gelände	Gail West
<b>Fläche</b>	rd. 4,3 ha	rd. 6,8 ha	rd. 7,0 ha
<b>Boden</b>	natürliche Böden	aufgefüllte Tongrube	weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet
<b>Landschaft</b>	Randliche Lage im Erholungswald, jedoch unmittelbar an dominierender A485 mit entsprechenden visuellen und akustischen Störungen.	potentieller Erholungswald nach Umsetzung des Rekultivierungsplans; es ist aber auch mit zukünftiger Abbautätigkeit im Umfeld zu rechnen	Lage innerhalb eines großen Gewerbegebiets im Siedlungsbereich
<b>Wasser</b>	Waldstandort mit hoher Bedeutung für den Wasserhaushalt	Verfüllte Tongrube mit begrenzter Bedeutung für den Wasserhaushalt, Versickerung möglich	Hoher Grad an vorhandener Versiegelung, daher keine Bedeutung für den Wasserhaushalt
<b>Tiere</b>	Habitat für nicht störungsanfällige Arten der komplexen Biozönose des Waldes. Eine Kompensation des Waldverlusts durch künstliche Strukturen (Nistkästen etc.) ist kurzfristig nur schwer erreichbar.	aktuell nur randlich Habitatpotenzial für Reptilien, Amphibien und Heuschrecken	Habitatpotenzial für Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Verlust der anthropogen geprägten Quartiere kann durch Nistkästen und künstliche Fledermausquartiere kurzfristig kompensiert werden.
<b>Pflanzen</b>	ca. 60 Jahre alter Kiefernbestand, Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich	Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich	Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich
<b>Biologische Vielfalt</b>	hohe Bedeutung für biolog. Vielfalt	potentielle Entwicklung von Magerstandorten	Untergeordnete Relevanz für biolog. Vielfalt
<b>Ortsbild</b>	Standort bereits durch Autobahn und Betriebsgelände von B+M geprägt, keine direkte Verbindung zum Stadtgebiet vorhanden, lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust von 4 ha Wald	Lage inmitten von Wald, keine Verbindung zum Stadtgebiet vorhanden, splinterhafter Siedlungsansatz; wenig einsehbar, daher lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Lage innerhalb eines großen bestehenden Gewerbegebiets
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Hinweise vorhanden, aber Bodendenkmäler potentiell möglich	Betroffenheit ist auszuschließen	Industriedenkmal „Gail'sche Tonwerke“
<b>Summe</b>	<b>Stärkster Eingriff</b>	<b>Mittlerer Eingriff</b>	<b>Geringster Eingriff</b>

<sup>2</sup> Tabelle entnommen aus: Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, IBU Rühl, Stand 24.05.2023

## **4.3 Weitere Flächenanforderungen**

Im Folgenden werden weitere Standortanforderungen zwischen den Szenarien „Erweiterung am Standort“ und „Teilverlagerung“ verglichen.

### **4.3.1.1 Verkehr**

#### Individualverkehr Straße

Der Straßenanschluss ist für die Antragsfläche gegeben.

Die Verbindung zur Fläche Gail West ist nicht ausreichend ausgebaut. Die Verbindung zwischen dem heutigen Betriebsgelände und der potenziellen Teilverlagerungsfläche besteht in Form eines für den allgemeinen Verkehr nicht nutzbaren Wirtschaftsweges. Auf einer Länge von ca. 0,75 km wäre ein Ausbau des Weges zur gewerblichen Erschließungsstraße für die Befahrbarkeit mit Sattelschleppern / Lastzügen erforderlich. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz kann über den bestehenden Anschluss im Steinberger Weg erfolgen.

Das MTG-Gelände ist über einen Betriebsweg für den Tonabbau an den Steinberger Weg (L 3132) angebunden. Für eine dauerhafte Verkehrsanbindung wäre der Weg zu einer leistungsfähigen Erschließungsstraße auszubauen, ggf. einschließlich Ausbau des Knotenpunkts am Steinberger Weg.

#### Bahnanschluss

Der Bahnanschluss am Bestandsstandort ist nach einer Betriebserweiterung auf der Antragsfläche weiter nutzbar. Nach Information des Unternehmens wäre unter betrieblichen Gesichtspunkten eine Erhöhung des Anteils der schienengebundenen Lieferungen möglich und gewünscht.

Die Bahnlinie führt auch an der Fläche Gail West vorbei. Das Gelände selbst hat keinen Schienenanschluss. Ob ein Anschluss an die Lahn-Kinzig-Bahn möglich ist, befindet sich in der Prüfung. Für das Gebiet befindet sich eine Konzeptabstimmung in der Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümergesellschaft. Der Anschluss des Gebiets an das Schienennetz ist Wunsch der Stadt, die Realisierbarkeit mit Blick auf unterschiedliche Nutzungsinteressen und mit Blick auf betroffene Eigentumsstrukturen derzeit offen und fraglich. Auch vor dem Hintergrund langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren (Planfeststellung) ist davon auszugehen, dass eine Realisierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die geplante Betriebserweiterung BIEBER + MARBURG nicht verbindlich in Aussicht genommen werden kann. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die in Abstimmung befindliche Nutzungskonzeption eine kleinteiligere Nutzungsdurchmischung vorsieht, für einen Schienenanschluss notwendigerweise einzubeziehende Straßenflächen Eigentum Dritter sind (Erwerb unwahrscheinlich) und ggf. weiter einzubeziehende Flächen des Tonabbaugeländes östlich der Bahntrasse wiederum anderen Eigentümern gehören.

Die untersuchte Teilverlagerungsfläche des Tonabbaus MTG (südlich A 485) ist nicht an das Schienennetz angebunden, die Herstellung eines Bahnanschlusses ist als ausgeschlossen anzusehen.

Abbildung 12: Untersuchung Bahnanschluss



#### 4.3.1.2 Erschließung

Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) ist für die Erweiterungsfläche vorhanden und ausbaubar.

Das Gelände Gail West ist im Bestand erschlossen, für eine Neunutzung sind ergänzende Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das MTG-Gelände ist nicht erschlossen, die Erschließung wäre mit allen Medien neu herzustellen.

#### 4.3.1.3 Immissionsschutz

Im Umfeld des Bestandsgebietes befinden sich keine stöempfindlichen städtischen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

Die Fläche Gail West ist gewerbliche Baufläche. Nach der früheren Nutzung ist sie als Industriegebiet einzustufen. Im Umfeld (mit Mindestabstand 150 m) haben sich Gebiete mit Wohnnutzung entwickelt, mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind im Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Im Umfeld des MTG-Geländes befinden sich keine stöempfindlichen städtischen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

#### 4.3.1.4 Wald

Die Erweiterung auf der Antragsfläche macht die Rodung von insgesamt ca. 4 ha Staatswald erforderlich. Die Rodung ist durch Ersatzaufforstungen zu ersetzen. Im Gebiet von Stadt und Landkreis Gießen stehen keine geeigneten Flächen in der notwendigen Größenordnung zur Verfügung. Das Unternehmen hat eine Ersatzaufforstungsfläche im Bereich der Stadt Büdingen vertraglich gesichert (Gemarkung Calbach, Flur 6 Nr. 1). Im Rahmen von Vorabstimmungen mit Hessen Forst wurde die frühzeitige Sicherung der Flächen durch die Fachbehörde begrüßt und die Anerkennung als Ersatzmaßnahme in Aussicht gestellt. Formell sind die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.

Wald ist auf der Fläche Gail West nicht betroffen.

Das MTG-Gelände ist als aktiver Tonabbau nicht mit Wald bestanden. Der genehmigte Rekultivierungsplan des Abbaugeländes sieht jedoch eine flächendeckende Aufforstung der verfüllten Fläche vor. Es handelt sich bei der Fläche damit rechtlich auch um eine Waldfläche, für die ein entsprechender Ersatz geleistet werden müsste. Die notwendige Ersatzaufforstungsfläche ist in der Größe der Eingriffsfläche mit 6,8 ha anzusetzen.

#### 4.4 CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Treibhausgasbilanz)<sup>3</sup>

In der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung (Treibhausgasbilanz/Lebenszykluskosten) wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Bindungspotenziale aller Maßnahmen (Bau, Betrieb, Flächenvorbereitung, Waldrodung, Waldneuanlage usw.) für einen Zeitraum von 50 Jahren berechnet.

Ausgehend von den vorgelegten Rahmenbedingungen der Stadt Gießen und den Angaben der Fa. Bieber & Marburg zur baulichen Erweiterung sowie zum Szenario einer Teilverlagerung des Betriebes, wurden die zu betrachtenden Standorte charakterisiert.

Es erfolgte eine Zusammenstellung und Beschreibung der Maßnahmen, die qualitativ und quantitativ bei den einzelnen Standortvarianten deutlich unterschiedlich hinsichtlich ihres CO<sub>2</sub>-Outputs zu bewerten sind.

Die treibhausgasrelevanten Maßnahmen sind in 4 Bereichen wie folgt zusammengefasst:

- Infrastruktur und Erschließung
- Baulicher Aufwand für Gebäude
- Betriebsführung / Logistik
- Ausgleichsmaßnahmen

Durch diese Aufteilung werden die Standorte auf unterschiedlichen Ebenen über Teilkennwerte miteinander vergleichbar.

Alle Maßnahmen, die zur **Erschließung** der Standorte notwendig sind, sowie erforderliche zu realisierende **Infrastruktur** im Außenbereich der Gebäude, wie Straßen, Medientrassen etc. werden auf dieser Ebene zusammengefasst.

Der bauliche Aufwand für Gebäude beinhaltet notwendige Neubaumaßnahmen bzw. erforderliche Rückbaumaßnahmen, die direkt den Gebäuden zuzuordnen sind.

Unter **Betriebsführung und Logistik** sind innerbetriebliche Änderungen erfasst, die durch die Aufteilung auf mehrere Standorte notwendig würden bzw. durch BIEBER + MARBURG im Zuge der Kapazitätserweiterungen ohnehin geplant sind.

Letztlich wurden auch notwendige **Ausgleichsmaßnahmen** hinsichtlich ihres möglichen CO<sub>2</sub>-Bindungspotenzials bewertet. von Aufforstungs- oder anderen Ausgleichsmaßnahmen zu quantifizieren. Da dieser Anteil in Relation zu den baulichen Maßnahmen gering ausfällt, dient er vor allem der Einordnung der Größenordnungen an CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Für keinen Standort liegt eine belastbare Planung vor. Am weitesten entwickelt sind die Überlegungen zur Betriebserweiterung am Steinberger Weg. Die baulichen Ansätze wurden entsprechend auf die Standortverlagerungen übertragen. Aber insbesondere den Berechnungen zugrundeliegende Massen und Mengen konnten nur grob geschätzt werden.

---

<sup>3</sup> Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski Architekt & Ingenieure PartGmbH, Dipl.-Ing. Andreas Dalkowski, 10713 Berlin, August 2023

Die Berechnungen zum Treibhauspotenzial und zu den Lebenszykluskosten wurden mit der Software Legep<sup>4</sup> und der Datenbank Ökobaudat<sup>5</sup> des Bundes vorgenommen – für baulich relevante Aspekte.

Aufgrund einiger aus der frühzeitigen Beteiligung zum Planvorentwurf erhaltener Anregungen zur angewandten Methodik wurde zum Entwurf hin nochmals ein „worts-case-Szenario“ für die Vorzugsvariante durchgeführt und diese erneut – aber ohne Änderung in der Rangfolge – in den Variantenvergleich eingestellt.

### Komplettverlagerung

Eine theoretisch angenommene Komplettverlagerung an einen neuen Standort im Stadtgebiet von Gießen oder außerhalb würde mehrere gravierende umweltbezogene Nachteile aufweisen, die zusätzliche Treibhausgasemissionen verursachen werden:

- Aufwendungen für umfangreiche Erschließungsmaßnahmen,
- grundsätzlicher Flächenmehrbedarf,
- längerer Parallelbetrieb an zwei Standorten,
- noch nicht näher quantifizierbare Betriebsunterbrechungen,
- Doppelbeschaffungen Fuhr- und Maschinenpark,
- Voraussichtlich Entfall des umweltfreundlichen Gleisanschlusses und massive Verlagerung von Transportaufwand auf die Straße.

Exemplarisch wurde eine Verlagerung in das Gebiet am Brandweg (Kleinlinden-Dreieck) näher betrachtet. Für die dort notwendigen baulichen Maßnahmen (Infrastruktur und Erschließung, Neubau Gebäude, Betriebsführung und Logistik, Ausgleichsmaßnahmen) wurde ein Treibhauspotenzial von ca. 14.000 t CO<sub>2</sub> ermittelt. In dieser Zahl ist ein Rückbau der Betriebsstätte am Steinberger Weg oder deren Umnutzung nicht enthalten. Für einen kompletten Rückbau der Betriebsgebäude, der Infrastruktureinrichtungen (Leitungen, Straßen, Regenrückhaltung usw.) und die Wiederbewaldung dieses Standorts wird ein enorm hohes CO<sub>2</sub>-Potenzial ermittelt (3 Mio t). Insgesamt hätte eine Komplettverlagerung die höchsten Gesamtemissionen zur Folge.

### Teilverlagerung

Für eine Teilverlagerung auf eine der benannten Alternativflächen wurden in die Berechnungen die notwendigen, standortspezifischen Umsetzungsschritte einbezogen:

#### **Gail-West:**

Gemäß den Anforderungen des Unternehmens wären für den Standort Gail-West ca. 6 ha zusammenhängende Fläche notwendig. Das derzeitige Konzept mit den langen Ladestraßen erfordert für die Teilverlagerung eine zusammenhängende Fläche von ca. 360 x 175 m.

Die verkehrliche Erschließung des Gail-Geländes entspricht nicht den Anforderungen von BIEBER + MARBURG an den Schwerlastverkehr. Umbau- und Anpassungsmaßnahmen bzgl. Radien und Tragfähigkeiten sind notwendig. Auch aufgrund der o.g. Ausdehnung der Halle ist ein größerer Eingriff bzw. eine Neuregelung in die Erschließungssituation sehr wahrscheinlich. Die größte Ausdehnung des Hallenkomplexes (Bestand) beträgt nur ca. 320 m.

Da der größere Teil des Gebäudebestandes abgerissen werden muss, wird in der Treibhausgasbilanz eine Beräumung in der Größenordnung der neu gebauten Kubatur der Betriebserweiterung entsprechend angesetzt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass im Zuge des Gebäudeabbruchs die Medienschließung des Standortes sowie die Entwässerung komplett erneuert wird.

---

<sup>4</sup> <https://legep.de/>

<sup>5</sup> <https://www.oekobaudat.de/>

Aufgrund funktionierender innerbetrieblicher Abläufe müssen mindestens ein 2. Sägezentrum und eine gewisse Lagerkapazität am Standort Gail-West geschaffen werden. Dies bedingt eine um ca. 25% vergrößerte Hallengrundfläche gegenüber der Erweiterung am Bestandsstandort.

Da die Halle aus betrieblichen Gründen auch umfahrbar sein muss, vergrößern sich auch entsprechende Fahrflächen. LKW-Fahrflächen können aufgrund der Belastungen nur vollversiegelt mit einer Asphalt-Tragschicht realisiert werden.

Für die Mitarbeiter ist ein neuer Verwaltungs- und Sozialtrakt mit direkter Hallenanbindung notwendig. Parkplätze für LKW und Mitarbeiter sind entsprechend vorzuhalten. Ebenfalls sind für einen geordneten Betriebsablauf eine Tankstelle und ein Waschplatz für LKW erforderlich.

Die bauliche Erweiterung auf der Alternativfläche erfordert weiterhin, die Standorte durch ein Glasfasernetz zu verbinden.

Eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West führt zu einer Erhöhung der Lieferverkehre. Um den aktuellen Dienstleistungsstand zu erhalten, als eine Grundvoraussetzung für die notwendigen Investitionen, sind zusätzliche LKW für den notwendigen Warenverkehr zwischen den Standorten seitens BIEBER + MARBURG anzuschaffen.

Durch die Verteilung auf zwei Standorte wird eine Zunahme von PKW-Fahrten der Mitarbeiter aufgrund innerbetrieblicher Serviceleistungen wie Instandhaltung, Reklamationen, Support- und Störungsfällen erwartet, da zwar mit der Erweiterung auch ein Personalaufwuchs verbunden ist, aber keine Doppelkapazitäten vorgehalten werden können.

Für die Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. 17.000 t CO<sub>2</sub> ermittelt. Zu den anderen Standortvarianten besteht ein deutlicher Unterschied, der auf die standortspezifischen baulichen Maßnahmen zurückzuführen ist. Bei den erfassten baulichen Maßnahmen handelt es sich um masse- und flächenreiche Bauteile wie die gesamte Hülle des Gebäudes, Dach und die Gründung gemäß den Angaben der Fa. BIEBER + MARBURG. Eine konkrete Verortung der Teilverlagerung auf dem Grundstück wurde nicht vorgenommen, da dafür keine konkrete Planung existiert. Die Gebäudekubaturen der Teilverlagerungen sind für die Standorte Gail-West und MTG-Gelände identisch.

#### **MTG-Gelände:**

Das Gelände muss mit allen erforderlichen Medien neu erschlossen werden.

Als Zufahrtsstraße und Verbindung zum MTG-Gelände wäre der Erschließungsweg parallel zur Autobahn auf ca. 850 m entsprechend für den LKW-Verkehr dauerhaft auszubauen.

Ein Bahnanschluss auf dem MTG-Gelände ist nicht herstellbar. Für die Erschließung ist ein Waldeingriff erforderlich und anhand der genauen Trassenführung, vor allem der notwendigen Breite zu bewerten.

Um das rekultivierte Gelände des Tonbergbaus auch bebaubar zu machen sind entsprechende Bodenertüchtigungen bereits während der Verfüllung oder nachträglich einzuplanen. Das heißt, Rekultivierung des MTG-Geländes und eine bauliche Entwicklung des Standortes wären sehr eng aufeinander abzustimmen.

Für den Standort MTG-Gelände ist eine Ersatzaufforstung gemäß der vorgesehenen bergbaulichen Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Berechnungen wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen im gleichen Umfang erfolgt wie ursprünglich geplant und nicht

durch den baulichen Anteil der Standorterweiterung reduziert werden kann. Rechnerisch angesetzt wird der Flächenbedarf von 6 ha.

Hinsichtlich der Flächenanforderungen und der Anforderungen an notwendige Gebäude und Einrichtungen gelten dieselben Rahmenbedingungen wie für die Fläche Gail West.

Für die Teilverlagerung auf das MTG-Gelände wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. 15.000 t CO<sub>2</sub> ermittelt. Bei den erfassten baulichen Maßnahmen handelt es sich um masse- und flächenreiche Bauteile wie die gesamte Hülle des Gebäudes, Dach und die Gründung gemäß den Angaben der Fa. BIEBER + MARBURG. Bei der Verortung der Teilverlagerung auf dem Grundstück wurde angenommen, dass sich die Halle auch komplett auf ehemals aktiven Tagebauflächen befindet (im Sinne eines Worst-Case-Szenarios, da baulich dafür entsprechende Vorgaben angesetzt wurden). Die Gebäudekubaturen der Teilverlagerungen sind für die Standorte Gail-West und MTG-Gelände identisch.

#### Erweiterung am Standort

Die Erweiterung am Standort (Antragsfläche) umfasst die Rodung von 4 ha Wald, dessen Ausgleich (Waldneuanlage) und die Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen (Hallenbauten, LKW-Stellplätze, Einbau KASTOrail).

Ein (Teil-)Rückbau bestehender Hallen ist für die Maßnahmen nicht erforderlich und wird nicht in die Treibhausgasbilanz eingerechnet.

Berücksichtigt sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Erweiterung vorhandenes Regenrückhaltebecken, Einbau Retentionszisterne für den nördlichen Teilbereich der geplanten Hallen).

Mit der Betriebserweiterung geht auch eine Vergrößerung der Belegschaft einher. Die für zusätzliches Personal erforderlichen Flächen werden als Aufstockung des bestehenden Sozial- und Verwaltungstraktes realisiert.

Der bauliche Aufwand für die Gebäude umfasst den konzipierten Anbau an die bestehenden Hallen. Im Gegensatz zu einer neuen, freistehenden Halle ist der bauliche Aufwand bezüglich der Hüllfläche um ca. 6.500 m<sup>2</sup> Fassadenfläche geringer.

Als zentraler Baustein der Kapazitätserweiterung soll ein elektrisch betriebenes, schienenbasiertes Lager- und Kommissioniersystem (KASTOrail<sup>6</sup>) eingeführt werden. Dieses wird den Bestand und die Erweiterung versorgen und zu deutlichen Einsparungen an Emissionen führen. Das Anfahren von verschiedenen Ladepunkten per LKW in den Hallen entfällt zugunsten der kommissionierten Ladungsbereitstellung an einem definierten Ladepunkt.

Als naturräumlicher Ausgleich wird eine Wiederaufforstung von 4 ha Mischwald angesetzt.

Für die Erweiterung auf dem Bestandsgelände Steigenberger Weg wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. 5.500 t CO<sub>2</sub> ermittelt. Bei den erfassten baulichen Maßnahmen handelt es sich um masse- und flächenreiche Bauteile wie die gesamte Hülle des Gebäudes, Dach und die Gründung gemäß den Grobangaben der Fa. BIEBER + MARBURG. Die Gebäudekubatur der Erweiterung schließt unmittelbar an den bestehenden Hallenkomplex an. Weitere standortspezifische bauliche Maßnahmen, wie die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens, der Bau einer Retentionszisterne, die Aufstockung der Personal- und Verwaltungsbereiche wurden aufgrund der Geringfügigkeit der zu erwartenden Emissionen nicht in die Berechnungen einbezogen.

---

<sup>6</sup> <https://www.kasto.com>

## Fazit Ökobilanz

Die stärksten Klimaauswirkungen müssen für eine angenommene Komplettverlagerung des Unternehmens angenommen werden.

Ähnlich zu bewerten wäre eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West. Hier sind die hohen CO<sub>2</sub>-Äquivalente insbesondere auf die notwendigen Gebäude-Rückbaumaßnahmen mit zurückzuführen.

Auch eine Teilverlagerung auf das MTG-Gelände ist unter Klimagesichtspunkten ungünstiger zu bewerten als eine Erweiterung am Betriebsstandort. Hier kommt neben den größeren Flächen- und Gebäudeanforderungen zum Tragen, dass aufgrund der Rekultivierungsplanung auch ein höherer Waldersatz zu leisten ist.

In der Ökobilanz am günstigsten ist die Erweiterung vor Ort bewertet.

### **4.5 Zusammenfassung Ergebnisse Standortvariantenuntersuchung, Fazit**

Die vorlaufenden Untersuchungen zeigen, dass keine umsetzbare Alternative zur Erweiterung am Betriebsstandort besteht.

Nach den CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Treibhausgasbilanz) ist die Erweiterung vor Ort mit den geringsten Emissionen verbunden.

Naturschutzfachlich und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wäre eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu beurteilen.

Eine Teilverlagerung auf das MTG-Gelände wäre unter naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Gesichtspunkten nicht günstiger als eine Erweiterung am Standort.

Eine Teilverlagerung scheidet aus Sicht des Unternehmens aber aus, weil damit das Ziel, verstreute Produktionsstätten an einem Standort zu konzentrieren, nicht umsetzbar wäre. Damit wäre auch die vorgesehene Umstellung auf ein rein elektrisch betriebenes innerbetriebliches Mobilitätssystem nicht möglich.

Eine Komplettverlagerung auf eine der untersuchten Alternativflächen ist nicht umsetzbar, die erforderliche Flächenkulisse ist nicht darstellbar. Auch ist offen, ob der Flächenerwerb (Streubesitz) in einem vertretbaren Zeitraum möglich wäre, zudem ist eine Komplettverlagerung betriebswirtschaftlich nicht zumutbar.

## **5 Außenentwicklung trotz Vorrangziel der Innenentwicklung**

In der städtebaulichen Planung und in den Zielsetzungen der Raumordnung kommt dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen eine hervorgehobene Bedeutung zu.

Die Prüfung von Alternativen hat gezeigt, dass die spezifischen unternehmerischen Anforderungen nicht im Bestand oder auf bereits genutzten Flächen erfüllt werden können, insbesondere nicht unter Berücksichtigung klimapolitischer Zielsetzungen (Ökobilanz).

Die in den letzten Jahren erfolgreich entwickelten militärischen Konversionsgebiete bieten keine ausreichenden Flächen für eine Komplettverlagerung und kommen aufgrund ihrer Lage auch nicht für eine Teilverlagerung in Frage.

Zu berücksichtigen ist auch die seit 2022 konsequent verfolgte Unternehmensstrategie, verstreute Standorte zu konzentrieren und mit der Konzentration der Produktions-, Lager- und Liefervorgänge auch einen Beitrag zu nachhaltigerem Wirtschaften und schonenderem Umgang mit Ressourcen zu leisten. Hier spielt in besonderer Weise der geplante Einsatz eines rein elektrisch betriebenen Materialverteilsystems (KASTOrail) eine wichtige Rolle. Dies ist nur möglich bei einer Konzentration der Produktion und Lagerhaltung an einem Standort. Bei zwei getrennten Standorten ist das System nicht einsetzbar.

Da eine Kompletterverlagerung und auch die Teilverlagerung des Unternehmens ausscheiden, besteht zur Erweiterung des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe am Standort im Steinberger Weg keine Alternative.

Nachstehend wird für die im Gebiet der Stadt Gießen raumordnerisch zugewiesenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand stichwortartig benannt, dass die nach Ziel 5.3-5 vorrangig zu sehender Gewerbegebietsentwicklung durch Nachverdichtung oder Umnutzung nicht realisiert werden kann. Dies ungeachtet des Umstands, dass in keinem der Gebiete eine anzunehmende Fläche von 11 ha Größe für eine Kompletterverlagerung oder von gut 6 ha Größe für eine Teilverlagerung verfügbar wäre. Ebenfalls außer Acht gelassen wird in dieser Betrachtung, dass eine Teilverlagerung dem Unternehmensziel entgegensteht, Standorte zur Nutzung logistischer Synergieeffekte und zur Minimierung von Material- und Energieeinsatz zusammenzuführen.

Zu den Gebieten im Einzelnen:

1. Gewerbegebiet Teichweg/Kiesweg: nahezu vollständig bebaut, allenfalls kleine Flächenreserven auf bebauten Grundstücken. Grundstück Teichweg 3 befindet sich in Umnutzung zu kleinteiligen Nutzungseinheiten (produzierendes Gewerbe, Lagerhaltung, Grundschule). Das ehemalige Brauhausgelände mit angrenzenden Freiflächen wird zu überwiegendem Dienstleistungs- und untergeordnetem Wohngebiet entwickelt und ist mit max. ca. 3,5 ha (bei verschiedenen Eigentümern) zu klein für eine Teilverlagerung.
2. Gewerbegebiet Ursulum: vollständig bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt, Grundstücksgrößen wären auch zu klein.
3. Gewerbegebiet Am alten Flughafen: Konversionsfläche in der Umsetzung, Flächenvermarktung weitgehend abgeschlossen. Weitestgehend bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt, Grundstücksgrößen wären auch zu klein. Ein Grundstück ist als Vorhaltefläche für Dienstleistungseinrichtungen im derzeitigen Mischgebiet vorgesehen, zu klein und mittlerweile durch Veräußerung auch nicht mehr verfügbar.
4. Gewerbegebiet Krebsacker: vollständig bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt.
5. Gewerbegebiet Europaviertel: nahezu vollständig bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt, Grundstücksgrößen wären auch zu klein - größte zusammenhängende freie Grundstücksfläche (ca. 1,3 ha, nicht voll ausnutzbar).
6. Gewerbegebiet Rivers Automeile: vollständig bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt, Grundstücksgrößen wären auch zu klein.
7. Gießen Süd / Schiffenberger Weg (Gewerbegebiet Schiffenberger Tal): flächendeckend ausgewiesen als Gewerbe- und Industriegebiete. Nahezu vollständig bebaut und in Nutzung. Freie Grundstücksflächen sind zu klein, nicht verfügbar und für ansässige Unternehmen gebunden.  
Östlich des Schiffenberger Weges sind bis zur Klingelbachaue alle Grundstücke aufgesiedelt bzw. noch sehr kleinräumig als Betriebserweiterungsflächen in Privatbesitz vorgesehen, Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt. Die gewerblichen Baulücken in der Pistorstraße (2,7 ha, Sondergebiet Baustoffmarkt und Gewerbefläche), in der Bänningerstraße (1,4 ha, Sondergebiet Sporthandel) und am Leihgesterner Weg (3,1 ha,

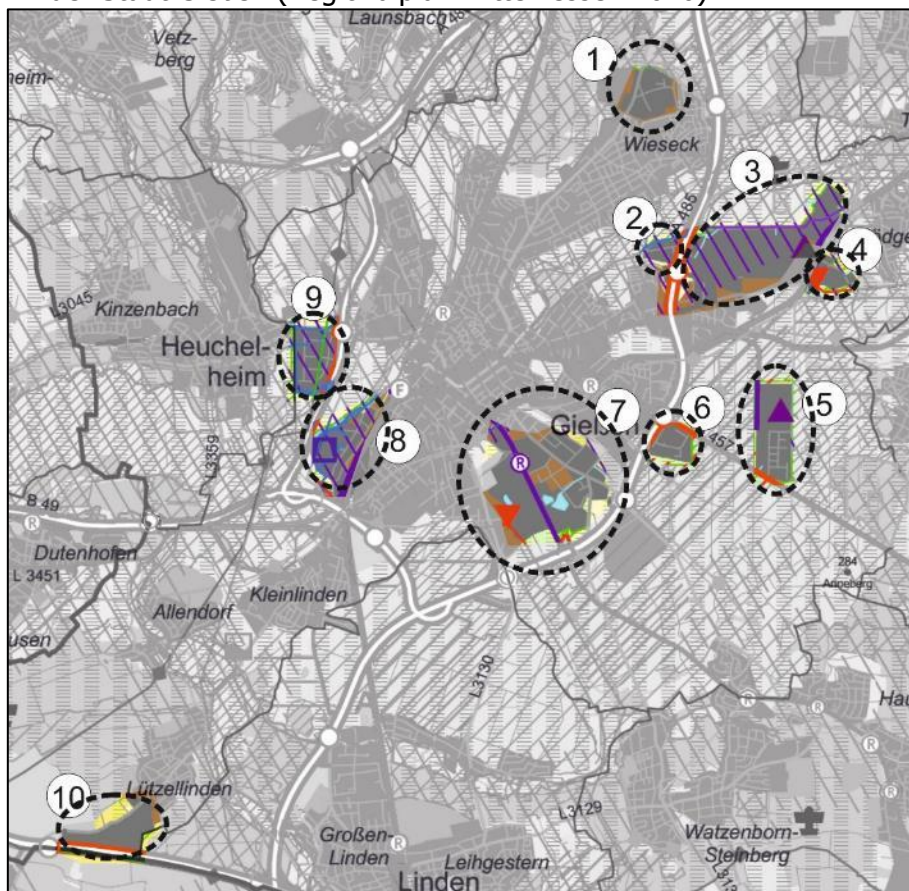
Gewerbegebiet mit Profilierung Technologiepark) sind für höherwertigere Nutzungen vorgesehen und zu klein für eine Teilverlagerung. Das Grundstück der Stadtwerke Gießen östlich der TREAs bzw. des Heizwerkes am Leihgesterner Weg (7,9 ha) dient für Vorhaltezwecke der künftigen Energieversorgung.

8. Gewerbegebiet Margaretenhütte: Standort u.a. von Klärwerk Gießen, Abfallwirtschafts-zentrum / Recyclingzentrum, Luftrettungszentrum. Vollständig bebaut und in Nutzung.

Für die restlichen unbebauten Flächen wurde der Bebauungsplan Nr. G 11 „Margaretenhütte“, 1. Änderung und Erweiterung 2022 rechtskräftig. Hierin sind ein Sondergebiet „Klärschlammverbrennungsanlage“, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Kläranlagenerweiterung) und eine Gemeinbedarfsfläche für den Betriebshof der Mittelhessischen Wasserbetriebe vorgesehen.

9. Gewerbegebiet Gießen West: flächendeckend ausgewiesen als Gewerbe- und Sondergebiete. Vollständig bebaut und in Nutzung. Umnutzungsabsichten sind nicht bekannt, Grundstücksgrößen wären auch zu klein.
10. Gewerbepark Rechtenbacher Hohl: flächendeckend ausgewiesen als Gewerbe- und Sondergebiete. Nahezu vollständig bebaut und in Nutzung. Freie Grundstücksflächen (drei Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer) mit insgesamt mit rd. 28.000 qm Fläche zu klein für das Vorhaben und auch bereits teilbebaut.

**Abbildung 13:** Kennzeichnung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand im Gebiet der Stadt Gießen (Regionalplan Mittelhessen 2010)



## 6 Vorhabenbeschreibung

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

In seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und in Erläuterungen zum Bauvorhaben beschreibt das Unternehmen seine Gesamtentwicklung, die Entwicklungen am Standort Gießen und begründet die Notwendigkeit der weiteren Expansion.

Die Antragsgründe werden hier inhaltlich wiedergegeben.

BIEBER + MARBURG ist im Stahl- und Baustoffgroßhandel tätig und seit 1958 am Standort Steinberger Weg 60 in Gießen ansässig. Das Unternehmen handelt mit Stahl, Röhren und Bauprodukten (überwiegend im Groß- und Produktionsverbindungshandel).

Am Standort Gießen befindet sich der Stahlhandel. Das Sortiment umfasst alle Stahlsorten, wie Formstahl und Träger, Stabstahl, Bleche, Edelstahl/Aluminium, Blankstahl und Qualitätsstahl, sowie einen Biege- und einen Brennschneidbetrieb. Des Weiteren wird ein breites Sortiment an Röhren, wie Handelsrohre, Konstruktionsrohre, Profilrohre und Stahlbauhohlprofile angeboten.

Vorgesehen ist der Neubau eines **Röhrenhochregallagers**. Es ergänzt das bestehende Lager, dessen Kapazität von 3.750 t ausgelastet ist. Im Zentrum der Überlegungen zur Betriebserweiterung steht deshalb der Bau von zunächst 2 weiteren neuen Hallen für ein neues Röhrenhochregallager mit angeschlossenen Sägebohr- und Laseranlagen und einer Kapazität von ca. 3.000 Plätzen à 5 t für Rohre bis 15 m Länge. Dadurch wäre eine Erweiterung der Lagermöglichkeiten von heute ca. 28.000 t auf mittelfristig 35.000 t sowie die Schaffung von Büroarbeitsplätzen für weitere Mitarbeiter bis 2025 möglich.

Aufgrund der hohen Auslastung im Bestand hat das Unternehmen bereits Kapazitätsprobleme bei der LKW-Beladung. Kurzfristig hat die Volksbank Mittelhessen einen Parkplatz für das nächtliche Parken der LKW während der Verladezeit als Puffer zur Verfügung gestellt.

Das genannte Hochregallager mit optimierter Logistik als erster Abschnitt hat einen Flächenbedarf von ca. 8.000 bis 10.000 qm.

Die Hallen werden, in Fortführung des Bestands, als nicht beheizte Hallen mit Satteldach bis max. 10° Dachneigung geplant. Die Tragkonstruktion bilden Stahlbetonstützen und -binder, die eine Dachkonstruktion aus gedämmten Trapezblechen tragen. Auf den Dachflächen ist die Installation von PV-Modulen zur Energieversorgung des Betriebs geplant. Nach den Ergebnissen zwischenzeitlicher Abstimmungsgespräche und im Ergebnis der CO<sub>2</sub>-Berechnungen sind auch Dachbegrünungen Bestandteil der Planung.

Die Röhrenhochregallager bilden den ersten Abschnitt der Gesamtvorhaben auf der Antragsfläche. Weitere Bestandteile der Betriebsentwicklung sind:

### **Neues Stabstahlhochregallager und Sägezentrum**

Zwei bisher zur Lagerung von Stabstahl verwendete Hochregalläger sind komplett ausgelastet bzw. eines der beiden Hochregalläger (aus 1992) muss aus technologischen Gründen ersetzt werden. Hier plant das Unternehmen für den Bereich Stabstahl (Qualitätsstahl, Blankstahl, Edelstahl und Aluminium) ein neues Hochregal und Sägezentrum mit 4.000 Plätzen. Die benötigte Fläche beträgt ca. 6.000 qm, die im Bestandsgebiet nicht darstellbar ist.

### **Erweiterung Brennbetrieb**

Der bestehende Brennbetrieb kommt mit 4 Brennanlagen und einer Strahlanlage, auch unter Einsatz einer Nachtschicht, an seine Kapazitätsgrenze. Hier wird eine Flächenerweiterung für zwei neue Brenn- sowie Bohranlagen notwendig. Der Flächenbedarf nach dem Planungsstand zur Antragstellung beträgt ca. 4.000 qm.

Aus Sicht des Unternehmens kommt aus den nachstehenden Gründen nur eine Erweiterung am Standort im Steinberger Weg in Frage.

### **Die interne Logistik ist nur am Unternehmensstandort erweiterungsfähig.**

Die Erweiterung der Hallen nach Süden bzw. Südosten ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden 12 Kranbahnen von ca. 115 m auf dann 215 m. Alle Hallen können in diese Richtung erweitert werden und die bestehenden Kranbahnen sind in die neue Halle verlängerbar.

Das bisher sehr langgezogene Gelände wird nicht noch weiter auseinandergezogen und erhält eine kompaktere Form. Dadurch werden die internen Wege bei Ein- und Auslagerung so klein wie möglich gehalten. Nur so ist das Aufrechterhalten des betriebsnotwendigen 24 h-Service möglich.

### **Gleisanschluss**

Ein hoher Anteil der Stahllieferungen (20 %) kommt per Bahn. Die Anlieferung hat den Vorteil, dass das Entladen durch das Unternehmen gesteuert werden kann. Benötigte Waggons werden bei der Bahn abgerufen, nicht benötigte bleiben bei der Bahn stehen und dienen als Pufferlager.

Der Gleisanschluss ist für das Unternehmen unverzichtbar.

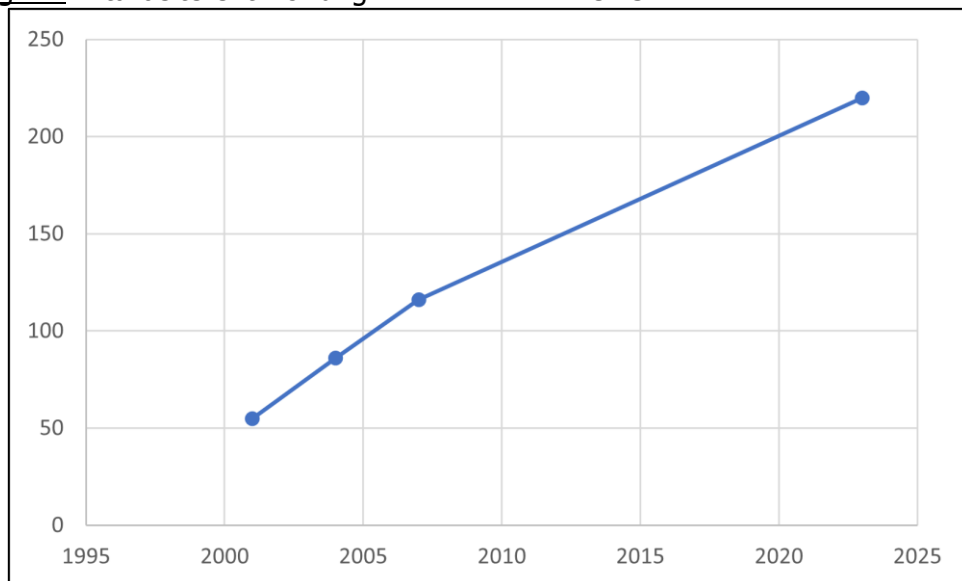
### **Autobahnanschluss**

Der bestehende Anschluss an die Autobahn wird als sehr gut angesehen.

### **Arbeitsplatzentwicklung**

Die Beschäftigtenzahl am Standort wuchs von 55 Mitarbeitenden im Jahr 2001 auf 86 Mitarbeitende im Jahr 2004. Von 2004 bis Juli 2007 wuchs die Zahl auf 116, heute sind bereits 220 Menschen im Unternehmen vor Ort beschäftigt.

**Abbildung 14:** Mitarbeiterentwicklung BIEBER + MARBURG



Die Arbeitsplätze entstehen zu 1/3 im Verkauf/Verwaltung und zu 2/3 im Lagerbetrieb. Für Aufgaben im Lagerbetrieb hat das Unternehmen in der Vergangenheit viele gering qualifizierte Mitarbeitende ohne Ausbildung und Berufsabschluss eingestellt. So werden attraktive Arbeitsplätze für Menschen mit sehr schlechten Chancen am Arbeitsmarkt angeboten. Im Verwaltungs- und Verkaufsbereich bildet das Unternehmen in den unterschiedlichsten Berufsbildern selbst aus und bietet ein Programm für duale Studierende sowie ein Traineeprogramm für Hochschulabgehende an.

Für die nächsten Jahre wird erwartet, dass weitere 60 Arbeitsplätze in den nächsten 5 Jahre und bis zu 100 Arbeitsplätze in den nächsten 10 Jahren geschaffen werden.

### **Erweiterung an einem anderen Standort**

Die Erweiterung an einem zusätzlichen, neuen Standort in Gießen oder außerhalb der Stadt wäre für das Unternehmen ein Rückschritt zur Situation der zu Beginn der 2000er Jahre vorgenommenen Zusammenführung von damals drei Lagerstandorten. Logistische Nachteile bei Wareneingang, Lagerhaltung und Zusammenstellung der Lieferungen sind bei getrennten Standorten die Folge. Entsprechende Erfahrungen bestehen seit der Zeit des externen, 10 km entfernten Standorts in Buseck. Die negativen Folgen getrennter Standorte bestünden auch bei einer näher gelegenen Betriebsergänzung.

Die zunehmende Automatisierung von Abläufen in Logistik und Produktbearbeitung an zwei getrennten Standorten macht eine erfolgreiche Unternehmensaufstellung nahezu unmöglich.

### **Standortverlagerung**

Eine Unternehmensverlagerung ist aufgrund des hohen Investitionsbedarf derzeit nicht finanzierbar.

Auch würde eine Verlagerung zur einer erheblich größeren zusätzlichen Flächenversiegelung führen als bei einer Erweiterung am Standort.

### **Regionale Bedeutung des Unternehmens**

BIEBER + MARBURG versorgt die regionale und deutsche stahlverarbeitende Industrie mit den benötigten Gütern in den erforderlichen Mengen. Das Material wird aus importiertem Stahl für die Kunden bedarfsgerecht in unternehmenseigenen Säge- und Bohranlagen, Laser- und Brennanlagen, Biege- und Schneideanlagen bearbeitet und konfektioniert. Belieferte Betriebe haben in der Vergangenheit selbst Bearbeitungsmaschinen vorhalten und betreiben müssen, die dann teilweise nicht wirtschaftlich ausgenutzt wurden. Andere Kunden des Unternehmens hatten früher keinen Zugriff auf die benötigten Arbeitsschritte und Produkte. Die Leistungen des Unternehmens umfassen damit auch Angebote, die von Endkunden nicht wirtschaftlich erbracht werden könnten. Von Gießen aus werden vorwiegend mittelständische Unternehmen im Radius von bis zu ca. 300 km versorgt, die mit dem betriebseigenen Fuhrpark beliefert werden.

### **Baukonzept des Vorhabens**

Die geplanten Hallen sind wie bereits der Bestand auch als nicht beheizte Kalthallen geplant. Die Tragkonstruktion bilden Stahlbetonstützen und -binder, die eine Dachkonstruktion aus gedämmten Trapezblechen tragen. Zur Belichtung der Hallen werden Oberlichter in regelmäßigen Abständen und in den Fassadenflächen Fensterbänder angeordnet. Im Übrigen erhalten die Dachflächen eine extensive Begrünung und PV-Module.

Die Außenwände der Hallen werden aus gedämmten Metallsandwichenelementen errichtet, zuer Belichtung werden Fensterbänder angeordnet. Geschlossene Fassadenflächen zwischen den Fensterbändern werden begrünt, die südöstliche Hallenwand ist vollständig für eine Begrünung vorgesehen.

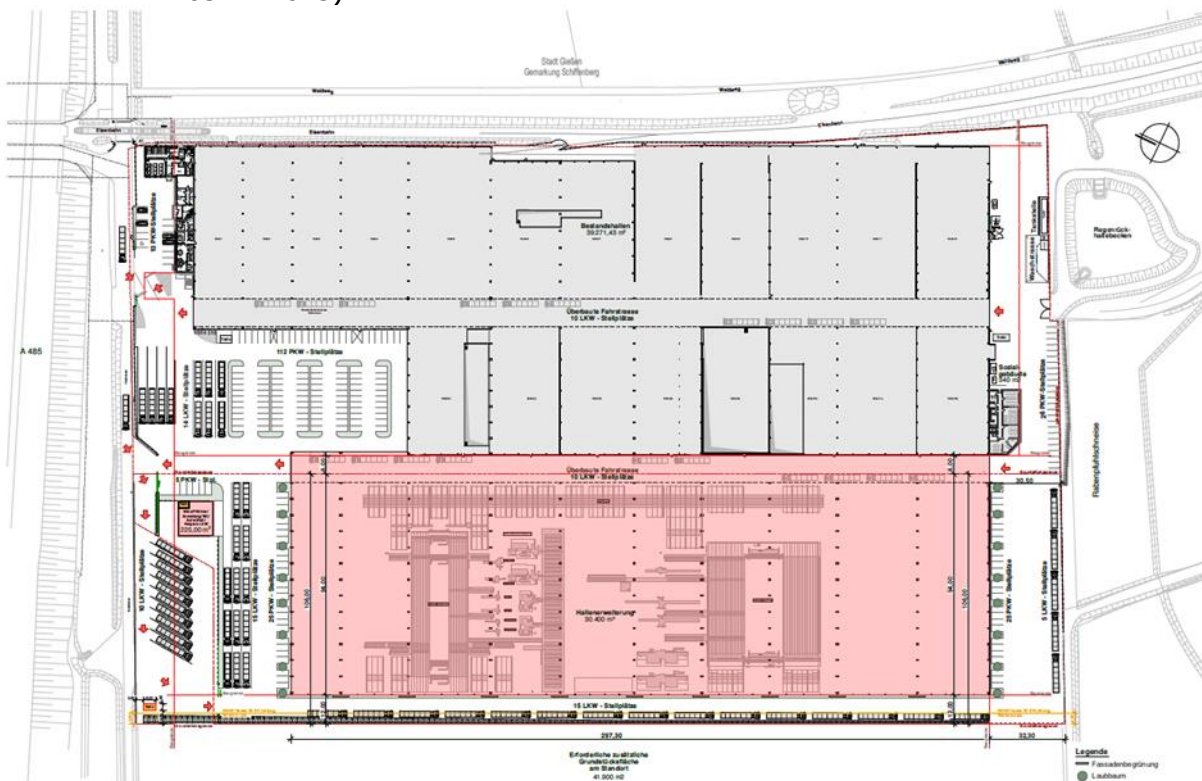
Die Höhenentwicklung der Hallenabschnitte ist aufgrund der Nutzung einzelner Hallen als Hochregallager mit einer Höhe von bis zu 22 m geplant.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll ein Pförtnergebäude errichtet werden, das der Anmeldung der Lastkraftwagen dient, einen Aufenthaltsraum mit angrenzenden WC-, Wasch- und Duschräumen für externe LKW-Fahrende und eine erforderliche neue Trafo-Station für die Betriebserweiterung aufnimmt.

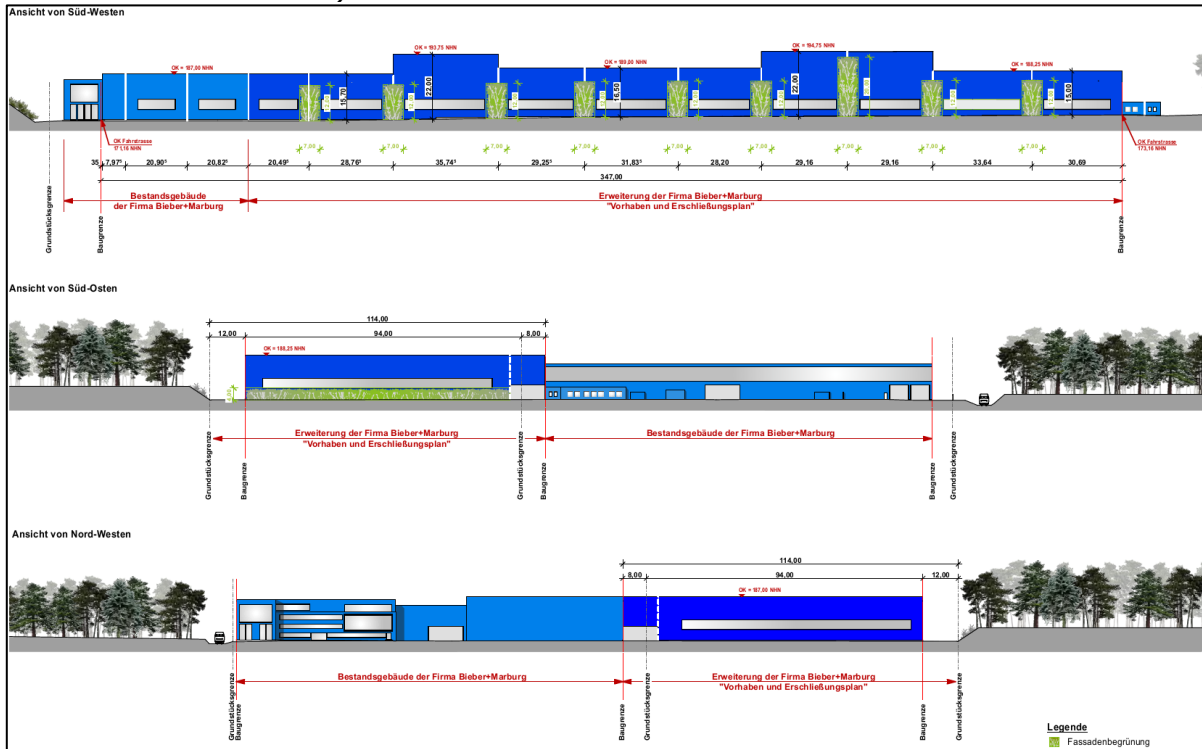
Stellplätze werden auf den unbebauten Flächen errichtet und auch die Stellplätze für wartende LKW auf dem Grundstück organisiert. Eine Begrünung der Stellplätze ist durch Pflanzung von Bäumen (je 5 Stellplätze ein Baum) geregelt. Pkw-Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze werden mit begrünungsfähigen, versiegelungsfreien Bodenbefestigungssystemen befestigt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB ergänzend ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zur Umsetzung aller im vorhabenbezogenen Bebauungsplan SCH 08/04 festgesetzten umwelt-, naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Maßnahmen zum Ausgleich der Funktionen des Regionalen Grünzugs nach den Maßgaben der Zulassungsbescheide zur Abweichung von den Zielen des Regionalplans 2010, die zur rechtkonformen Durchführung des Bebauungsplans erforderlich sind, trifft. Weitere Vereinbarungen betreffen die Umsetzung des baulichen Vorhabens der Betriebserweiterung die Sicherung des dauerhaften Betriebes der PV-Anlagen, Herstellung der Erschließungsanlagen, , bodenarchäologische Untersuchung als rodungsbegleitende Maßnahme aufgrund archäologischer Verdachtsfläche, bodenkundliche und ökologische Baubegleitung.. Ferner werden Vereinbarungen zum Ausführungszeitraum und Kostenübernahmen des Vorhabens getroffen.

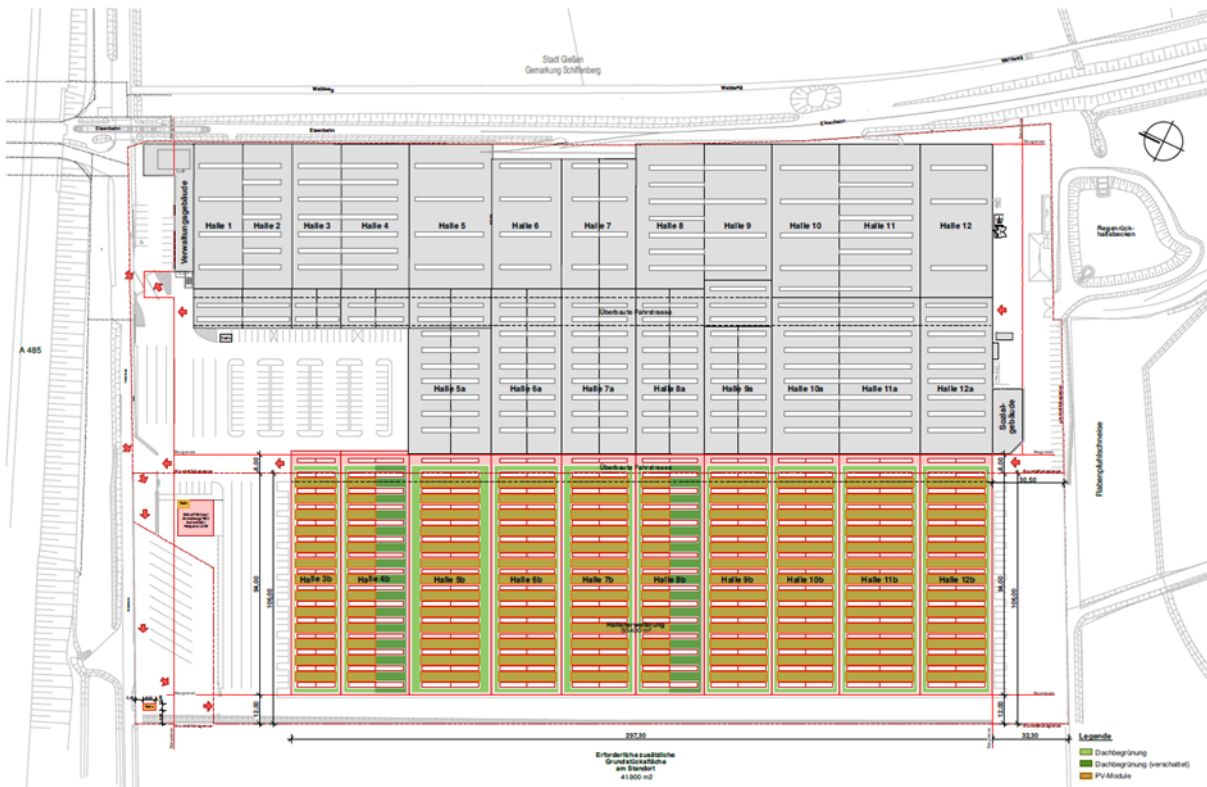
**Abbildung 15:** Erweiterungsplanung - Grundriss, unmaßstäblich verkleinert  
(Planung: SCHMEES | WAGNER, Partnergesellschaft mbB, Gießen,  
03.11.2025)



**Abbildung 16:** Erweiterungsplanung - Ansichten, unmaßstäblich verkleinert  
 (Planung: SCHMEES | WAGNER, Partnergesellschaft mbB, Gießen,  
 30.09.2024)



**Abbildung 17:** Erweiterungsplanung - Dachaufsichtsplan, unmaßstäblich verkleinert  
 (Planung: SCHMEES | WAGNER, Partnergesellschaft mbB, Gießen,  
 03.11.2025)



## **7 Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Wegen des konkreten Bezugs auf ein bestimmtes Vorhaben und weil die Planung an die spezifischen Anforderungen der Lagerung von Stahl, Röhren, Edelstählen und Nichteisen-Metallen sowie deren Bearbeitung (Brennschneidbetrieb, Biegebetrieb, Säge- und Bohranlagen für Träger, Rohre und Profile, 3D Profillaser) ausgerichtet sind, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann auch ohne Festsetzung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. An den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ist die Gemeinde gemäß § 12 Absatz 3 BauGB nicht gebunden.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen stellt sicher, dass das Plangebiet ausschließlich für die Zwecke des bestehenden Betriebes mit seiner Erweiterungsabsicht genutzt wird und dokumentiert damit auch die besondere Standortbezogenheit der zu schaffenden Baurechte für die Vorhabenträgerin.

Den gesetzlichen Anforderungen wird dadurch Rechnung getragen, dass in dem festgesetzten Baugebiet ausschließlich ein Betrieb zulässig ist, der der Lagerung, der Bearbeitung und dem Handel von Stahl und Stahlprodukten dient. Zulässig sind alle Anlagen, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Betriebs dienen, einschließlich Gebäuden und Gebäudeteilen mit Sozialräumen und Büroräumen. Konkretisiert werden die Bestimmungen durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (z.B. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) wird verzichtet, da die Art der Nutzung mit Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB am konkreten Vorhaben ausgerichtet wird. Damit und in Verbindung mit dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass das Gebiet ausschließlich für die Zwecke des bestehenden Betriebes genutzt wird. Im rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan SCH 08/01 „Erweiterung Firma Bieber“ (2009) wurde die Art der baulichen Nutzung ebenso festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinreichend bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und von maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $OK_{max.}$ ).

Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen und eine kompakte, für die Betriebsabläufe optimale Kubatur umzusetzen. Dafür wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind betriebsinterne Verkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Die optimale Ausnutzung der Flächen dient dazu, weitere Eingriffe über die geplanten 4 ha Waldfläche hinaus zu vermeiden.

Die Gebäudehöhe wird in Meter über NHN<sup>7</sup> festgesetzt. Zum Stand des Bebauungsplanentwurfs liegen für die Bezugshöhen Angaben aus Leitungs-Bestandspänen vor. Abgeleitet aus der Projektplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird die zulässige Gebäudehöhe für unterschiedliche Hallenbereiche differenziert bestimmt. Grundlage für die Festsetzungen ist

---

<sup>7</sup> NHN = Normalhöhen Null (Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016)

die Vorhabenplanung, die Bezugshöhenpunkte liegen im Norden und Süden auf der grundstück-internen Fahrtrasse (Hallenumfahrung). Mit der Begrenzung der Höhen soll neben der baulichen Anpassung an die bestehende Kubatur zugleich bewirkt werden, dass die in den Baumkronen des umgebenden Waldes entstehende Kaltluft weiterhin über die Gebäude in Richtung Stadtgebiet hinwegströmen kann, da die dominierende Kaltluftströmungsrichtung von Südwesten in Richtung Stadtgebiet verläuft.

### **7.3 Baugrenzen, Bauweise**

Die notwendigen Hallenbauten werden, den betrieblichen Anforderungen entsprechend, in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten errichtet werden. Im erwarteten Endzustand werden alle neuen Hallenteile an den Bestand angebaut sein. Als Solitär ist im Zufahrtsbereich auf dem Parkplatz ein Gebäude für die Anmeldung von LKW mit Pforte, Büro, Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräumen geplant. Dieses Gebäude ist abgesetzt von den Hallenbauten angeordnet. Entsprechend der Vorhabenplanung wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise für Gebäude (Hallen) über 50 m Länge festgesetzt, die mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen zulässig sind. In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den einzelnen neu zu errichtenden Hallenabschnitten sowie zu den Bestandshallen auf „Null“ gesetzt, sodass die Hallen ohne Grenzabstand untereinander errichtet werden können. Brandschutz- und Belichtungsanforderungen entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung sind davon unbenommen. Mit der Reduzierung der Abstandsflächen auf „Null“ werden keine nachbarlichen Schutzansprüche berührt, da es sich um ein einziges Vorhaben/ Betrieb handelt, der erweitern möchte. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aus Gründen der Betriebsabläufe ist eine kompakte Hallenbebauung ohne Grenzabstände zwischen den Hallen erforderlich, um somit die Eingriffsfläche in den Wald auf die geplante Flächengröße beschränken zu können. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Hallen wird durch seitliche Fenster/ Tore in den Hallenfassaden und Oberlichter auf den Hallendächern gewährleistet. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwischen den Bestandshallen und den Erweiterungshallen keine geschlossenen Wände geplant. Über ein Stützenraster erfolgt der Anschluss der neuen Hallendächer an die Bestandsdächer. Zu den jeweiligen Außenflächen werden Hallenwände errichtet.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen zulässig sind und umfassen ein Baufeld von 347 m Länge und 102 m Breite für die Erweiterung der vorhandenen Hallenbebauung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Baugrenzen setzen am Hallenbestand an, so dass unmittelbar am Gebäudebestand angebaut werden kann aber je nach Betriebsablauf innerhalb der einzelnen Hallen nicht zwingend angebaut werden muss.

Untergeordnete Nebenanlagen, Umfahrten, Parkplätze usw. sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **7.4 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen**

Für den plangleichen Anschluss der Erweiterungsfläche an das bestehende Baugebiet sind innerhalb des Geltungsbereiches Abgrabungen und Aufschüttungen sowie eine Böschung zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen der Erweiterungsfläche und dem angrenzenden Waldgelände zulässig. Da die Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung sukzessive erfolgen wird und um zu ermöglichen, dass entsprechende Geländemodellierungen und Erdarbeiten unabhängig von einzelnen Bauabschnitten erfolgen können, wird diese Festsetzung, die ein Höhenniveau zwischen 170 m. ü. NHN bis 174 m. ü. NHN ermöglicht, getroffen. Dabei sind die Höhen innerhalb des Baufensters laut Planeintrag zwischen 171,16 m. ü. NHN und 173,16 m. ü. NHN entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Plankarte festgesetzt. Da

das gesamte Gelände höhenmäßig an den Bestand angeglichen werden muss (inkl. Umfahrungsflächen, Stellplätze, Zufahrt etc.) wird das festgesetzte Höhenniveau der ersten Erweiterung für die Fa. Bieber + Marburg übernommen. Dabei bedürfen Aufschüttungen über 1m an der Nachbargrenze einer Abweichung im Baugenehmigungsverfahren gem. Hessischer Bauordnung ( HBO).

## **7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Möglichkeiten zur Minimierung und zur Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffswirkungen sind innerhalb des Plangebiets begrenzt. Mit der Bestimmung zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie für Baumpflanzungen auf den Parkplätzen wird ein Beitrag zur Minimierung von Eingriffen und zur Minimierung der Folgen durch Flächenversiegelung (Abflussminimierung) planungsrechtlich bestimmt.

In den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bestimmungen für Bepflanzungen bestimmt, die einerseits allgemein der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, andererseits auch die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgreifen und wiedergeben. So wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, durch Ausschluss großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasflächen, zur Verwendung insektenfreundlichen Pflanz- und Saatgutes regionaler Herkunft bei Pflanz- und Saatarbeiten, zur Art und Beschaffenheit der Außenbeleuchtung. Die Verwendung begrünungsfähiger, versiegelungsfreier Bodenbefestigungssysteme mit einem Mindestgrünanteil von 90% sind als Minderungsmaßnahme für den Eingriff in den Boden

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz sind aus den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese, eng mit den zuständigen Forst- und Naturschutzbehörden abgestimmten Maßnahmen sind in den Waldbereichen im Umfeld des Plangebiets verortet. Damit werden eingriffsnah forst- und naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung getragen und zugleich raumordnerische Auflagen zur Aufwertung der Funktionen des Regionalen Grünzugs erfüllt (vgl. Abbildung 5).

Unmittelbar am Eingriffsgebiet angrenzend wird der durch die Planung hervorgerufene Lebensraumverlust für die Schlingnatter ausgeglichen. Der Habitatverlust wird in Größe und Qualität im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Das Konzept sieht die Schaffung eines offenen bzw. halb-offenen Lebensraums mit heterogener und mosaikartiger Vegetationsstrukturen vor, die für die Tiere geeignete Versteck- und Sonnmöglichkeiten bieten. Die Flächen und Maßnahmen sind mit dem Forstamt als Träger der Waldbewirtschaftung und Waldpflege und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem Ausgleichskonzept dargestellt und erläutert.

Der Kompensationsbedarf für die einfachgesetzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert worden und beträgt 991.456 Biotopwertpunkte nach der Hessischen Kompensationsverordnung. Der Bedarf wird durch ein ganzheitliches Maßnahmenpaket innerhalb der angrenzenden Waldflächen (Staatswald und Stadtwald Gießen) vollständig ausgeglichen. Es entsteht eine Überkompensation von 55.422 Biotopwertpunkten.

Das naturschutzrechtliche Ausgleichskonzept setzt sich aus drei Komponenten zusammen, die eine verbesserte Wasserrückhaltung im Wald und eine verbesserte Verfügbarkeit von Niederschlagswasser für Waldbäume sowie die Förderung der Artenvielfalt im Staatsforst und ähn-

liche Maßnahmen auf verschiedenen Flächen im Stadtwald östlich des Gießener Rings vorsehen. Dafür werden in dem Waldgebiet insgesamt 19 Flächen Stillgewässer angelegt und Waldbestände aufgewertet. Für jede Einzelfläche in den Waldabteilungen sind konkrete Maßnahmen geplant.

Als dritte Komponente des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes dient der Umbau einer Waldfläche mit einem Hybridpappelbestand zu einem standortgerechten Auwald in der Gemarkung Rödgen/Wieseck.

Hier ist geplant, die Abteilung 200 im Gießener Stadtwald aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, sodass sich aus dem bereits teils abgängigen Hybridpappelbestand ein standortgerechter Auwald entwickeln kann. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich des Regionalen Grünzuges des Regionalplans Mittelhessen 2010 sind unter C.4 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Textfestsetzungen übernommen, da vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. V. 25.06.2014 – 4 CN 4/13 -) geplante externe Ausgleichsflächen, die alle innerhalb von nach Forstrecht vorhandenen Waldflächen liegen, wegen des Vorbehaltes in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wonach solche Maßnahmen auf Wald und landwirtschaftlichen Flächen unzulässig sind, keine Festsetzungen getroffen werden können. Sie werden daher ebenso wie die externen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe C. 5 der Textfestsetzungen) über vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Nicht Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der forstrechtlich notwendig Ersatz des Waldes im Eingriffsgebiet selbst. Hierfür hat das Unternehmen eine Ersatzaufforstungsfläche im Bereich der Stadt Büdingen, Gemarkung Calbach, Flur 6, Flurstück 1/0 vertraglich gesichert. Von der insgesamt etwa 6 ha großen Fläche für Waldneuanlage wurden rd. 3,894 ha vertraglich der Firma Bieber + Marburg zugeordnet. Die verbleibenden rd. 0,29 ha für einen flächengleichen Ausgleich wird im Stadtgebiet von Gießen in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 12 Flurstück 2/10 aufgeforstet. Diese Waldneuanlage wird der Erweiterung der Firma Bieber + Marburg vertraglich dauerhaft zugeordnet. Diese Zuordnung umfasst ausschließlich nur die forstrechtliche Ersatzaufforstungsverpflichtung. Der naturschutzrechtliche Aufwertungsumfang verbleibt bei der Stadt Gießen.

Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin werden im Durchführungsvertrag vereinbart („Sicherung des Ausgleichs auf andere Weise“ im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens aber Voraussetzung für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die teilweise Aufhebung der Schutzwald- und der Erholungswaldverordnung durch die Obere Forstbehörde. Die Entlassung ist Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung in einem selbstständigen Verfahren, das gesondert und außerhalb des Bauleitplanverfahrens und des raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens durch die Behörde durchgeführt wurde. Als Ersatz für die Teilflächen, die von dem Bebauungsplan betroffen sind, hat die Stadt Gießen Flächenvorschläge für eine Neuausweisung als Schutz- und Erholungswald mit der Oberen Forstbehörde abgestimmt.

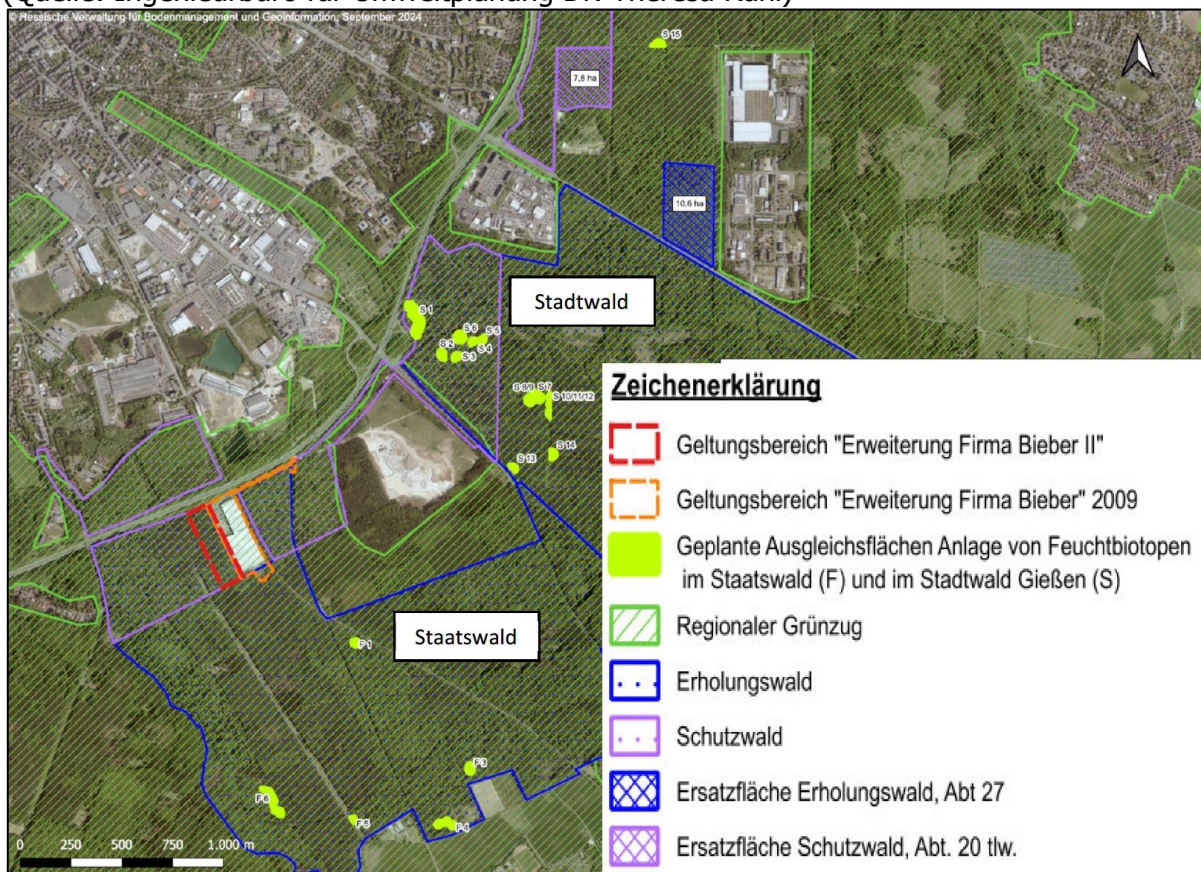
Schutzwald, Stadtwaldabteilung 20: Diese Fläche grenzt unmittelbar an den bereits ausgewiesenen, den Gießener Ring umgebenden Schutzwald an und ergänzt diesen an einer Stelle, wo die derzeitige Breite des Schutzwaldes relativ gering ist. Da die Funktion des Schutzwaldes die Abschirmung (Minderung von Lärm- und Schadstoffimmissionen) von Gebieten außerhalb des Autobahnringes um die Stadt Gießen ist, stellt die Verbesserung der Schutzwaldfunktionen auf dieser Fläche eine sinnvolle Ergänzung und damit Verbesserung der Schutzwaldfunktionen des Regionalen Grünzuges dar. Gleichzeitig ist der Bestand der Waldfläche so beschaffen, dass hier aktive forstliche Maßnahmen (Waldumbau von Teilen des Bestandes) zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Schutzfunktionen dieser Waldabteilung möglich sind.

Dadurch ist diese Fläche im Ergebnis sogar deutlich besser geeignet, die im Bereich der Eingriffsfläche der geplanten Betriebserweiterung entfallenden Schutzwaldfunktionen des Regionalen Grünzugs auszugleichen, als die zuvor seitens der Stadt vorgesehene Fläche, welche Inhalt von Maßgabe 1 des Zielabweichungsbescheids vom 28.05.2024 geworden ist.

Erholungswald, Stadtwaldabteilung 27: Die Fläche grenzt unmittelbar westlich an das Europaviertel und nördlich an die Licher Straße (B 457) an. Die ausgewählte Waldabteilung 27 besitzt als Basis für ihren Erholungswert bereits jetzt eine große strukturelle Vielfalt. Dort kann mit geeigneten Maßnahmen, die die Erreichbarkeit und Begehrbarkeit verbessern, die Erholungsfunktion des Waldes insbesondere für das Europaviertel verbessert werden. Aber auch für Erholungssuchende aus anderen Teilen Gießens ist die Fläche gut erreichbar. An der Bundesstraße existiert eine Bushaltestelle, die Fußgängerführung ist mit einer Lichtsignalanlage gesichert und gesteuert, entlang der B 457 führt ein Radweg und für den MIV sind Parkmöglichkeiten vorhanden

Zudem schließt die Abteilung 27 unmittelbar an den südlich der B 457 bereits bestehenden Erholungswald an, sodass deren Aufnahme in die bestehende Erholungswalderklärung auch mit einem erheblich geringeren Verfahrensaufwand verbunden wäre.

Abbildung 18: Kennzeichnung von Bereichen für Ausgleichsmaßnahmen im Wald  
(Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl)



## 7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der durch die Vorhabenträgerin zu erwerbenden Grundstücke. Sie stellt sich derzeit als geschotterter Forstwirtschaftsweg dar. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets muss der Weg ausgebaut werden, die Fläche verbleibt aber Eigentum der öffentlichen Hand (Staatswald). Die Festset-

zung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Vorhabenträgerin und der Versorgungsträger dient der Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Vorhabengebiets.

Wichtige Versorgungsleitungen (Fernwasserleitung, Gasversorgungsleitung, zu verlegendes 20kV-Erdkabel) sind für die regionale Wasser- und Energieversorgung bedeutsam. Für diese Leitungen, die teilweise durch das Plangebiet führen, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen eingeräumt. Die Fernwasser- und Gasversorgungsleitungen berühren das Plangebiet oder unmittelbar daran anschließende Flächen nur, werden aber zur besseren Nachvollziehbarkeit nachrichtlich auch außerhalb des Plangelungsbereiches dargestellt.

## **7.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Die Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie dient der Implementierung von Anforderungen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes in den Bebauungsplan. Für das im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführenden Vorhabens dient die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromgewinnung der Deckung des betrieblichen Energiebedarfs. Regelungen im Durchführungsvertrag dienen dazu, die Installation und den dauerhaften Betrieb auf den im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellten Flächen (Dachaufsicht) einer PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt 1.500 kW<sub>PEAK</sub> sicherzustellen.

## **7.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Begrünung von Dächern, Fassaden und Freiflächen (hier v.a. Bäume auf PKW-Stellplätzen) dient durch die Speicherung und Verdunstung von Wasser sowie durch die Sauerstoffproduktion der Minimierung von durch die Bebauung bewirkten Flächenaufheizung. Darüber hinaus dienen die Bepflanzungen der Schaffung von Nahrungsangeboten und Lebensraumangeboten für gehölzbrütende Arten sowie der Verringerung der negativen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Baumpflanzungen dienen der Überschattung der Stellplatzflächen und wirken der Aufheizung im Sommer ebenso entgegen wie die festgesetzte Fassaden- und Dachbegrünung auf 50% der Dachflächen.

Exotische, standortunangepasste Pflanzenarten sollen dabei nicht verwendet werden, da sie für Insekten und andere Tiere häufig kein Nahrungsangebot darstellen. Zunehmende Bedeutung kommt der Klimaresilienz von Pflanzenarten zu. In den Vorschlagslisten für Anpflanzungen (Umweltbericht, Abschnitt B 1 Grünordnung) ist diesem Gesichtspunkt durch Kennzeichnung klimaresilienter, geeigneter Pflanzenarten Rechnung getragen.

## **7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind Bestandteil der für die bauleitplanerische Abwägung relevanten Planungsleitlinien. Sie finden Berücksichtigung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Zur weitergehenden Berücksichtigung baulicher Merkmale des Vorhabens kann die Gemeinde auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (§ 91 HBO) örtliche Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltung von baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und Grundstücksfreiflächen erlassen. Diese Vorschriften können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden (§ 9 Abs. 4 BauGB). Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten, äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden in den Bebauungsplan Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Ausschluss greller Farben und spiegelnder Materialien) zur Gestaltung von Werbeanlagen (insbesondere Ausschluss selbstleuchtender Anlagen) und zur Bepflanzung nicht bebauter Grundstücksflächen getroffen.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° (alte Teilung) zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird an die Dachgestaltung des Hallenbestandes angeknüpft und gleichzeitig die Nutzung der Dächer für PV-Anlagen und eine extensive Dachbegrünung gewährleistet. Stark reflektierende Materialien, die eine störende Wirkung auf sowohl die unmittelbar angrenzende Infrastruktur (Bahnverkehr und Autobahnverkehr) sowie auf die im umgebenden Wald lebende Tierwelt haben, sind nicht zulässig - ausgenommen Anlagen für solare Strahlungsenergie aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien. Die ebenfalls festgesetzte Begrünung von Dächern schließt die Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht aus. Eine Dachbegrünung unterhalb von Photovoltaikanlagen erhöht aufgrund ihrer kühlenden Effekte sogar den Wirkungsgrad einer PV-Anlage.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen gewährleisten, dass bedingt durch die Lage des Vorhabens inmitten des Waldes keine zusätzlichen Lichtimmissionen über das für den Betriebsablauf erforderliche Maß in die Umgebung abgestrahlt werden. Daher sind insbesondere Werbeanlagen mit grellen, wechselnden oder bewegten Lichtern sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig, die zudem Verkehrsteilnehmer der nahegelegenen BAB 485 ablenken könnten. Werbeanlagen dürfen daher in Verbindung mit der Textfestsetzung A 6.4 wonach Boden- und Fassadenstrahler unzulässig sind, weder angestrahlt werden, noch dürfen sie selbst leuchten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit es mit den betrieblichen Abläufen vereinbar ist, durch gärtnerische Anpflanzungen zu gestalten (siehe auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

## **7.10 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

Aus selbstständig wirkenden Vorschriften von Fachgesetzen (z.B. Denkmalschutz-, Naturschutz-, Bodenschutz-, Immissionsschutz) ergeben sich für Vorhaben Anforderungen, die im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung und den Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die Bestimmungen können durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht ersetzt oder ergänzt werden. Die wesentlichen Themenbereiche sind als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen im Bebauungsplan aufgenommen. Hier sei insbesondere erwähnt: Anforderungen aus dem Fernstraßengesetz (Bauverbots- und Baubeschränkungszone), Bodendenkmalpflege, Umwelt- und Artenschutz sowie bodenkundliche Baubegleitung (s. Kap 7).

## **8 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **8.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

#### **8.1.1 Gewässerschutz**

Oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt, das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das für die Wasserwirtschaft und den Grundwasserschutz zuständige Dezernat 41.1 des Regierungspräsidiums weist in seiner Stellungnahme vom 01.09.2025 bzgl. des Grundwasserschutzes daraufhin, dass für alle Maßnahmen, die eine Grundwasserhaltung er-

fordern oder sofern Tiefeneingriffe erfolgen, eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich ist. Eine Anzeigepflicht nach § 49 (1) WHG ist bei Erdaufschlüssen zu beachten, die sich auf die Bewegung, Beschaffenheit und Höhe des Grundwassers auswirken könnte oder bei der Umsetzung des Vorhabens Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird (§ 49 (2) WHG).

### **8.1.2 Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Gießen ist das Flurstück Gemarkung Schiffenberg, Flur 7, Nr. 1/4, auf dem der erste Bauabschnitt (1. BA) des Unternehmens BIEBER+MARBURG errichtet wurde, in der Altflächendatei registriert. Auf dem Grundstück sind nach Recherchen des Amtes für Umwelt und Natur im städtischen Altflächenkataster die nachfolgend aufgeführten Betriebe / Nutzungen registriert:

Zeitraum	Tätigkeit	Altlastenrelevanz
vor 1938 bis ca. 1945	Verladewerk zum Braunsteinbergwerk	unbekannt
1947 bis ca. 1965	Glasfabrik, Herstellung, Veredlung und Bearbeitung von Glaswaren	mäßig bis hoch
seit ca. 1965	Bieber+Marburg, Stahlgroßhandel	gering

Das Grundstück Steinberger Weg 60 wurde im Jahr 1965 von der Fa. BIEBER + MARBURG gekauft. Bis 2009 wurden alle verfügbaren Flächen mit Hallen bebaut. Im Jahr 2010 erfolgte die erste Erweiterung des Betriebsgeländes, das inzwischen vollständig bebaut und genutzt ist. Bei Baugrunduntersuchungen im Jahr 2002 wurden an mehreren Stellen im Bereich der bestehenden Hallen des 1. BA Bohrungen abgeteuft und abfalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Bereich der Halle 1 (Altfläche) wurden bis in eine Tiefe von rd. 4,4 m Auffüllungen festgestellt. Bereichsweise wurden viele Glasscherben gefunden (Beleg für die Nutzung als Glasfabrik). Im untersuchten Auffüllmaterial wurden erhöhte Blei- und Zinkkonzentrationen im Feststoff festgestellt. Das Material wurde in die LAGA-Klasse 1.2 eingestuft. Weitere relevante Schadstoffe waren nicht nachweisbar.

In einer entnommenen Grundwasserprobe konnten ebenfalls keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind aus diesen Untersuchungen keine Hinweise auf relevante Bodenbeeinträchtigungen festzustellen, auch wenn die Probennahmen nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen.

Im Jahr 2009 wurden südlich des Betriebsgeländes für den Bau des Regenrückhaltebeckens weitere umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden ebenfalls keine umweltrelevanten Verunreinigungen festgestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SCH 08/01 „Erweiterung Fa. Bieber“ im Jahr 2009 wurde gemeinsam mit dem Regierungspräsidium festgelegt, dass die Erstellung einer Nutzungsrecherche für das Betriebsgelände BIEBER+MARBURG nicht zwingend erforderlich ist, da das benannte Altflächen-Grundstück zu nahezu 100 % bebaut ist und hier keine baulichen Änderungen geplant sind. Für die Erweiterungsflächen (erste Erweiterung und vorliegender Bebauungsplan) besteht kein Altlastenverdacht.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel<sup>8</sup> sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen<sup>9</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Das geplante Vorhaben ist nicht als Maßnahme der Innenentwicklung umsetzbar und bringt nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsanteil mit sich. Eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes in einem Bodenfachbeitrag, Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Boden, bearbeitet und vertiefend untersucht.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die konkret umsetzbaren Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu benennen. Soweit planungsrechtlich möglich, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung von Bodeneingriffen getroffen (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Bepflanzung von Stellplätzen). Die Festsetzungen werden ergänzt durch Vereinbarungen über eine bodenkundliche Baubegleitung im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, durch die bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen der Bodenschutz entsprechend der Textfestsetzung C 7 gewährleistet werden soll. .

Minderungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind in den Planfestsetzungen berücksichtigt. Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit weiteren Fachbelangen und den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Ziel ist es, in den Waldbereichen im Umfeld des Plangebiets Nass- und Feuchtbereiche zu erhalten, aufzuwerten und zu entwickeln.

### **8.1.3 Erschließung**

#### **Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des Unternehmens grundsätzlich erschlossen. Notwendig werden ergänzende, grundstücksinterne Erschließungsmaßnahmen und eine Neuorganisation der Entwässerung des Gebiets.

Abwassertechnisch ist das Gebiet bereits im Trennsystem erschlossen. Für die Ableitung des Schmutzwassers besteht eine private Druckleitung. Ihre ausreichende Dimensionierung wird im Zuge des Entwässerungsantrages geprüft werden.

Parallel zur Bauleitplanung wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt.

---

8 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

<sup>9</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die geplante Entwässerung in zwei Entwässerungssysteme aufgeteilt. Zum einen sollen die Dachflächen der Hallenerweiterung über eine zusätzliche Rückhalteanlage sowie der südliche Anteil der Verkehrsflächen über das bestehende Regenrückhaltebecken entwässert werden (Entwässerungsrichtung Südost). Alle weiteren Verkehrs- und Parkflächen werden über eine separate Rückhalteanlage in nordwestliche Richtung entwässert. In dem Konzept werden die Vorgaben der Wasserbehörden zur Höhe von Abflussspenden umgesetzt und notwendige Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet entsprechend dimensioniert.

Um zukünftig den einschlägigen rechtlichen und technischen Anforderungen bezüglich der stofflichen Belastung der Einleitgewässer gerecht zu werden, und auch hydraulisch das nordwestliche Vorflutsystem weitestgehend zu entlasten, fordert die Wasserbehörde auch für den Hallenbestand eine Nachrüstung in Bezug auf Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers. Hierfür soll das Oberflächenwasser aller Dach- sowie Verkehrs- und Parkflächen aus dem Bestandsgebiet, das derzeit ungedrosselt und unbehandelt über eine separate Einleitestelle in das nordwestliche Vorflutsystem eingeleitet wird, zukünftig ebenfalls über ein zusätzliches Rückhaltesystem geführt werden.

Nach dem Entwässerungskonzept werden die abzuleitenden Niederschlagsmengen von den neuen Dachflächen einer Rückhalteanlage (unterirdische Rückhalteboxen) auf den Betriebsgrundstücken zugeführt und von dort gedrosselt dem bestehenden Regenrückhaltebecken südlich der Bestandshallen zugeleitet. Die Verkehrsflächen sowie die geplanten PKW- und LKW-Stellplätze auf der Südseite der neuen Hallen werden über einen Regenwasserkanal mit Anschluss an die Zuleitung zum bestehenden RRB entwässert.

Die Oberflächenentwässerung der westlichen und nördlichen Verkehrsflächen sowie PKW- und LKW-Stellplätze soll in nordwestliche Richtung über ein Rückhaltesystem mit Behandlungsanlage erfolgen. Die Rückhalteanlage mit einem Volumen von rd. 330 m<sup>3</sup> ist als geschlossenes Rigolenboxensystem unter den nördlichen LKW-Stellplätzen mit nachgeschaltetem Drosselschacht vorgesehen.

Um eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Graben- und Ableitungssystems in nordwestliche Richtung zu vermeiden, werden rd. 0,98 ha Verkehrs- und Parkflächen aus der ersten Betriebserweiterung (2013), die derzeit ungedrosselt und unbehandelt in das Vorflutsystem in nordwestliche Richtung entwässern, über die geplante, neue Rückhalteanlage geführt. Hierfür wird die Umleitung des Hauptregenwasserkanals ein neues Schachtbauwerk zum Rigolenboxensystem erforderlich. Drainageleitungen aus vorhandenen Parkflächen werden umgelenkt.

Wasser aus dem westlich angrenzenden Außengebiet wird über eine Entwässerungsmulde innerhalb der Betriebserweiterungsfläche entlang der Grundstücksgrenze in nördliche Richtung abgeleitet werden. Diese oberirdische Anlage ist als Flächenfestsetzung Bestandteil des Bauungsplanes. Am Ende der Außengebiets-Ableitung ist ein Zweikammer-Einlaufschacht vorgesehen, der die Niederschlagsmengen über einen Durchlass unter dem Wirtschaftsweg in das vorhandene Grabensystem (wie im bestehenden Zustand) weiterleitet. Da diese Maßnahme im Einwirkungsbereich der Ferngasleitung liegt, ist eine Abstimmung und Zustimmung durch den Gasversorger vor Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

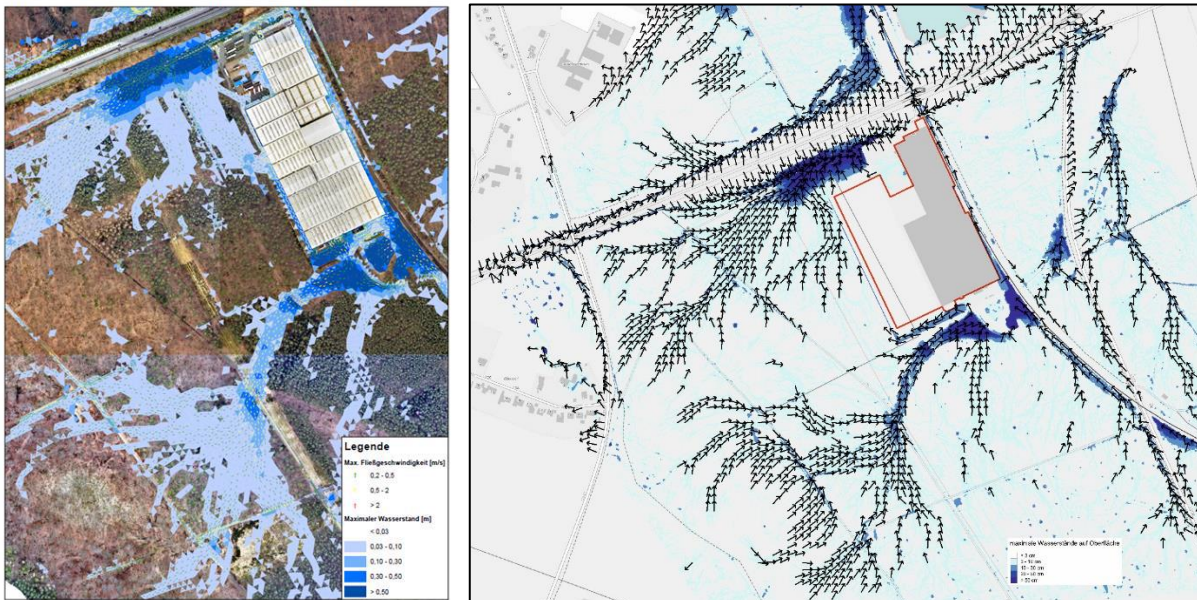
Der Gasversorger weist darauf hin, dass im Zuge der Abwasserbeseitigung bei Baumaßnahmen, wie z.B. Kanalbau, zu beachten ist, dass bei Kreuzungen mit den Ferngasleitungen ein lichter Abstand von 0,4 m in offener Bauweise bzw. 0,5 m in geschlossener Bauweise nicht unterschritten werden darf.



Die Ergebnisse der Simulation zeigen, dass sich die Fließwege minimal verschieben. Es wird erwartet, dass sich die bestehende Situation durch die Erweiterung des Betriebsstandortes nicht verschlechtert.

**Abbildung 20:** Oberflächenabfluss-Simulation und zukünftige Fließpfade (Zick-Hessler Ingenieure, Wettenberg Februar 2025 (rechts) mit Bestand 2D-Oberflächenabflussanalyse des MWB)

HYSTEM-EXTRAN 2D: Gail-Gelände [100a]



Dennoch kann bei Starkregenereignissen ein steigender Wasserspiegel durch Wasseransammlungen an den südlich bestehenden Wällen und dem Bahndamm entstehen. Dieser kann in einem Teilbereich diesen Wall übersteigen und/ oder im südwestlichen Teilbereich über das Betriebsgelände fließen. Die Vorhabenträgerin sollte daher zur Vorsorge bei Extremwetterlagen mit Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zum Objektschutz einplanen.

### **Sonstige Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser)**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist für die bestehende Nutzung ebenso wie für die Telekommunikation vorhanden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 22.07.2025 mitgeteilt, dass sich im Planbereich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Bestandspläne wurden der Vorhabenträgerin übermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass für das Erweiterungsvorhaben das Ver- und Entsorgungsnetz hergestellt und notwendige Maßnahmen zum Schutz bereits vorhandener Leitungen und notwendige Neuverlegungen im Zuge der weiteren Projektplanung konkret mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Speziell zur Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird auf das Entwässerungskonzept, welches zwischen den zuständigen Wasserbehörden und MWB abgestimmt wurde, verwiesen.

### **Wasserversorgung**

Bezüglich des Deckungsnachweises auch bei längeren Trockenperioden besteht sowohl aus dem Trinkwassergewinnungsgebiet Queckborn als auch aus dem Gewinnungsgebiet des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW), bei denen aus tiefen Grundwasserleitern gefördert wird, keine Betroffenheit.

Generell gilt, dass der Niederschlag im Sommerhalbjahr nicht zur Anreicherung des Grundwassers beiträgt, sondern von der Vegetation aufgenommen wird. Für die Wasserbetriebe ist der Niederschlag im hydrologischen Winterhalbjahr entscheidend.

Die Betriebe konnten in Trockenphasen im Sommer noch keinen Rückgang der Gewinnung feststellen.

Nach Aussage der Stadtwerke Gießen (SWG) hat die Stadt Gießen ihr Bezugsrecht bei den SWG und beim ZMW nicht ausgeschöpft, es sind ausreichend Wassermengen verfügbar.

#### Ferngas- und Fernwasserleitungen

Im nördlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes und teilweise im Plangebiet verläuft die Fernwassertrasse des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) und eine Ferngasleitung inkl. Steuerungskabel der Open Grid Europe. Diese Leitungsverläufe werden mit Schutzstreifen aufgrund der Rückmeldung aus dem Beteiligungsverfahren nachrichtlich in die Plankarte übernommen.

Ferner ist bei diesen Leitungen zu beachten:

Für diese Leitungen sind im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig, Im Bereich des Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

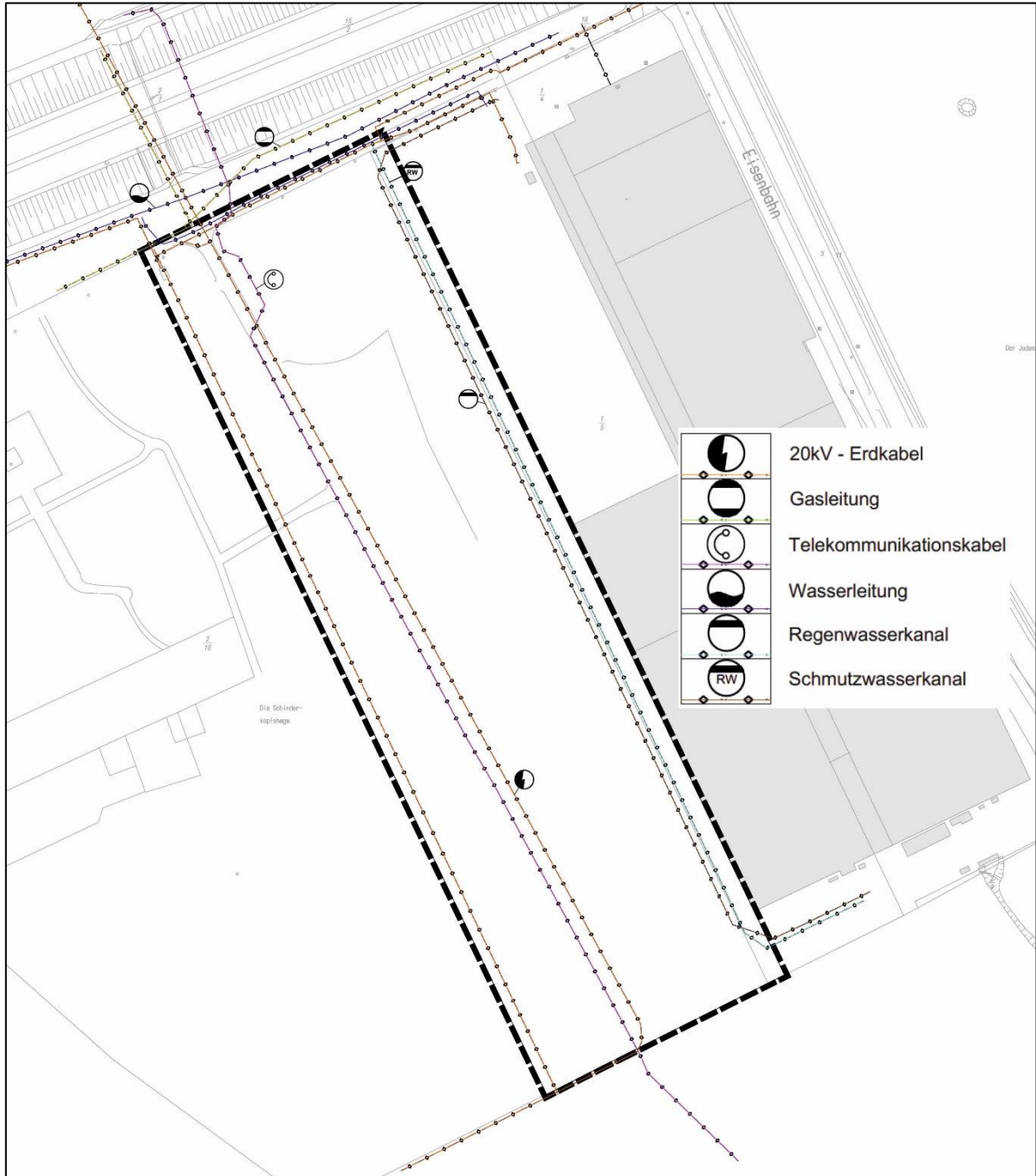
Die Schutzstreifenbereiche müssen aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Ferngasleitung und zugehörigen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Daher sind alle Maßnahmen im Bereich der Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen mit der Open-Grid Europe GmbH vor Ausführung abzustimmen und nur mit ihrer Zustimmung erlaubt.

In einem Abstand von ca. 90 m verläuft westlich des Plangebiets im Wald eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Die Abstandsanforderungen bleiben erfüllt, der Leitungsschutzbereich ist von der Planung und den zur Realisierung notwendigen Baumaßnahmen nicht betroffen. Geplante CEF-Maßnahmen für die Schlingnatter, die die Fläche unterhalb bzw. am Rand der 110-KV-Hochspannungsleitung tangiert, werden vorab dem Leitungsträger angezeigt bzw. die konkrete Abstimmung erfolgt in der Ausführungsplanung.

#### 20 kV-Stromleitung

Von der Vorhabenplanung ist auch eine 20-kV-Stromleitung als Erdkabel der MIT.N mitten im zukünftigen Baufeld betroffen, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorlaufend so umverlegt werden muss, dass sie zukünftig innerhalb der Erschließungsflächen des Betriebes verläuft. Da die Stromtrasse die Stadt Pohlheim und die Gemeinde Fernwald versorgt, muss die Trasse vor Außerbetriebnahme der alten Trasse gebaut werden. Die Trasse ist mit einer Überdeckung von 0,8 – 1,0 m zu sichern. Eine Trafostation 3 x 5 m ist für die öffentliche Versorgung im Plangebiet des Vorhabens ausgewiesen.

Abbildung 21: Lage Versorgungsleitungen(Bestand, Planung) im Planbereich



## 8.2 Verkehr

### Straßenverkehr

Neue öffentliche Straßen sind für die Erschließung des Betriebsgeländes nicht erforderlich, der Straßenanschluss ist für die Antragsfläche über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht für die Vorhabenträgerin und die Versorgungsträger vorsieht, gegeben.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr (LKW und PKW) erfolgt vom Steinberger Weg aus (Landesstraße L 3132 Gießen ⇔ Watzenborn-Steinberg) über eine im Eigentum von Hessen Forst befindliche Zufahrtsstraße. Für die Warenanlieferung besteht ein unmittelbarer Anschluss an die Lahn-Kinzig-Bahn (Gießen ⇔ Gelnhausen).

Der leistungsfähige Ausbau des Knotens der Zufahrtsstraße mit dem Steinberger Weg war Bestandteil des Planungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. SCH 08/01 „Erweiterung Fa. Bieber“ (2009). Die Befahrbarkeit des Knotens ist für die Bemessungsfahrzeuge ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der L 3132 (Steinberger Weg) nachgewiesen.

Zur Berücksichtigung verkehrlicher Belange wurde zur aktuellen Planung eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Aufgabe es war, den Nachweis der gesicherten äußeren verkehrlichen Erschließung zu erbringen. Die Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann mbH/Rodgau (Mai 2024) kommt auf der Grundlage von Verkehrserhebungen und Prognoseberechnungen zu dem Ergebnis, dass der zu betrachtende Knotenpunkt über alle Verkehrsszenarien eine „gute“ Verkehrsqualität aufweist. Der aktuelle Kenntnisstand zur Umgestaltung des bestehenden Radwegs entlang der L 3132 wurde berücksichtigt. Der Verkehrsfluss auf der übergeordneten L 3132 (Steinberger Weg) wird nicht beeinflusst. Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Betriebserweiterung ist sichergestellt. Aus verkehrsplanerischer Sicht gibt es keine Bedenken gegenüber der Planung. Sollten Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich werden, sind diese zwischen der Stadt Gießen und der Straßenbauverwaltung Hessen Mobil abzustimmen.

Zur Autobahn A 485 gilt nach § 9 Fernstraßengesetz FStrG ein Anbauverbot von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand (Bauverbotszone) und eine Baubeschränkungszone von 100 m. Laut zuständiger Autobahn GmbH des Bundes (Schreiben vom 18.10.2023) bestehen in diesem Abschnitt keine Ausbauabsichten. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, wenn darüber hinaus beachtet wird, dass:

- Hochbauten jeder Art innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht zulässig sind. Dies betrifft auch alle Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, wie auch Erdbecken, und sonstige Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.
- Staubentwicklungen während der Bautätigkeit und im Regelbetrieb durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden,
- Innerhalb der der Anbauverbotszone sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig. In der daran anschließenden 100 m – Anbaubeschränkungszone bedürfen alle Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßenbundesamt.
- Beleuchtungs- und Werbeanlagen sowie Fassaden sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden. Auf eine hinreichende Abschirmung der Freiraum- und Außenbeleuchtung zur Autobahn ist zu achten.
- Den Grundstücken der Bundesautobahn darf kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und der Erschließungsstraße zugeführt werden.

Die straßenrechtlichen Beschränkungen (40 m-Bauverbotszone, 100 m-Baubeschränkungszone) sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Anforderungen an Werbeanlagen

sind in den Gestaltungsfestsetzungen aufgegriffen. Die übrigen Anforderungen werden in der Erschließungs- und Projektplanung und in der Umsetzung des Bebauungsplanes erfüllt.

#### Bahnverkehr

Die Deutsche Bahn weist in ihrer Stellungnahme vom 06.11.2023 auf einschlägige Bauvorschriften für private Vorhaben hin, die in der vorliegenden Planung jedoch nicht relevant sind. An den baulichen Anlagen in der Nachbarschaft zur Bahnlinie, über die das Unternehmen auch beliefert wird, sind Änderungen nicht vorgesehen und auch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### Radverkehr

Für den Radverkehr ist das Gebiet über die bestehenden Wegeverbindungen erreichbar:

- Radweg entlang des 3132 Steinberger Weges,
- Verbindungsweg vom Erdkauter Weg unter dem Gießener Ring (A 485),
- Verbindungsweg von Großen-Linden / Oberhof.

Die bauliche Qualität des Verbindungsweges in Verlängerung des Erdkauter Weges zum Plangebiet entspricht jedoch nicht den aktuellen Standards von Radverkehrsanlagen. Auch der Verbindungsweg vom Betriebsgelände zum Steinberger Weg ist im aktuellen Zustand für Radfahrer, insbesondere auch für Mitarbeitende im Unternehmen (etwa 96 Mitarbeitende haben eine Strecke von weniger als 10 km zurückzulegen, s.u.) wenig attraktiv. Er ist unbeleuchtet und wird z.T. durch parkende LKW (warten auf die Abfertigung im Betriebsgelände) zugestellt. Auch betriebsfremde LKW werden dort wegen der nahen Abfahrt von der BAB 485 zur Einhaltung von Pausenzeiten abgestellt

#### Verkehrsmittelwahl im Unternehmen und öffentlicher Nahverkehr

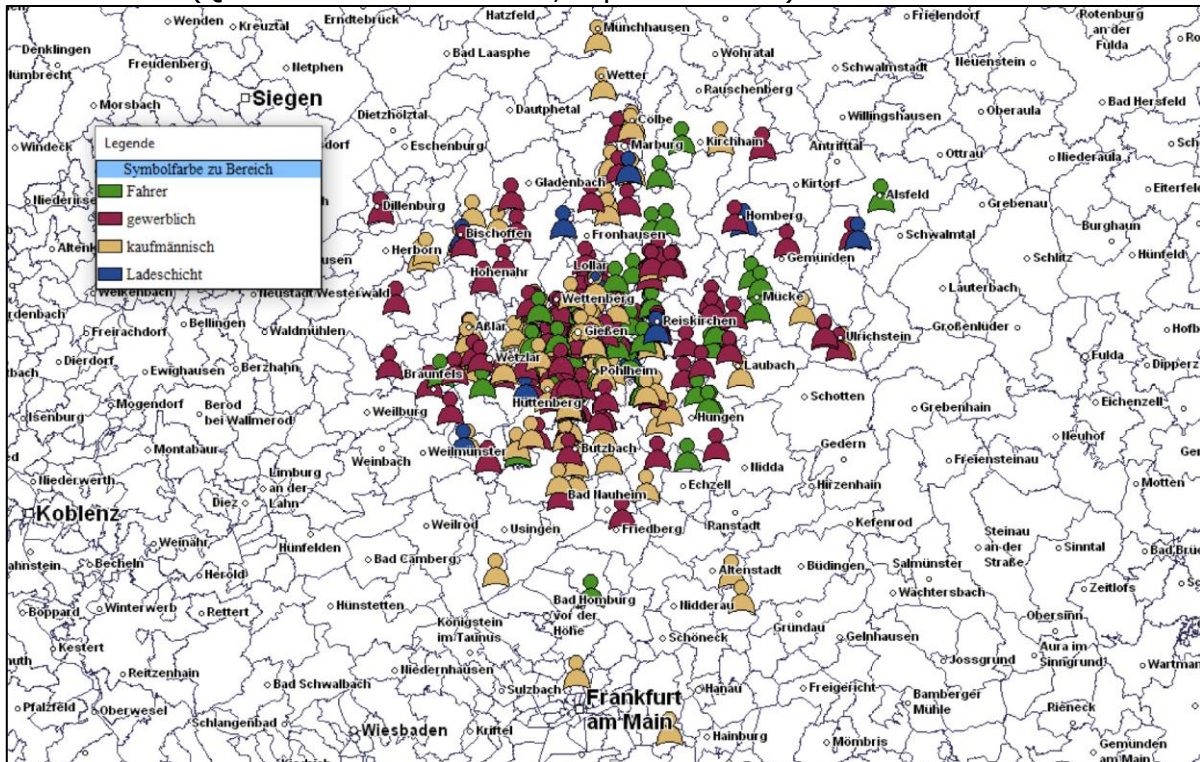
In einer Analyse des Unternehmens wurde ausgewertet, welche Verkehrsmittel die Belegschaft für den Weg zur und von der Arbeitsstelle nutzt. Ergänzend wurden unter Berücksichtigung der Wohnorte mögliche Bus- und Bahnverbindungen überprüft, um eine fundierte Einschätzung zu geben, wie zielführend die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle am Steinberger Weg wäre. Schließlich wurde überprüft, ob eine Ausweitung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch die Mitarbeitenden realistischerweise in Frage kommen kann.

Etwa ein Drittel der Belegschaft (100 Menschen) arbeitet in einem Gleitzeitmodell im kaufmännischen Bereich zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr. Etwa zwei Drittel (196 Menschen) arbeiten im gewerblichen Bereich im Dreischichtbetrieb vor Ort mit festen Anfangs- und Endzeiten oder als Fahrer.

Die Wohnorte verteilen sich auf das Stadtgebiet und den Landkreis Gießen und außerhalb bis in den Raum Frankfurt im Süden und in den Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Etwa 123 Mitarbeiter haben eine Anfahrtstrecke von mehr als 20 km, insgesamt 96 Mitarbeiter eine Strecke von weniger als 10 km.

Abbildung 22: Wohnorte der Belegschaft BIEBER+MARBURG nach Postleitzahlen  
(Quelle: BIEBER+MARBURG, September 2024)



Bedingt durch die spezifischen Anforderungen in den Arbeitszeiten im 3-Schichtbetrieb kommt für den größten Teil der Mitarbeitenden im gewerblichen Bereich eine Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel kaum in Frage.

Eine direkte und gut erreichbare Anbindung im öffentlichen Verkehr ist nicht gegeben. Eine exemplarische Auswertung einzelner Mitarbeiter in der Frühschicht, in der Spätschicht und in der Nachtschicht zeigt, dass der Zeitaufwand für den Arbeitsweg unter Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel unzumutbar länger ist als mit dem privaten Fahrzeug (Auto). Für Mitarbeiter der Frühschicht (Arbeitsbeginn 06:99 Uhr) besteht vom Gießener Bahnhof aus keine Möglichkeit, pünktlich zur Arbeit zu kommen. Für Mitarbeiter aus Linden haben nach Arbeitsende in der Spätschicht (22:15 Uhr) eine Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ohne unzumutbare Wartezeiten nicht möglich.

Die Vorhabenträgerin sieht aufgrund dieser Erkenntnisse auch von der Erstellung eines betriebsbezogenen Mobilitätskonzeptes ab. Die Vorhabenträgerin bietet jedoch bereits seit fünf Jahren den Beschäftigten ein Job-Fahrrad zu günstigen Konditionen an und trifft auf gute Akzeptanz bei den Beschäftigten.

Die Erschließung des Gebiets im öffentlichen Personennahverkehr wird auch im Nahverkehrsplan der Stadt Gießen (2023) als ungenügend bewertet. Ob ein Ausbau des Verbindungsangebots nach Erweiterung des Unternehmens durch die ÖPNV-Träger (Landkreis Gießen bzw. Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe ZVO) sinnvoll angeboten werden kann, wäre zu gegebener Zeit zu prüfen.

### 8.3 Forstrechtliche Belange, Wald

Aus forstlicher Sicht ist die Inanspruchnahme des Waldes in mehreren Punkten betroffen.

Zunächst ist die auf den Vorschriften des Hessischen Waldgesetzes basierende Verpflichtung zu berücksichtigen, dass die Rodung des Waldes im Verhältnis 1:1 durch Waldneuanlagen

auszugleichen ist. Im Gebiet von Stadt und Landkreis Gießen stehen keine geeigneten Flächen in der notwendigen Größenordnung zur Verfügung. Das Unternehmen hat eine Ersatzaufforstungsfläche von 3,894 ha Größe im Gebiet der Stadt Büdingen (Wetteraukreis) in der Gemarkung Calbach, Flur 6 Flurstück 1/0 vertraglich gesichert. Die Anpflanzungen eines Mischwaldes in Calbach umfasst insgesamt 6,0 ha. Sie sind in zeitlich verschiedene Teilabschnitte aufgeteilt. In 2022 wurden rd. 2,9 ha Wald aufgeforstet. Im Winter 2024/2205 fanden die restlichen Pflanzmaßnahmen zur Waldneuanlage statt. Von dieser Waldneuanlage wurden die rd. 3,8 ha vertraglich der geplanten Rodung durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Bieber + Marburg zugeordnet. Im Rahmen von Vorabstimmungen mit Hessen Forst wurde die frühzeitige Sicherung der Flächen durch die Fachbehörde begrüßt und die Anerkennung als Ersatzmaßnahme in Aussicht gestellt. Zum Eingriffsgebiet verbleibt ein Flächendefizit von ca. 0,29 ha, das im Stadtgebiet Gießen, Gemarkung Schiffenberg Flur 12, Flurstück 2/9 durch Waldneuanlage ausgeglichen und als Ersatzaufforstung für die Erweiterung der Fa. Bieber + Marburg zugeordnet und vertraglich durch die Stadt Gießen gesichert wird.

Die Waldflächen im Plangebiet waren über Rechtsverordnung vom 10.11.1986 zu Schutzwald erklärt und über Rechtsverordnung vom 02.12.1982 zu Erholungswald. Nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Hessen Forst und der Revierförsterei wurden Waldflächen benannt, die als Ersatz für die in Anspruch zu nehmenden Flächen als Schutz- und Erholungswald ausgewiesen werden können (vgl. auch Kap. 7.5 und Abb. 18).

Zur Kompensation der spezifischen Funktionsverluste ist Wald in einem Umfang von ca. 7,8 ha in der Stadtwaldabteilung 20 (Schutzwald) und von ca. 10,6 ha in der Stadtwaldabteilung 27 (Erholungswald) identifiziert.

Diese Waldbereiche unterliegen derzeit keinem Schutzstatus. Sie grenzen aber an Waldflächen mit Schutzstatus an und dienen einer flächenhaften wie funktionalen Erweiterung und Verbesserung.

Die Rechtsverordnungen zur teilweisen Aufhebung der Schutzwald- und Erholungswalderklärung sind erlassen (StAnz. Hessen Nr. 39 vom 22.09.2025).

Auch die Waldrodung an sich ist als fachgesetzliche Voraussetzung für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens forstrechtlich zu genehmigen.

Weitere Anforderung aus forstlicher Sicht ist die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht. Für einen 35 m tiefen Bereich ab der neuen Grundstücksgrenze soll die Verkehrssicherungspflicht, vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, auf die Vorhabenträgerin übertragen werden. Mittelfristig erfolgt über Einzelentnahme und Unterpflanzung ein sukzessiver Umbau des angeschnittenen Waldbestandes zu einem gestuften Waldrand auf Kosten der Vorhabenträgerin.

## **8.4 Bergbau**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten dargestellt. Konkrete Abbauplanungen für die Lagerstätte sind nicht bekannt.

Ergänzend weist die Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2023 darauf hin, dass der Geltungsbereich im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## **8.5 Kampfmittel**

Im Plangebiet muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflä-

chen eine systematische Überprüfung von Kampfmittelvorkommen bis in 5 m Tiefe erforderlich. Die Anforderungen an Sondierungen und ggf. erforderliche Räumarbeiten sind durch den Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zuständigkeitshalber benannt, sie sind in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens und insbesondere der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

## **8.6 Bodendenkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind mehrere Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellung bekannt. Der Denkmalbehörde liegen jedoch keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet selbst vor, ausgeschlossen ist deren Vorhandensein jedoch nicht.

Im bewaldeten Bereich ist generell von einer besseren, weil nicht durch Bautätigkeit oder landwirtschaftliche Nutzung gestörten Funderhaltung auszugehen. Deshalb muss auf diesen Flächen mit besonderer Sorgfalt vorgegangen werden.

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen gemäß Stellungnahme vom 14.11.2023 keine prinzipiellen Einwände gegen die Planung. Im Zuge der vorbereitenden Forstarbeiten sowie anschließender Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Hölzer u.a.) freigelegt werden. Daher sind Forst- und Erdarbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von dieser oder eine in Hessen zugelassene Fachfirma zu begleiten. Da die obere Bodendenkmalschutzbehörde nach ihrer Stellungnahme vom 30.11.2023 nicht ausschließen kann, dass sich im nahen Umfeld zwei Grabhügel befinden, die auf ein größeres Gräberfeld hindeuten könnten, wurde von der Vorhabenträgerin ein Fachbüro beauftragt, in enger Abstimmung mit den Bodendenkmalbehörden archäologische Untersuchungen zum Zeitpunkt der Rodung der Fläche durchzuführen. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **8.7 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Bestandsgeländes befinden sich keine störepfindlichen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

Dagegen könnten schutzwürdige Unternehmensbereiche von Lärmemissionen der BAB 485 betroffen sein. Für den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens, wurde seitens des Schalltechnischen Büros Dipl.-Ing. A. Pfeifer, Ehringshausen, eine Schalltechnische Untersuchung (Immissionsberechnung Nr.5447 vom 28.08.2023) erarbeitet. Dabei wurden die schalltechnischen Auswirkungen in Form von einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der BAB 485 und Bahnschienenlärm auf das Vorhaben selbst betrachtet. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, inwiefern die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte eingehalten werden. Dazu wurden die durch den Straßen- und Schienenverkehr einwirkenden Geräusche berechnet und geprüft, ob die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Die Berechnung der Verkehrsimmissionen erfolgte dabei auf der Grundlage der RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen), für den Schienenverkehr nach Schall03. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurde eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt. Pegelbestimmend ist der Verkehrslärm der BAB 485. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ( $L = 65/65 \text{ dB(A)}$ ) durch den Verkehrslärm an den Immissionsorten tags überschritten werden. Zudem wurde der Grenzwerte der 16. BImSchV ( $L = 69/69 \text{ dB(A)}$ ) für Gewerbegebiete, die hier als Abwägungsrahmen und als Schwellenwert für die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes gelten, im Plangebiet tags an dem Immissionsort 2 = 1 dB (nördliche Außenwand des geplanten Pfortnerhauses zwischen Hallen und A 485 überschritten. Gemäß DIN 18005 ist jedoch nicht in jedem Fall ein Lärmschutzbauwerk erforderlich, welches geeignet ist, die Einhaltung der Orientierungswerte herbeizuführen.

Aktive Schutzmaßnahmen werden aufgrund der geringen Überschreitung nicht für erforderlich gehalten, der erforderliche Schallschutz kann mit passiven Maßnahmen herbeigeführt werden. Hierfür ist bauaufsichtlich bindend die Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels formuliert. Der Schallschutz gehört nicht zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren. Dennoch sind entsprechende Schallschutznachweis von hierzu berechtigten Personen zu erstellen und spätestens vor Ausführung der im Nachweis aufgeführten Gebäudeteile bei der Bauaufsicht einzureichen.

## **8.8 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die naturschutzfachlichen Belange im Zuge der Umweltprüfung und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht. Notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fließen in die Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe sind nach dem Stand der Untersuchungen ebenfalls nicht betroffen, solche Biotope befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen zu Fauna und Flora wurde neben dem konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch der Bestand östlich sowie südlich des Betriebsgeländes der Firma BIEBER + MARBURG untersucht. In diesen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass insbesondere die monotonen Kiefernwälder innerhalb Eingriffsbereiches nur bedingt einen Lebensraum für die untersuchten Artengruppen (Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Haselmaus, Fledermäuse) darstellen.

Zur Berücksichtigung eventuell bzw. potenziell geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden floristische und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Zentrale Ergebnisse sind:

### Vögel

Es besteht eine Betroffenheit für die planungsrelevante Vogelart Tannenmeise. Der mit dem Eingriff verbundene Habitatverlust muss durch Anbringen von Nistkästen in geeigneten Waldbeständen kompensiert werden. Andere planungsrelevante Arten wurden lediglich als Durchzügler bzw. Nahrungsgast identifiziert (Graugans, Schwarzspecht und Mäusebussard) oder die Vorkommen beschränken sich auf Bereiche außerhalb des Eingriffsgebiets und liegen in ausreichendem Abstand zu diesem (Haubenmeise, Kernbeißer, Wintergoldhähnchen, Stockente im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen / Gefährdungen sind Maßnahmen benannt, die in der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind (Erschließungsarbeiten, Baufeldräumung, Rodung und Entfernung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen).

### Reptilien

Bestätigt hat sich das Vorkommen der Schlingnatter im Untersuchungsgebiet. Auch wenn innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen systematischer Untersuchungen keine Tiere gefunden wurden, ist das Plangebiet ein geeigneter Lebensraum. Nachuntersuchungen im Jahr 2024

bestätigen das Vorkommen der Art durch Funde von drei Individuen im Umfeld des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein im Zuge des Verfahrens durch Dritte mitgeteilter Fund innerhalb der Planflächen ist in den Fachuntersuchungen nachrichtlich berücksichtigt. Zum Schutz der in Deutschland als gefährdet eingestuften Schlangenart ist der Verlust von Lebensraum auszugleichen. Die notwendigen Schutzmaßnahmen können in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet durchgeführt werden. Die Maßnahmen (Sicherung Herrichtung und Pflege von Maßnahmenflächen, Vergrämuungsmaßnahmen für das Plangebiet, Umsiedlung von Tieren, Zeitplan) sind in einem Ausgleichskonzept beschrieben. Mit der Durchführung der Maßnahmen kann das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### Amphibien

Das Vorkommen verschiedener Amphibien beschränkt sich auf die Umgebung des bestehenden Regenrückhaltebeckens südlich des Betriebsgeländes sowie auf Teilbereiche östlich der Bahnlinie.

Nicht ausgeschlossen wird die Möglichkeit, dass Tiere aus der Umgebung in das Plangebiet einwandern, vor allem, wenn im Zuge der Bautätigkeiten eventuell Gewässerflächen (auch temporäre Gewässer) entstehen. Dem kann durch Anlage von Zuwanderungsbarrieren entgegengewirkt werden, wodurch entsprechende naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und der Tötung/ Gefährdung von Tieren vorgebeugt wird. Diese Maßnahmen greifen auch für Reptilien.

#### Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermausarten konzentriert sich in erster Linie auf den Bereich südlich und östlich des Betriebsgeländes bzw. der Bahntrasse. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs weist nur bedingt Habitatpotential für Fledermäuse auf. Zudem kommt es durch das bestehende Firmengelände bereits zu einer visuellen Vorbelastung im Gebiet.

#### Pflanzen

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich wurde die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Pflanze Echtes Tausengüldenkraut (*Centaurea erythraea*) kartiert. Der Bereich ist während der Bauphase zu schützen. Auch die an das Plangebiet angrenzenden Waldbestände sind während der Bauphase zu schützen.

Im Ergebnis wird in den gutachterlichen Untersuchungen festgestellt, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung formulierter Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen.

Der Umweltbericht als selbstständiger Teil der Planbegründung fasst die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu berücksichtigenden Umweltbelange zusammen.

### **8.9 Bodenordnung, städtebauliche Daten, Umsetzungsperspektive**

Die Vorhabenträgerin wird mit dem Land Hessen, hier die Forstverwaltung als Eigentümerin der Flächen, den Ankauf auf Basis der durchgeführten Vorabstimmung verhandeln, sobald ein gesichertes Baurecht für die Fläche besteht. Es wird davon ausgegangen, dass eine Herausparzellierung im Rahmen einer Teilungsvermessung vorgenommen werden kann, ein Bodenordnungsverfahren wird daher voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten sich die tatsächlichen oder rechtlichen Bedingungen ändern, behält sich die Stadt Gießen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens vor.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften des § 12 BauGB verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der forstrechtlichen, naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf ihre Kosten. Über den Durchführungsvertrag wird auch sichergestellt, dass die forstrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen für den Waldersatz vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Erteilung von Baugenehmigungen vorliegen müssen. Waldersatzflächen liegen zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Calbach, Stadt Büdingen, die sich die Vorhabenträgerin dort als Option vertraglich gesichert hat. Eine verbleibende Restfläche von rd. 0,29 ha wird in der Gemarkung Schiffenberg, Flur 12, Flurstücke 2/9 als Ersatzaufforstung der Fa. Bieber + Marburg zugeordnet. .

Das Plangebiet ist in die nachstehend tabellarisch aufgelisteten Teilflächen gegliedert (ca.-Angaben in Quadratmeter).

<b>Teilfläche</b>	<b>Fläche in ca. ha</b>
Baugebiet	4,51
Davon einbezogen aus vorhabenbezogenem Bebauungsplan SCH 08/01	0,32
Verkehrsfläche	0,05
	<b>4,56</b>

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Bezogen auf das Baugrundstück ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 36.050 qm.

### **Umsetzungsperspektive**

Bevor eine Rodung der Waldfläche in der Fällperiode ab Oktober 2027 und in der Folge die Erschließung der Erweiterungsfläche und Errichtung des Vorhabens erfolgen können, sind durch die Vorhabenträgerin die vorlaufenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter nach einer im Ausgleichskonzept vorgegebenen, fachlich begründeten Terminabfolge umzusetzen. Ferner sind weitere vorlaufende artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorlaufend zur Rodung des Baufeldes für weitere Arten wie Tannenmeise, Nischen- und Höhlenbrüter, Fledermäuse und Kammmolch durchzuführen. Alle CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Rodung abgeschlossen sein.

## **9 Durchführungsvertrag**

Vor Satzungsbeschluss wird ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Universitätsstadt Gießen geschlossen. Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben der Beschreibung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens und seiner Umsetzungsfristen, alle naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich von Funktionen des Regionalen Grünzuges des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Stadt- und Staatswald. Es sind jeweils Ausführungs-, Pflege- und Monitoring-Pläne zu erstellen und alle Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen, ggf. zu überwachen und zu dokumentieren. Regelungen für eine bodenkundliche Baubegleitung und eine archäologische Voruntersuchung und ggf. Baubegleitung sind ebenfalls Inhalte des Vertrages. Weitere Anforderungen die der Vertrag regelt umfassen:

- Die Errichtung und den dauerhaften Betrieb der PV-Anlagen.
- Die Herstellung und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung.
- Die Umverlegung der öffentlichen 20-kV-Erdkabeltrasse und die Sicherstellung des Betriebes durch Eintragung einer beschränkten Grunddienstbarkeit für die Mittelhessen Netz GmbH durch die Vorhabenträgerin.
- Abstimmung der ordnungsgemäßen Erschließung mit allen Leitungsträgern, die durch das Vorhaben berührt sein können und Durchführung durch die Vorhabenträgerin.
- Einräumung und Einmessung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der

Leitungsträger auf Kosten der Vorhabenträgerin,

Zudem sind Kostenübernahmeregelungen und Sicherheitsleistungen in Form einer Bürgschaft und Regelungen zur dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf Stadt- und Landesforstflächen enthalten.

Über einen separaten Gestattungsvertrag mit dem Land Hessen vertreten durch Hessen Forst wird sichergestellt, dass die Stadt die im Durchführungsvertrag der Vorhabenträgerin auferlegten Pflichten zur Durchführung der Maßnahmen dauerhaft auf den Grundstücken des Landes sicherstellen kann.

Eine weitere Vereinbarung zwischen der Stadt Gießen und Hessen Forst soll sicherstellen, dass die Umsetzung der Maßnahmen auf Stadtwaldflächen über Dritte überwacht und kontrolliert werden kann, da die Stadt Gießen die Maßnahmen für die Vorhabenträgerin selbst durch den städtischen Forstbetrieb durchführt und zugleich mit der Unteren Naturschutzbehörde als Genehmigungsbehörde der Maßnahmen fungiert.

## **9.1 Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen der Universitätsstadt Gießen in der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich keine Kosten, da die Kostenübernahmen durch die Vorhabenträgerin vertraglich geregelt ist.

## **10 Verfahren**

### **10.1 Verfahrensart**

Das Plangebiet für die Standorterweiterung der Fa. BIEBER + MARBURG befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Bebauungsplan wird daher und aufgrund der damit verbundenen umweltbezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren mit zweimaliger Beteiligung einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Umweltbericht wurde parallel zum Vorentwurf und der frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt. Eine erneute Beteiligung erfolgt zum Bebauungsplanentwurf.

Die frühzeitige (Fach-)Behörden- und Verbändebeteiligung zum Vorentwurf des Umweltberichtes wurde auch als sog. Scopingverfahren zur abschließenden Festlegung der Untersuchungsanforderungen an den Umweltbericht durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich Flächen für die Forstwirtschaft dar. Da die Inhalte des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht entsprechen, ist ein paralleles FNP-Änderungsverfahren erforderlich.

Eine förmliche Beteiligung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf hat nicht stattgefunden. Durch die Bekanntmachung und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf erfolgte auf dieser Grundlage die Unterrichtung und Erörterung zur geplanten Nutzungsänderung (siehe auch § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Es waren nach ortsüblicher Bekanntmachung sowie ergänzender Bekanntmachung auf der Gießener Internetseite sowohl im Internet als auch im Rathaus alle bis zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden umfangreichen Unterlagen einsehbar und ausgelegt. Die Auslegung und Beteiligung verfolgt den Zweck der Information der Öffentlichkeit und der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der

Planung berührten Belange. Diese Anstoßwirkung konnte vollumfassend mit der Bebauungsplan-Vorentwurf-Beteiligung erreicht werden, was auch durch die Anzahl der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange deutlich wurde. Im Anschluss an die Vorentwurfsbeteiligung fand auch die Beteiligung zum Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durch das Regierungspräsidium Gießen statt. Auch damit wurden alle relevanten Beteiligten erreicht und die planungsrelevanten Belange erfasst.

Die weitere Beteiligung findet im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gemeinsam mit dem Bebauungsplan statt.

## 10.2 Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss:	07.04.2022
Bekanntmachung:	30.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Scoping):	05.10.2023 – 08.11.2023 05.10.2023 – 17.11.2023
Entwurfsbeschluss:	03.07.2025
Bekanntmachung und Offenlegung (Einstellen der Planunterlagen in das Internet):	05.07.2025 21.07.2025 - 01.09.2025
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	21.07.2025 - 01.09.2025
Satzungsbeschluss:	05.02.2026
Ausfertigung:	24.03.2026
Bekanntmachung, Rechtskraft:	26.03.2026

## 10.3 Konfliktbewältigung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf gingen 24 Stellungnahmen ein, deren Bedenken sich alle im Kern gegen die Rodung von 4 ha Wald und dem damit einhergehenden Verlust der Biodiversität sowie zu den Folgen des Klimawandels richten. In diesem Zusammenhang wird eine Neubewertung des Projekts eingefordert. Wesentliche Aspekte, die in den Stellungnahmen thematisiert werden, werden im Folgenden aufgeführt (Kursivschrift) und kommentiert.

- *Es wird auf die aus der ersten regionalen Abweichungsentscheidung getroffene Auflage, dass langfristig keine Erweiterung mehr am Standort möglich sein soll, hingewiesen und dem damit einhergehenden Vertrauensverlust in die politisch Verantwortlichen mit der erneut beantragten Betriebserweiterung.*

Die Abweichung von der Maßgabe des Regierungspräsidiums Gießen vom 04.06.2008 zur Betriebsbeschränkung auf die damals genehmigte Fläche sowie von den Ausweisungen des geltenden Regionalplans (2010) liegt ausschließlich in der Entscheidung der Regionalversammlung, die die beantragte Abweichung vom Regionalplan am 03.05.2024 mit Maßgaben (siehe Kap.3) zugelassen hat.

- *Zur CO<sub>2</sub>-Bilanz werden u.a. fehlerhafte Berechnungen angeführt:*
  - *Der Ansatz für den Wegfall der mit der Rodung von Bestandswaldflächen verbundenen langfristigen CO<sub>2</sub>-Bindungswirkung sei zu gering,*
  - *der Ansatz für die CO<sub>2</sub>-Bindungswirkung von Dachbegrünung sei zu hoch,*
  - *der Ansatz für die CO<sub>2</sub>-Emissionen des zwischen verschiedenen Standorten zusätzlich erforderlichen LKW Verkehrs für Materialtransporte sei zu hoch,*
  - *der Ansatz für die CO<sub>2</sub>-Kompensation durch das eingesetzte KASTOrail Systems sei zu hoch.*

*Diese fehlerhaften Annahmen würden die Variante der Betriebserweiterung am Unternehmensstandort zu sehr begünstigen.*

Aus Anlass dieser Einwendungen wurde ein zusätzliches, alternatives Szenario berechnet, bei dem die Ansätze im Sinne der Stellungnahmen verändert wurden. In dem Alternativszenario, das für die Erweiterung am Standort möglichst nachteilig ausfällt, wurden Extremwerte angesetzt, die fachlich noch plausibel sind und die auch in der Fachliteratur zu finden sind.

Im Ergebnis zeigt sich dabei, dass auch unter dem Ansatz dieser für die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Betriebserweiterung am Standort nachteiligen Annahmen die Gesamtaussage im Alternativenvergleich bezüglich der Reihenfolge unverändert bleibt.

Dies ist im Wesentlichen darin begründet, dass die mit Neubaumaßnahmen verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen sehr hoch sind und dadurch der Umfang der jeweils erforderlichen Neubaumaßnahmen innerhalb der einzelnen Varianten die Treibhausgasbilanzen wesentlich dominiert. Die Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort bleibt auch in diesem alternativen Szenario die Variante mit den insgesamt geringsten Treibhausgasemissionen.

- *Es wird auf eine umfangreiche Ökosystemanalyse statt nur einer CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Rodung des Waldes verwiesen.*

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan sind in den vorgelegten Untersuchungen und Gutachten die maßgeblichen Aspekte ausreichend beleuchtet worden, um eine differenzierte und sachgerechte Abwägung der unterschiedlichen Raumansprüche leisten zu können. Nachuntersuchungen sind erfolgt und in die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsplanung eingeflossen. Neben der Treibhausgasbilanz sind auch die Auswirkungen auf die auf die Schutzgüter des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes betrachtet worden. Die Konzeption umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen und deren Sicherstellung durch Festsetzungen und über den Durchführungsvertrag sichert die Kompensation der ermittelten Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

In dieser ökologischen Gesamtbewertung bleiben die nicht kompensierbaren Treibhausgasemissionen der stärkste und entscheidende Faktor in der Abwägung. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Alternativszenarios in den Berechnungen (s.o.) ist die Betriebserweiterung am Standort auch nach der ökologischen Gesamtbewertung die sinnvollste Variante.

- *Der Innenentwicklung soll Vorrang vor Neuinanspruchnahme von Flächen eingeräumt werden (Teilverlagerung Gail-West) vor Standorterweiterung).*

Die Innenentwicklung gilt nach wie vor als vorrangiges Ziel vor der Außenentwicklung. Auf den jeweiligen Planungsfall bezogen, werden zunächst Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Die Anforderungen des konkreten Vorhabens machen eine Innenentwicklung hier aus Gründen der Unternehmensanforderungen und der Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar.

- *Fehlen einer sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange in Bezug auf die Aufhebung der Erholungswaldfunktion.*

Der Erhalt und die Sicherung der wenigen Betriebe aus dem produzierenden Sektor in der vorwiegend dienstleistungsorientierten Stadt Gießen stellt einen wesentlichen öffentlichen Belang dar. Das Unternehmen trägt wesentlich zum Gewerbesteueraufkommen der Stadt Gießen

bei und bietet Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Qualifikationsanforderungen. Darüber hinaus hat das Unternehmen eine hohe Bedeutung für zahlreiche mittelständische Betriebe in der Region und darüber hinaus.

Die für die Erweiterung vorgesehene Waldfläche weist erhebliche visuelle und akustische Störeffekte durch die Autobahn auf, wonach die faktische Erholungsfunktion am konkreten Standort nicht vorhanden ist. Im Verfahren zur Aufhebung der Schutzwalderklärung wurden die Belange durch die zuständige Obere Forstbehörde geprüft.

- *Der Waldausgleich in Büdingen ist nicht ausreichend und nicht sachgerecht, da er den gesetzlichen Vorgaben nach natur- und strukturräumlichem Zusammenhang nicht entspricht.*

Der forstrechtliche Waldersatz in Büdingen wurde aufgrund nicht in ausreichender Größe verfügbarer Flächen für eine Ersatzaufforstung im Stadtgebiet und auch im Landkreis Gießen mit den Forstbehörden abgestimmt. Eine kleine Teilfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> wird im Stadtgebiet in der Gemarkung Schiffenberg bereitgestellt. Die angesprochene gesetzliche Verpflichtung den Ausgleich im selben Naturraum wie den Eingriff zu realisieren, gilt nur für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach der Hessischen Kompensationsverordnung. Für die Ersatzaufforstung nach dem Hessischen Waldgesetz gilt sie nicht.

- *Es wird auf die aus der ersten Betriebserweiterung resultierenden bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.*

Aufgrund der Kritik seitens der anerkannten Naturschutzverbände an der Qualität der Ausgleichspflanzung für die erste Betriebserweiterung der Fa. BIEBER + MARBURG hat im Bereich des Europaviertels das zuständige Bundesforstamt bis 2023 eine erneute Anpflanzung vorgenommen, die auch mittlerweile ordnungsgemäß abgenommen worden ist.

- *Der Aspekt der Verschlechterung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserbildung bei Waldverlust wird nicht thematisiert.*

Der Aspekt wird insbesondere im Bodenfachbeitrag ausführlich berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept sieht die Rückhaltung von Niederschlagswasser im bereits bestehenden Rückhaltebecken, Dachbegrünung zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser vor, innerhalb der bestehenden Waldflächen werden im Rahmen des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs Maßnahmen benannt, die sowohl dem Artenschutz, als auch dem Rückhalt von Niederschlagswasser in den Waldflächen dienen.

- *Es werden Festsetzungen zu PV-Anlagen und CO<sub>2</sub>-reduziertem Bauen gefordert.*

Festsetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Die Verpflichtung zum dauerhaften Betrieb wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Der **VCD-Kreisverband Gießen** weist auf folgende verkehrlichen belang hin:

- *Die mangelhafte verkehrliche Erschließung durch eine Busanbindung und Gehweg entlang der Zufahrtsstraße zur Firma, Beleuchtung, Verpflichtung des Unternehmens für eine Station des Gießener Leihradsystems, Ordnung des „ungeordneten“ Parkens von Pkw und LKW rund um das Betriebsgelände, Einhaltung der Stellplatzsatzung für Fahrräder., Errichtung eines Parkdecks.*

Zur nicht ausreichenden Anbindung an den ÖPNV wird entgegnet, dass eine Busanbindung des Plangebietes nur über die in RMV-Trägerschaft verkehrende Regionalbuslinie 375 (Lich-Pohlheim-Gießen) möglich wäre. Weder der hierfür maßgebliche Regionale Nahverkehrsplan (2021) noch der in 2020 fortgeschriebene NVP für den Landkreis Gießen enthalten diesbezügliche Zielaussagen. Weitere Abstimmung dazu müssten mit der Aufgabenträgerin abgestimmt

werden. Gegenstand von Bebauungsplan-Festsetzungen kann ein solches Planungsziel nicht sein.

Die Anregung für ein Leihradsystem werden grundsätzlich begrüßt, jedoch für den konkreten Betriebsstandort mit den spezifischen Schichtarbeitszeiten in Randzeiten für nicht oder nur geringfügig umsetzbar eingeschätzt. Die Firma Bieber + Marburg bietet aber bereits seit Jahren seinen Beschäftigten ein Job-Fahrrad an.

Das ungeordnete Parken wird als eine Momentaufnahme eingeschätzt zu einer Zeit, als laufende Bautätigkeit zur Erweiterung des Bürogebäudes am Standort mit verschiedenen Gewerken vor Ort tätig waren. Für die firmeneigenen und Fremd-Lkw werden Stellplätze auf dem Betriebsstandort entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachgewiesen.

Die Einhaltung der Gießener Stellplatzsatzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sodass kein zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen wird.

In der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 BauGB (Einstellen der Planunterlagen in das Internet / „Offenlage“) wurden keine Stellungnahmen mit neuen abwägungsbeachtlichen Anregungen oder Hinweisen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich gegen den Waldumbau, in dem vorhandene Fichten zugunsten eines Laubmischwaldes entnommen werden sollen, wendet. Als Ersatz für den Verlust von Schutz- und Erholungswald werden durch die Stadt Gießen Ersatzflächen im Stadtwald (Gemarkung 1251, Flur 50, Flurstück 4/1 vorgeschlagen. Innerhalb dieses Waldbestandes kann ein Umbau von Fichtenmonokultur mit dem Ziel des langfristigen Erhalts stabiler Laubbaumbestände vorgenommen werden. Der Waldumbau erfolgt dabei nach klaren fachlichen Definitionen, was unter einem Waldumbau zu verstehen ist und ein fachlich korrekter Waldumbau wird seitens der Fachbehörden anerkannt. Dem Hinweis, dass die Ersatzaufforstung aus der ersten Betriebsenerweiterung teilweise nicht ordnungsgemäß realisiert worden ist, wird entgegengehalten, dass die in 2022 erkannten Defizite im Europaviertel erkannt und in 2023 sachgerecht behoben wurden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Verbände und Ämter**

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Ämter und Verbände gingen 16 Stellungnahmen von insgesamt über 50 beteiligten Stellen mit unterschiedlichen Anregungen ein:

Die **Obere und Untere Denkmalschutzbehörde** (Archäologie) verlangen aufgrund des Verdachts auf ein größeres Gräberfeld im Plangebiet eine fachgutachterliche Untersuchung und ggf. weitere archäologische Untersuchungen. Hierzu werden Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen, die den Umfang der Maßnahmen sowie die Vorgehensweise vor und während der Rodung mit den Bodendenkmalschutzbehörden beinhalten (vgl. Abschnitt 8.6).

Die **Obere Forstbehörde** (Regierungspräsidium Gießen) **und Untere Forstbehörde** (Forstamt Wettenberg) verweisen darauf, dass es sich bei der Fläche um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt für die Rodung eine Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Ziffer 1 HWaldG notwendig ist. Es wird ferner darauf verwiesen, dass die Fläche im gültigen Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet Forstwirtschaft dargestellt ist. Hierzu wird auf die bereits erfolgte Beschlussfassung zur beantragten Zielabweichung von den Darstellungen des Regionalplans 2010 und den gefassten Beschluss der Regionalversammlung vom 03.05.2024 (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 28.05.2024) verwiesen. Seitens der Behörde wird ferner auf die Schutz- und Erholungswaldfunktion der betroffenen Waldfläche und auf die entsprechenden Rechtsverordnungen verwiesen. Mit der Veröffentlichung der Verordnungen zur Teilaufhebung

des Schutzwaldes und des Erholungswaldes im Staatsanzeiger Hessen Nr. 39 vom 22. September 2025 stehen forstrechtliche Vorschriften insoweit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht mehr entgegen.

Die **obere Landesplanungsbehörde** verweist auf die entgegenstehenden Ziele der Regionalplanung und ein erforderliches Zielabweichungsverfahren. Die Zielabweichung wurde beantragt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens durch die obere Landesplanungsbehörde inzwischen mit Beschluss vom 03.05.2024 durch die Regionalversammlung genehmigt (Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 28.05.2024). Ein Antrag auf Änderung der Abweichungszulassung ist gestellt. Der Änderungsantrag war erforderlich weil sich gezeigt hatte, dass die in der Abweichungszulassung getroffenen Maßgaben zur Berücksichtigung raumordnerischer Anforderungen für die Entwicklung des Regionalen Grünzugs in der zunächst formulierten Form nicht umsetzbar sind. Mit dem Antrag wird eine den Zielen der Raumordnung Rechnung tragende Formulierung der Maßgaben möglich, so dass den sachlichen Anforderungen der Maßgaben aus der Abweichungszulassung entsprochen wird. Die Entscheidung des Regierungspräsidiums über die geänderten Maßgaben liegt seit 15.07.2025 vor, sodass die vorliegende Planung, wie in der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde zum Planentwurf vom 01.09.2025 bestätigt wurde, an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die **obere und untere Wasserbehörde** sowie **MWB** verweisen auf die Notwendigkeit eines von der Vorhabenträgerin vorzulegendes Entwässerungskonzept für das Gesamtgebiet (Bestand und Erweiterungsgebiet der Firma BIEBER + MARBURG), welches neben einem Trennsystem zur Schmutz- und Regenwasserableitung auch die Starkregenproblematik beinhalten sollte. Entsprechende Vorabstimmungen zum Entwässerungskonzept wurden durchgeführt und ein Entwässerungskonzept durch ein Fachbüro entwickelt, welches darlegt, dass die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem südlich angrenzenden Wald, das aufgrund der topografischen Verhältnisse bei einem Starkregenereignis über die Betriebsfläche abfließen würde, über eine Entwässerungsmulde am südwestlichen Rand des Betriebsgeländes schadlos abgeleitet werden kann. Eine gedrosselte Rückhaltung durch Ableitung des Dachflächenwassers auf die höhergelegenen Waldflächen ist nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand im Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen für die Vernässung partieller Waldflächen möglich. Daher wird eine Verknüpfung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die zugleich der angespannten klimatischen Waldbestandssituation zu Gute kommt, angestrebt.

Die **Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums** fordert eine Historische Erkundung aufgrund fehlender Informationen zur Altlastensituation im Planungsraum besonders im Umfeld des ehemaligen Verladebahnhofs des Gießener Braunsteinbergwerkes. Untersuchungen der Nutzungsgeschichte zeigen, dass für das Plangebiet sowie für die erste Erweiterung des Betriebsgeländes kein Altlastenverdacht vorliegt (vgl. Abschnitt 8.1.2 Bodenschutz)

Die **Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen** hat auf Spuren alten Bergbaus verweisen, sodass bei Baumaßnahmen ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Hinweis wurde in den Planunterlagen zum Entwurf unter den Hinweisen aufgenommen.

Das Amt für Umwelt und Natur hat umfangreiche Ergänzungsanregungen bzgl. der Fachgutachten (Fauna und Flora und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sowie zum Umweltbericht und zu Begründung, Textfestsetzung und Plankarte abgegeben, die zum Entwurf überprüft und überwiegend berücksichtigt werden konnten.

Die Hinweise der **Abt. Bauleitplanung des Regierungspräsidiums** hinsichtlich der Alternativenprüfung im Rahmen der Innentwicklung, die Hinweisen zur Durchführung der Flächen-

nutzungsplanänderung im Parallelverfahren sowie zum Monitoring der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht konnten zum Planentwurf in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt werden.

Die **Versorgungsträger der Ferngas- und Ferntrinkwasserleitungen** haben die nachrichtliche Übernahme der bestehenden Leitungslagen inklusive Schutzstreifen sowie die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soweit das Plangebiet betroffen ist, gefordert. Diese wurden in die Plankarte und den Textfestsetzungen ebenso übernommen, wie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der angrenzenden A 485, die als Anforderungen von der **Autobahn GmbH** geltend gemacht wurden.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 26 Stellungnahmen von 52 beteiligten Stellen ein. Davon waren 10 Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. 16 Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise, die im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt werden konnten oder abwägend zu behandeln waren.

Ein Großteil der eingegangenen Hinweise betrifft fachliche Anforderungen, die außerhalb des städtebaulichen Planungsverfahrens zu beachten sind (z.B. Bodenordnung, Abstimmungserfordernisse bei Baumaßnahmen an der Landesstraße, Verfahren im Falle des Vorfindens von Kampfmitteln oder archäologische Funde Berücksichtigung von Versorgungsleitungen und zugehöriger Schutzabstände, redaktionelle Anpassung an die städtische Abwassersatzung).

Das Amt für Umwelt und Natur gibt Hinweise zu Altlasten, Entwässerung und zu textlichen Festsetzungen, die durch redaktionelle Anpassungen und durch Weitergabe an die Vorhabenträgerin berücksichtigt werden. Weitere Anregungen und Hinweise betreffen natur- und artenschutzfachliche Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen, die alle berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt im Umweltbericht und in Fachbeiträgen sowie in der Umsetzung und im Monitoring von Maßnahmen. Von den Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur, die nicht vollständig berücksichtigt werden konnten, verbleibt die Anregung im Regenrückhaltebecken einen Dauerstaubereich für dort vorkommende Arten vorzusehen. Die Anregung wurde insofern aufgegriffen, dass im Zuge der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes angestrebt wird, innerhalb des Beckens 2 bis 3 kleinräumliche Vertiefungen einzubauen, die als Restwasertümpel für Amphibien fungieren können

Das Regierungspräsidium Gießen gibt keine neuen, berücksichtigungspflichtigen Anregungen und Hinweise. Die Stellungnahme vom 01.09.2025 beinhaltet zunächst die Bestätigung, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Ferner wird bestätigt, dass die aus bauleitplanerischer Sicht in der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise berücksichtigt wurden. Weitere Hinweise betreffen Berücksichtigungspflichten für die Zeit der Planumsetzung.

Die Obere Forstbehörde weist darauf hin, dass die Vorschriften des § 12 Abs. 1 HWaldG (Waldumwandlung, Waldrodung) der Planung nicht entgegenstehen und keine Bedenken gegen die geplante Ersatzaufforstung bestehen. Auf die notwendigen Aufhebungen der Schutz- und Erholungswaldverordnungen wird erneut verwiesen. Die Untere Forstbehörde schließt sich der Stellungnahme vollumfänglich an.

Die anerkannten Naturschutzverbände greifen die mit den Fachbehörden abgestimmten Verfahren und Handlungserfordernisse zur Inanspruchnahme der Fläche, zu den Ersatzaufforstungen und den forstrechtlichen Genehmigungsverfahren auf. Insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Neben konkreten Anregungen zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt werden konnten, wurden insbesondere Einschätzungen zur Art und Weise und Umfang der Kompensationsmaßnahmen getroffen, die überwiegend nicht geteilt werden.

Denn die Ausgleichskonzeption belegt, dass nach Abstimmung des fachlichen Umfangs unter Einbeziehung aller maßgeblichen Fachbehörden und Anerkennung durch diese, ein vollständiger naturschutzfachlicher und forstfachlicher Ausgleich des Eingriffs nach den einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben erfolgt. Die Durchführung und Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den mit der Vorhabenträgerin zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Weitere Anregungen betreffen Regelungen zur Nutzung des Niederschlagswassers oder zum Umgang mit Löschwasserentsorgung die nicht die Regelungsebene des Bebauungsplanes betreffen.

Ferner wird eingewendet, dass kein öffentliches Interesse für die Waldinanspruchnahme eines privaten Unternehmens erkennbar ist. Nach §1 (6) 8. a) und c) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Belange der Wirtschaft [...und] der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ zu berücksichtigen. Daher ist es durchaus als kommunale Aufgabe zu sehen, auch privaten Unternehmen, die Arbeitsplätze bieten und mit deren Gewerbesteuerzahlungen Einrichtungen der kommunalen Daseinsfürsorge finanziert werden können, bei der Ansiedlung, Bestandssicherung oder Erweiterung von Betrieben zu unterstützen. Insofern ist hier ein öffentliches Interesse gegeben.

Seitens der Open Grid Europe GmbH (OGE) wird auf die bestehende Ferngasleitung mit Schutzstreifen hingewiesen. Aus diesem Hinweis folgt eine vorhabenseitig vorzunehmende Umplanung für eine neu zu errichtende Trafostation. Der Standort wird innerhalb des Geltungsbereichs neu angeordnet. Der Hinweis zur Betroffenheit durch die Maßnahmenfläche für die Schlingnatter entlang der Autobahnböschung und damit im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Abschnitt finden keine Eingriffe in den Boden statt. Dieser Teil der Maßnahmenfläche soll lediglich durch regelmäßige und schonende Pflege als Sonnenplatz freigehalten werden.

Nach dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen über die eingegangenen Anregungen zur Offenlegung und dem Satzungsbeschluss werden nach Genehmigung der zuvor ebenfalls durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließenden 23. Flächennutzungsplanänderung mit Bekanntmachung in den beiden Gießener Tageszeitungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die integrierten textlichen Festsetzungen zur Rechtskraft gebracht.

## 11 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).z
- **Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189),
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft**  
(HeNatG) in der Fassung vom 25.5.2023 (GVBl. I, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57),

- **Bundesnaturschutzgesetz**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323),
- **Hessische Bauordnung**  
(HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
- **Hessisches Wassergesetz**  
vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475),
- **Wasserhaushaltsgesetz**  
(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz**  
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- **Bundes-Klimaschutzgesetz**  
(KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz**  
(KAnG) vom 20. Dezember 2013 (BGBl. I Nr. 393)
- **Hessische Gemeindeordnung**  
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24),