

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04**

### **„Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“**

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

---

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

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt, den seit vielen Jahren in Gießen ansässigen, Stahlhandel betreibenden Betrieb, der am Standort aktuell circa 220 Mitarbeitende beschäftigt, Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, die er benötigt, seinen Betrieb so weiterzuentwickeln, dass er auch künftig am Markt bestehen kann. Nach der geplanten Erweiterung kann mit zusätzlichen 50 bis 80 Arbeitsplätzen gerechnet werden.

Der bestehende Standort zeichnet sich insbesondere durch den vorhandenen Gleisanschluss, der eine ressourcenschonende Anlieferung der Rohprodukte ermöglicht, sowie durch die gute Straßenanbindung (BAB 485, Gießener Ring, Anschlussstelle Schiffenberger Tal), die für die Belieferung der Kunden von zentraler Bedeutung ist, aus.

Die betriebsinterne Logistik, die in Gestalt eines rein strombetriebenen und damit vollständig dekarbonisierbaren Transportsystems absolut zukunftsfähig ist, ist nur am bestehenden Betriebsstandort erweiterungsfähig. Die bestehenden 12 Kranbahnen können von z. Z. insgesamt ca. 115 m auf dann 215 m verlängert werden. So werden die internen Wege bei Ein- und Auslagerung und Weiterbearbeitung so klein wie möglich gehalten. LKW-Transporte zwischen unterschiedlichen Betriebsstandorten können dadurch kosten- und ressourcensparend vermieden werden. Nach der ersten, durch den im Jahr 2009 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsphase sind die Betriebsflächen inzwischen soweit baulich ausgeschöpft, dass es auch nach interner Optimierung der Arbeitsabläufe bereits zu Kapazitätsproblemen kommt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Waldgebiets, was die Rodung von ca. 4 ha Wald erforderlich macht, und außerhalb von Vorranggebieten Gewerbe(Planung) des aktuellen Regionalplans 2010 und außerhalb von geplanten Gewerbeflächen des gültigen Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Gießen wurde vor Beginn der Planung eine umfangreiche Standortvariantenuntersuchung nach den Kriterien einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Dabei wurden neben der Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort auch Varianten der Teilverlagerung des Betriebs oder der Komplettverlagerung auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen, aber auch auf bereits vorgenenutzten aktuellen Industriebrachen untersucht. Aufgrund des Zieles der Universitätsstadt Gießen, bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen, wurde auch eine detaillierte CO<sub>2</sub>-Emissions-Prognose in die Prüfung der Standortvarianten einbezogen.

Einschließlich des Plangebiets wurden 6 alternative Standorte einander gegenübergestellt. Dabei zeigte sich, dass eine Komplettverlagerung auf eine der untersuchten Alternativflächen nicht umsetzbar ist, die erforderliche Flächenkulisse nicht darstellbar ist und zudem der zusätzliche Flächenverbrauch und die zusätzlich zu errichtenden Gebäude sowohl aus ökologischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht die mit großer Deutlichkeit ungünstigste Variante darstellte.

Im weiteren Variantenvergleich wurden dann nur noch die Varianten A1: Erweiterung, A2: Teilverlagerung nach MTG-Gelände und A3: Teilverlagerung nach Gail West nach der Methodik einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) detaillierter untersucht und gegenübergestellt. Danach wäre aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu bewerten. Hier würde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der geringste Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen. Bei einer Teilverlagerung auf das MTG-Gelände würde ein Eingriff mittlerer Intensität stattfinden. Der stärkste naturschutzfachliche Eingriff findet durch die Erweiterung am Standort statt. In der Gesamtbilanz aller einbezogenen Abwägungsgesichtspunkte ist die Wirkung einer Erweiterung am Standort jedoch ähnlich zu bewerten wie eine Teilverlagerung auf die Fläche Gail-West.

Demgegenüber kommt die Treibhausgasemissions-Bilanz (THG-Bilanz) der Standortvarianten zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung am Standort trotz der erforderlichen Waldrodung von ca. 4 ha in der Summe

einer 50-Jahre-Betrachtung gegenüber den Alternativen die deutlich geringsten CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich zieht.

Im Zuge der weiteren Umweltprüfung ist es dann gelungen, mit der Konzeption umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen und deren Sicherstellung durch Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag, die ermittelten naturschutzfachlichen Auswirkungen des Eingriffs am Betriebsstandort weitestgehend zu kompensieren. Deshalb bleiben auch in der ökologischen Gesamtbewertung die THG-Emissionen die schwerwiegendsten und grundsätzlich nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Die Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort stellt somit in der ökologischen Gesamtbetrachtung die Variante dar, die insgesamt die geringsten nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt-, Natur und Klima besitzt.

Angesicht dieser Variantenuntersuchung und der entwickelten Ausgleichsplanungen wurden auch die regionalplanerisch relevanten Eingriffe in das nach Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesene Vorranggebiet ‚Regionaler Grünzug‘ vollständig ausgeglichen, die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 unter Maßgaben zugelassen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies wie folgt dar:

### Boden, Fläche und Wasser

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Vorderen Vogelsbergs (349) und der Untereinheit des Gießener Landrückens (349.2) (KLAUSING 1988). Das Gießener Lahntal zeichnet sich südlich durch abgesenkte Bereiche aus. Der Gießener Landrücken enthält flache Schwellen aus Trapp- und Basaltdecken in 240 bis 280 Meter Höhe, die sich in einer 60 m hohen Stufe über die miozänen Sande Gießens erhebt (SANDNER 1960). Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Geologischen Strukturraum Gießener Becken (3.17) mit ungegliederten miozänen Gesteinen. Petrographisch handelt es sich dabei um Ton-Schluff, Sand-Kies, Quarzit, Kalkstein, Tuffit und Braunkohle (z. B. Frielendorfer Flöze). Das Plangebiet ist geprägt von Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Die Solifluktuionsdecken haben Mächtigkeiten bis 70 cm und überdecken Fließschutt mit tertiärem Ton. Je nach Mächtigkeit und Zusammensetzung der Fließerden bilden sich die Bodentypen Pseudogley und im südlichen Teil Braunerden. Pseudogleye sind oft gute Grünland- und Waldstandorte. Hingegen eignen sich Braunerden gut als Waldstandort und bei Misch- und Laubwald ist der Bodenzustand langfristig stabil. Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung kaum Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt gerade im Hinblick auf ihre Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion relativ ungestört sind. Es besteht während der aktuellen Nutzung als Waldstandort keine Erosionsgefahr. Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin als Wald genutzt werden und könnte die Funktionen des Schutzgutes Boden als Pflanzenstandort, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schad- und Nährstoffe und seine wichtige Rolle im Wasserhaushalt weitestgehend ungestört ausüben.

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden (HWRM-Viewer, HLNUG 2018). Auch Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste WSG „TB II Steinbach“ beginnt etwa 4,6 km östlich. Südlich des bestehenden Gewerbebetriebes laufen zahlreiche Fließpfadeinzugsbereiche aufgrund der Geländetopografie zusammen. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse werden zwei Entwässerungssysteme zur Entwässerung des Plangebiets beitragen. Das erforderliche Entwässerungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler ausgearbeitet. Der überwiegende Teil der bestehenden Gebäude befindet sich innerhalb des Gefährdungsbereiches bei Starkregenereignissen.

## Lokalklima

Der Standort der Firma Bieber+Marburg befindet sich südöstlich von Gießen direkt angrenzend an die A485 und ist umgeben von einem von Kiefern dominierten Waldbestand. Insgesamt profitiert der Gewerbebereich von der Mittenlage im Wald. Im Waldinneren herrschen tagsüber relativ niedrige Temperaturen bei hoher Luftfeuchtigkeit als Folge der bestehenden Verschattung und Verdunstung. Nachts treten im Vergleich zu nicht mit Gehölzen überstandenen Flächen eher milde Temperaturen auf. Demnach wird das lokale Kleinklima durch die bestehenden Gebäude und die angrenzenden Waldbestände beeinflusst. Durch das hier in Rede stehende Vorhaben gehen rd. 4,5 ha Waldfläche verloren. Gleichzeitig wird der Waldbestand innerhalb des Eingriffsbereichs im Rahmen der Klimaaanalyse (GEO-NET 2022) als Bereich mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Ergänzend weist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen darauf hin, dass durch autochthone nächtliche Kaltluftströme über den großflächigen Waldflächen Ausgleichsströmungen in Richtung Stadt möglich sind. Die Flächen weisen demnach eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Der Luftaustausch mit der Umgebung ist zu erhalten. Eine Erweiterung des Standortes lässt erwarten, dass sich künftige Hitzewellen tagsüber verstärkt auswirken, da insgesamt durch den Verlust des Waldflächenanteils mit einer Verringerung kühlender Effekte im Eingriffsbereich selbst zu rechnen ist. Auch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung wirkt einer Aufheizung entgegen. Trotzdem ist damit zu rechnen, dass es zumindest temporär zu Hitzebelastungen sowohl innerhalb der geplanten als auch innerhalb der bestehenden Gebäude kommen wird.

## Lärmimmissionen

Am Betriebsstandort selbst kommt es durch die Verladevorgänge zu Geräuschentwicklungen. Am Erweiterungsstandort fallen diese aufgrund der bestehenden betrieblichen Abläufe und der Nähe zur Autobahn jedoch nicht ins Gewicht. Das Plangebiet ist durch den Straßenlärm nach dem LärmViewer Hessen einem hohen bis sehr hohen Lärmpegel ausgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro A. Pfeifer wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm an den Immissionsorten Tags überschritten werden. Ein Lärmschutzbauwerk zur Einhaltung der Orientierungswerte ist nicht erforderlich.

## Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit einem Kiefernforst mittleren Alters bestockt. In manchen Bereichen gesellen sich Buchen, Lärchen und Birken sowie vereinzelt junge Trauben-Eichen hinzu, sodass Teile als Mischwald einzustufen sind. Aufgrund der kleinräumig wechselnden geologischen Gegebenheiten im Süden von Gießen, ist ein Vorkommen besonders geschützter Orchideen-Arten nicht auszuschließen. Es wurden jedoch keine entsprechenden Arten kartiert. Dokumentiert wurden vier wertgebende Pflanzenarten die gesetzlich geschützt bzw. gefährdet sind, wie *Centaurea erythraea* (Echtes Tausendgüldenkraut), *Epipactis helleborine* (Breitblättrige Ständelwurz), *Hottonia palustris* (Wasserfeder) und *Lysimachia thyrsiiflora* (Strauß-Gilbweiderich). Nach Gutachten spielen deren Vorkommen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Rolle, da die Arten künstlich eingebracht wurden und sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Potentielle Baumquartiere wurden schwerpunktmäßig in den Buchenwäldern östlich, südlich und südwestlich des bestehenden Betriebsgeländes gefunden. Nordwestlich waren Baumquartiere hauptsächlich in Form von abstehender Rinde vorhanden. Insgesamt ist die Baumhöhlendichte als gering zu bewerten. Im Plangebiet wurden mindestens 12 Fledermausarten nachgewiesen. Es ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet überwiegend als Transfer- und (untergeordnetes) Jagdgebiet genutzt wird. Tierökologische Untersuchungen zur Haselmaus ergeben keine Hinweise auf das Vorkommen dieser Art. Insgesamt wurden im Plangebiet 32 Vogelarten festgestellt, wovon 28 als Brutvogel im Untersuchungsgebiet und vier Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Planungsrelevante Arten innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Graugans (*Anser anser*), Haubenmeise (*Lophophanes cristatus*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Schwarzspecht (*Dryocopus marius*), Stockente (*Anas platyrhynchos*) und Wintergoldhähnchen (*Regulus regulus*) und die Tannenmeise als Brutvogel. Insgesamt wird die Artenvielfalt der Avifauna im Untersuchungsgebiet als durchschnittlich bewertet.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Amphibienarten, wie Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Feuersalamander (*Salamandra salamandra*), festgestellt.

Die Erdkröte (*Bufo bufo*) nutzt den Wald teilweise als Landlebensraum. Innerhalb des Eingriffsgebiets wurde im Jahr 2022 die Blindschleiche als Reptilienart nachgewiesen. Im Jahr 2024 wurde das Vorkommen

von drei Schlingnattern im Umfeld des Plangebiets bestätigt. Mit der Schlingnatter ist eine planungsrelevante Art vorhanden. Aufgrund der Biotopstrukturen ist für Teile des Plangebiets eine Nutzung durch die Schlingnatter vorsorglich anzunehmen. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen ist der Lebensraumverlust der Schlingnatter flächengleich auszugleichen. Die Herstellung geeigneter Ersatzhabitats muss vorlaufend zum Eingriff erfolgen. Im Anschluss sind die Schlingnattern aus dem Eingriffsgebiet zu vergrämen und ggf. umzusiedeln.

Insgesamt ergeben die durchgeführten Kartierungen zu Flora und Fauna innerhalb des direkten Eingriffsbereichs sowie des Untersuchungsgebiets, dass der Eingriffsbereich einem breiten Spektrum störungsunempfindlicher Arten als Lebensraum dient. Hervorzuheben ist jedoch der Fund von Schlingnattern im Umgriff des Plangebiets. Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Umsetzung des Bebauungsplans jedoch vermieden werden.

#### Schutzgebiete und -objekte

Der Eingriffsbereich befindet sich außerhalb von Natura 2000 Gebieten, Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Direkt nördlich der A 485 befindet sich das FFH-Gebiet „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ (Nr. 5418-302). Eine Beeinträchtigung sonstiger Schutzziele des genannten FFH-Gebietes ((FFH-LRT: Natürliche eutrophe Seen) kann aufgrund der unterschiedlichen Biotopstruktur ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit weiterer Schutzgebiete, die sich in mehr als 700 m Entfernung befinden, kann durch Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Der Standort befindet sich außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung in der Nähe des Eingriffsbereichs (> 400 m) befindlicher Biotope kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

#### Ortsbild und Landschaftsschutz

Aufgrund der direkten Nähe des Firmenstandorts von Bieber+Marburg einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche zur Autobahn A485, ist der Eingriffsbereich geprägt durch die vierspurige Straße und die Wirkung des bestehenden Gebäudes. Somit führt die Erweiterung des Standorts nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Erweiterung des aktuellen Betriebsstandortes der Firma Bieber+Marburg ist natürlich gewachsener Boden betroffen. Laut Landesamt für Denkmalpflege befinden sich im Plangebiet und dem Umfeld zwei mögliche Grabhügel, die auf ein größeres Gräberfeld hinweisen könnten. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach der Hessischen Kompensationsverordnung ergibt sich durch das Vorhaben ein Kompensationsdefizit von 903.064 BWP zuzüglich 27.332 BWP für den Eingriff in den neu entstehenden Waldrand. Dabei handelt es sich um den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf. Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 61.060 BWP. Somit ergibt sich insgesamt ein Ausgleichbedarf von 991.456 Biotopwertpunkten. Dieser Ausgleichbedarf wird durch Maßnahmen erbracht, die zu einer ökologischen Aufwertung im angrenzenden Staatswald und im Stadtwald Gießen führen. So sollen im Staatswald an fünf Stellen Tümpel mit Krautfluren geschaffen werden und auch im nahen Stadtwald soll Oberflächenwasser durch verschiedene Maßnahmen wie die Anlage von Vertiefungen aber auch dem Verschluss von Abflussgräben sowie dem Rückbau eines nicht mehr benutzten aber befestigten Forstweges Niederschlagswasser im Wald zurückgehalten werden. Die Maßnahmen verfolgen die folgenden Ziele zur naturschutzfachlichen Aufwertung: Wasserrückhaltung im Wald (Pufferung von Starkregenereignissen), Nutzung von Niederschlagswasser für Waldbäume (Schmälerung der Wasserknappheit), Förderung der Artenvielfalt (Schaffung von Habitatstrukturen). Hiermit werden auch die Funktionen des Regionalen Grünzuges ausgeglichen. Weiterhin wird die Abteilung 200 im Stadtwald von Gießen von einem Hybridpappelbestand aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen, die den umliegenden Waldbeständen zu Gute kommen, kann der Ausgleichsbedarf vollständig erbracht werden. Der Verlust der Waldfläche durch die Erweiterung

des Firmengeländes ist unter Beachtung des Hessischen Waldgesetzes flächengleich auszugleichen. Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einer Teilfläche von 3,894 ha auf Flurstück 1/0 in Flur 6 der Gemarkung Calbach in Form eines Mischwaldbestandes. Die zur Erreichung des flächengleichen Ersatzes verbleibenden rd. 2.920 m<sup>2</sup>, werden durch eine Aufforstung am südlichen Rand des Schiffenberger Waldes (Gem. Schiffenberg Flur 12, Flst. 2/10) erbracht werden.

Die Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Betriebsgeländes von Bieber + Marburg ist als Schutz- und Erholungswald nach § 13 Abs. 1 HWaldG ausgewiesen. Die Entlassung aus den entsprechenden forstrechtlichen Verordnungen wurde von der Oberen Forstbehörde durchgeführt. Seitens der Stadt Gießen werden geeignete Ersatzflächen innerhalb des Stadtwaldes westlich des Europaviertels vorgeschlagen. Die Ausweisung dieser Ersatzflächen als Schutz- bzw. Erholungswald obliegt der Oberen Forstbehörde.

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

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

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen am 07.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SCH 08/04 "Erweiterung Firma Bieber + Marburg II" beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte wegen der erkannten insbesondere umweltbezogenen Untersuchungsanforderungen im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf** vom 05.10. – 08.11.2023 beteiligt. Die frühzeitige (Fach-)Behörden- und Verbändebeteiligung zum Vorentwurf des Umweltberichtes wurde auch als sogenanntes Scopingverfahren zur abschließenden Festlegung der Untersuchungsanforderungen an den Umweltbericht durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zum Vorentwurf 24 Stellungnahmen ein, die sich im Kern alle gegen die Rodung von 4 ha Wald und dem damit einhergehenden Verlust der Biodiversität und den Folgen für den Klimaschutz richteten sowie Kritik an den in der THG-Bilanz eingestellten Parametern äußerten und die Verlässlichkeit in die räumliche Planung bzw. einen Vertrauensverlust in politische Entscheidungen, hier insbesondere in die regionalplanerische Abweichungszulassung von 2008, nach der keine Erweiterung mehr möglich sein soll, bemängelten. Da bereits zum Entwurfsbeschluss in der Stadtverordnetenvorlage STV/2643/2025 in einer Übersicht über die wesentlichen Kritikpunkte aus der Öffentlichkeit informiert und zur Entwurfsoffenlage bis auf eine Stellungnahme keine neuen abwägungsbeachtlichen Anregungen vorgebracht wurden, wird hier auf die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen, die nicht vollständig berücksichtigt bzw. denen nicht gänzlich gefolgt werden konnte und die als Anlage 1 der Vorlage beigelegt sind, verwiesen.

Die Anregungen und Hinweise des Verkehrsclubs VCD sind entweder nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen in Bezug auf die ÖPNV-Anbindung oder beziehen sich auf die nachfolgende Ausführungsebene im Zuge der Baugenehmigung (Stellplatz-satzung) oder andere fachgesetzliche Regelungsinhalte (Sicherheitsanforderungen der Deutsche Bahn am Bahnübergang). Die Anregung ein betriebliches Next-Bike Leihradsystem vorzusehen, wird grundsätzlich unterstützt, die Fa. Bieber + Marburg bestätigte, dass sie seit fünf Jahren ihren Beschäftigten Job-Räder mit großer Akzeptanz anbietet. Es wird daher keine ausreichend angemessene Begründung für eine vertragliche Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vorhaltung eines Leihrad-Systems gesehen. Gleichwohl wurde die Vorhabenträgerin um Prüfung einer Realisierbarkeit gebeten.

Von den insgesamt 45 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und internen städtischen Ämtern wurde von 25 Stellen (teilweise für mehrere Sachgebiete) eine Stellungnahme abgegeben. Davon teilten 8 Stellen mit, dass sie keine Einwendungen oder fachliche Stellungnahmen vorzubringen hätten. Von 11 Stellen vorgebrachte Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken, sondern überwiegend Empfehlungen, die an die Vorhabenträgerin zur Kenntnis und Beachtung auf der nachfolgenden Umsetzungsebene weitergegeben und wenn erforderlich, bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes in der Begründung sowie den

Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen der textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst wurden und z.T. als Regelungsinhalte im Durchführungsvertrag aufgenommen wurden.

Den vom Amt für Umwelt und Natur vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz, zu den faunistischen und botanischen Gutachten hinsichtlich erforderlicher vertiefender Untersuchung zusätzlicher Arten, Anregungen zu naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, Hinweise zu textlichen Festsetzungen und redaktionelle und klarstellende Ergänzungen in Begründung sowie Umweltbericht wurden nahezu alle berücksichtigt. Insbesondere bzgl. Fledermäusen und Reptilien wurden zum Entwurf hin umfangreiche Nachuntersuchungen durchgeführt. Nicht in Gänze gefolgt werden konnte der Anregung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes überschüssiges Wasser in die angrenzenden Waldbereiche zu leiten. Während die Dachbegrünung und Zwischenspeicherung im vorhandenen Regenrückhaltebecken weiterhin Bestandteile dieses Entwässerungskonzeptes sind, hat sich die angedachte Ableitung dieses Wassers in die angrenzenden Waldflächen aufgrund der Topographie als nicht sinnvoll umsetzbar erwiesen. Die mit der Vernässung zusätzlicher Waldbereiche beabsichtigte Aufwertung wertvoller Biotopbereiche wird in anderer Weise durch die Anlage zusätzlicher Stillgewässer in den umgebenden Wäldern aber dennoch erreicht. Ebenfalls nicht gefolgt werden konnte der naturverträglichen Ausdehnung des bestehenden Regenrückhaltebeckens, da dies zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist und eine zusätzliche Rodung von Wald erforderlich gemacht hätte, die somit nicht zu begründen ist.

In der Stellungnahme der Naturschutzverbände werden im Wesentlichen Defizite im naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Untersuchungsumfang für Fledermäuse, Amphibien und Reptilien benannt. Durch Nacherfassung und vertiefende Untersuchungen sowie Erarbeitung einer artenschutzfachlich vorlaufenden Ausgleichskonzeption für die Schlingnatter und der naturschutzfachlichen Ausgleichskonzeption wurden die benannten Mängel zum Entwurf hin ausgeräumt. Bezüglich der Kritik an der Ersatzaufforstung in Büdingen und der unzureichenden Waldkompensation sowie der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Regionalplanung wird auf die unter 1. genannten Ausführungen zum Vergleich der Standortvarianten verwiesen.

Zur Kritik an der THG- Bilanz wurde ein Alternativ-Szenario berechnet, das für alle kritisierten Parameter die jeweils für die Erweiterung am Standort ungünstigsten in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Werte einsetzt. Im Ergebnis bleibt auch in dieser Vergleichsberechnung die Erweiterung am Standort die Variante mit den insgesamt geringsten Treibhausgasemissionen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen, insbesondere die obere Landesplanungsbehörde und die obere Forstbehörde, haben in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2023 die Anforderungen auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Ausweisungen im Regionalplan Mittelhessen 2010 und auf die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens hingewiesen sowie die weiteren nach Hess. Waldgesetz erforderlichen Voraussetzungen für eine Rodungsgenehmigung und Aufhebung der Schutz- und Erholungswaldfunktion aus überwiegend öffentlichen Interesse formuliert. Im weiteren Verfahren konnten diese und weitere Hinweise und Anforderungen verschiedener Fachdezernate sowie der Unteren Forstbehörde, die sich vollinhaltlich der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde angeschlossen hatte, nahezu vollständig berücksichtigt werden. Eine umfangreich mit allen Fachbehörden bezüglich des fachlichen Umfangs und der Art und Weise der Ausgleichsmaßnahmen abgestimmte naturschutzfachliche Ausgleichskonzeption, die zugleich als Ausgleich von durch die Planung beeinträchtigten Funktionen des Regionalen Grünzuges des RPM 2010 im Stadt- und Staatswald fungiert, konnte entwickelt und somit das nach Hess. Kompensationsverordnung ermittelte Biotopwertdefizit von 991.456 Biotopwertpunkten durch ein ganzheitliches Maßnahmenpaket innerhalb der angrenzenden Waldflächen von Hessen Forst und im Stadtwald von Gießen vollständig ausgeglichen werden. Dies zeigt sich auch in der von den entscheidenden Fachdezernaten des RP Gießen (Obere Landesplanungsbehörde, Obere Forstbehörde) im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf abgegebene positiven Stellungnahme vom 01.09.2025 ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise. Mit der zugelassenen Abweichungsentscheidung und den zugelassenen geänderten Maßgaben wird bestätigt, dass die Planung insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und somit auch die forstrechtlichen Voraussetzungen gem. Hessischem Waldgesetz vorliegen.

Fachinhaltlich schließt sich auch hier die Untere Forstbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vollumfänglich der Stellungnahme der Oberen Forstbehörde an.

Weitere Hinweise der 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, zum Inhalt. Diese wurden in die Plankarte und den Textfestsetzungen ebenso übernommen, wie die als Anforderung der Autobahn GmbH nachrichtlich darzustellende Bauverbots- und Baubeschränkungszone der angrenzenden A 485.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde die **Offenlegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 durchgeführt. 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 durch Hessen Forst aus der ersten Betriebserweiterung teilweise nicht ordnungsgemäß realisiert worden ist, wird entgegengehalten, dass die in 2022 erkannten Defizite im Europaviertel erkannt und in 2023 sachgerecht behoben wurden.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und internen städtischen Ämtern 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. 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 Restwassertümpel für Amphibien fungieren können. In weiteren Anmerkungen seitens des Naturschutzbeirates werden die Methodik der Fledermaus-Erfassung und die bloße Aufwertung eines vorhandenen Schlingnatter-Habitats als nicht ausreichend erachtet. Beiden Einwänden kann nicht gefolgt werden, da die Quartiersuche durch den Gutachter mit Hilfe der Kurzzeitlemetrie methodisch korrekt durchgeführt wurde und somit eine weitere Quartiersuche nicht für notwendig erachtet wird. Das vorhandene Schlingnatter-Habitat besitzt zwar derzeit bereits Eigenschaften die dessen grundsätzliche Eignung als Schlingnatter-Lebensraum belegen. Es ist in seinem Potenzial aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Das zur Verfügung stehende Aufwertungspotenzial reicht aus, um den Verlust eines Habitats einer nur geringen Wertigkeitsstufe auszugleichen.

Die gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände zum Bebauungsplanentwurf enthält neben konkreten Anregungen zu textlichen Festsetzungen, die berücksichtigt werden konnten, insbesondere Einschätzungen zur Art und Weise und Umfang der Kompensationsmaßnahmen, die überwiegend nicht geteilt werden, weil 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 abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Weitere Anregungen betreffen Regelungen zur Nutzung des Niederschlagswassers oder zum Umgang mit Löschwasserentsorgung die nicht die Regelungsebene des Bebauungsplanes betreffen, sondern auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der fachlichen Bestimmungen zum Brandschutz und der wasserrechtlichen Vorgaben geregelt werden.

Die vorgebrachten Einschätzungen zur mangelhaften Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus der bereits erfolgten 1. Erweiterung aus 2008 werden überwiegend nicht geteilt. Für die Waldneuanlage im Europaviertel wurden die Beanstandungen gegenüber der mit der Ersatzaufforstung beauftragten Bundesforstverwaltung von den zuständigen Fachbehörden geltend gemacht. Zuletzt wurden 2023 Nachpflanzungen sachgerecht durchgeführt. Für den mit der 1. Erweiterung noch nicht vollständig naturnah umgestalteten Waldrand wird ein noch auszugleichendes Ausgleichsdefizit befürchtet. In der aktuellen Eingriffsbilanzierung wurde dieser Waldrand in seinem Zielzustand bilanziert und ist somit damit vollständig

auszugleichen. Gleiches gilt für das „naturnahe Stillgewässer“, welches noch nicht umgesetzt ist, aber im Umweltbericht im Zielzustand erfasst wurde, um diesen auch vollständig ausgleichen zu können. Die Hinweise zum mangelhaften Umsetzungsstand weiterer Tümpel, aus der 1. Erweiterung stammend, wurden aufgegriffen. Es liegt eine schriftliche Zusage des mit der Umsetzung der Maßnahmen beauftragten Forstamtes Wettenberg vor die nach Maßgabe der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlichen Nacharbeiten zur Herstellung der Funktionalität der Maßnahmen umzusetzen.

Der Einwand, es sei kein öffentliches Interesse für die Waldinanspruchnahme eines privaten Unternehmens erkennbar, wird nicht geteilt. Nach § 1 (6) Nr. 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.

Wie bereits weiter oben dargestellt wurde, sind vom Regierungspräsidium keine abwägungspflichtigen Anforderungen oder Hinweise zum Planentwurf verblieben.

Von dem Gasversorger Open Grid Europe GmbH wurde in der Stellungnahme geltend gemacht, dass ihre Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen von der Planung durch die Verortung des Trafostandortes für die zu verlegende 20-kV-Stromleitung des Mittelhessen Netzversorgers (MIT.N) im Schutzstreifen sowie von der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für die Schlingnatter betroffen ist. Zum Satzungsbeschluss konnte in Abstimmung mit MIT.N von der Vorhabenträgerin ein Standort des Trafo außerhalb des Schutzstreifens verortet werden, der in die Planunterlagen übernommen wurde. Ebenso ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein LKW-Stellplatz, der innerhalb des Schutzstreifens lag, entfallen. In den Hinweisen wurden die Anforderungen des Gasversorgers und deren Zustimmungserfordernis zu allen Maßnahmen im Einwirkungsbereich der Leitungen ergänzt. Der Hinweis zur Betroffenheit durch die Maßnahmenfläche für die Schlingnatter entlang der Autobahnböschung und damit im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht geteilt, da in diesem Abschnitt keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind. Dieser Teil der Maßnahmenfläche soll lediglich durch regelmäßige und schonende Pflege als Sonnenplatz freigehalten werden.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die nicht vollständig berücksichtigt bzw. denen nicht gänzlich gefolgt werden konnte, und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen, die Grundlage des Satzungsbeschlusses waren, sind in der Anlage zum Beschluss begründet und dokumentiert.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben demnach Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind darüber hinaus im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2026 als Satzung beschlossen werden konnte.

Gießen, den 09.02.2026