



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. GI 05/23
„Katzenfeld“**

Planungsstand:

*Erneute, eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Entwurf
gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch*

Geänderte Textstellen sind kursiv geschrieben und hellblau markiert
Es werden nur die Inhaltsangabe und die geänderten Seiten aufgeführt.

21.07.2026

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), das Hess. Straßengesetz (HStrG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, 5 und 7 BauGB; § 4 u. 6 a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet/GE (§8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, außer Betriebe mit Verkaufsflächen für deren Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Produkte, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen,
- Reine Logistikbetriebe, Lagerhallen und -plätze als selbstständige Nutzungsarten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie jegliche Formen gewerblichen Wohnens,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und -leiter/-innen,
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Industriebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und Anlagen sind unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Rechenzentrum“ (§ 11, Abs.1+2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2, Abs.6 Nr.1 und Abs.9 BauNVO)

- ###### **1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Rechenzentrums einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen. Zulässig sind:**
- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,

- mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für Büronutzung, Sozialräume und vergleichbare Funktionen,
- für die Nutzung des Rechenzentrums erforderliche Nebenanlagen,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die Büronutzung verursachten Bedarf,
- Anlagen zur Stromversorgung des Rechenzentrums und dessen Notstromversorgung ~~bis max. 40 MW Nennleistung~~, als Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Anlagen zur Übergabe von Wärme des Rechenzentrums, als Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie
- innerhalb des Schutzbereichs oberirdischer Stromversorgungsleitungen gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO nur bauliche Anlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

1.3 **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum mit zugehörigen Ab-/Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 17-21 BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet kann die festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl (2,4) ausnahmsweise bis 2,8 überschritten werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 sowie alle Begrünungs-Festsetzungen für das Baugrundstück eingehalten werden.

2.2 Bei der im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten maximal zulässigen Baumassenzahl (10,0) werden Aufbauten und Anlagen auf der Dachfläche nicht mitangerechnet.

2.3 *(neu:) In den Baugebieten und Versorgungsflächen werden Flächen für Aufschüttungen mit ihren Böschungsbereichen als Bauland in Bezug auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit angerechnet, sofern diese Aufschüttungen die Voraussetzung für eine Bebauung sind.*

2.4 **Höhe baulicher Anlagen und der flächenhaften Aufschüttungen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.4.1 Als Höhenbezugspunkte werden in Teilen der Baugebiete und sonstigen Flächen mit baulichen Anlagen in Kombination mit den jeweils zulässigen Aufschüttungshöhen Normalhöhennull-Werte (..Meter über Normalhöhennull: m üNNH) festgesetzt, die vom jeweils höchsten Punkte des Gebäudes einzuhalten sind.

- 2.4.2 Die im Sonstigen Sondergebiet Rechenzentrum festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen nur durch Abgasrohre mit den technisch notwendigen Höhen überschritten werden.
- 2.4.3 Die in den Sonder- und Gewerbegebieten festgesetzten Höhen für flächenhafte Aufschüttungen sind Mindesthöhen, die ohne Auswirkung auf die zulässigen Gebäudehöhen im Baugenehmigungsverfahren auch um bis zu 1 Meter höher ausgeführt werden können.
- 2.4.4 Die festgesetzten Höhen für flächenhafte Aufschüttungen außerhalb der in Satz 2.3.3 genannten Gebiete sind Maximalhöhen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB))

- 3.1 Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise („a“) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Gebäudelänge errichtet werden.
- 3.2 Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes genehmigte Bauvorhaben in den Sonder- und Gewerbegebieten sind erst dann in Nutzung bzw. Betrieb zu nehmen, wenn durch eine, vor Hochwasserereignissen mit einem HQ 100x1,3-Pegel schützende Aufschüttung des Baugrundes oder eine geeignete Bauweise entsprechende Vorkehrungen getroffen worden sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 4 und 22 sowie Abs.3 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 Abs. 6 und § 23 BauNVO)

- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet dürfen durch ausschließlich der Fassadenbegrünung und -gestaltung dienende Konstruktionen überschritten werden, die ohne Seitenwände und Überdachungen vor den Gebäudefassaden angebracht werden oder vor diesen aufgestellt werden.
- 4.2 *(neu:) Im schraffierten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Bauverbotszone der K 28 im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen und Nutzungen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.*
- 4.3 Stellplätze, Garagen/Carports, Abstellplätze, Abfall-Sammelstandorte und Nebenanlagen sind in allen Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit der Bezeichnung „ST“ festgesetzten Flächen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze überall zulässig. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind uneingeschränkt zulässig.
- 4.4 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO über 40,00 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücks- und

Stellplatzflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen und E-Ladestationen.

- 4.5 Im Sondergebiet sind innerhalb der mit „NA“ bezeichneten auch größere Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Rechenzentrum und unter Beachtung der zulässigen maximalen Bauhöhen zulässig.

5 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ **(neu: und „Parkanlage“)** sind ein Spielfeld mit wassergebundener Oberfläche und eine Überdachung mit den maximalen Maßen 20x40 m zulässig. Zudem dient die ansonsten zu begrünende Fläche als Rückhaltung bei Starkregenereignissen.

- 5.2 **(neu:) Bauliche Anlagen, Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Nutzung als Rückhalte-Raum müssen die Schutz-Anforderungen der benachbart vorhandenen Leitungen berücksichtigen.**

6 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB)

- 6.1 Auf allen Grundstücksflächen, auf denen Niederschlagswasser zur Beseitigung über das öffentliche Kanalnetz anfällt, sind – nach Möglichkeit i.V.m. Versickerungs- oder Rückhalte-Anlagen - Drosseleinrichtungen vor der **Anschlussstelle** einzubauen, die richtliniengemäß und dauerhaft eine Drosselleistung von mind. 0,3 l/sec. pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche gewährleisten. Für alle Anlagenteile (insbesondere Drosseleinrichtungen und Notüberläufe) sind Betriebstagebücher zu führen, die jederzeit von der Stadt Gießen/den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) oder ihren Rechtsnachfolgern überprüft werden können, mindestens jedoch einmal jährlich unaufgefordert an MWB weiterzuleiten sind. **(neu:) Alternativ ist auch ein öffentlicher Betrieb der Rückhalteinrichtungen auf Privatgrundstücken durch MWB möglich.** MWB oder den Rechtsnachfolgern ist Zutritt zu den Grundstücksentwässerungsanlagen und Anschlusskanälen auf Anfrage zu gestatten, soweit dies zur Prüfung der technischen Einrichtungen erforderlich ist.
- 6.2 Die festgesetzten Flächen für den Wasserabfluss und die Rückhaltung dienen der Aufnahme von Starkregenereignissen. Die dortigen sonstigen Nutzungen und die Ausgestaltung bzw. Begrünung sind auf diese Funktion auszurichten.
- 6.3 Auf Baugrundstücken, die nicht flächig bis zur jeweils max. zulässigen Höhe aufgeschüttet werden bzw. in einer Höhe unter 160 m üNN bebaut werden, müssen bauliche oder sonstige Maßnahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes vorgesehen werden.

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

[ehem. 7.1. und 7.2 (betreffend M1 und M2) verschoben nach Pkt. 10]

- 7.1 Die mit M3 bezeichnete Fläche ist als blütenreiche Wiese unter Verwendung von regionalem Saatgut anzulegen und entsprechend dauerhaft zu pflegen. Außerdem sind 3 fachgerechte Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen.
- 7.2 Die mit M4 bezeichneten Flächen sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften (Mahd zweimal pro Jahr, frühestens Mitte Juni, Mahdgut entfernen). Eine Nachbeweidung der Flächen im Spätsommer ist zulässig. Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.3 Auf allen Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen. Vorhandene Flächen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind dabei anzurechnen.
- 7.4 In den Gewerbegebieten GE sind Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) extensiv zu begrünen. Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunterliegender Räume benötigt werden, sind davon ausgenommen, diese dürfen aber einen Anteil von 50% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen nicht zu den haustechnischen Aufbauten. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Carports mit Holzflachdach und Leichtbauhallen.
- 7.5 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).
- 7.6 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Lampen mit insektenverträglichem Lichtspektrum und insektenverträglicher Leuchtdichte zu verwenden. Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben oder zu den Seiten ist unzulässig, um Lichtmissionen und Blendwirkungen zu verhindern.
- 7.7 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.
- 7.8 Im Sondergebiet Rechenzentrum ist ein Rauchschwalben-Ersatzhabitat zu bauen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7.9 Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit offenporigen, begrünungsfähigen und begrünten Befestigungssystemen mit mindestens 50% Fugenanteil herzustellen. Davon ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss, sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung. Die Stellplätze können zu 50% auf den Grünflächenanteil nach Pkt. 7.5 angerechnet werden, wenn sie mindestens 90% Fugenanteil haben (z.B. Rasenwaben); ansonsten können sie nicht angerechnet werden.

- 7.10 Wege, Terrassen, Müllstandorte und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die einen verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser ermöglicht (offenporig, versickerungsfähig).

8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Das im Sonstigen Sondergebiet Rechenzentrum festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der folgenden Institutionen und Personengruppen gesichert:

Das mit „L“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Durchleitung und die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Leitungen zu Gunsten folgender Träger/-innen und ihrer Rechtsnachfolger/-innen, mit zugehörigen Schutzabständen, im Einzelnen

- einer Höchstspannungsleitung (380/110 kV) der Firma/Fa. TenneT TSO GmbH/Bayreuth,
- einer Fernwärmetrasse der Stadtwerke Gießen/SWG,
- einer Ferngasleitung der Fa. Open Grid Europe GmbH/OGE Essen,
- eines Steuercabels (LWL-Kabel mit Schutzrohr) des Zweckverbandes Mittelhessischer Wasserbetriebe/ZMW Gießen,
- einer Datenleitung zu Gunsten der Betreiberschaft des Rechenzentrums,
- einer Gasleitung zur Versorgung von Anrainern durch die Mittelhessen Netz GmbH/ MIT.N und
- einer lokalen Gasleitung zur Versorgung des Blockheizkraftwerkes im Gebiet durch die MIT.N.

- 8.2 *(neu:) In den nachrichtlich dargestellten Schutzstreifen der in Punkt 8.1. aufgeführten Leitungen sind keine Neubebauung oder wesentliche Veränderung der Topografie sowie auch keine Beeinträchtigung durch Abstrahlungswärme von neuen Fernwärmeleitungen zulässig.*

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingentierung nach DIN 45691

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen folgende Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 in den in der Abbildung dargestellten Teilflächen weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

GE 1 Nord	$L_{EK,tags} = 65 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 52 \text{ dB}$
GE 1 Süd	$L_{EK,tags} = 60 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB}$
GE 2	$L_{EK,tags} = 60 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB}$
GE 3	$L_{EK,tags} = 60 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB}$
SO West	$L_{EK,tags} = 65 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 50 \text{ dB}$
SO Ost	$L_{EK,tags} = 65 \text{ dB}$, $L_{EK,nachts} = 50 \text{ dB}$

Nach DIN 45691 wurden für die festgesetzten Teilflächen bzw. Baugebiete Emissionskontingente ermittelt (Immissionsberechnung Nr. 5755, Schalltechnisches Büro A.Pfeifer/Ehringshausen, 19.02.2025)

Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 – 12- Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

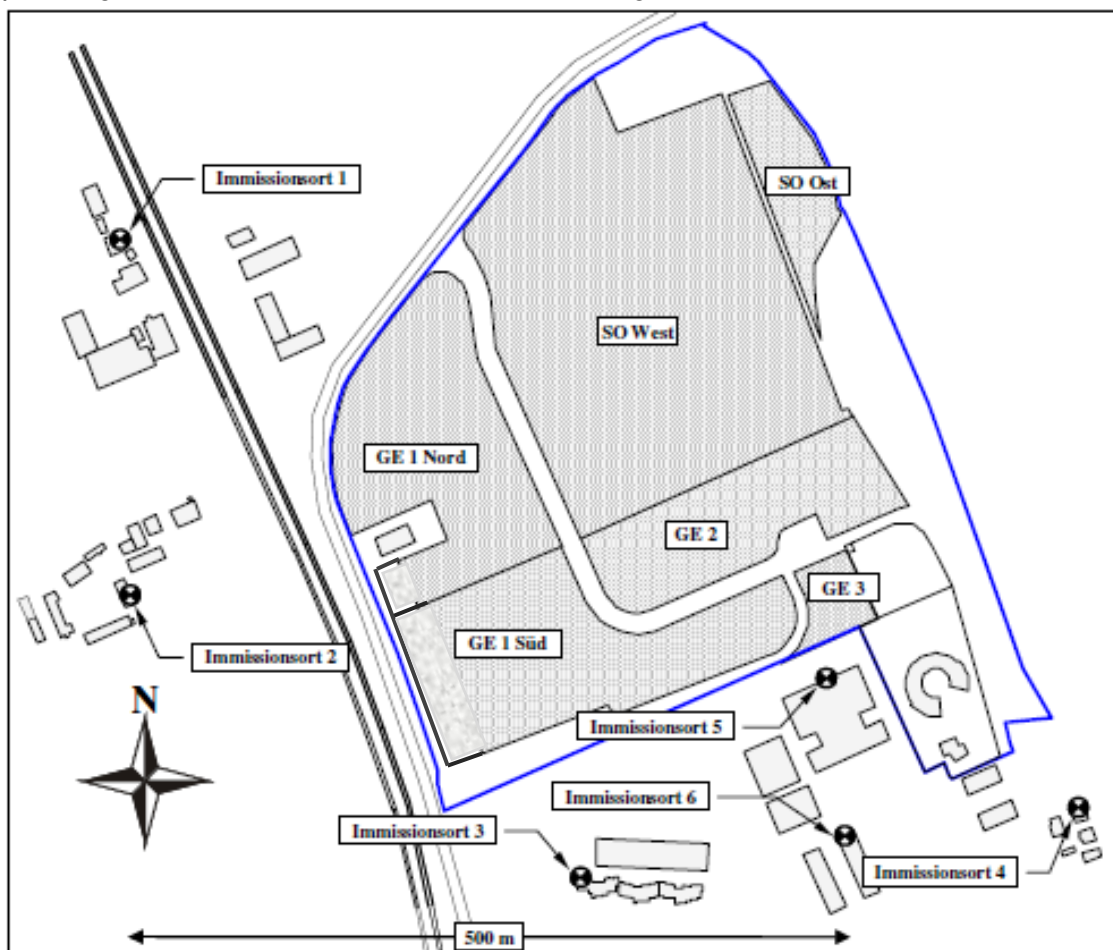


Abb. 1: Teilflächen im Plangebiet für die Emissionskontingentierung

10 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 *[verschoben von Pkt. 8] Auf der Fläche M 1 ist flächig als Gehölzpflanzung anzulegen (eine Pflanze alle 1,5 m², 90% der Pflanzen Straucharten, 10% der Pflanzen Baumarten, standortgerechte heimische Gehölzarten, darunter mindestens 10 Weißpappeln (*Populus alba*) und 10 Schwarzpappeln (*Populus nigra*), Pflanzqualitäten: Sträucher 60/100, Bäume Heister 150/200, Pappelarten Hochstamm 16/18).*
- 10.2 *Die mit M2 bezeichneten Flächen (Leitungsschutzstreifen) sind unter Verwendung von regionalem Saatgut als hochstauden- und blütenreicher Saum einzusäen und dauerhaft zu pflegen (Mahd einmal jährlich im Februar).*
- 10.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie nach Stand der Technik gegen Beschädigungen zu schützen. Die randlichen Säume sind als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.
- 10.4 Die Flächen mit Bindungen für die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern (Anpflanzgebot) sind folgendermaßen zu entwickeln:
- 10.4.1 Auf den Flächen mit Bezeichnung A sind flächendeckend heimische Sträucher anzupflanzen.
- 10.4.2 Die Flächen mit Bezeichnung B sind als freiwachsende flächige Hecke aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen anzulegen (eine Pflanze alle 1,5 m², 90% der Pflanzen Straucharten, 10% der Pflanzen kleinkronige Baumarten, standortgerechte heimische Gehölzarten, Pflanzqualitäten: Sträucher 60/100, Bäume Heister 150/200).
- 10.4.3 Die Flächen mit Bezeichnung C sind als freiwachsende flächige Hecke aus Sträuchern und groß- und mittelkronigen Bäumen anzulegen (eine Pflanze alle 1,5 m², 90% der Pflanzen Straucharten, 10% der Pflanzen Baumarten, standortgerechte heimische Gehölzarten, Pflanzqualitäten: Sträucher 60/100, Bäume Heister 150/200).
- 10.4.4 Die randlichen Säume sind bei allen Flächen als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen.
- 10.5 Entlang der gekennzeichneten „Achsen zum Anpflanzen von Straßenbäumen“ ist die angegebene Anzahl von Straßenbäumen anzupflanzen. Die Abstände der Bäume dürfen 8 m nicht unterschreiten und sind möglichst gleichmäßig anzulegen.
- 10.6 Pro sechs ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Im Sonstigen Sondergebiet Rechenzentrum gilt für die Stellplatz-Bepflanzung die Stellplatzsatzung, wenn zusätzlich Bäume in der in Satz 1 aufgeführten Qualität innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche zur Einhaltung der quantitativen Vorgabe des Satzes 1 angerechnet werden können.

- 10.7 Für jeden anzupflanzenden Baum nach 10.3. und 10.4. ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen sind mindestens 2 m breit herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.8 Geschlossene Fassadenflächen ab einer laufenden Wandlänge von 5 m sind flächig und in der ganzen Höhe mit einer Fassadenbegrünung oder mit vorgelagerten begrünten Rankhilfe zu versehen. Je 5 lfm Fassade ist eine Pflanze zu setzen. Die Begrünung muss gärtnerisch gepflegt und erhalten werden. Abgängige Pflanzen sind binnen Halbjahresfrist zu erneuern.
- 10.9 Die Rückhaltemulden „R“ an der Krofdorfer Straße sind mit gebietsheimischem, blütenreichen Saatgut zu begrünen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 91 Abs.1 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

- 1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
- 1.1 Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu errichten.
- 1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen geeigneten Dach- und Fassadenflächen zulässig.
- 1.3 Außenwandflächen der Hauptgebäude, ausgenommen Fensterflächen und Oberflächen von Solaranlagen, sind nur in hellen Materialien und Farben zulässig (Orientierungswert: analog Hellbezugswert 50-90). Stark reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig (Orientierungswert: analog maximaler Reflexionsgrad 80 %).
- 1.4 Dachaufbauten und Anlagen (z.B. zur Notstromversorgung) im Sonstigen Sondergebiet sind durch geeignete bauliche Maßnahmen abzuschirmen und können überdacht werden, ohne auf die Baumassenzahl angerechnet werden zu müssen.

2 Grundstückseinfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Bei Errichtung von Zunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese maximal 2,0 m hoch zulässig und durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2 Im Sonstigen Sondergebiet Rechenzentrum sind ausnahmsweise auch höhere Einfriedungen zulässig, wenn diese zum öffentlichen Raum hin wie in Satz 2.1 eingegrünt werden.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder auf den Grundstücken einzurichten und durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

4 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und nicht in Richtung Lahnaue/ Deich (Osten) zulässig. Werbepylone und Werbefahren sind unzulässig. Dies betrifft nicht stelenartige Werbeanlagen an Grundstückszufahrten bis 4 m Höhe, die von Herstellern teilweise ebenfalls als Pylone bezeichnet werden.
- 4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der für diese Leistung genutzten Grundstücke zulässig.
- 4.3 An Gebäuden sind Werbeanlagen unbeleuchtet oder angeleuchtet und innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 2,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 4.4 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Zudem sind an Fassaden von Gebäuden, die zur Wohnbebauung wirken, Werbeanlagen unzulässig.

c) Abweichung von der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen gemäß § 91 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

Im Gewerbegebiet ist abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung eine Zufahrt bis zu 10,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Zufahrten an der gleichen Straße mit einer Gesamtbreite von 15,0 m zulässig.

D) Kennzeichen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

1 Altlasten (Kennzeichnung), nachsorgender Bodenschutz und Abfallrecht

1.1 Im Plangeltungsbereich ist ein Altstandort ausgewiesen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Adresse	altlastenrelevante Nutzung
Gießen	32	8/13 8/14	Krofdorfer Straße 220	Betonfertigteilebau, Abfall- und Wertstoffaufbereitung (Recycling) u.a.

Die beiden genannten Flurstücke werden in der Altflächendatei des Landes Hessen unter dem Az.: 531.005.052-001.008 geführt. Den für diese Fläche bekannten Nutzungsformen wird seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ein uneinheitliches Gefährdungspotential von „gering“ bis „sehr hoch“ zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird. Wegen des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

1.2 (neu:) Beim Rückbau im Plangeltungsbereich vorhandener baulicher Anlagen oder entsprechend genutzter Flächen mit ehemals gewerblich-industrieller Nutzung ist gegenüber der zuständigen Behörde ein Sanierungskonzept hinsichtlich geplanter Nutzung vorzulegen und abzustimmen.

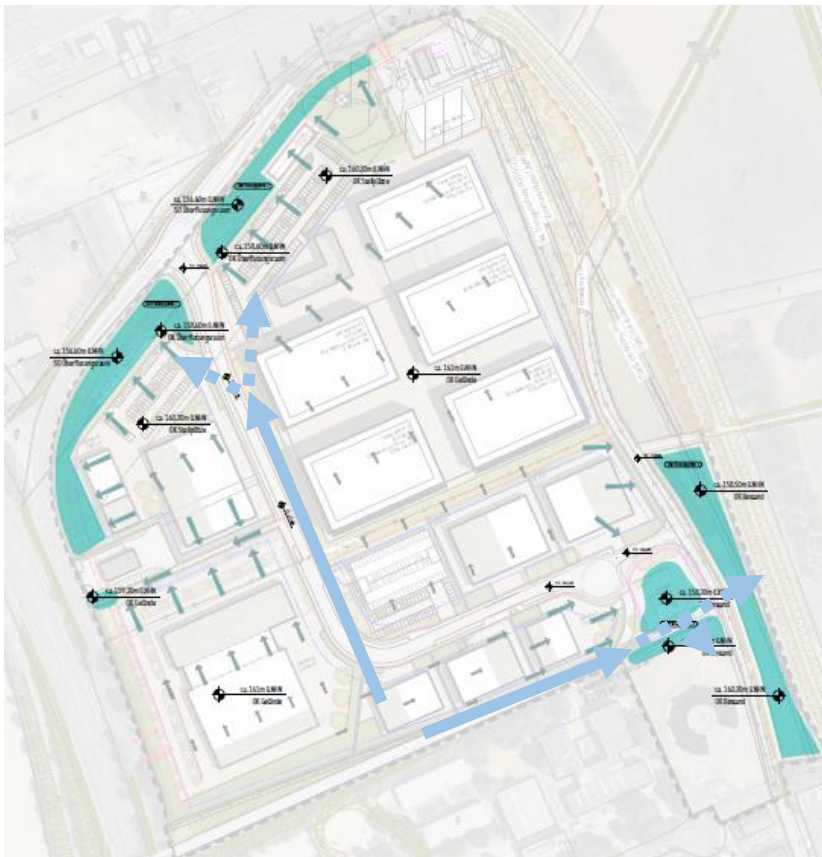
1.3 Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangeltungsbereich sind die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ (5.03.2025), der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (2023) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV 2023) zu berücksichtigen. Ein Einbau von Bauschutt oder sonstigen Abfällen in die flächige Auffüllung des Baulandes im Plangeltungsbereich ist unzulässig.

2 Wasserwirtschaftliche Hinweise, Hochwasserschutz und Entwässerungs-Vorgaben

2.1 Der Plangeltungsbereich liegt im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Für derartige Hochwasserrisikogebiete außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Vorschriften des § 78b Wasserhaushaltsgesetz/WHG.

Der Hochwasserschutzdeich ist auf das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) ausgelegt worden. D.h., bei höheren Hochwassern (HQ 100x1,3/extrem) besteht im Plangebiet Überschwemmungsgefahr. Im derzeit vorhandenen Gelände des

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die in der folgenden Abbildung dargestellte Simulation eines Starkregenereignisses, die auch die geplanten Aufschüttungen, Gebäude und Erschließungsanlagen berücksichtigt, erstellt.



13

Im Bebauungsplan werden demzufolge Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt, die im Fall eines extremen Hochwassers sowohl in Form eines Übersteigens der Deichkrone durch den Lahnhochwasser-Pegel als auch bei Starkregenereignissen im Plangebiet, jedoch nicht zur Rückhaltung des üblichen Niederschlagswassers, genutzt werden. Eine Absicherung der Notwasserwege und dieser Flutmulden gegenüber benachbarten Bauwerken, Erschließungsanlagen und schutzwürdigen Nutzungen wird vorgesehen.

2.2 (neu:) Bei einer erforderlichen Grundwasserhaltung oder einer Beeinträchtigung des Grundwassers beispielsweise im Zuge von Tiefbauarbeiten sind die wasserrechtlichen Vorgaben zur Anzeige- oder Erlaubnis-Pflicht zu berücksichtigen.

2.3 Gemäß § 3a der städtischen Abwassersatzung (2013, geändert 2025) hat jeder Anschlussnehmer eines Grundstücks eine Bewirtschaftungsanlage nach Maßgabe dieser Abwassersatzung zu errichten, sofern ein Gebäude, eine Gebäudeerweiterung, eine Nebenanlage oder sonstige Fläche mit einer Grundfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ hergestellt wird. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation ist zu begrenzen. Der max. Drosselabfluss wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorgabe gemäß Festsetzung A 6.1 je nach hydraulischen Verhältnissen von der Stadt vorgegeben und ist vor Planungsbeginn über die Planauskunft zu erfragen. Bei der Errichtung von Bewirtschaftungsanlagen mit einem Anschluss und/oder Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist ein Retentionsvolumen zu berücksichtigen. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vorzubehandeln und darf ansonsten nicht den Bewirtschaftungsanlagen zugeführt werden. Die geplante Regenwasserbewirtschaftung ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.

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

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der städtischen Abwassersatzung unzulässig.

2.4 Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen Versickerung Niederschlagswasser Planung Bau Betrieb“, Oktober 2024, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

3 Kampfmittelverdacht

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen des Plangeltungsbereiches muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

4 Straßenrechtliche Hinweise

- 4.1 Durch die bauliche und sonstige Entwicklung im Plangeltungsbereich dürfen keine Einschränkungen von Sichtbeziehungen und Lichtraumprofilen sowie eine Blendung oder sonstige Beeinträchtigung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen entstehen.
- 4.2 Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Bauverbots- und –Einschränkungszone der Kreisstraße K 28 müssen bauliche Vorhaben, Nutzungs- oder sonstige Änderungen mit Hessen Mobil vorabgestimmt und vom Straßenbaulastträger genehmigt werden.
- 4.3 Durch die Festsetzungen entlang der K 28 im Abschnitt des Plangeltungsbereiches wird ausgeschlossen, dass neben der neuen Gebietszufahrt und einer vorhandenen Grundstückszufahrt weitere Ein- und Ausfahrten entstehen.

5 Boden-Denkmalpflege

Im räumlichen Plangeltungsbereich muss laut Auskunft der hessenArchäologie mit dem Auftreten von Boden-Denkmalern (mittelalterliche Wüstung Läuferstrod) gerechnet werden. Gemäß § 2 Abs. Hess. Denkmalschutzgesetz dürfen durch Bebauung oder Boden eingreifende Maßnahmen keine Kulturdenkmäler zerstört werden.

Im Zuge der erforderlichen Kampfmittel-Sondierung wird die Kombination mit einer geomagnetischen Prospektion zur Feststellung eventueller Bodendenkmäler empfohlen. Im Falle von diesbezüglichen Funden ist die hessenArchäologie im weiteren Verfahren einzubinden.

6 Schalltechnische und immissionsrechtliche Hinweise

- 6.1 Die Immissionsberechnung Nr. 5755, Schalltechnisches Büro A.Pfeifer/Ehringshausen, 19.02.2025 hat auf der Grundlage einer Verkehrsprognose und der Festlegung von Immissionsorten im Plangebiet und dessen Umfeld für den anzunehmenden auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm folgende Beurteilungspegel (Lärmkarten) ermittelt:

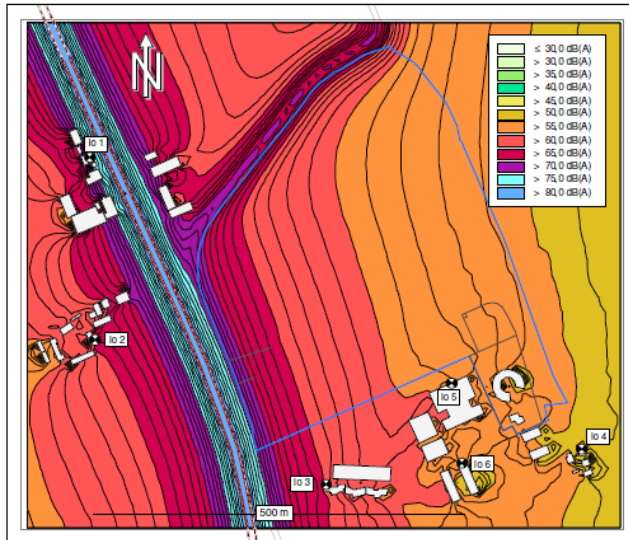


Abb. 4 : Lärmkarte des Beurteilungspegels des Straßenverkehrs tags, Berechnungshöhe 5 m.

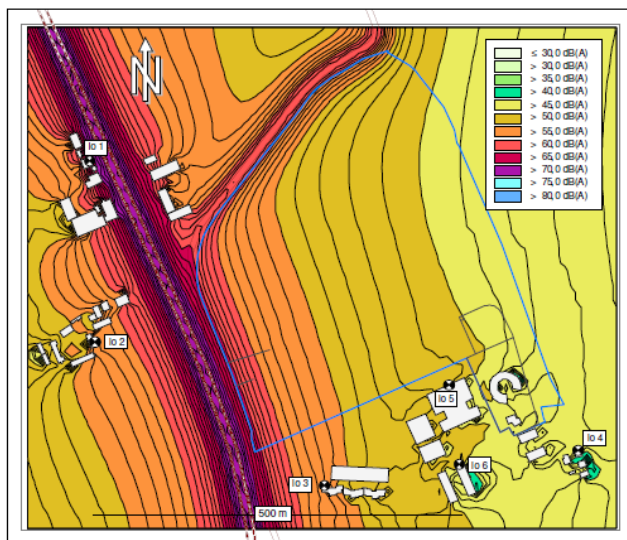


Abb. 5 : Lärmkarte des Beurteilungspegels des Straßenverkehrs nachts, Berechnungshöhe 5 m.

Es kommt hierbei zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 (Beiblatt 1, Teil 1.) Insbesondere in diesen Bereichen sollte bei Bauvorhaben die DIN 4109 berücksichtigt werden.

- 6.2 Die Obere Immissionsschutzbehörde weist auf die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) hin, wonach bei gewerblichen Nutzungen mit längerem Aufenthalt im Umfeld von Freileitungen (hier: Höchstspannungsleitungen mit 380 kV) im Abstand bis zu 20 m vom ruhenden äußeren Leiter (im Baugenehmigungsverfahren) nachzuweisen ist, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

Der Magistrat geht aufgrund der Vorabstimmung mit der Leitungsbetreiberin davon aus, dass auch innerhalb des Schutzstreifens und des o.g. Abstandes grundsätzlich gewerbliche Nutzungen möglich sind.

7 Natur- und Artenschutz

7.1 Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen werden zur verbindlichen Durchführung durch die Erschließungsträgerin des Planvorhabens vertraglich abgesichert:

- A1: Grünlandextensivierung „Im Heßler“ (Gem. Gießen, Flur 39 Nr. 473/3),
- A2: Auwald-Entwicklung **mit extensivem Grünlandstreifen** „Im Heßler hinter der Esels- wiese“ (Gem. Kleinlinden, Flur 3 Nr. 404),
- A3: Grünland-Entwicklung im Stadtteil Allendorf „Hinter der Mühle die Hofstatt“ (**Gem. Allendorf**, Flur 4 Nrn. 360 bis 363),
- A4: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Feldvögel in der Lahnaue (mit Blühstrei- fen und Schwarzbrache, auch als Naturschutz-Ausgleich) (Gem. Gießen, Flur 31, Nr. 10/2 tlw.),
- A5: Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Sumpfrohrsänger in der Lahnaue (auch als Naturschutz-Ausgleich, Gem. Gießen, Flur 31, Nr. 231),
- **(neu:) A6: Entwicklung von extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen oder Pfeifengras- wiesen „Am Lausköppel“ (Gem. Schiffenberg, Flur 14, Flurstück 3/2 (tlw.)),**
(dafür: „Ökopunkte Renaturierung Gänsbach (in Lahnau-Atzbach, bereits ausgef ührt)“ und „Ökopunkte Biotopschutz in ehemaligen Abbauf lächen (Lahnau, bereits ausgeführt)“ gestrichen)
- Ersatzlebensräume für Reptilien voraussichtlich auf der Fläche M3 und
- Ersatzgebäude für Rauchschnäbel **voraussichtlich im Bereich M1/M2.**

Die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs und Ent- wicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen können un- ter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 12 % und den privaten Bauflächen zu 88 % zugeordnet werden.

7.2 Rückschnitts-, Fäll- und Baufeldräumungen sind in den Monaten Oktober bis Feb- ruar durchzuführen.

Vor Abriss der Altgebäude ist die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich notwen- diger artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (nochmalige Begehung, An- passung des Abrisszeitpunkts) zu kontaktieren.

7.3 Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskon- struktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadrat- metern ist unzulässig (§ 37 Abs. 2 HeNatG). Großflächige Glasfassaden und spie- gelnde Fassaden sind zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 3 HeNatG)

8 Gehölzschutz

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (kurz FGSV) zu schützen.

9 Richtlinien für Baumpflanzungen/Artenempfehlungen

Standortbedingt muss für alle Gehölzpflanzungen ein Bodenaustausch erfolgen:

- bei linearer/ flächiger Pflanzung von Strauchgehölzen und Heistern Bodenaustausch der gesamten oberen 30-40 cm
- und je Baum eine Pflanzgrube gemäß der DIN 18916 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.

Es wird empfohlen, neben einheimischen Baumarten auch trockenheitsresistente Laubgehölze zu verwenden.

Bäume (trockenheitsresistent und stadtklimageeignet, für Straßenbäume und Stellplatzbegrünung):

Celtis australis oder *occidentalis*
Gleditsia triacanthos f. *inermis*
Platanus orientalis
Platanus x acerifolia
Quercus cerris
Quercus coccinea
Quercus frainetto
Quercus x hispanica
Quercus petraea
Sophora japonica 'Regent'
Tilia tormentosa 'Brabant'
Ulmus hollandica 'Lobel'
(Pflanzabstand bei *Ulmus* nicht 10 m, sondern 8m)
Zelkovia serrata

Zürgelbaum
Lederhülsenbaum
Abendländische Platane
Ahornblättrige Platane
Zerr-Eiche
Scharlach-Eiche
Ungarische Eiche
Spanische Eiche
Trauben-Eiche
Schnurbaum
Brabanter Silber-Linde
Schmalkronige Stadtulme

Zelkove

Säulenformen (z.B. bei Engstellen):

Ulmus hollandica 'Lobel'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Quercus robur 'Fastigiata', 'Koster' oder 'Columna'

Schmalkronige Stadtulme
Säulen- Hainbuche

Säulen-Eiche

Heimische Sträucher für Maßnahme M1 und Anpflanzgebot Sondergebiet:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Frangula alnus

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum

Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemose
Viburnum opulus

Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Kreuzdorn
Sal-Weide
Grau-Weide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Echter Schneeball

Heimische Baumarten besonders für Maßnahme M1 und Anpflanzgebot Sondergebiet:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Esche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Eberesche
Winterlinde

Heimische Gehölze für Schnitthecken (Einfriedungen):

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus spec.
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Taxus baccata

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Rotbuche
Gemeiner Liguster
Eibe

Kletterpflanzen:

Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera spec.
~~[gestrichen: Polygonum aubertii]~~
Parthenocissus spec.
Vitis vinifera

Waldrebe
Efeu
Hopfen
Geißblatt
~~Kletter Knöterich]~~
Wilder Wein
Weinrebe