



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. G 54

„HESSENHALLE“, 3. ÄNDERUNG

(Teilgebiet westlich des Lehmweges)

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	5
3.1. Planungsgrundlagen	5
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.1.2. Flächennutzungsplanung	6
3.1.3. Landschaftsplanung.....	6
3.1.4. Bestehende Bebauungspläne	6
3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen	8
3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	8
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept - Variantenprüfung	11
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4. Grünordnerische Festsetzungen	17
4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
4.5.1. Gestaltung von Dachdeckungen, -aufbauten und -fassaden.....	18
4.5.2. Werbeanlagen.....	19
4.5.3. Grundstückseinfriedungen	19
4.5.4. Abfall- und Wertstoffbehälter	19
4.6. Verkehrskonzept	20
4.6.1. Äußere und innere Erschließung	20
4.6.2. Öffentlicher Personennahverkehr	21
4.6.3. Ruhender Verkehr	21
4.7. Ver- und Entsorgung	22
5. Immissionsschutz	22
6. Umweltbelange.....	23
6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt und Klima	24
6.2. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen.....	26
6.3. Landschaftsbild und Erholungseignung.....	27

6.4. Eingriffsregelung und Artenschutz	27
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	28
7.1. Überschwemmungsgebiet.....	28
7.2. Wasserwirtschaftlicher Hinweis	28
7.3. Denkmalschutz	29
7.4. Kampfmittelbelastung.....	29
7.5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung	29
8. Bodenordnung.....	31
9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten.....	31
10. Rechtsgrundlagen.....	32
11. Verfahren - Konfliktbewältigung	33
11.1. Verfahrensart	33
11.2. Verfahrensstand.....	34
11.3. Konfliktbewältigung	34

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Lahn im Stadtgebiet der Universitätsstadt Gießen. Der ca. 3,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung schließt sich unmittelbar westlich an das Messengelände und die als Mischgebiet festgesetzte Bebauung südlich der Rodheimer Straße, zwischen den Einmündungen Lehmweg und An der Hessenhalle, an.

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Frühjahr 2013 wird der Geltungsbereich um einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 403/2 ergänzt. Hintergrund ist die erforderliche Umwidmung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche in eine nicht überbaubare Baugebietsfläche zur Aufteilung eines Teilbereiches des Lehmweges in zwei gleich große Teilflächen zum Verkauf an die nördlich und südlich angrenzenden Eigentümer zur Arrondierung ihrer Grundstücke.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 38, Nr. 55/4, 55/5, 55/7, 55/8, 403/2 und 403/4, sowie 403/3 teilweise und 453 teilweise.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der Vermarktung der städtischen Baugrundstücke im Mischgebiet westlich des Lehmweges wurde festgestellt, dass die in der seit 2003 rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ getroffenen Festsetzungen den heutigen Grundstücksanforderungen entgegen stehen und nicht mehr den Schutzbedürfnissen des benachbarten Messengeländes entsprechen.

Das 1. Änderungsverfahren wurde in 2003 auf der Grundlage eines mit einem Investor abgestimmten Gesamtkonzeptes für das Teilgebiet westlich des Lehmweges durchgeführt, welches danach aber nicht zur Umsetzung kam. Dieses Gesamtkonzept führte u.a. zur Festsetzung eines Mischgebietes mit Mindestgrundstücksgrößen. Mittlerweile hat für den größten Teil der Flächen eine rein gewerblich ausgerichtete Vermarktung auf kleineren Baugrundstücken stattgefunden. Das bestehende Baurecht soll daher modifiziert werden, um diese Entwicklung aufzugreifen und die noch anstehenden Vorhaben zu ermöglichen.

Nachdem vor rd. 2 Jahren das noch unbebaute, ca. 19.000 m² große Grundstück westlich des Messengeländes Hessenhallen aus der Variantenuntersuchung für den Standort eines neuen Gefahrenabwehrzentrums ausgeschieden ist, wird jetzt die vollständige Vermarktung und Bebauung angestrebt. Eine Teilfläche von ca. 4.200 m² konnte mittlerweile veräußert werden und dort der Neubau einer DEKRA-Niederlassung mit Büroflächen realisiert werden. Für die restlichen Teilflächen werden

aktuell die denkbaren Entwicklungs- und Konzeptansätze geprüft und mit potentiellen Interessenten abgestimmt.

Eine Teilfläche der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 403/2 soll an angrenzende Eigentümer als Stellplatzfläche veräußert werden.

Neben den angesprochenen Gründen für die Bebauungsplanänderung sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Änderung der Baugebietsart in ein eingeschränktes Gewerbegebiet unter Ausschluss der Ansiedlung von Tankstellen, Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Betrieben und Anlagen für Nutzungen mit sexuellem Charakter der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.
- Wegfall der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen.
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Straßen „An der Hessenhalle“ und „Lehmweg“ unter Beibehaltung einer Straßenrandeingrünung.
- Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Gesamtversiegelung auf 0,80, bei Festsetzung einer Mindestbegrünung von 20 % sowie einer Dachbegrünung.
- Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf 3 entlang den Straßen „An der Hessenhalle“ und „Lehmweg“ beziehungsweise auf 2 Vollgeschosse südlich der Wohnbebauung an der „Rodheimer Straße“.
- Festsetzung des Lehmweges im Endausbauzustand mit westlichem Gehweg auf 10,00 m Gesamtbreite als Straßenverkehrsfläche.
- Festsetzung der Teilfläche der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 403/2 als nicht überbaubare Mischgebietsfläche mit Fahr- und Leitungsrechten bzw. teilweise als Stellplatzfläche.
- Änderung der zulässigen Dachformen in Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- und Pultdächer sowie Ergänzung von Gestaltungsfestsetzungen für Dachelemente.
- Ermöglichung der Ansiedlung dreier Sportvereine in miteinander verbundenen Gebäuden auf einer Teilfläche am nördlichen Ende des Lehmweges durch Anpassung der Baugrenzen an die geplante Bebauung unter Beibehaltung einer Straßenrandeingrünung
- Sicherung einer städtischen Teilfläche für einen öffentlichen Parkplatz, der zudem für insbesondere Messe bezogene Veranstaltungen an maximal 50 Tagen im Jahr genutzt werden soll, mit Option auf die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses für bis zu ca. 400 Stellplätze.
- Verlegung des Besucher-Stellplatzes für die Gaststätte Boxerclub.

3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1. Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Gleichzeitig werden diese Flächen durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, womit das Entwicklungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB erfüllt ist.

3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) stellt für das Plangebiet ausschließlich „Gemischte Baufläche“ dar. Unmittelbar östlich angrenzend ist ein „Sondergebiet Ausstellungen/Messen“ dargestellt. Südlich der Straße „An der Hessenhalle“ ist eine großflächige Parkfläche dargestellt.

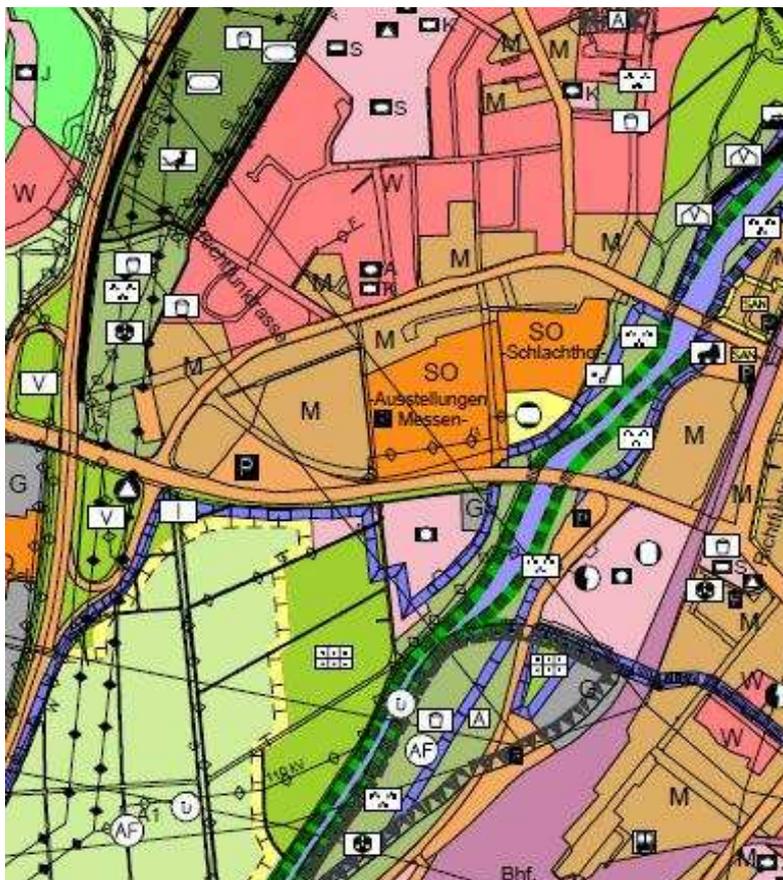


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

Die sich ergebende Änderung der Nutzung in „Gewerbe- und Sonderbaufläche“ im Rahmen der Änderung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ ausdrücklich möglich, bevor die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes geändert oder ergänzt wurde. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung ist durch die geplante Nutzungsfestlegung nicht gegeben, da sie der tatsächlich erfolgten Nutzung in den bereits bebauten Teilen des Bebauungsplangebietes vollständig entspricht. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.1.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2004, der als Fachgutachten abgestimmt aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert wurde, sind folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet enthalten.

Das Plangebiet gehört demnach zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit und gilt als stark überformt. Außerdem ist es Teil des Biotopkomplexes „Lahnaue zwischen Hardt und Westtangente“, welcher als „verarmt“ beschrieben wird. Der Landschaftsplan macht Vorschläge für die Acker- und Grünlandflächen in diesem Komplex; konkrete Aussagen zu den bebauten Bereichen werden nicht getroffen. Daher gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils im öffentlichen Raum (z.B. Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum)
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlichen Grünflächen
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung

3.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich momentan im Geltungsbereich des seit dem 01.10.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 54 „Hessenhalle“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan ist 2003 geändert worden, um die vormals rechtskräftige Festsetzung eines Sondergebietes „Sport“ mit Eissport-, Tennis- und Squashhallen im ursprünglichen Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ aus dem Jahr 1981 außer Kraft zu setzen. Stattdessen sollte die städtebaulich integrierte und attraktive Lage als hochrangiger Standort für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen entwickelt werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes i.V.m. Mindestgrundstücksgrößen sollte das Gebiet zur Ansiedlung eines größeren, gemischt genutzten Projektes vorbereitet werden.

Die nördlich und östlich angrenzenden Baugebiete befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 17.11.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“.



Abbildung 2: Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle", 1. Änderung (rechtskräftig seit 01.10.2003)

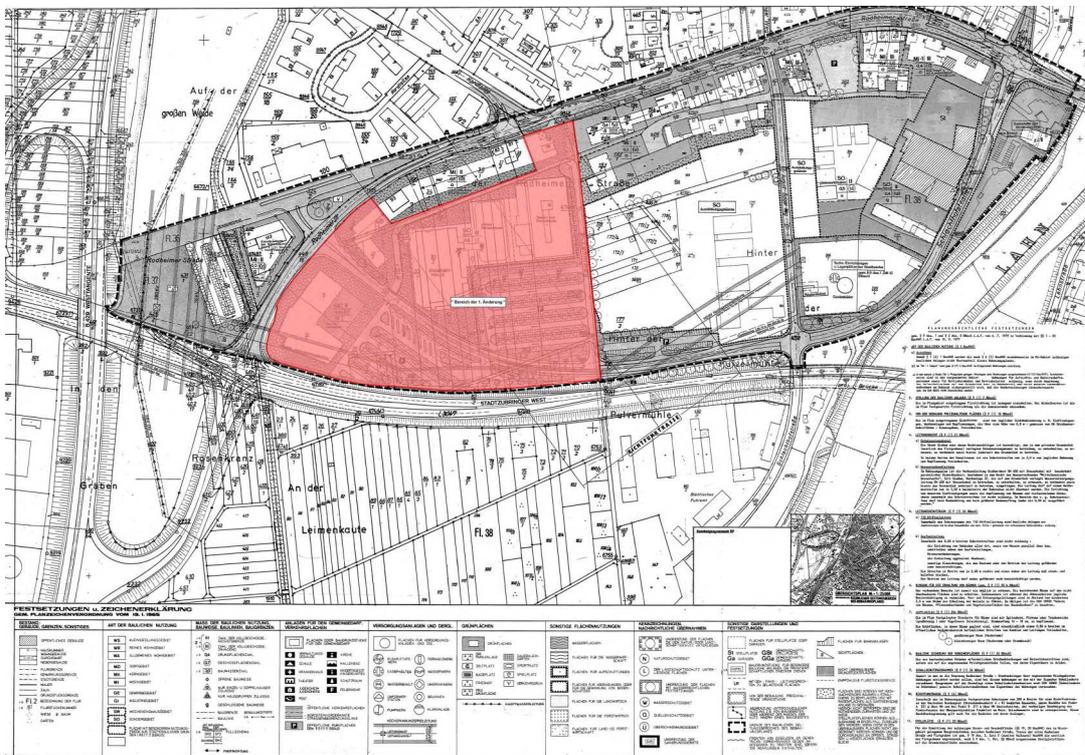


Abbildung 3: Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle"(rechtskräftig seit 17.11.1981)

3.1.5. Rahmenpläne und sonstige angrenzende Planungen

Eine Rahmenplanung für den gesamten Geltungsbereich des großen Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ existiert nicht. Die Gießener Messegelände M.A.T. Objekt GmbH (M.A.T.) hat dem Magistrat Ende 2011 ein Ausbaukonzept für ihren Messestandort vorgelegt, das im Geltungsbereich der 3. Planänderung durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Möglichkeit der Realisierung eines Parkhauses (durch M.A.T. oder einen Investor) angemessen berücksichtigt wird.

Östlich an das Messegelände angrenzend befindet sich momentan der Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung in Aufstellung. Die dortigen Planungsziele betreffen die Nachfolgenutzung und -bebauung des Schlachthofareales. Ein Zusammenhang mit dem 3. Änderungsverfahren besteht bei der summarischen Betrachtung der Umweltauswirkungen, weshalb im (ebenfalls beschleunigten) 2. Änderungsverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt wird.

3.2. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den letzten Jahren bereits die Neubauvorhaben

- einer Waschanlage sowie eines Bürogebäudes mit kleinem Bio-Lebensmittelmarkt,
- eines Selbstlager-Gebäudes („Speicher-Boxx“) und
- einer DEKRA-Geschäftsstelle

entlang der Straße „An der Hessenhalle“ entstanden.

Der Gewerbebetrieb der automatischen Waschanlage auf dem ca. 6.000 m² großen Grundstück an der Ecke An der Hessenhalle/ Rodheimer Straße besteht insgesamt aus 4 SB-Waschplätzen, einer Kfz-Aufbereitung, einer selbst genutzten Lagerfläche, einem Bio-Lebensmittelmarkt nebst der erforderlichen Sozialräume sowie aus Büroflächen auf zwei Etagen. Entlang der benachbarten Grundstücksgrenze verläuft ein zweigeschossiges, als Massivbau errichtetes Gebäude, das sich zum öffentlichen Straßenraum „An der Hessenhalle“ hin öffnet. Das Bauwerk wird durch ein dreigeschossiges Kopfgebäude mit einem zum Straßenraum der „Rodheimer Straße“ hin auskragenden Obergeschoss abgeschlossen, in welchem die Einzelhandels- und Büroflächen untergebracht sind. Das Gebäude übernimmt für das angrenzende Mischgebiet entlang der „Rodheimer Straße“ mit der hier vorhandenen Wohnnutzung eine Schall- und Sichtschutzfunktion. Von der Straße „An der Hessenhalle“ gibt es zwei Zufahrten, von der Rodheimer Straße eine Zufahrt. Mit Ausnahme dieser Einfahrten sind die an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen durchgehend bepflanzt.



Abbildung 4: Waschanlage mit Öko-Lebensmittelmarkt (Ansicht „An der Hessenhalle“, 9-2014)

Das Gebäude der Firma „Speicher-Boxx“ befindet sich westlich der angrenzenden Waschanlage auf einem ca. 7.000 m² großen Grundstück. Das zweigeschossige Gebäude beinhaltet neben Lagerräumen, die für private und gewerbliche Einlagerung angemietet werden können, Büroräume für die Betreiber sowie für den Verkauf und die Vermietung von Umzugsmaterialien. Die Grundstückerschließung erfolgt durch eine Einfahrt an der Straße „An der Hessenhalle“. Die interne Erschließung erfolgt durch eine Umfahrung um das Gebäude. Die Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der beplanten Randbereiche zur Nutzung als Rangier- und Stellplatzflächen versiegelt.



Abbildung 5: Selbstlager-Gebäude „Speicher-Boxx“ (Ansicht „An der Hessenhalle“, 9-2014)

Auf dem 4.100 m² großen Grundstück an der Einmündung des Lehmweges in die Straße „An der Hessenhalle“ befindet sich der Neubau der DEKRA-Niederlassung mit Büroflächen. Das dreigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer angrenzenden eingeschossigen Prüfhalle zur Inspektion von Kraftfahrzeugen (inkl. LKW) wird über die Straße „An der Hessenhalle“ über zwei Zu- und Ausfahrten erschlossen. Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme eines 10 m breiten Pflanzstreifens zur Straße „An der Hessenhalle“ und eines 5 m breiten Pflanzstreifens zum Lehmweg weitgehend als Rangier- und Stellplatzfläche genutzt und entsprechend versiegelt. Pflanzstreifen, Stellplatzflächen und eingehaltenen Baugrenzen entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“. Mit der Erweiterung der Baugrenzen in Richtung Lehmweg entsteht hier im Zuge der 3. Änderung eine potentielle Fläche für bauliche Erweiterungen in Richtung Lehmweg.



Abbildung 6: „DEKRA-Niederlassung“ (Ansicht „An der Hessenhalle“, 9-2014)

Für die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Planänderung finden derzeit Abstimmungs- und Verkaufsgespräche statt. Konkret verhandelt das federführende Liegenschaftsamt derzeit (9-2014) mit zwei Vereinen und einer Privatgesellschaft die Realisierung eines dreiteiligen Gebäudekomplexes für unterschiedliche Sportarten und zusätzliche Dienstleistungen im rückwärtigen Bereich der noch unbebauten städtischen Teilfläche am Lehmweg.

Darüber hinaus soll ein Teil der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 403/2 zur Arrondierung der angrenzenden Grundstücke an Private veräußert werden, sofern mit diesen eine Übereinstimmung über die Entwicklung von Bebauung und Nutzung ihrer Grundstücke erreicht wird. Die restliche als Grundstückszufahrt genutzte städtische Parzelle soll weiterhin der Erschließung dienen.

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Östlich des Lehmweges schließen sich Freiflächen und Ausstellungs- sowie Veranstaltungshallen der Messegesellschaft „M.A.T.“ an, südlich der Straße „An der Hessenhalle“ eine große öffentliche Stellplatzfläche mit rd. 200 Parkplätzen und nördlich das als Mischgebiet festgesetzte Areal südlich der „Rodheimer Straße“ mit einem überwiegend wohnbaulichen geprägten Gebäudebestand.

Auf der Ostseite des Lehmweges nördlich des Messegeländes schließen sich eine Gaststätte (Boxerclub), für die eine Stellplatzreihe westlich des Lehmweges angepachtet wurde, sowie ein Lebensmittelmarkt an. Die Stellplatzreihe für die Gaststätte im Bereich der 3. Planänderung soll lagemäßig leicht verschoben erhalten bleiben.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“ und ist durch Bebauung, Versiegelung und gärtnerische Vornutzung in weiten Bereichen stark vorbelastet. Der Geltungsbereich ist einerseits durch eine starke gewerbliche Nutzung im westlichen Teilbereich, andererseits durch Brachflächen im östlichen Teilbereich geprägt. Aufgrund der erst seit Kurzem vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind die im Zusammenhang angelegten Grünflächen noch nicht angewachsen. Entlang der Straße „An der Hessenhalle“ sind Platanen gepflanzt worden, die ebenfalls noch sehr jung sind. Der östliche Teilbereich besteht überwiegend aus ruderalisierten Wiesen mit einigen Gehölzinseln (Birken, Eschen, Eiben, Obstbäume, Weiden, Kiefern und Brombeeren). Großbäume sind nur am nördlichen Ende des Lehmweges vorhanden. Das Gebiet bietet daher nur noch im östlichen Teil potentiellen Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept - Variantenprüfung

Das 3. wie auch das parallele 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“ beidseitig des verbleibenden Gießener Messestandortes dient zur Konsolidierung und Neuordnung dieses für die Stadtentwicklung bedeutsamen Teilbereiches der Weststadt. Neben der ab 2015 anstehenden Umnutzung (mit Teilabriss) des seit Sommer 2014 vollständig aus der Fleischverwertungs-Nutzung genommenen Schlachthof-Areals vorrangig zu Wohnzwecken, sollen im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgrund der bisher erfolgten Vermarktung sowie der besonderen Standortgunst weitere Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen angesiedelt werden. Die Belange des Messebetriebes sollen insbesondere durch das Angebot weiterer, auch nachts nutzbarer Stellplätze mit Option zum Bau eines Parkhauses (im Falle der Realisierung weiterer Messehallen auf dem abgezaunten M.A.T.-Areal) sowie der Kombination der Flächennutzung für bestimmte Messe-affine Veranstaltungen berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Neubauten der „Speicher-Boxx“ und der DEKRA im östlichen Teil des Geltungsbereiches orientieren sich in Nord-Süd-Richtung und nehmen damit die

Ausrichtung der vorhandenen Hessenhallen bzw. des Lehmweges auf. Dies führt zu einer nicht senkrecht zur Straße „An der Hessenhalle“ erfolgten Aufstellung der benannten Gebäude. Der hierdurch an dieser Straße erschwerten Bildung einer einheitlichen räumlichen Grenze zwischen Straßenraum und Bebauung, welche durch die Solitärbauweise der errichteten Gebäude ebenfalls beeinträchtigt wird, wird durch die Festsetzung eines 10 m breiten Pflanzstreifens auf den an die Straße angrenzenden Grundstücksbereichen begegnet. Bei fortgeschrittenem Wachstum wird er, zusammen mit den hier gepflanzten Bäumen, eine einheitliche räumliche Begrenzung des Straßeraums bewirken und bietet Platz zur stadtbildverträglichen Platzierung von Werbeanlagen wie Fahnen und Pylonen.

An den übrigen Außengrenzen des Geltungsbereiches und zum Lehmweg werden lediglich 5 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, da die Pflanzungen hier der Eingrünung und als Abpflanzung zu benachbarten Nutzungen und nicht zur Definition des Straßenraumes dienen. Ebenso werden 5 m breite Pflanzstreifen, jeweils zur Hälfte auf den angrenzenden Grundstücken gelegen, zur Abpflanzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Parken“ und zwischen dem Grundstück „Speicher-Boxx“ und dem östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese Pflanzstreifen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und bieten u.a. Platz zur Aufnahme von, laut Stellplatzsatzung, vorgeschriebenen Bäumen, die z.B. aus Gründen der multifunktionalen Nutzbarkeit der Fläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ nicht unmittelbar zwischen den Einzelstellplätzen gepflanzt werden können.

Die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an den bereits errichteten Gebäuden mit bis zu 3 Stockwerken. Die an das Mischgebiet an der Rodheimer Straße angrenzende Fläche wird mit einer geringeren Höhe von 2 Geschossen und bis zu 9 m Höhe festgesetzt. Die in diese Richtung gestaffelte Höhe soll dem hier benachbarten Mischgebiet ebenso gerecht werden wie der 5 m breite Pflanzstreifen an dem zwischen Plangebiet und Mischgebiet liegenden öffentlichen Weg. Die Bebauung in Höhe von bis zu 9 m bleibt deutlich unterhalb der Höhe der im Mischgebiete angrenzenden Wohnanlage.

Zwischen der an das Mischgebiet angrenzenden Fläche im Norden und dem Grundstück der DEKRA im Süden soll eine Fläche mit Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt werden. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer öffentlichen, bewirtschafteten Stellplatzanlage mit ca. 210 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich soll diese Fläche bei Bedarf zur Nutzung für verschiedene Messeveranstaltungen genutzt werden. Optional ist die spätere Errichtung eines Parkhauses auf derselben Fläche zu ermöglichen. Auf eine planzeichnerische Darstellung der Stellplatzfläche wird deshalb zugunsten der generellen Nutzungsfestlegung „Parken“ für diese Fläche verzichtet.

Auf der verbleibenden Fläche neben DEKRA an der Straße „An der Hessenhalle“ soll ein dem DEKRA-Gelände vergleichbares Nutzungsmaß für diese Teilfläche festgesetzt und so eine ähnliche Nutzung und Ausnutzung ermöglicht werden.

Die Planungsziele und -festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne dokumentieren auch die Abprüfung der für diesen Standort in Frage kommenden Nutzungs- und Bebauungsvarianten. Nachdem die Stadt Gießen das im Ursprungs-Bebauungsplan aus 1981 ausgewiesene Planungsziel der Realisierung einer städtischen Eissporthalle sowie weiterer Sportanlagen endgültig aufgegeben hatte, sollte in 2003 ein Investorenobjekt auf der Grundlage der 1. Planänderung in Form einer städtebaulichen Großstruktur mit hochwertigem Einzelhandel, Dienstleistern, Büro- und Wohnflächen realisiert werden, was aber offenkundig aus wirtschaftlichen bzw. Vermarktungsgründen gescheitert ist. Bis 2012 wurde nach einer anschließenden kleinteiligen Vermarktung für Gewerbebetriebe das noch unbebaute, knapp 20.000 m² große Teilgrundstück westlich des Lehmweges als Standortvariante für den Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums gesichert, das jetzt aber voraussichtlich auf einem größeren und besser erreichbaren Alternativstandort im Gießener Osten realisiert werden soll. In 2011/2012 wurden zudem mit der Gießener Messegesellschaft M.A.T. Varianten zur Erweiterung ihres Messegeländes (als Parkplatz oder Sondergebiet) erörtert, jedoch konnte kein Einvernehmen über einen diesbezüglichen Flächenankauf oder eine Anpachtung erzielt werden. Im Zuge der dann anschließenden weiteren Vermarktung wurden mehrere Varianten zur Realisierung weiterer gewerblicher Nutzungen oder Anlagen für sportliche Zwecke (u.a. private Eissporthalle, Hotel, Lackierzentrum) sondiert.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, mit Ausnahme des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Parken“ sowie eines kleinen Streifens unbebaubarer Mischgebietsfläche, im überwiegenden Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt. Somit soll die in den letzten Jahren eingetretene und sich erkennbar fortsetzende Entwicklung des Gebietes als innenstadtnahe und verkehrlich hervorragend angeschlossene Fläche für gewerbliche Nutzungen gesichert werden.

Trotz der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet fand eine gem. BauNVO mögliche Ansiedlung von Wohnnutzung nicht statt. Auch für die noch unbebauten Teilflächen ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Es befinden sich vielmehr verschiedene gewerbliche und sonstige Nutzungskonzepte in der Abstimmung. Die Nutzungskonzeption sieht somit an dieser Stelle eine Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen um ein differenziertes Angebot an gewerblichen Betrieben vor.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ansiedlung von und die Nutzung durch Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, durch die angrenzende Messe mit Stellplätzen und weitere kundenorientierte Nutzungen gefördert. Die Ansiedlung besonders flächenintensiver und emittierender Gewerbebetriebe wird mit Rücksicht auf

die nördlich angrenzende Mischbebauung nicht verfolgt. Im Übrigen stehen dafür innerhalb des Stadtgebietes genügend Gewerbeflächen zur Verfügung oder befinden sich aktuell in der Entwicklung.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen sowie
- der bereits genehmigte Einzelhandelsbetrieb (hier: Bio-Supermarkt), bei dem gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ausnahmsweise zulässig sind.

Mit der Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe sollen insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenanspruchs und Verkehrsaufkommens des Einzelhandels die Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe gesichert werden. Das Plangebiet liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen (Stand 2011) außerhalb aller Versorgungsbereiche. Den im Plangebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben soll jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, auf einem untergeordneten Teil ihrer Betriebe Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung zu unterhalten. Dem vorhandenen Bio-Supermarkt sollen im Rahmen der gegebenen Nutzungsmaße Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise ermöglicht werden, soweit sich dies mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbaren lässt.

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Betriebe, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen. Sowohl die kerngebietstypischen als auch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten und Betriebe für den Verkauf von erotischen Warensortimenten, für Darbietungen oder für Handlungen mit sexuellem Charakter soll einerseits die angrenzende Wohnnutzung in den Mischgebieten geschützt, andererseits die negative Auswirkung auf das Image und damit auf die Vermarktbarkeit dieser innenstadtnahen, gewerblichen Flächen vermieden werden. Zusätzlich wird auf die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Gießen (Stand 2011) Bezug genommen, wonach sich das Plangebiet innerhalb eines Ausschlussgebietes für Vergnügungsstätten befindet.

Für die Teilfläche am nördlichen Ende des Lehmweges ist eine Bebauung durch einen

Gebäudekomplex für 2 bis 3 Sportvereine vorgesehen. Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig. Dieses Vorhaben erfordert daher lediglich durch eine geringfügige Aufweitung der Baugrenzen am Lehmweg eine Berücksichtigung. Da diese Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nach § 6 BauNVO) auch für die derzeit zulässige Mischgebietnutzung zulässig ist, ergibt sich hieraus keine Verschlechterung für das angrenzende Mischgebiet an der Rodheimer Straße. Durch die Lage des Baufeldes wird sich eine zukünftige Bebauung (bis 9 m Höhe zulässig) direkt am nördlichen Rand des hier gelegenen Grundstücks befinden und so eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Rest des Gewerbegebietes haben. Durch den festgesetzten Einfahrtsbereich vom Lehmweg und die Position des Baufeldes werden sich Stellplätze und Erschließung der Gebäude hier ausschließlich auf der Südseite der Bebauung, am angrenzenden Sondergebiet „Parken“, befinden, und so die Beeinträchtigung des nördlich anschließenden Mischgebietes mit der hier vorhandenen Wohnnutzung minimiert werden.

Die Teilfläche westlich des Lehmweges zwischen DEKRA-Gelände und der nördlich gelegenen Teilfläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“ (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB) festgesetzt. Hier sollen zunächst ca. 210 öffentliche Stellplätze, auch zur Entlastung des benachbarten Messegeländes und als Ersatz für den im Zuge der 2. Planänderung „Hessenhalle“ zur Bebauung vorgesehenen städtischen Parkplatz an der Rodheimer Straße (mit rd. 80 Stellplätzen) entstehen, optional soll die Fläche aber gelegentlich auch der Nutzung durch die benachbarte Messe in Form von verschiedenen Veranstaltungen dienen. Um dem zukünftig möglichen weiteren Bedarf nach Stellplätzen nachkommen zu können, ermöglichen die Festsetzungen auch den Bau eines Parkhauses auf diesem Gelände.

Zwischen dieser Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ und dem Lehmweg wird zusätzlich eine direkt vom Lehmweg anzufahrende Stellplatzfläche festgesetzt, die die bisher unmittelbar nördlich vorhandenen und durch eine benachbarte Gastronomie genutzten Stellplätze ersetzen soll. Diese verhindern in ihrer derzeitigen Lage eine Erschließung der nördlichen Gewerbegebiets-Teilfläche vom Lehmweg aus.

Die zwischen dem Mischgebiet an der Rodheimer Straße und den südlich angrenzenden Gewerbegebieten befindliche Wegefläche wird als mit Geh- und Fahrrecht belegte, nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt. Die Nutzung als Feuerwehrezufahrt für die Wohnanlage Rodheimer Str. 85 – 91 b bleibt dadurch gesichert. Das westliche Ende dieser Mischgebietsfläche wird hierbei als Fläche für Garagen festgesetzt, um dem nördlich angrenzenden Grundstück eine potenzielle Fläche für die Einrichtung zusätzlicher Garagenstellplätze bieten zu können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 sowie §§ 18, 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Straße „An der Hessenhalle“ mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das Grundstück „Speicher-Boxx“ und der Bereich der Waschanlage davon ausgenommen und auf 2 Vollgeschosse beschränkt werden. In dem am nördlichen Ende des Lehmweges gelegenen Teilgebiet werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Hier soll eine Staffelung der Höhe in Richtung der nördlich angrenzenden Wohnhäuser im Mischgebiet hergestellt werden.

In den Gewerbegebieten wird die nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Ausnutzungswerte gelten als Höchstmaß. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch die Festsetzung der maximalen Ausnutzung der GRZ von 0,8 soll den Gewerbebetrieben eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen für die individuellen Betriebsabläufe eingeräumt werden. Durch die Maßgabe, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen oder Dachflächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen sind, wird diesem Ziel zusätzlich entsprochen.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 (in Teilbereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit) bzw. auf 1,2 (bei drei zulässigen Vollgeschossen) als Höchstmaß festgesetzt. Damit werden die zulässigen Obergrenzen für ein Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht ausgeschöpft.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“ wird keine GFZ und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, um hier eine vollständige Ausnutzung zu ermöglichen und so eine möglichst hohe Zahl an Stellplätzen im hier möglichen Parkhaus zu erreichen. Andere Gebäude als ein Parkhaus sind durch die Festsetzung der Zweckbestimmung in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen, so dass diese festgesetzten Nutzungsmaße hier nur bei einem solchen Gebäude zu Tragen kommen.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude/OK Gebäude) festgelegt. In den Grundstücksbereichen, die sich zur Straße „An der Hessenhalle“ orientieren, sowie auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ wird eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m festgesetzt. Im rückwärtigen Gewerbegebiet in Nachbarschaft zum Mischgebiet an der Rodheimer Straße wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,00 m reduziert. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf

der der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

Damit ergibt sich eine Höhenstaffelung, beginnend an der Straße „An der Hessenhalle“ bis zur angrenzenden Mischbebauung der Rodheimer Straße. Durch die differenzierten Festsetzungen der GFZ und der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet soll den Schutzanforderungen der Wohnnutzung in den Mischgebieten Rechnung getragen und ein angemessener Übergang der Bebauungsdichte erreicht werden.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im westlichen der beiden Baufelder des Geltungsbereiches wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und damit der vorhandenen, jüngst entstandenen Bebauung mit über 50 m langen Baukörpern (Waschanlage/ Biomarkt; „Speicher-Boxx“) Rechnung getragen.

Ebenfalls wird für die Teilfläche am nördlichen Ende des Lehmweges und die südlich davon gelegene Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier über 50 m lange Baukörper (Sporthallen, Parkhaus) zu ermöglichen. Die geschlossene Bauweise dient hier zudem der Abschirmung der nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Rodheimer Straße zum Gewerbegebiet und der Fläche mit der Zweckbestimmung „Parken“.

Die verbleibende Teilfläche an der Straße „An der Hessenhalle“ wird in erweiterter offener Bauweise (ewo) festgesetzt, um hier eine Bebauung zu gewährleisten, die der bereits vorhandenen DEKRA-Geschäftsstelle als freistehendem Solitär mit umgebenden Frei- und Grünflächen entspricht, aber dennoch ausnahmsweise eine länger als 50 m geplante Bebauung zulässt, soweit dies für die betrieblichen Anforderungen auf dem Grundstück nötig wird.

Auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im Gewerbegebiet wird verzichtet, weil das Festsetzungserfordernis im Zusammenhang mit dem in 2003 geplanten Investoren-Großprojekt entfallen ist und die bisherige Vermarktung einen Grundstücksbedarf mit Größen deutlich unter 10.000 m² ergeben hat.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Ziel einer Durchgrünung des entstehenden Baugebietes zu erreichen, sind 5 und 10 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, in denen Großbäume zu pflanzen sind. An der Straße „An den Hessenhallen“ werden Platanen vorgeschrieben, um ein einheitliches Straßenbild mit Alleecharakter zu erhalten. Dort bereits gepflanzte Bäume

sind zu erhalten. Die Begrünung der Stellplatzanlagen (ein Großbaum je 8 Stellplätze) wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen vorgeschrieben.

Ebenfalls der Durchgrünung, aber auch der Abschirmung zum nördlich benachbarten Mischgebiet mit höherem Wohnanteil dient die Festsetzung von dichten Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen. Damit diese Gehölze als Lebensräume für die heimische Tierwelt dienen können, wird die Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten empfohlen.

4.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter.

4.5.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und -fassaden

Die bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen. Der Bebauungsplan enthält deshalb verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung, der Dachaufbauten und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

Die Festsetzungen sollen insbesondere zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen und ein raumverträgliches Einfügen auch von größeren Gebäudekomplexen mit ihrer Dach- und Fassadengestaltung ermöglichen.

Gemäß den bereits im Planänderungsgebiet vorhandenen Dachformen werden, auch in Änderung der bisher geltenden Festsetzungen, Flachdächer sowie bis 25° alter Teilung flach geneigte Sattel- und Pultdächer zugelassen. In Verbindung mit den festgesetzten Geschosshöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen führt dies dazu, dass die Höhenentwicklung dieses Gewerbegebietes am Ortsrand auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt wird. Notwendige Dachaufbauten sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25 % zu gestalten.

Die Fassaden von Gebäuden sollen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Vor- und Zurückspringen der Fassadenelemente, farbliche Gestaltung, Fallrohre, etc.) alle 20,00 m vertikal gegliedert werden. Damit soll einer zu monotonen und dominanten Gestaltung der Fassaden bei gewerblich genutzten Baukörpern insbesondere gegenüber den Straßenräumen entgegengewirkt werden.

Solaranlagen können in den Baufenstern optimal nach Süden ausgerichtet werden,

weshalb keine Notwendigkeit besteht, sie außerhalb der Dachflächen anzubringen.

4.5.2. Werbeanlagen

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

Zur Einschränkung der negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild sind sie grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen nicht höher als 1,5 m sein. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln.

Zudem sind Werbeanlagen nur innerhalb der Gebäudefassade, höchstens jedoch bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.

In den Gewerbegebieten an der Straße „An der Hessenhalle“ sind Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer straßenseitigen Breite von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern die nach Straßenrecht bestehenden Bauverbotszonen und Schutzabstände der Freileitungen eingehalten werden.

4.5.3. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Um den Sicherheitsbedürfnissen im Gewerbegebiet entgegen zu kommen, sind daher Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, sofern diese als Hecken oder als Zäune mit Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden. Der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche muss mindestens 0,10 m betragen. Direkt an den Grundstücksgrenzen zur Straße „An der Hessenhalle“ sind Einfriedungen nicht zulässig. Diese müssen hier z. Bsp. zurück gesetzt auf dem Grundstück hinter dem festgesetzten Grünstreifen errichtet werden, soweit die umfassende Einzäunung eines Gewerbebetriebes gewünscht ist.

4.5.4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zusammenhang mit Gewerbeflächen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Abfallsammelplätze in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch

Abpflanzungen zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen von der Straßenseite abzuschirmen sind.

4.6. Verkehrskonzept

4.6.1. Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet liegt zentral zwischen der Rodheimer Straße und der Straße „An der Hessenhalle“. Die Rodheimer Straße stellt in der stadtinternen Straßenhierarchie eine wichtige Hauptverkehrsstraße für die Verbindung der Weststadt über die Lahn mit der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet dar. Die Straße an der Hessenhalle dient dagegen der internen Erschließung des Gewerbegebietes „Hessenhalle“ mit den Ausstellungs- und Veranstaltungshallen der Messegesellschaft und den übrigen gewerblichen Nutzungen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Bundesstraße B 429 mit der Auf- und Abfahrmöglichkeit der Heuchelheimer Straße aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs bestens an das gesamtstädtische, regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die Herstellung einer zusätzlichen internen Erschließung des Plangebietes wird aufgrund der direkten Lage der Grundstücke an den Straßen „An der Hessenhalle“ und „Lehmweg“ nicht notwendig. Die in zweiter und dritter Reihe liegenden gewerblich nutzbaren Grundstücke im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches werden über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Lehmweg“ erschlossen, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Zudem grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die städtische Wegeparzelle Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 403/2, die südlich der Mischbebauung der Rodheimer Straße verläuft, und die als mit Geh- und Fahrrecht belegte nicht überbaubare Mischgebietsfläche zukünftig als Nebenerschließung für die angrenzenden Grundstücke, die ohne Ausnahme bereits über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind, dienen wird. Die zusätzliche Erschließung dieser Grundstücke über die in städtischem Eigentum verbleibende Parzelle wird vertraglich geregelt.

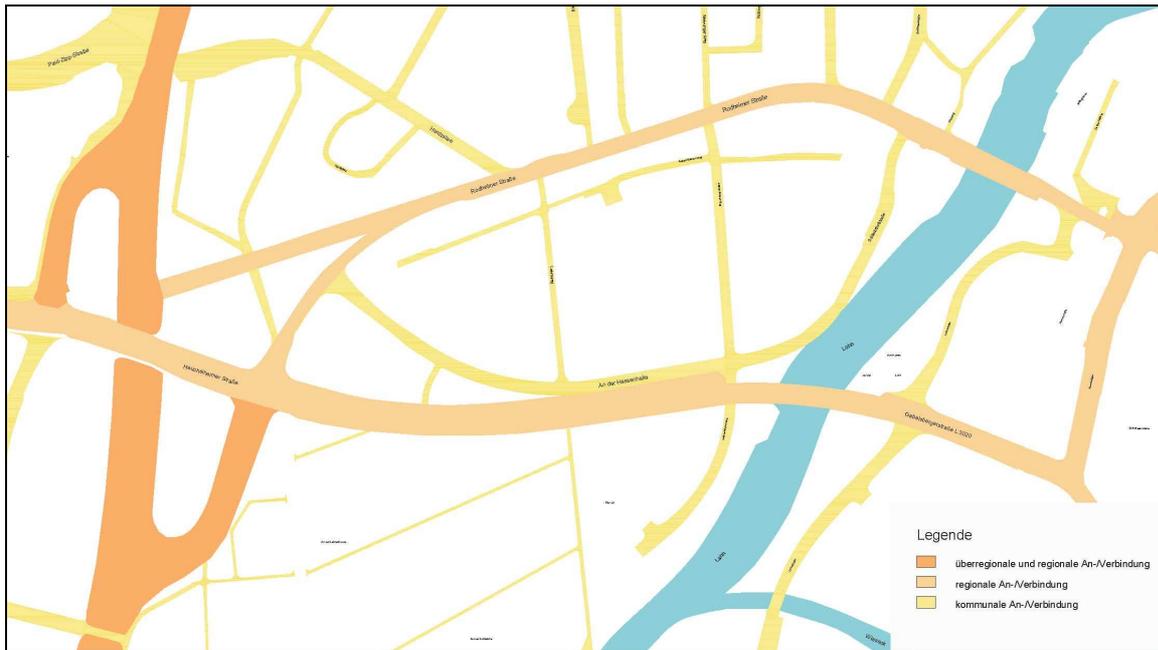


Abbildung 7: Anbindung des Plangebietes an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz

4.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Gießener Bahnhof sowie zum Bahnhaltepunkt Gießen-Oswaldsgarten gut an das schienengebundene Regional- und Fernverkehrsnetz angebunden. Der Geltungsbereich ist zudem über drei (Stadt)Buslinien (7, 12 und 24) sowie den überörtlichen Busverkehr (41, 42) sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltstellen Schützenstraße, Hessenhalle und Hardtallee liegen in fußläufiger Entfernung.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze und (Fahrrad-)Abstellplätze für die bereits realisierten sowie geplanten Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen können vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

Für den Stellplatzbedarf insbesondere der Messengesellschaft M.A.T. GmbH sowie als öffentlicher Parkplatz, auch als Ersatz für den weg fallenden Parkplatz an der Rodheimer Straße, ist das Grundstück westlich des Lehmweges als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parken“ vorgesehen. Die Errichtung eines Parkhauses für bis zu ca. 400 Stellplätze ist auf diesem Grundstück zusätzlich zu oder an Stelle der ebenfalls zulässigen ebenerdigen Stellplätze möglich, um zukünftig weiterem Stellplatzbedarf insbesondere der Messengesellschaft M.A.T. GmbH (im Falle der Realisierung ihres Endausbau-Konzeptes mit weiteren Hallen auf dem Kerngelände und dort weg fallenden Stellplätzen bzw. zusätzlichem Stellplatzbedarf) standortnah

nachkommen zu können.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Fernwärme und Strom kann aufgrund der Bestandssituation durch die entsprechend vorhandenen Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) sicher gestellt werden. Die Entsorgung des Abwassers findet ebenfalls über das bestehende Kanalnetz der MWB statt.

Eine Anbindung an das örtliche Telekommunikationsnetz ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls gewährleistet.

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt über das bestehende Verkehrsnetz stattfinden.

5. Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Schallemissionen durch die geplante Fläche mit der Zweckbestimmung „Parken“ wurde in 2014 eine „Immissionsprognose nach TA Lärm für die Errichtung eines Parkplatzes“ durch das Schalltechnische Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer erstellt. Untersuchte Immissionsorte waren die nächst gelegenen Wohnbebauten im Mischgebiet an der Rodheimer Straße und am nördlichen Ende des Lehmweges. Die Berechnungen zeigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts an beiden Immissionsorten. Voraussetzung ist die Ausführung des Parkplatzes mit glattem Asphaltbelag. Die Errichtung von Lärmschutzbauwerken ist gemäß dieser Untersuchung nicht erforderlich. Die Immissionsrichtwerte für Maximalpegel bei kurzzeitigen Geräuschspitzen werden ebenfalls tags und nachts eingehalten.

6. Umweltbelange

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Damit werden Pläne bezeichnet, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben.

Das - in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) - eingeführte „beschleunigte Verfahren“, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u. a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist hier anwendbar, da im Geltungsbereich eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Berechnung wurde hier die Fläche der 4 festgesetzten Baufenster mit insgesamt 19.900 m² herangezogen.

Dieses Bebauungsplanverfahren erfüllt gleich zwei der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten notwendigen Anforderungen für die Zulässigkeit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens. Einerseits handelt es sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung und andererseits kann auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen geltend gemacht werden. Zusätzlich dazu erreicht die festgesetzte, maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten mit 19.900 m² nicht den vorgegebenen Grenzwert von 20.000 m². Weiterhin findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Durch die Änderung im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts ebenfalls nicht notwendig.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für das Gebiet alleine daher zunächst nicht notwendig. Durch die zeitlich später eingeleitete 2. Änderung des Bebauungsplans „Hessenhalle“ im Bereich Schlachthof wurde jedoch ein weiteres Bebauungsplan-Änderungsverfahren in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang anhängig, so dass für dieses weitere Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Fläche beider Vorhaben zusammen betrachtet werden muss, und somit der Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gilt. Hierdurch müssen die Umweltbelange für den Bereich Schlachthof im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ beurteilt werden.

Da zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses für den Teilbereich Schlachthof im April 2014 der Einleitungsbeschluss für den Teilbereich Lehmweg bereits seit Februar

2013 bestand, trat hierfür erst wesentlich nach Einleitung und damit Planungsbeginn der Fall der möglichen gemeinsamen Betrachtung beider Bereiche ein. Somit war die in § 13a Abs. 1 Satz 2 beschriebene gemeinsame Betrachtung beider Teilbereiche hier noch nicht gegeben. Dennoch soll mit der erneuten Offenlage dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die Überarbeitung der 3. Bebauungsplanänderung nach der ersten Offenlage nun eine gemeinsame Betrachtung der Umweltbelange mit dem Teilbereich der 2. Änderung am Schlachthof möglich ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde daher vor der erneuten Offenlage durchgeführt und wird in dieser zusammen offengelegt.

Die bereits mit der ersten Offenlage geprüften Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bleiben in der Planung berücksichtigt und werden hier erneut, um Änderungen aus der ersten Offenlage ergänzt, aufgeführt.

6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt und Klima

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“, einer ebenen, unter menschlichem Einfluss fast waldfreien Landschaft. Naturraum und Relief sind im Plangebiet durch die schon vorhandenen baulichen Anlagen und die in Dammlage verlaufende Heuchelheimer Straße im Süden überprägt. Aus den Sedimenten der Lahn hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt, die durch Bebauung, Versiegelung und ehemalige gärtnerische Nutzung in weiten Bereichen des Plangebiets ebenfalls stark überprägt bzw. vorbelastet ist. Das Gebiet neigt zu leichter Staunässe. Der Grundwasserflurabstand liegt im Mittel bei 3 m unter Gelände und schwankt wegen der Nähe zur Lahn stark. Langjährige Beobachtungen an Grundwassermessstellen zeigen eine Schwankungsbreite von rund 1,5 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß Landschaftsplan gering, die Bedeutung für den Grundwasserschutz mittel. Es gibt keine Oberflächengewässer im Gebiet.

Der Bebauungsplanbereich umfasst, gemäß der Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet durch die GEO-NET Umweltconsulting GmbH, laut hier publizierter Planungshinweiskarte bioklimatisch gering sowie mäßig bis hoch belastete eingestufte Siedlungsbereiche. Die vorhandenen Grünbereiche/ Freiflächen werden als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Die Planungshinweiskarte gibt für die vorhandenen Siedlungsbereiche die Empfehlung, die Baukörperstellung und die potentiell klimarelevante Funktion für die angrenzende Besiedlung beachten. Für die Freiflächen wird bei Nutzungsintensivierung empfohlen, den Luftaustausch mit der Umgebung durch Baukörperstellung zu erhalten. Unterstützt wird dies durch entsprechende Begrünung versickerungsfähiger Flächen.

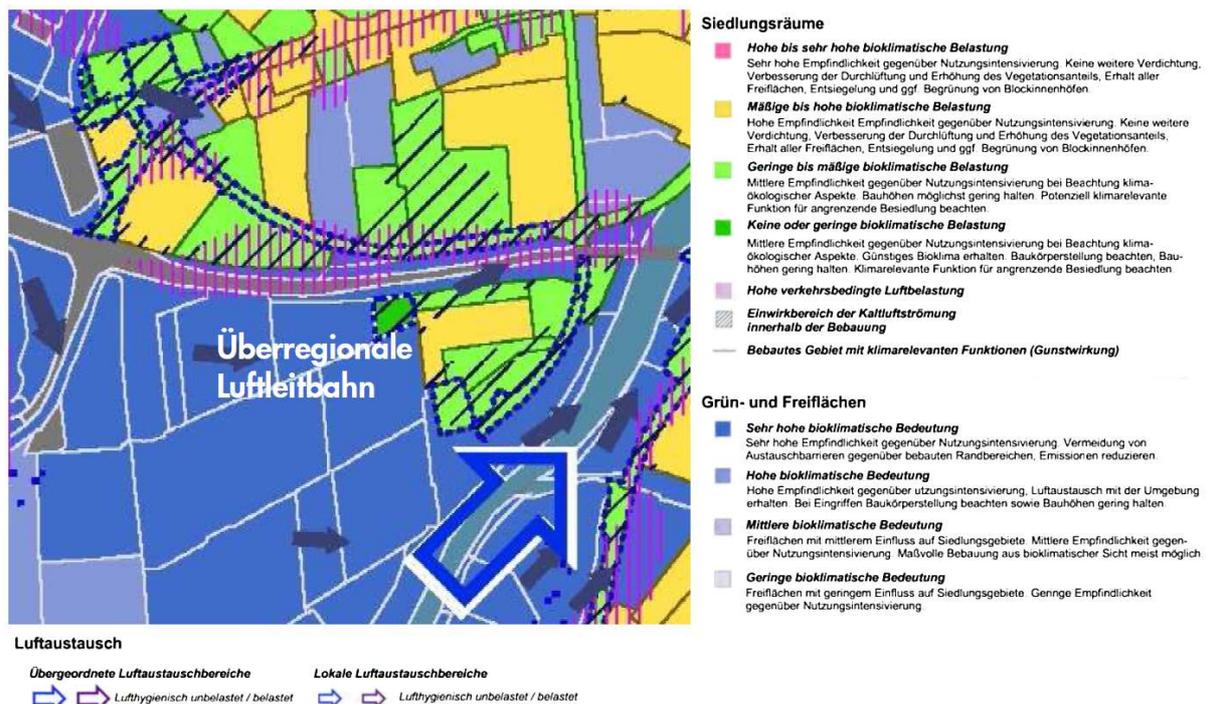


Abbildung 8: Auszug Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Universitätsstadt Gießen (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)

Die Strömungsfeldkarte zeigt deutlich die hohe Kaltluftproduktivität über den vorgelagerten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Kleingartenanlagen. Man sieht die Kaltluftströmung. Das Gebiet steht in Kontakt mit ausgedehnten, westlich vorgelagerten Quellgebieten. Dieses Potential kann genutzt werden, daher die hohe Einstufung der z.Z. vorhandenen Restgrünflächen/ Freiflächen in der Planungshinweiskarte.

Der Lehmweg stellt eine Durchtrittsstelle für die Frischluftströmung dar. Dies ist in der Planungshinweiskarte als Einwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsstruktur gekennzeichnet (blaue Schraffierung). Der überplante Bereich profitiert sowohl durch einsickernde Kaltluft aus nördlicher Richtung als auch aus südlicher Richtung (grüne Pfeile). Bei entsprechender Gebäudeausrichtung, Begrünung und versickerungsfähigen Gestaltung der Zuwegung kann die Kaltluftausbreitung erhalten werden. Mit der Erhaltung der Kaltluftdynamik geht auch Verbesserung der lufthygienischen Situation einher. Eine angepasste Bebauung mit festgesetzten Begrünungstreifen entlang der Straßen „An den Hessenhallen“ (in der Planungshinweiskarte als klimarelevanter Bereich gekennzeichnet) und des Lehmweges ist im Sinne einer Verbesserung der bioklimatischen Situation vor Ort.

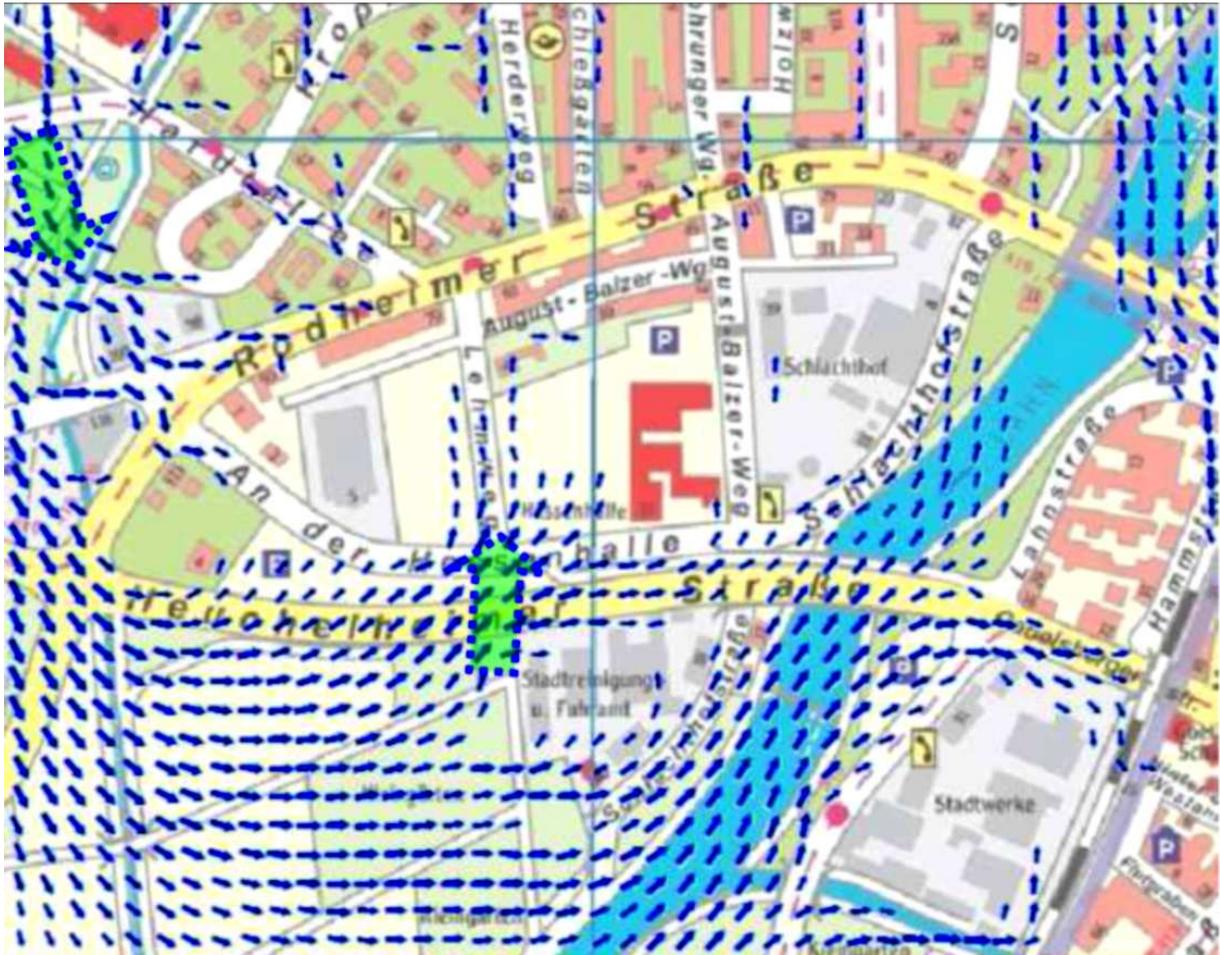


Abbildung 9: Strömungsfeldkarte

Die Luftqualität ist durch den starken Verkehr auf den angrenzenden Straßen vorbelastet.

In Bezug auf den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt ist das Gebiet als stark anthropogen überprägt einzustufen. Auetypische Merkmale liegen nicht mehr vor. Eine besondere Schutzbedürftigkeit besteht nicht.

6.2. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen

Das Gebiet ist charakterisiert durch eine Zweiteilung. Im Westen dominieren stark versiegelte gewerbliche Nutzungen, während der Osten durch Brachestadien geprägt ist. Die gewerblichen Nutzungen bestehen erst seit relativ kurzer Zeit, so dass die angelegten Grünflächen noch in der Anwachsphase sind. Entlang der Straße An der Hessenhalle sind Platanen gepflanzt worden, die aber noch sehr klein sind. Der östliche Teil – rechtlich ebenfalls Gewerbebauland - besteht derzeit hauptsächlich aus ruderalisierten Wiesen mit einigen Gehölzinseln (Birken, Eschen, Eiben, Obstbäume, Weiden, Kiefern und Brombeeren). Im Nordosten gab es eine Offenbodenfläche einer ehemaligen Gärtnerei, die für die Interimsnutzung als Parkplatz geschottert wurde. Großbäume sind nur am Lehmweg ganz im Norden vorhanden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hessenhallen“ wurden im Jahr 2002 floristische und avifaunistische Kartierungen durchgeführt. Die floristische Kartierung ergab damals keine gefährdeten Pflanzenarten. Das Gebiet war mit Ausnahme der Stachel-Segge (*Carex spicata*) und des Kanten-Hartheus (*Hypericum maculatum*) - jeweils auf Brachflächen gefunden - nur von „Allerweltsarten“ besiedelt. Die Vegetation wies auf einen durchschnittlich frischen, nährstoffreichen Standort hin, nur im Südosten (jetzt durch die Straße An der Hessenhalle teilweise überbaut) gab es kleinflächig Ansätze von Feuchte liebender Vegetation. Diese Standortanalyse wird für den brachgefallenen Ostteil des Plangebiets immer noch gültig sein.

Die vogelkundliche Kartierung ergab vor 11 Jahren eine für die damals vorhandene halboffene Stadtrandstruktur typische Vogelfauna. Etwas anspruchsvollere Gebüsch- und Brachebrüter wie Nachtigall und Sumpfrohrsänger kamen am Gehölzbestand an der Heuchelheimer Straße vor; dieser liegt aber außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung. Es waren keine gefährdeten Vogelarten im Gebiet vorhanden; der Haussperling – in einem der nördlich an das jetzige Änderungsgebiet angrenzenden Gebäude ansässig - ist auf der Vorwarnstufe in Hessen, der Gartenrotschwanz als gefährdeter Vogel war nur Durchzügler.

Das Plangebiet ist in der Gesamtbetrachtung anthropogen überprägt, strukturarm und bietet nur im Ostteil noch Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Floristische und faunistische Besonderheiten oder gefährdete Arten sind aber auch hier nicht zu erwarten, dazu liegt das Gebiet zu siedlungsnah und ist darüber hinaus durch Bauflächen und Straßen isoliert. Somit ist das Gebiet für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung.

6.3. Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Gebiet ist von außen durch die Straßen (Rodheimer Straße, An den Hessenhallen, Heuchelheimer Straße) eingerahmt. Die fußläufigen Verbindungen sind durch den Autoverkehr und die fehlenden bzw. noch junge Begrünung unattraktiv. Die Flächen werden daher nicht zu Erholungszwecken genutzt.

6.4. Eingriffsregelung und Artenschutz

Der für das Plangebiet derzeit gültige, 2003 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 1. Änderung erlaubt eine Bebauung mit ähnlichem Anteil an versiegelter Fläche und entsprechend hoher Eingriffsintensität in den Standort. Die nun erfolgte Neuplanung verschärft die Eingriffsintensität nicht. Nach § 1a (3) S.6 BauGB ist demnach kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter, d.h. nicht unter die Legalausnahme des § 44 (5) BNatSchG fallender Pflanzen- oder Tierarten ist aufgrund der Kenntnisse der

Artenzusammensetzung von 11 Jahren und der heutigen Struktur des Gebietes nicht zu erwarten. Der artenschutzrechtlich relevante Haussperling brütet außerhalb des Plangebiets. Daher sind keine weiteren Detailkartierungen erfolgt. Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiträume (Oktober bis Februar) hinsichtlich der Rodung größerer Gehölzbestände ist bei der Baudurchführung zu achten.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies gilt gemäß § 9 (6a) BauGB auch für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (2) WHG, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 (3) WHG sowie für Risikogebiete im Sinne des § 76 (1) S.1 WHG.

7.1. Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

7.2. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

7.3 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

7.4 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 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 Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

7.5 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

Artenliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ‚Paul’s Scarlett‘
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weiden	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Echter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Obstbäume, Zieräpfel und Zierkirschen in Sorten	

Artenliste 2

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Platane („An d. Hessenhalle“)	<i>Platanus x acerifolia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>

Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm oder Heister, zweimal verpflanzt, 250 – 300 cm hoch

8. Bodenordnung

Die bereits durch gewerbliche Betriebe genutzten und bebauten Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 38, Nr. 55/4, 55/5 und 55/7 befinden sich im Privateigentum. Die übrigen Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Gießen und sollen veräußert werden.

Auf eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB kann aufgrund der geringen Größe der verbliebenen Restgrundstücke verzichtet werden. Eine erforderliche Grenzneuordnung der Grundstücke zur zweckmäßigen Nutzung der Flurstücke kann im Rahmen einer Teilungsvermessung durchgeführt werden.

9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m ²	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	34.790	100
Gewerbliche Flächen (bebaut)	17.140	49,3
Gewerbliche Flächen (unbebaut)	8.330	23,9
Sondergebiet „Ausstellungsfläche / Parken“ (unbebaut)	6.010	17,3
Mischgebiet (Garagenfläche)	200	0,6
Mischgebiet (mit Geh- und Fahrrecht belegt)	960	2,8
Private Stellplatzfläche (Lehmweg)	170	0,4
Erschließung	1.980	5,7

Gesamtfläche der Baufenster	19.900	57,2
-----------------------------	--------	------

Der Stadt Gießen werden durch das Verfahren, außer für den durch verwaltungsseitige Bearbeitung minimierten Planungsaufwand, zunächst keine städtebaulichen Kosten entstehen. Vielmehr wird die Stadt durch die Vermarktung zweier weiterer Gewerbe-Bauplätze rd. 750 T€ sowie durch die Verpachtung und/oder Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzes weitere dauerhafte Einnahmen erzielen.

Die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes wird im Zusammenhang mit der 2. Planänderung „Hessenhalle“ angestrebt auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages den dortigen Investor (Fa. Helm/Aßlar) zur Realisierung des Parkplatzes als Ersatzangebot für den von ihr zu Bebauung geplanten Parkplatz an der Rodheimer Straße auf eigene

Rechnung zu verpflichten. Somit werden städtische Investitionskosten eingespart.

Allerdings wird eine Verbreiterung des Lehmwegs mit einem westlichen Gehweg auf bis zu 10,00 m Breite durch den Bebauungsplan als Zielplanung festgesetzt. Die Kosten für den zukünftigen Endausbau werden nach Erschließungsbeitragsrecht und der rechtskräftigen Satzung der Stadt Gießen über die Erhebung des Erschließungsbeitrages zwischen der Stadt und den beitragspflichtigen Eigentümern aufgeteilt oder ggf. auch im Rahmen des o.g. Städtebaulichen Vertrages auf den Investor umgelegt.

10. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I, S. 458),

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch

Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 786),

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

Städtische Abwassersatzung 2013

11. Verfahren

11.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hessenhalle“, 3. Änderung wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Bebauungsplanverfahren erfüllt zwei der in § 13a (1) BauGB genannten notwendigen Anwendungsvoraussetzungen für diese Verfahrensart, da es sich aufgrund der Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen geltend gemacht werden kann. Zudem erreicht die Fläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet mit ca. 19.900 m² nicht den vorgegebenen Grenzwert der sogenannten Fallgruppe 1 des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m². Weiterhin findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht.

Durch die zeitlich nach der 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg) eingeleitete 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) des Bebauungsplans G 54 „Hessenhalle“ ergab sich erst zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit zu einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 13a Abs. 1 Nr. 2, da erst zu diesem Zeitpunkt beide Bebauungsplangebiete zusammen im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 hätte betrachtet werden können.

Aufgrund dieser Sachlage wurde zunächst nur für den Bereich der 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt. Um gemäß § 2 (4) Satz 3 BauGB angemessen auf diese Veränderung zu reagieren, wird die Prüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 vor der erneuten Offenlage des Bebauungsplans G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg) dennoch durchgeführt.

11.2 Verfahrensstand

Nachdem der Einleitungsbeschluss zur 3. Planänderung im Februar 2013 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, hat die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zwischen dem 08. und 16. April 2013 stattgefunden.

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt..

Aufstellungsbeschluss:	14.02.2013
Bekanntmachung:	05.04.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	08.04. - 16.04.2013
Entwurfsbeschluss:	09.10.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	21.10. – 21.11.2014
Bekanntmachung und Offenlegung:	21.10. – 21.11.2014
Erneute Offenlegung	16.12.14 – 6.01.15
Erneute, beschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	16.12.2014 – 6.01.2015
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	

11.3 Konfliktbewältigung

Aus der bisher durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der verwaltungs-internen Vorabstimmung der Planfestsetzungen sind keine auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigenden Konflikte absehbar.

Die Umwidmung eines Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet vermeidet bisher mögliche Konflikte einer im Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung mit dem angrenzenden Messebetrieb (hier insbesondere nächtliche laute Veranstaltungen). Die Ausweisung eines Sondergebietes für Parkzwecke kommt den Anforderungen der M.A.T. Objekte GmbH entgegen und reduziert die Parkprobleme bei größeren

Veranstaltungen auf dem Messegelände. Die hier möglichen Messe-bezogenen Veranstaltungen entsprechen ebenfalls den Anforderungen der Messe.

Die Verträglichkeit der auch nächtlichen Nutzung des öffentlichen Parkplatzes gegenüber der Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Mischgebiet wurde gutachterlich nachgewiesen.

Die im Rahmen der 1. Offenlage vorgebrachte gemeinsame Stellungnahme der M.A.T. Objekte GmbH und der Messe Gießen GmbH kritisiert, dass die alleinige Nutzung des ausgewiesenen Sondergebietes „Parken“ durch die Messegesellschaft nicht im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Eine Regelung dieser Frage soll allerdings auf vertraglicher Ebene zwischen Messegesellschaft und Stadt verfasst werden und nicht schon durch eine enge Beschränkung der Stellplatznutzung auf bestimmte Nutzergruppen erfolgen. Die andererseits kritisierte Nutzungsbeschränkungen bei der Ausstellungsnutzung derselben bezieht sich auf eine mit der M.A.T. Objekte GmbH abgestimmte Liste von möglichen Veranstaltungen, und soll Auswirkungen auf die, im nördlich gelegenen Mischgebiet vorhandene, Wohnbebauung durch besonders störende Veranstaltungsarten, z.B. Motorsportveranstaltungen, verhindern.

Den ebenfalls vorgebrachten Bedenken von Anwohnern der Rodheimer Straße nördlich des Geltungsbereiches kann mit Hinweis auf die gutachterlich festgestellte Verträglichkeit des Parkplatzes begegnet werden. Dabei wurde für den Verkehr die (für das nördlich angrenzende Mischgebiet) schlechteste Annahme getroffen, dass alle PKW den Parkplatz in Richtung Rodheimer verlassen. Alle Grenzwerte der 16. BImSchV werden dabei erheblich unterschritten. Die weiteren Hinweise auf erwartete individuelle Störungen durch die geplanten Sportvereine sind bei sportlichen Anlagen immer möglich. Diese sind aber gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten ausdrücklich zulässig. Zudem bedingt die Anordnung der Baufelder und der Zufahrt auf das Grundstück an dieser Stelle eine abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude für das nördlich gelegene Mischgebiet.

Dem weiterhin eingegangenen Hinweis eines Bürgers auf die nicht eingehaltene Stellplatzsatzung für Fahrräder in den bisher schon bebauten Teilen des Geltungsbereiches wird durch einen Hinweis an das Bauordnungsamt nachgekommen.

Der im Rahmen der erneuten Offenlage vorgebrachten Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde mit dem Vorschlag der Ergänzung von maximal möglicher Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet GE 1 wird nicht entsprochen. Die festgesetzten Baugrenzen, die Lage des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes und die Einfügung in einen Baukörper mit 2 darüber liegenden Geschossen lassen hier keine relevante Verkaufsflächen-Vergrößerung zu. Eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche und der Sortimente erscheint vor diesem Hintergrund nicht geboten, da eine ungewünschte Entwicklung bereits mit Verweis auf die nur ausnahmsweise Zulässigkeit und auf das

Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Rahmen der Baugenehmigungsplanung möglich ist.

Der ebenfalls im Rahmen der erneuten Offenlage vorgebrachten Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Immissionsschutz, welche die Notwendigkeit der gutachterlichen Beurteilung der ausnahmsweise zulässigen Ausstellungsnutzung zum Inhalt hat, wird nicht gefolgt, da die Zulässigkeit hier in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Veranstaltung und der dann evtl. vorhandenen Neubebauung mit abschirmender Wirkung im Rahmen der individuellen Genehmigungsverfahren festgestellt werden.

Eine unabhängig von der konkreten Veranstaltung angestellte Immissionsschutzuntersuchung kann aufgrund der, je nach Veranstaltung, individuell stark unterschiedlichen, möglichen Schallemissionen nicht sinnvoll durchgeführt werden. Durch die einschränkende Liste der möglichen Veranstaltungen (keine besonders lauten Ausstellungsarten), die geschlossene Bauweise im nördlichen Gewerbegebiet und die Lage der Sonderfläche „Parken“ inmitten von Gewerbegebieten sowie die nur nachrangig zulässige Nutzung als Ausstellungsfläche wurde den nachbarschützenden Belangen bereits weitgehend gefolgt.

Ein aus dem vorher gehenden 1. Änderungsverfahren verbliebener Konflikt mit einem früheren Eigentümer bezüglich der festgesetzten künftig entfallenden Mindestgrundstücksgößen wurde inzwischen abschließend gerichtlich geklärt.

Stadtplanungsamt Gießen

21.01.2015