

- Begründung zum Bebauungsplan -
Nr. GI 05/11
„Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
2.1	Zweck der Planung	2
2.2	Ziele der Planung.....	3
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
3.1	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.2	Städtebaulicher Bestand.....	4
3.3	Naturräumlicher Bestand	5
4	Begründung der städtebaulichen Konzeption	5
4.1	Städtebauliche Konzeption	5
4.2	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).....	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	6
4.4	Ver- und Entsorgung.....	7
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)	7
5.3	Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	8
5.4	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).....	8
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	8
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4).....	8
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	8
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b).....	9
6	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung).....	9
6.1	Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO).....	9
6.2	Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)	10
7	Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen.....	10
7.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Altstandorte)	10
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
7.3	Brandschutz.....	11
7.4	Gewässer/ Hochwasserschutz.....	11
8	Eingriffsregelung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	12
9	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	12
9.1	Flächenbilanz	12
9.2	Bodenordnung	12
10	Verfahrensablauf.....	12
11	Anhänge.....	13

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Gewanns „Am Schwalbachschen Acker“ und ist 2,95 ha groß.

Es wird begrenzt

im Osten vom Launsbacher Weg

im Norden von einer öffentlichen Grünfläche mit Sukzessionsvegetation

im Westen vom Alten Krofdorfer Weg

im Süden vom Leimenkauter Weg

Das Gebiet besteht aus den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 29: Nr. 17/6, 17/8, 17/10, 17/12, 17/14, 17/17, 17/18, 17/19, 17/21, 130/3, 130/4, sowie einer Teilfläche von 101/4 (Stand 02/2005).

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Zweck der Planung

Das bereits bebaute Gebiet nördlich des Leimenkauter Wegs und östlich des Alten Krofdorfer Wegs ist bisher unbeplanter Innenbereich, der gemäß § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist.

In den umgebenden Gebieten der Weststadt hat sich nach Ende der primären gewerblichen Nutzung und auf bislang un bebauten Flächen ein Trend zum Wohngebiet entwickelt.

Lediglich im Plangebiet hat sich nennenswerter gewerblicher Bestand halten können. Der Nutzungskonflikt zwischen (noch) bestehendem Gewerbe und zunehmender Wohnnutzung hat bereits die Aufstellung des Bebauungsplans GI 05/10 „Schützenstraße/Leimenkauter Weg“ notwendig gemacht. Jedoch konnten in dieser Planung nicht alle Nutzungskonflikte gelöst werden, die über das Plangebiet hinaus bestehen. Dies kann nur durch die Beplanung des Gebiets nördlich des Leimenkauter Wegs geschehen.

Zweck des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ ist es daher, den gewerblichen Bestand und dessen Entwicklung planungsrechtlich durch Ausweisung von „Gewerbegebieten“ abzusichern und zu gliedern.

Die Grundlage für die Gliederung des Geltungsbereichs in zwei Gewerbegebiete lieferte ein schalltechnisches Gutachten, welches immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt hat.

Der gewerbliche Standort befindet sich zur Zeit in einer Umstrukturierung.

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre südlich des Plangebiets, gewerblichen Leerständen und gleichzeitigem Neubau von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern und der großen Entfernung von einer Hauptverkehrsstraße erscheint der Standort nur eingeschränkt entwicklungsfähig. Insbesondere für wesentlich störende Gewerbebetriebe und Betriebe mit großem Flächenbedarf oder großem Kundenverkehr erfüllt dieses Gebiet nicht mehr die heutigen Anforderungen. Es besteht eine Gemengelage mit der umgebenden Wohnbebauung. Am Leimenkauter Weg hat sich in den letzten Jahren auf einer Länge an über 50 % der südlichen Straßenseite Wohnnutzung etabliert. Diese Nutzungskonflikte wären auch in weiter unbeplantem Gebiet vorhanden und würden Einschränkungen auch für die Genehmigung von gewerblichen Umnutzungen erfordern.

Da es bereits mehrere Bebauungspläne der Stadt Gießen mit ähnlichen Namen gibt, soll der Bebauungsplan GI 05/11 „Alter Krofdorfer Weg/ Leimenkauter Weg“ in „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ umbenannt werden, um Verwechslungen zu vermeiden.

2.2 Ziele der Planung

Die Festsetzung von Gewerbegebieten soll die Entwicklung des Gebiets über die Gliederung nach Immissionskriterien steuern und gleichzeitig langfristig verhindern, dass sich das Gebiet zu einem Mischgebiet mit Wohnnutzung verändert, was die bestehenden Konflikte verschärfen würde. Der Bestand noch existierender Gewerbebetriebe und sonstiger Nutzungen besitzt baurechtlichen Bestandsschutz.

Zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet südlich des Leimenkauter Wegs soll eine klare funktionelle und städtebauliche Trennung erkennbar sein.

Der Übergang zu den direkt anschließenden öffentlichen Grünflächen im Norden soll als eingegrünte Stadtkante sichtbar bleiben.

Die unmittelbar an die gewerbliche Baufläche angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen sind, werden in den Geltungsbereich einbezogen. Ziel ist die Regelung der zukünftigen Nutzung und ein geordneter Abschluss zum Landschaftsraum.

Für die genannten Ziele ist ein einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001. Darin ist das Plangebiet, obwohl bereits schon in der Vergangenheit gewerblich genutzt, aufgrund der Kleinflächigkeit als Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Der Regionalplan schränkt die Einrichtung von Verkaufsflächen in Gewerbegebieten ein, dem wird in den textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung Rechnung getragen.

Damit liegt die gem. § 1 (4) BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

3.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Im Norden reicht die Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplanes geringfügig in eine öffentliche Grün- und Freifläche (Parkanlage). Der Flächennutzungsplan hat die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich sowohl um eine Darstellung von geringem Umfang als auch von geringer Bedeutung. Der räumliche und sachliche Wirkungsbereich ist von sehr geringer Intensität. Weder werden die Grundzüge der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans noch die des Teilbereichs in der Weststadt berührt.

Die Verschiebung der Nutzungsartengrenze von Grünfläche zu Gewerbefläche führt nicht dazu, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert werden. Es handelt sich um eine geringfügige Grenzverschiebung, die aufgrund des Bestands bzw. der tatsächlichen (überwiegend offene gewerbliche Lagerfläche) und der weiterhin nachgefragten Entwicklung (nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindungen) gerechtfertigt ist. Somit wird die Grundkonzeption des FNP nicht verändert und ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig.

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das bereits bebaute Gebiet ist bisher unbeplanter Innenbereich, der gemäß § 34 Abs. 2 Bau-gesetzbuch einem Gewerbegebiet zuzuordnen ist. Lediglich die nördlichen, nicht bebauten, bzw. mit Gartenhütten bebauten, Grundstücke zählen bisher zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für das Gebiet südlich des Leimenkauter Wegs wird ein Bebauungsplan mit dem Namen GI 05/10 „Schützenstraße/ Leimenkauter Weg“ parallel zum Entwurf beschlossen, der die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zum Ziel hat.

Westlich des Alten Krofdorfer Wegs weist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. G 2 „Weststadt I Süd“ von 1973 ein allgemeines Wohngebiet aus.

Östlich des Launsbacher Wegs ist der Bebauungsplan GI 05/09 „Leimenkauter Weg“ am 17.09.1992 zur Aufstellung beschlossen worden. Ziel ist die Sicherung der Kleingärten.

3.1.4 Landschaftsplan

Nach dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Gießen (14.10. 2004) liegt das Plangebiet in einem stark verarmten Biotopbereich (Wertstufe 1), als Maßnahme wird eine intensive Durchgrünung des Gebietes empfohlen.

3.1.5 Sonstige Planungen

Für die Gießener Weststadt wird zur Zeit ein Hochwasserschutzdeich gegen das hundertjährige Hochwasser geplant. Das Planfeststellungsverfahren soll Ende 2005 eingeleitet werden. Die Deichtrasse wird sich unmittelbar östlich und nördlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden. Das Deichbauwerk soll Mitte 2008 fertiggestellt sein. (s. a. 7.4.2)

3.2 Städtebaulicher Bestand

3.2.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt von gewerbliche Nutzungen, die z. Z. teilweise einem Nutzungswechsel unterliegen. Größter Betrieb ist eine kirchliche Einrichtung („Jugendwerkstatt“) in einer ehemaligen Schreinerei, die einen Ausbildungsbetrieb für verschiedene handwerkliche Berufe, wie Schreiner und Schlosser für benachteiligte Jugendliche betreibt. Angegliedert sind dem Betrieb Verkaufsräume für aufgearbeitete Möbel und andere selbst hergestellte Produkte. Dieser Betrieb baut seit Ende 2004 die bestehenden Gebäude auf dem Eckgrundstück Leimenkauter Weg- Alter Krofdorfer Weg für seine Zwecke um und wird auch das derzeit (Anfang 2005) vom TÜV genutzte Gelände voraussichtlich ab Mitte 2005 nutzen. Neben dem TÜV befindet sich ein PKW- und LKW-Service- Betrieb der wiederum auf dem östlichen Grundstück Reifen lagert. Auf diesem Grundstück besteht im vorderem Teil ein Bistro. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Freizeitgarten mit altem Baumbestand und einem Wochenendhaus. Im Nordwesten besteht eine KFZ- Werkstatt und -Vermietung, für die ebenfalls ein Pächter- oder Nutzungswechsel beabsichtigt ist. Auf deren Gelände befindet sich ein dreistöckiges Wohnhaus. Nördlich des privaten Erschließungswegs schließt sich eine befestigte aber rasenbestandene Abstellfläche an.

Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung sind im Beiplan Nutzungen/ Bestand dargestellt. (s. a. Ziele der Planung 2.2)

3.2.2 Nähere Umgebung

Im Norden grenzt das Plangebiet an teils öffentliche Grünflächen. Nordwestlich besteht am Alten Krofdorfer Weg ein öffentlicher Spielplatz. In unmittelbarer Nachbarschaft westlich besteht eine denkmalgeschützte Reihenhaussiedlung (sog. „Gummiinsel“).

Hinter dem Launsbacher Weg im Osten befinden sich ein Schaustellerparkplatz und Kleingärten.

Südlich des Leimenkauter Wegs im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs GI 05/10 „Schützenstraße/ Leimenkauter Weg bestehen gewerbliche Gebäude, die aber nicht mehr oder nur suboptimal genutzt werden und mit Wohnnutzung überplant werden. Außerdem bestehen zwei Einfamilienhäuser sowie eine in den letzten Jahren neu entstandene Reihenanlage. Der Teil der Weststadt südlich des Plangebiets hat in den letzten Jahren städtebaulich eine positive Entwicklung genommen, die von Wohnungsbau geprägt ist. Nahversorger und Dienstleister für den täglichen und wöchentlichen Bedarf, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Gießener Lahntal zugeordnet. Es liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn (s.a. Kap. 7.4). Die Hauptwindrichtung im Gießener Lahntal ist Nord bis Nordwest.

Vorherrschende Bodenform sind Auenböden (Vega, Gley, Pseudogleye). Im Gebiet selbst wurden die meisten Grundstücken bei Baumaßnahmen bis zu ca. 1 m aufgefüllt.

Die gewerblich genutzten Grundstücke des Plangebietes sind durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad (fast 95%) geprägt. Die überwiegend vorkommenden asphaltierten Freiflächen dienen als Stellplätze und Lagerfläche. An den Grundstücksgrenzen befinden sich vereinzelt geschnittene Hecken oder kleinere Pflanzstreifen für Sträucher. An der westlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen TÜV-Geländes steht eine hohe und somit gebietsbildprägende Fichtenhecke.

Entlang des Leimenkauter Weges sind einige private Grünflächen angelegt. So befindet sich ein Vorgartenbereich mit z.T. stark zurück geschnittenen Birken auf dem Grundstück der Jugendwerkstatt. Im Zufahrtsbereich der Grundstücke Nr.17/6 und Nr.130/4 sind intensiv gepflegte Scherrasenflächen angelegt, die z.T. mit älteren Baumgruppen (Birken) bestanden sind.

Die im Nordosten liegenden Grundstücke werden als Kleingärten genutzt. Westlich grenzt eine geschotterte mit Spontanbegrünung versehene Lagerfläche an.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Grünflächen mit Sukzessionsvegetation, Baumbestand, einem Freizeitgarten und dahinter einem Sportplatz.

Nach dem gültigen Landschaftsplan der Stadt Gießen wird das stark versiegelte Plangebiet mit geringen Grünflächen- und Gehölzanteil bezüglich seiner Funktion für den Arten- und Biotopschutz als wertlos eingestuft.

Der extrem hohe Versiegelungsgrad schränkt ebenfalls die ökologischen Bodenfunktionen stark ein. Der Boden dient hier lediglich als „Unterlage“ für Gebäude, Gewerbeflächen und Stellplätze.

Aufgrund der vorhandene Bestandssituation herrscht in dem Plangebiet ein ausgeprägtes Stadtklima (Wärmeinsel, geringe Verdunstungsfläche). Die östlich bis zur Lahn angrenzenden Kleingartenflächen und die Grünflächen im Norden haben jedoch einen ausgleichenden thermischen Einfluss.

4 Begründung der städtebaulichen Konzeption

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ beschränkt sich auf die Bestandsicherung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen.

4.1.1 Nutzungs- und Baustrukturen

Der Bestand und die Entwicklung als Gewerbegebiet soll unter Berücksichtigung der Immissionsschutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung über diesen Bebauungsplan gesichert werden. Ziel der Gliederung des Plangebiets in das Gewerbegebiet 1 (GE1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) ist es, die stärker störenden Betriebe und Betriebsteile im von den Wohngebieten abgewandten GE 1 anzusiedeln. Nach Süden soll ein Streifen von baulicher Nutzung freigehalten werden um die Störung des Wohngebiets zu vermindern. Die z. Z. nicht überbauten und im FNP als Grünflächen dargestellten Flächen im Norden stellen einen untergeordneten Teil des Plangebiets dar und werden nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche. Hier soll ein eingegrünter Siedlungsrand erhalten, bzw. teilweise neu geschaffen werden.

4.2 **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Auf Anregungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches den Geltungsbereich der Bebauungspläne GI 05/11 „Gewerbegebiet Leimenkauter Weg“ und GI 05/10 „Schützenstraße/ Leimenkauter Weg“ und die Umgebung untersucht hat („Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung für die Bereiche GI 05/10 „Schützenstraße/ Leimenkauter Weg“ und GI 05/11 Alter Krofdorfer Weg/ Leimenkauter Weg“, Fritz Beratende Ingenieure, Einhausen 3.2.2005).

Gemäß der durchgeführten Berechnungen werden die Schallimmissionsanforderungen gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten, wenn der flächenbezogene Schallleistungspegel für die GE-Gebiete folgende Werte nicht überschreitet:

GE 1 (Tag/Nacht):	LW“ = 60/45 dB(A)/m ²
GE 2 (Tag/Nacht):	LW“ = 57/42 dB(A)/m ²

Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel sind im Bebauungsplan zur Gliederung der Gewerbegebiete festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der Schallleistungspegel als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel. Damit ist gewährleistet, dass in die Werte sämtliche zu vergebende Zuschläge für besondere Auffälligkeiten oder besondere Störowirkungen eingerechnet werden (z.B. für Impulshaftigkeit, Tonhaltigkeit, zur Berücksichtigung von Ruhezeiträumen). Mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln werden alle mittelbar und unmittelbar vom Vorhaben ausgehenden Emissionen, bis hin zu den der Anlage zugeordneten Verkehrsemissionen, erfasst.

Die durchgeführten Untersuchungen belegen, dass bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durchgängig erfüllt werden können.

4.3 **Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über den Alten Krofdorfer Weg und Leimenkauter Weg.

4.3.1 Straßenführung

Der Leimenkauter Weg soll im Zuge der Neubebauung auf der südlichen Straßenseite ausgebaut werden. Ein mit der Bauleitplanung abgestimmter Entwurf des Straßenausbaus liegt vor. Die Fahrbahnbreite soll zukünftig durchgehend 6 m betragen. Auf beiden Seiten sollen zwei durchgängige Gehwege entstehen; LKW- Verkehr zu den gewerblichen Grundstücken bleibt somit möglich. Im nördlichen Plangebiet dient ein privater Weg der

Erschließung, diese wird mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert. Der Launsbacher Weg soll nicht der Erschließung dienen.

4.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung in der Krofdorfer Straße mit einem 15/30-min-Takt zur Innenstadt.

4.3.3 Ruhender Verkehr (§ 81 (1) Nr. 4 HBO)

Die Größe der Grundstücke erlaubt es, ausreichend private Parkplätze nachzuweisen. Auf der nördlichen Straßenseite des Leimenkauter Weges werden im Straßenausbau-Entwurf Längsparkplätze angeordnet, soweit der Platz dies zulässt.

4.4 **Ver- und Entsorgung**

4.4.1 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Für den größten Teil des Plangebiets besteht die Möglichkeit zur Fernwärmenutzung.

4.4.2 Gas und Wasser

Die Gas- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung ist gesichert. Die Leitungen im Alten Krofdorfer Weg und Leimenkauter Weg sind ausreichend dimensioniert. Zudem sollen im Zuge des Straßenausbaus des Leimenkauter Weges die Versorgungsleitungen neu verlegt werden.

5 **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

5.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, um den Bestand und die gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern. Einzelhandel wird ausgeschlossen, da das Gebiet weder zentral im Stadtteil zur Nahversorgung, noch verkehrsgünstig zur Versorgung mit spezialisierten oder flächenintensiven Gütern gelegen ist.

Ausnahmsweise wird Einzelhandel von produzierten, weiterverarbeiteten, aufgearbeiteten und recycelten Gütern für die in diesen Gebieten ansässige Betriebe zugelassen, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der Gesamtnutzfläche einnehmen, da dies auf im Gebiet bestehende genehmigte Betriebe zutrifft und keine starke Verkehrserzeugung erwarten lässt.

Ausgeschlossen sind dagegen Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen, ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind nicht mit dem Wohngebiet vereinbar.

Vergnügungsstätten sind wegen ihres starken Besucherverkehrs insbesondere in den Abendstunden oder am Wochenende wegen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete ebenfalls nicht zulässig.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21a Abs. 2 BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, da ein einfacher Bebauungsplan ausreicht, die Ziele und Zwecke der Planung umzusetzen. Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Regelungen des § 34 BauGB.

5.3 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

5.3.1 Gebäudehöhen

Für die Gebäude werden keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Da die maximal zulässige Gebäudehöhe nach § 34 BauGB an Hand der umgebenden Bebauung bestimmt werden kann.

5.3.2 Fußbodenhöhe

Es sollte eine Mindesthöhe von 158,85 m über Normal Null für den Fertigfußboden zur Verminderung des Schadensrisikos im Hochwasserfall beachtet werden, insbesondere, da der projektierte Hochwasserschutzdeich für die Weststadt noch nicht existiert. (s.a. Hinweise zum Hochwasserschutz 7.4)

5.4 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet sind keine Regelungen zur Bauweise aus städtebaulichen Gründen notwendig.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Straßenrändern und damit zur umgebenden Bebauung und zum Grünraum zu definieren. Eine innere Gliederung durch mehrere Baufenster erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4)

Diese Festsetzungen haben das Ziel den Streifen zwischen Leimenkauter Weg und überbaubarer Grundstücksfläche sowie die nicht überbauten Flächen am nördlichen Rand des Plangebiets von Bebauung freizuhalten.

5.6.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, 2 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind in Ihrer Größe beschränkt, damit sie die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen nicht stärker reduzieren. Ausgenommen von der Größenbeschränkung sind Nebenanlagen für Versorgung, Abwasserbeseitigung, Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien.

Warteanlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (Buswartehallen) werden nach §14 (1) BauGB zugelassen, da dafür ein öffentliches Interesse besteht, wenn sie benötigt werden.

5.6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Stellplätze ohne Überdachung sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich, die Festsetzungen zu den Grünanteilen müssen jedoch beachtet werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung für Grundstücke und Gebäudebestand, die nicht direkt an einer öffentlichen

Straße liegen. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei Ausnutzung des Baufensters nach Norden eine privatrechtliche Regelung das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzen kann.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b)

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen empfiehlt für den Planbereich u. a. Heckenstrukturen zur Verbesserung des Übergangs in die freie Landschaft sowie eine Erhöhung des Grünflächenanteils durch Straßenbaumpflanzungen und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken.

Die oben genannten Empfehlungen wurden durch die folgenden Festsetzungen umgesetzt.

5.8.1 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit § 8 HBO)

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt wird der gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksanteil festgesetzt. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen. Somit ist die Anrechnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Da die Versiegelung im Bestand sehr hoch ist, wird ein Anteil von 10% nicht zu versiegelnder und gärtnerisch zu gestaltender Fläche festgesetzt.

5.8.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr.20)

Der Boden ist die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Er übernimmt als Bestandteil des Naturraumes wichtige ökologische Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.) Zum Schutz dieser Funktionen dient die Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung.

5.8.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Zur Abgrenzung des Gewerbegebiets zum Landschaftsraum im Norden und der Verbesserung des Überganges von Stadt zum Außenbereich wird eine Fläche zur Anlage von Hecken festgesetzt. Die vorgegebenen Mindestqualitäten und Pflanzdichten gewährleisten eine optimale Vegetationstypenentwicklung. Die Maßnahmen dienen der qualitativen Fortentwicklung dieses für die Weststadt wegen ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion und für die Naherholung wichtigen Ost-West-Grünzugs. Das Plangebiet weist insbesondere im Süden erhaltenswerten und somit auch gebietsprägenden Baumbestand auf. Dieser darf nur beseitigt werden, soweit dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Äußere Gestaltung)

6.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen ist, um einer nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete zu vermeiden, beschränkt. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend den Festsetzungen in anderen neuen Gewerbegebieten bezüglich der zulässigen Anzahl, Größe und Lage von Werbeanlagen und Pylonen, sie wurden jedoch mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung weiter

präzisiert. Werbeanlagen über der Traufe sind ausgeschlossen, jedoch nicht an der Giebelwand.

Wegen der Ortrandlage in der Lahnaue werden zum Schutz der nachtaktiven Insekten die Abstrahlung von UV-Strahlen und die Oberflächentemperatur begrenzt. Empfohlen werden Natriumdampflampen.

Fremdwerbung soll mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit in einen größeren Abstand zur Wohnbebauung möglich sein.

Für Werbeanlagen am Alten Krofdorfer Weg gegenüber der denkmalgeschützten Gesamtanlage („Gummiinsel“) kann es im Einzelfall erforderlich sein, eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz einzuholen.

6.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)

Der begrünte Sichtschutz dient der Abschirmung und soll somit das städtebauliche Erscheinungsbild insbesondere aus Rücksicht auf die Wohnbebauung positiv beeinflussen.

7 Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

7.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Altstandorte)

Bei den gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen im Rahmen der bisherigen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind.

Abhängig von der Art und Lage der zukünftigen Nutzung der Altstandorte können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Auf diese Untersuchungen wird im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet, da auf den betreffenden Flurstücken die altlastenrelevante Nutzung bisher noch nicht beendet ist und ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nach wie vor stattfindet. Weiterhin ist nicht bekannt, welche konkreten Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind.

Entsprechende Untersuchungen wären jedoch ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen; lokale Verunreinigungen wären im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen zu sanieren.

Durch die umwelttechnischen Untersuchungen und die notwendige fachgutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten entstehen dem Bauherren Mehrkosten; auch die Beseitigung oder Verwertung anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugrundstückes kann höhere Kosten verursachen.

Daher sind die Flurstücke Gemarkung Gießen, Flur 29, Flurstück Nr. 17/6, 17/8, 17/10, 17/12, 17/18, 17/21, 130/3 und 130/4 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Die Fläche Leimenkauter Weg 57 (Flurstück 17/8) wurde bereits untersucht und saniert, es bestehen keine Nutzungseinschränkungen.

Um den ggf. notwendigen Untersuchungsumfang von bisher nicht untersuchten Flächen festzulegen und die Ergebnisse zu bewerten, sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei

baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.2.1 Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Bodendenkmäler im Plangebiet befinden, müssen, wenn Bodendenkmäler bekannt werden, die zuständigen Stellen eingeschaltet werden.

7.3 Brandschutz

Die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen für bauliche Anlagen gilt als Teil der gesicherten Erschließung eines Bauvorhabens und ist somit Genehmigungsvoraussetzung. Der Hinweis wurde aufgenommen, um auch bei Bauvorhaben im sog. Freistellungsverfahren nach der HBO 2002 eine frühzeitige und eigenverantwortliche Abstimmung dieser Anforderungen mit dem zuständigen Amt für Brandschutz sichergestellt wird.

7.4 Gewässer/ Hochwasserschutz

7.4.1 Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 3 der Gießener Abwassersatzung auf Grundlage des § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) ist Niederschlagswasser zu sammeln bzw. zu versickern, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei unbilligen Härten können Ausnahmen zugelassen werden. Für genehmigte Altanlagen besteht Bestandsschutz.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten gewerblichen Flächen ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen sollte über eine Zisterne einer ganzjährigen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung zur Toilettenspülung ist wasserwirtschaftlich sinnvoller als die Gartenbewässerung nur während der Vegetationsperiode. Die Untergrundverhältnisse lassen in der Regel eine Versickerung des Überlaufwassers zu.

Hausdrainagen die Grund- oder Quellwasser dem Abwassersystem zuleiten sind nach § 11 Abs. 5 der Gießener Abwassersatzung unzulässig. Eine druckwasserdichte Bauwerksabdichtung ist jedoch auch schon gegen die Gefahr hoher Grundwasserstände notwendig, so dass Drainagen nicht erforderlich sind.

7.4.2 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6a BauGB)

Bis zur Fertigstellung des Hochwasserschutzdeichs für die Weststadt liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Der unmittelbar östlich und nördlich vor dem Gebiet in projektierte Deich soll die Weststadt gegen ein statistisches 100jähriges-Hochwasser schützen. Nach dem Bau des Deichs wird sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet befinden. Die Hinweise zur Höhe der baulichen Anlagen und zur baulichen Ausführung der Gebäude insbesondere von Kellerräumen und Anschlüssen an den Kanal dienen der Schadensvermeidung bzw. -reduzierung nicht nur in der Zeit bis zur Fertigstellung des Deichs, sondern auch danach wegen des Versagensrisikos. Die bei einem 100jährigen-Hochwasser überflutete Höhe beträgt **158,85 m** über Normal Null, daher sollte der Fertigfußboden der Gebäude über dieser Höhe liegen. Trotz des Hochwasserschutzdeichs, kann es bei noch selteneren Hochwasserereignissen zur Flutung des Gebiets kommen. Weiterhin kann bei Hochwasser der Lahn Grundwasser an

tieferliegenden Geländepunkten über Gelände austreten (Gutachten zum Hochwasserschutz Gießen-Weststadt, Björnson Beratende Ingenieure, Koblenz Juli 2002).

Durch schwankende Grundwasserstände kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen, die zu Setzrissen führen, die durch entsprechende Gründung (Platten- oder Pfahlgründung) vermindert werden können.

Empfohlen wird schon bei der Planung und bei der Bauausführung Überschwemmungsgefahr und hohe schwankende Grundwasserstände zu berücksichtigen, um den möglichen Schaden gering zu halten.

8 Eingriffsregelung und Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Bebauungsplan bereitet die Sicherung der bestehenden Siedlungsfläche durch Festlegung von Gewerbegebieten vor. Die heute schon bebauten und größtenteils stark versiegelten Flächen zählen zum städtebaulichen Innenbereich, für den kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Nach 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da im Plangebiet schon Baurecht nach § 34 BauGB bestand und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Eine Umweltprüfung - vormals Umweltverträglichkeitsprüfung - gemäß der Änderung des Baugesetzbuchs mit der Europarechtsanpassung zur Umweltprüfung (UP) vom 20.07.2004 ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da es sich um einen bestandserhaltenden Bebauungsplan handelt, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

9 Flächenbilanz und Bodenordnung

9.1 Flächenbilanz

	Gewerbegebiet s- Flächen (GE)	überbaubare Grundstücksfläche	Anpflanz-/Erhaltungsflächen	Gesamt
Flächenverteilung in m ² davon	29 802	23 482	1 185 (im GE enthalten)	29 802
Flächenverteilung in %	100	78,79%	3,98%	100

9.2 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Sollten geringfügige Anpassungen in den Grundstückszuschnitten erforderlich werden, kann die Gemeinde zur Umsetzung der Planung auf die Mittel der Bodenordnung nach den §§ 45 ff BauGB oder §§ 80 ff BauGB zurückgreifen. Ein zwingendes Erfordernis dazu wird gegenwärtig nicht gesehen, da geringfügige Anpassungen auch privatrechtlich gelöst werden können.

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	23.9.2004
Bekanntmachung	16.10.2004
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	12.7.2004 - 30.07.2004
Entwurfsbeschluss:	12.05.2005
Bekanntmachung der Offenlegung	28.05.2005
Offenlegung:	07.06.2005 - 08.07.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	07.06.2005 - 08.07.2005
Satzungsbeschluss:	08.12.2005

Rechtskraft:

07.01.2006

11 Anhänge

Plan 1: Beiplan Gebäudenutzungen/ Bestand

Plan 2: Beiplan Naturräumlicher Bestand