

Begründung
zum Bebauungsplan GI 04/36
„S T E I N B E R G E R W E G“

Planstand:

– Entwurf –

31.05.2021

Stadtplanungsamt Gießen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	2
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4	Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
4.1	Planungsgrundlagen.....	4
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.1.2	Flächennutzungsplanung	4
4.1.3	Landschaftsplanung	5
4.1.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.1.5	Rahmenplanung und sonstige städtebauliche Planungen	9
4.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	15
5	Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept	17
5.1	Städtebauliche Konzeption.....	17
5.2	Grünordnerische Konzeption.....	17
6	Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.1	Grundflächenzahl.....	19
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	19
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	20
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	20
6.4	Flächen für Ver- und Entsorgung	20
6.5	Öffentliche Grünfläche	22
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22

6.7	Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.8	Immissionsschutz.....	23
7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	24
7.1	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden.....	24
7.2	Grundstückseinfriedungen.....	25
7.3	Werbeanlagen.....	25
7.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	26
8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	26
8.1	Denkmalschutz	26
8.2	Wasserwirtschaft	26
8.3	Entwässerungsanlagen	26
8.4	Kampfmittelbelastung	26
8.5	Altlasten	27
8.6	Empfehlung zu Pflanzarten.....	27
9	Verfahrensablauf und Konfliktbewältigung.....	28
9.1	Verfahrensart	28
9.2	Verfahrensstand.....	28
9.3	Konfliktbewältigung	29
10	Rechtsgrundlagen.....	30
11	Umsetzung der Planung.....	31
11.1	Umsetzungsperspektive.....	31
11.2	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	31
11.3	Kosten	31

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Plangebiet soll u.a. zur langfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden, nachdem die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG veräußert hat. Im Plangebiet soll nun ein Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Dabei wurde bereits im Kreuzungsbereich Steinberger Weg/Schiffenberger Weg ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude neu gebaut. Dieses markiert den eigentlichen Stadteingang und hat im Erdgeschoss eine Rettungswache mit direkter Ausfahrt zur Kreuzung sowie in den Obergeschossen Dienstleistungs- und/ oder Büroflächen, z.B. für Arztpraxen, aufgenommen. Dazu werden noch ausreichende Parkplätze für die neuen Nutzungen sowie den erweiterten Stellplatzbedarf der Volksbank errichtet. In einem weiteren Bauabschnitt soll ein Bürogebäude für den Eigenbedarf der Volksbank errichtet werden. Während der erste Bauabschnitt aufgrund der Eilbedürftigkeit für die Rettungswache samt Parkhaus nach erfolgtem Einleitungsbeschluss auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, wird für die Gesamtbaumaßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/36 "Steinberger Weg" wird im Norden von einer Grabenparzelle (Flurstück 47/1), im Osten vom Steinberger Weg, im Süden und Westen vom Watzenborner Weg begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 9000 m². Die Planung betrifft die Parzellen in der Gemarkung Gießen, Flur 14, Flurstück 31/3, 31/7, 31/10, 31/11, 26/22 (Stand 05/2021). Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 31/10 und 31/11 (Flur 14) erweitert.

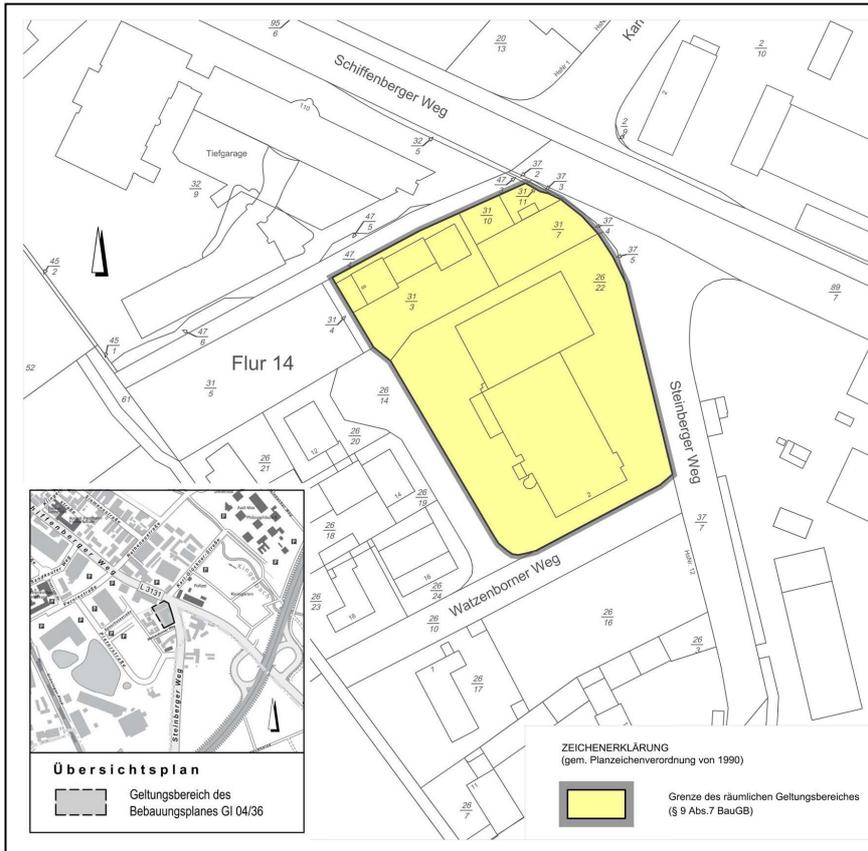


Abbildung 2-1: Abgrenzung des Plangebietes

3 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere eine positive städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des bisher nahezu vollversiegelten Standortes des ehem. BTF-Geländes erzielt werden. Unter Hinzunahme des nördlich angrenzenden Grundstückes Watzenborner Weg 8 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Diese sieht mittelfristig eine weitere Bebauung des Plangebietes bei gleichzeitiger Aufwertung und Verbreiterung des Grünbereiches im Anschluss an die bestehende Grabenparzelle vor. Die durch eine geringfügige Inanspruchnahme des Grundstückes zur Erweiterung der Verkehrsfläche des Steinberger Weges geplante Radwegführung (Einrichtungsradsverkehr als Schutz- oder Radfahrstreifen) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls vorbereitet.

Im Bebauungsplan sollen somit folgende konkrete Planungsziele umgesetzt werden:

- Schaffung des Baurechts für eine langfristige Büroflächenerweiterung der Volksbank Mittelhessen eG, die ebenso wie das Dienstleistungsgebäude (1. Bauabschnitt) vom Watzenborner Weg her erschlossen werden soll,
- Erhöhung des Grünanteils durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie qualitative Aufwertung des Grünraumes entlang der Grabenparzelle durch Erweiterung der Grünzone nach Süden,
- Ermöglichung eines verkehrsgerechten Aus- und Umbaus des problematischen Knotens Steinberger Weg/Schiffenberger Weg durch Erweiterung der Verkehrsfläche nach Westen.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Der derzeit geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Überlagerungen gibt es keine. Somit wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die im o.g. Regionalplan ausgewiesenen Ziele der Raumordnung anpasst.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (rechtsverbindlich seit 2000, mit nachfolgenden Änderungen) stellt den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Ebenfalls dargestellt ist das Planzeichen für Elektrizität, das einen Trafo der Stadtwerke Gießen kennzeichnet. Der Bebauungsplan wird als ein gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bauleitplan aufgestellt. Daher wird keine FNP-Änderungserfordernis begründet.

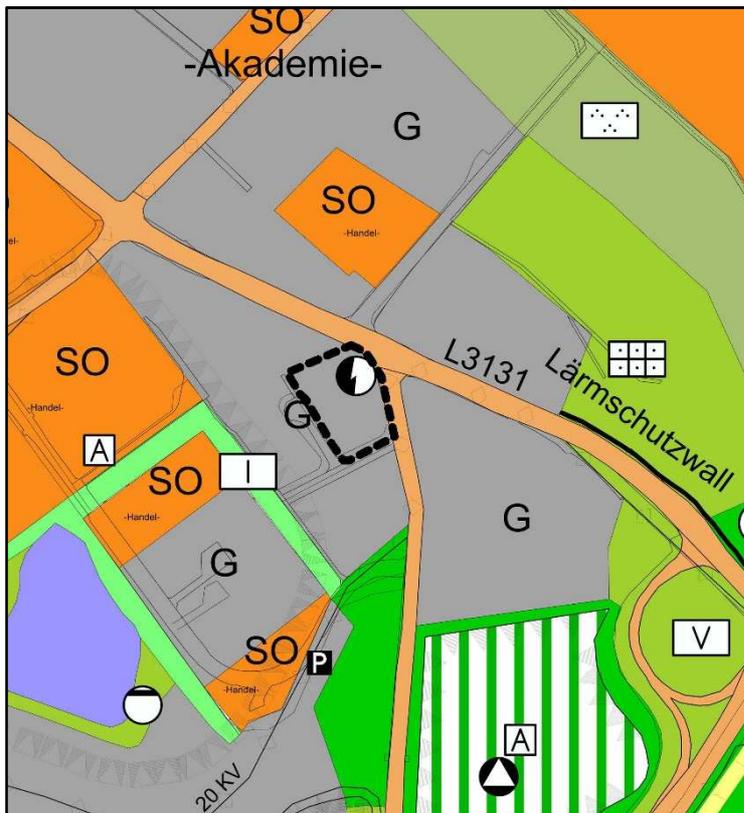


Abbildung 4-1: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gießen.

4.1.3 Landschaftsplanung

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (Planungsbüro Holger Fischer, 2004) bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Er empfiehlt für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie eine Fassadenbegrünung.

Hinsichtlich der Bodeneigenschaften klassifiziert der Landschaftsplan das Plangebiet als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“. Laut Biotopbewertung erhalten alle Flächen die Wertstufe „stark verarmt“.

Der Bruchgraben wird bezüglich seiner Gewässergüte als sehr stark verschmutzt und seiner Struktur als sehr stark verändert gewertet.

Die Entwicklungskonzeption macht für das Plangebiet keine Aussagen.

4.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Rechtskräftige Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des nun zu entwickelnden Plangebietes bestehen bereits folgende rechtswirksame Bebauungspläne:

- GI 70 „Eisteiche“ (1978 Faber & Schnepf)
- GI 70 „Eisteiche“ 1. Änderung (2003, Ausschluss Einzelhandelsnutzung)
- GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ (2003, Sommerlad, OBI)
- GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ 1. Änderung (2013, Modifizierung)
- GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ (2003, Ausweisung GE / SO)
- GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ 1. Änderung (2010, Tierbedarfsmarkt)
- GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ 2. Änderung (2014, Boardinghouse)

Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Planungsziele der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne GI 70 „Eisteiche“, GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ und GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ sowie deren Änderungen dargestellt und beschrieben.

GI 70 „Eisteiche“, 1. Änderung

Am 29. Januar 1976 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 70 „Eisteiche“ eingeleitet, der seit dem 27.11.1978 rechtskräftig ist.

Neben dem Ziel, rechtswirksame Aussagen über das Rekultivierungsziel nach dem erfolgten Tonabbau für das im Planbereich liegende Tonvorkommen zu treffen, wurde mit

entsprechenden Ausweisungen als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) der Standort für die dort vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert. Durch die 1. Änderung erhielt die damals geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 für den als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes Geltung. Durch weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO sollten Nutzungen, die zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters und zu erwartenden nachbarlichen Nutzungskonflikten führen können (in der GI Fläche sind zwei Industrieanlagen gemäß BIm-SchG angesiedelt) ausgeschlossen werden. Derzeit läuft ein zweites Änderungsverfahren des Bebauungsplanes, welches sich im Vorentwurfs-Status befindet.

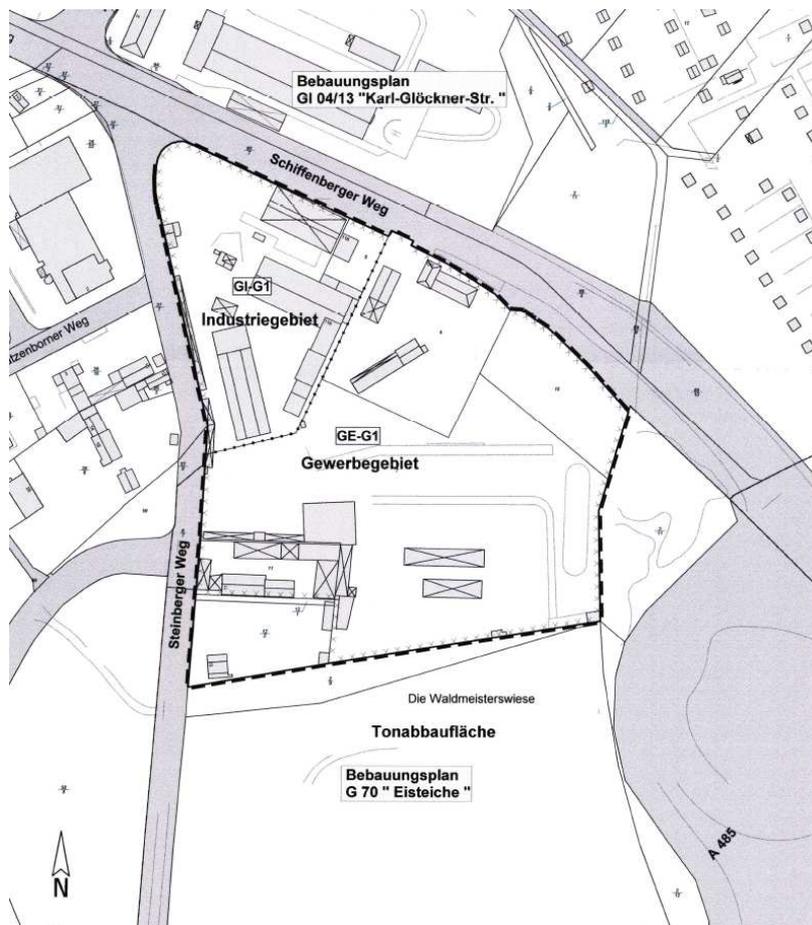


Abbildung 4-2: Planausschnitt Bebauungsplan GI 70 „Eisteiche“, 1. Änderung

GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Wiedernutzbarmachung von ehemals bergbaulich genutztem Betriebsgelände der Fa. Gail-INAX AG. Hierzu wurden im Planbereich mehrere Gewerbegebiete und Sondergebiete ausgewiesen. Mit der 1. Änderung fanden verschiedene Modifizierungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der teilräumigen Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO statt. Darüber hinaus erfolgte die teilräumige Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Angebotsplanung beispielsweise für eine geschossgebundene gewerbliche Nutzung (Büro, Ausstellung, Ausbildung, usw.). Auch eine erste Änderung dieses Bebauungsplans ist rechtskräftig.

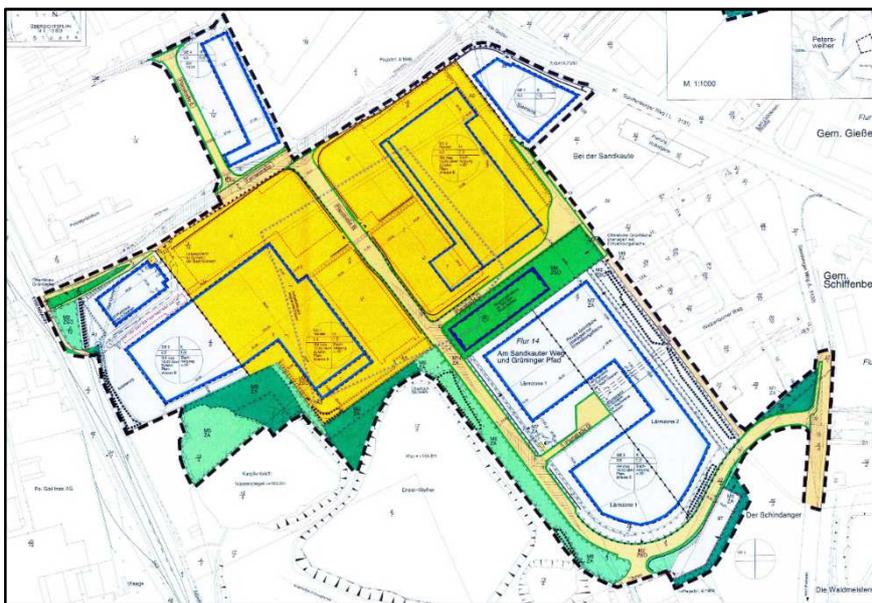


Abbildung 4-3: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“

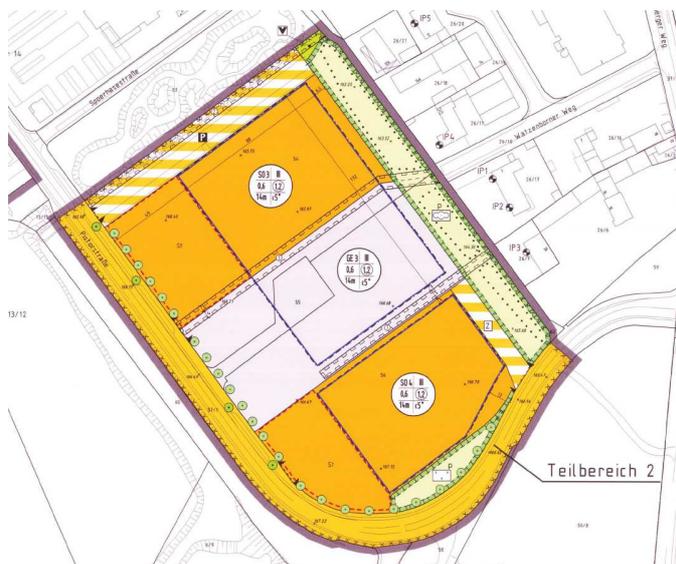


Abbildung 4-4: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung

GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“, 1. Änderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in den 50er Jahren entwickeltes Gewerbegebiet, in dem durch Betriebs- und Firmenaufgaben seit den 80er Jahren zunehmend ein Nutzungswechsel in Richtung Handel stattfand, bzw. beabsichtigt war. Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes für dieses Gebiet bestand nur eine begrenzte Einflussnahme auf die Folgenutzungen im Rahmen des § 34 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan „Karl-Glöckner-Straße“ wurde das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Ordnung nur in den Grundzügen und der gebotenen Erforderlichkeiten festzusetzen. Er wurde deshalb als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erstellt mit der Festsetzung der Art der zulässigen Nutzungen.

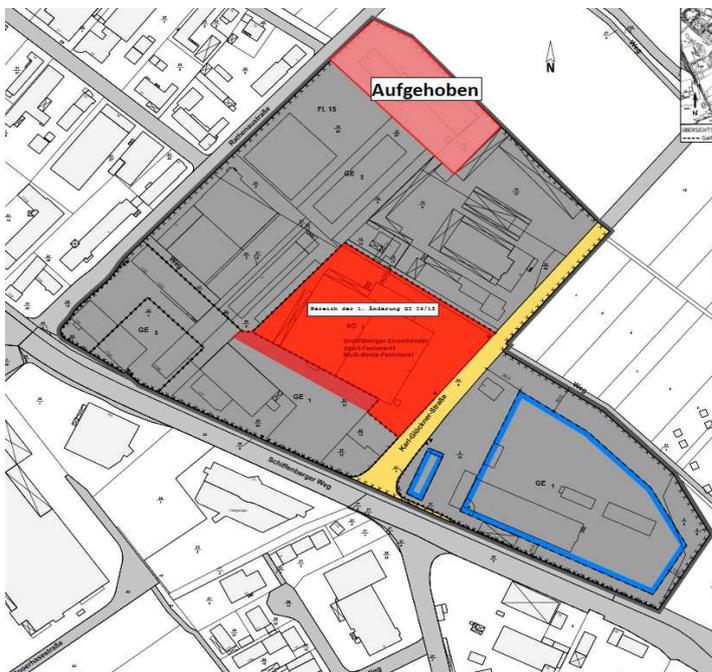


Abbildung 4-5: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

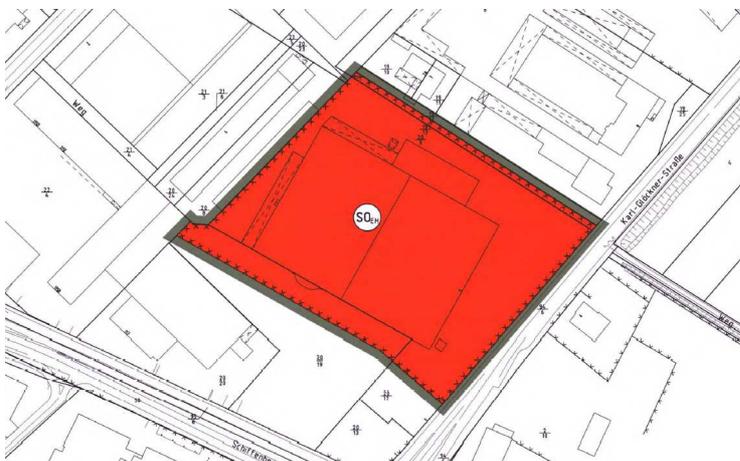


Abbildung 4-6: Planausschnitt Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“

4.1.5 Rahmenplanung und sonstige städtebauliche Planungen

Informelle Planungen – Masterplan 2020

Der „Masterplan Gießen 2020 – Gewerbestandortkonzept Schiffenberger Tal“ aus 2005 schlägt für den Bereich „Schiffenberger Tal“ folgende Nutzungsziele vor:

- Weiterentwicklung eines differenzierten Branchenmix,
- Revitalisierung der Tonabbauf Flächen und untergenutzten Betriebsstandorte,
- Funktionale und gestalterische Optimierung,
- Flächenmäßige Begrenzung der dezentralen Einzelhandels-Konzentration auf den gegenwärtigen Stand
- Profilierung im Bereich Technologie / Dienstleistungen

Das gesamtstädtische Rahmenkonzept des Masterplans bezeichnet das Schiffenberger Tal als Bereich mit Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung. Dies schließt eine bauliche und nutzungsbezogene Neuordnung des Gebietes sowie begleitende verkehrliche Maßnahmen ein. Die Teilpläne Gewerbe und Handel formulieren für das Schiffenberger Tal wesentlich die o.g. Ziele.

Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept

Die in 2012 beschlossenen beiden Rahmenkonzepte:

- „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen“ und
- „Vergnügungstättenkonzept der Universitätsstadt Gießen“

begründen weitere Planungsvorgaben für den Bebauungsplan bezüglich seiner Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet wurde im „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gießen“ nicht in die dezentrale Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal einbezogen. Durch die Vielzahl in der Nähe befindlicher Einzelhändler, ist eine weitere Ansiedlung im Plangebiet nicht erforderlich und kann daher ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem durch das Vergnügungstättenkonzept so bezeichneten „Eignungsgebiet“. Eignungsgebiete eignen sich generell in Gießen für die Unterbringung von Vergnügungstätten, da sie sich in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen befinden. In diesem Bebauungsplan werden Vergnügungstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben mit sexuellem Charakter ausgeschlossen, da hierbei störende Auswirkungen auf die Nutzungen der „Schiffenberger Wacht“ sowie das künftige Bürogebäude der Volksbank nicht ausgeschlossen werden können.

4.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Die umgebende Bebauungsstruktur des Plangebietes wird durch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Ausprägungen, aber auch durch vereinzelte Wohnnutzung, wie z. B. dem Studentenwohnheim, geprägt.

Nordwestlich angrenzend befindet sich das Hauptgebäude der Volksbank Mittelhessen eG inklusive Verwaltungstrakt. Außerdem liegt nördlich des Schiffenberger Wegs das ehemalige Polizeipräsidium in der Karl-Glückner-Straße. Das Areal wird derzeit nur für polizeiliche Trainingseinheiten, Abstellzwecke und open-Air-Veranstaltungen genutzt. Mittelfristig wird hier eine Umstrukturierung und Nutzungsintensivierung erwartet, die auch mit einer weiteren Aufwertung des Stadteingangs einhergeht.

Das Industriegebiet „Eisteiche“ grenzt östlich an das Plangebiet an. Früher war es ein Abbaugelände für Ton, heute befindet sich hier das Betriebsgelände des Bauunternehmens Faber & Schnepf.

Im Süden grenzt der Parkplatz der Syrisch-orthodoxen-Kirche von Antiochien „St. Afrem und St. Theodoros“ an. Das Kirchengebäude und weitere zugehörige Bauwerke sowie Parkplätze befinden sich weiter südlich. Der 8-geschossige Wohnturm des Studentenwerkes grenzt direkt an.

Westlich des Plangebietes besteht die Bestandsbebauung aus einer Nutzungsmischung von Gewerbebetrieben und zum Teil zugehöriger Wohnbebauung sowie nördlich daran angrenzend einen Parkplatz der Volksbank Mittelhessen.



Abbildung 4-7: Ehemaliges Polizeipräsidium Karl-Glückner-Straße



Abbildung 4-8: Betriebshof Fa. Faber & Schnepf



Abbildung 4-9: Orthodoxe Kirche



Abbildung 4-10: Studentenwohnheim und Gewerbe



Abbildung 4-11: Wohnbebauung

Naturräumlicher Bestand

Biotope und Flora

Das Büro PLAN Ö wurde in 2019 mit der Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen sowie der Untersuchung von Flora und Fauna beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfasst über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus liegende Bereiche des nördlich angrenzenden Klingelbachgrabens und des westlich liegenden Regenrückhaltebeckens. Die Biotoptypen wurden gemäß Hessischer Kompensationsverordnung vom 10.11.2018 erfasst und bewertet.

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes stellen Wohn- und Gewerbeflächen mit der entsprechenden Anzahl an Parkplätzen dar und sind versiegelt oder teilversiegelt. Artenarmen Ruderalflächen, standortfremden Gehölze, Heckenanpflanzungen, arten- und strukturarmen Hausgärten sowie die Straßenbegleitgrün sind die begrünende Elemente der bebauten Bereiche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dominiert zum Zeitpunkt der Kartierung noch eine Lagerfläche für Abbruchmaterial der ehemaligen Gebäude. Mittlerweile ist die Fläche mit einem Dienstleistungsgebäude (Volksbank, Ärztehaus sowie Rettungswache) und einem Parkhaus bebaut.

Das Regenrückhaltebecken wird als naturnah gestaltet gewertet. Aus dem Regenrückhaltebecken führt von Westen nach Osten ein arten- und strukturarmer Graben. An seinem Ufer wachsen vor allem Brombeeren sowie Hartriegelgehölze, eingestreut mit einigen Bäumen wie Erlen, Birken und Espen (siehe auch Biotoptypen 02.200). Eine ausgeprägte Grabenflora (z.B. Seggen, Binsen) war zum Zeitpunkt der Begehung nicht erkennbar. Der Graben trennt das Volksbank-Gebäude vom Parkplatz und ist kurz vor der Verrohrung unter dem Schiffenberger Weg in Steine gefasst ist.

Allgemein lässt sich feststellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes die Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit überwiegen. Der Grabenverlauf, die grabenbegleitenden Gehölze sowie das Regenrückhaltebecken besitzen eine mittlere Wertigkeit. Sie stellen gerade im städtischen Umfeld einen wichtigen Nahrungs- und Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Vor allem dem Retentionsbecken kommt durch seine vielfältige, naturnahe Gestaltung mit Feuchtbereichen und Baum- und Buschbestand eine bedeutende Rolle zu. Die artenarmen Ruderalflächen, standortfremden Gehölze, Heckenanpflanzungen, arten- und strukturarmen Hausgärten sowie die innerstädtischen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) spielen aufgrund ihrer Artenarmut nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum, können aber teilweise in der stark versiegelten Stadtlandschaft eine wichtige Brückenfunktion bzw. Rückzugsort für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sein.

Im Geltungsbereich kommen keine § 30 -Biotope vor, auch Pflanzen der Roten Liste Deutschlands oder Hessens konnten nicht nachgewiesen werden.

Fauna

*„Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist der Untersuchungsbe-
reich Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien auf. Aus der
Lage, der derzeitigen Nutzung der Umgebung und insbesondere der Verkehrssituation
resultiert im gesamten Untersuchungsbereich ein hohes Störungsniveau (Lärm- und Lichte-
missionen, Bewegungen). Im gesamten Bereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen“*
(Faunistische Erfassung, Plan Ö 2019).

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Untersuchungsbe-
reich als Siedlungsrandhabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Neben den ubiquitären Arten wurde auch
der Haussperling an Bestandgebäuden im Bebauungsplangebiet und Stieglitz (außer-
halb des Bebauungsplangebietes) nachgewiesen. Beide Arten weisen einen ungünstigen
bis unzureichenden Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) auf. Die angetroffenen Nah-
rungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum wobei mit Mäusebussard und
Turmfalke zwei streng geschützte Arten den Untersuchungsraum und angrenzende Be-
reiche als Nahrungsgebiet nutzen.

Im Untersuchungsbe-
reich konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten
nachgewiesen werden. An allen vier Begehungsterminen wurden Zwergfledermäuse,
die den Untersuchungsbe-
reich hauptsächlich als Jagdraum frequentieren, angetroffen.
Der Große Abendsegler wurde nur bei einer Begehung nachgewiesen und wird als
Gastart eingestuft.

Alle Fledermausarten gehören zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44
BNatSchG streng geschützten Tierarten.

Im Untersuchungsbereich kommen Gebäude und vereinzelte Bäume vor, die als Quartiere für die Zwergfledermäuse geeignet wären. Durch Eingriffe, wie Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurden Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*) festgestellt. Beide sind verhältnismäßig anspruchslose und häufige Arten, die auf nationaler Ebene besonders geschützt sind, aber nicht zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gehören.

Während der Begehungen am 29.04.2019 konnte am südlichen Rande des Untersuchungsbereichs außerhalb des Bebauungsplangebietes eine Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Zauneidechse ist eine FFH-Anhang IV-Art und nach BArt-SchV streng geschützt.

Geologie und Boden

Nach dem Geologie Viewer Hessen lässt sich als Geologischer Untergrund tertiäre Lockergesteine (Kalkstein, Mergel) überlagert mit Ton-Schluff und Sand definieren.



Ausschnitt aus dem Geologie Viewer (HLNUG, 2021)



Ausschnitt aus dem Geologie Viewer (HLNUG, 2021)

Nach dem Bodenviewer Hessen kann als natürlich anstehender Boden der Pseudogley angenommen werden. Dieser Bodentyp wurde im Laufe der Zeit aufgrund Siedlungstätigkeiten antropogen überprägt (Auffüllungen, Verdichtungen)

Der Pseudogley ist ein durch Staunässe und Austrocknung geprägter Bodentyp. Voraussetzung ist ein stauender Untergrund, auf dem sich zeitweise das versickernde Niederschlagswasser sammelt und nur langsam zur Versickerung kommt. Die langsame Versickerung ist jedoch mit einer hervorragenden Filterleistung verbunden. Pseudogleye sind extrem empfindlich gegenüber Verdichtungen, so dass ihre Versickerungsleistung gegen Null gehen kann.

Klima

Nach der Planungshinweiskarte (GEO-NET, 2014) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung (hellgrün) im Einwirkungsbereich südöstlich kommender Kaltluftströmungen. Aufgrund der getätigten Baulichkeiten wirkt das neu errichtete Parkhaus als Riegel, so dass die bioklimatische Belastung aktuell nur noch als mäßig bis hoch eingeschätzt wird. Eine klimatische Ausgleichswirkung durch Erhöhung des Vegetationsanteils, geringe Bauhöhen sowie einer Verbreiterung des Grünzugs entlang des Bruchgrabens sollten unbedingt angestrebt werden.



Auszug aus der Planungshinweiskarte (GEO-NET, 2014)

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits ausreichend verkehrlich erschlossen. Es befindet sich südlich der versetzten Kreuzung Schiffenberger Weg/ Steinberger Weg/ Karl-Glückner-Straße. Erschlossen ist das Plangebiet über den Watzenborner Weg, welcher in den Steinberger Weg einmündet.

In Zusammenhang mit der baulichen und verkehrlichen Entwicklung auf dem JLU-Campus Geisteswissenschaften sowie den nach wie vor geplanten Veränderungender Fernstraße bis zum Leihgesterner Weg wurde eine Verkehrsuntersuchung „Schiffenberger

angemieteten Flächen parkten. Die von den Mitarbeitern der Volksbank ausgelösten Verkehrsströme im Watzenborner Weg kommen entstehen dementsprechend nicht neu, sondern werden nur in das Parkhaus verlagert. Ebenfalls berücksichtigt ist hierbei ein weiterer Stellplatzbedarf durch ein perspektivisches neues Volksbank-Gebäude in diesem Bereich.

Die Rettungswagen der JUH können im Notfall eine Ausfahrt direkt auf den Schiffenberger Weg nutzen. Das Ampelsystem kann dann entsprechend angesteuert werden, um eine sichere Ausfahrt zu gewährleisten. Liegt kein Notfall vor, fahren die Rettungswagen über den Watzenborner Weg ein und aus.

5 STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES GESAMTKONZEPT

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Plangebiet befindet sich, von Pohlheim kommend, im Bereich des Ortseinganges der Stadt Gießen. Die Beplanung und Entwicklung dieser Fläche durch ein markantes Gebäude, welches sich zudem in die nähere Umgebung einfügt, bietet die Chance, den Ortseingang neu zu gestalten und aus städtebaulicher Sicht attraktiv zu prägen.

Das Plangebiet soll u.a. zur langfristigen Erweiterung des Hauptsitzes der Volksbank Mittelhessen eG am Schiffenberger Weg entwickelt werden. Die Firma BTF Bonn Tatje Fackinger GmbH + Co.KG hat den Elektrogerätegroßhandel auf dem Grundstück am Steinberger Weg aufgegeben und das Grundstück an die Volksbank Mittelhessen eG verkauft. Im Plangebiet soll nun ein Büro- und Dienstleistungsstandort für ein Ärztehaus „Schiffenberger Wacht“, ein Bürogebäude sowie die Ansiedlung der Johanniter-Rettungshilfe e.V. im Ärztehaus mit Ausfahrt zum Steinberger Weg planungsrechtlich gesichert werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einem 314 Stellplätze fassenden Parkhaus im südlichen Plangebiet nachgewiesen, welches zudem von den Mitarbeitern der Volksbank Mittelhessen genutzt wird. Außerdem soll als weiteres Planungsziel die Möglichkeit der Errichtung eines Bürogebäudes im östlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden.

5.2 Grünordnerische Konzeption

Das Plangebiet weist im Bestand erhebliche Gründefizite auf, die es gemäß der grünordnerischen Zielvorgabe zu reduzieren gilt. Dies soll durch Entsiegelungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen auf privaten Grundstücksflächen gewährleistet werden. Die nördlich verlaufende Gewässerparzelle des Bruchgrabens wird innerhalb des Geltungsbereiches um eine 8 m breite mit Ufergehölzen zu begrünende öffentliche Grünfläche erweitert.

Basierend auf den Empfehlungen des der klimatischen Planungshinweiskarte (GEONET 2014) ist ein mindestens 20 % Begrünungsanteil auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Den Begrünungsanteil gilt es qualitativ hochwertig mit Bäumen, Sträuchern, Blühstauden und Blühwiesen zu gestalten, gekieste oder geschotterte Flächen sind zu vermeiden. Die Flachdächer sind mit einer mindestens 10 cm starken extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Fassaden des Parkhauses sind zu begrünen.

Der nördlich verlaufende Bruchgraben wurde durch vergangene Bautätigkeiten erheblich eingengt. Die Grabenparzelle wird über einen 8m breiten Streifen erweitert. Nach Abbruch der Gebäude soll unter Berücksichtigung eines privaten Regenkanals ein uferbegleitender Blühstreifen mit anschließenden Ufergehölzen entwickelt werden.

6 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO erfolgt die Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Baugebietsarten, um die differenzierten Entwicklungsziele städtebaulich abzubilden. Die in der Nähe befindlichen Bebauungspläne weisen Sondergebiete, Gewerbegebiete sowie ein Industriegebiet auf, daher eignet sich das Plangebiet ebenfalls als Standort für ein Gewerbegebiet sowie für eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“. Zudem ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Darüber hinaus eignet sich der Standort auch in Bezug auf die gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt und den Gießener Ring für geplante Nutzung durch die Johanniter-Unfall-Hilfe.

Für eine Wohnnutzung ist das Plangebiet nicht nur wegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan, sondern auch wegen des angrenzenden Industriegebietes und der daraus resultierenden starken Immissionsbelastung nicht zuträglich. Daher besteht die Anforderung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes mit der zugehörigen Infrastruktur für den ruhenden Verkehr.

Der nördliche Plangebietsbereich wird, abgeleitet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Insofern sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ebenfalls zulässig sind nach § 8 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben mit sexuellem Charakter werden ausgeschlossen, da hierbei störende Auswirkungen auf die Nutzungen der „Schiffenberger Wacht“ sowie das künftige Bürogebäude der Volksbank nicht ausgeschlossen werden können.

Eine verträgliche Unterbringung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im gewerblichen Bereich ist infolge des extensiven Flächenbedarfes und Störpotentials dieser Nutzungen nicht möglich und daher ausgeschlossen. Die starken Immissionsbelastungen durch das angrenzende Industriegebiet bedingt den Ausschluss von Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die Festsetzungen des Planentwurfs beinhalten die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Gebäudeoberkannte und berücksichtigen insofern die Vorgaben der §§ 16 ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung. Diese Höhenbegrenzungen gewährleisten, dass sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen. Somit ist die Baumasse ausreichend definiert. Die Festsetzungen zielen auf ein städtebaulich angemessenes Ausnutzungsmaß ab, das der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur dezentralen Einzelhandelsagglomeration „Schiffenberger Tal“ entspricht.

6.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird mit der Grundflächenzahl/GRZ das Verhältnis der Überbauungsfläche von Hauptgebäuden, inklusive z. B. ihrer Terrassen oder von nicht geringfügigen Überbauungen (Balkonen, Erkern, Lufträumen über auskragenden oder schrägen Gebäudeteilen), zur Grundstücksfläche festgesetzt. Bei dieser Festsetzung sind einerseits die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ Gewerbegebiet: 0,80) und andererseits das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Flächen zu berücksichtigen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird ein verträgliches Mittelmaß zwischen der Block-GRZ von unter 0,3 und des oberen Grenzwertes nach § 17 BauNVO gefunden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können die jeweils festgesetzten Obergrenzen für die Anlage von Stellplätzen/Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige versiegelte Nebenflächen, Nebenanlagen oder Unterbauungen z.B. durch Tiefgaragen um 50% überschritten werden (GRZ 2).

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Gebäudebestand in der näheren Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf das Hauptgebäude der Volksbank Mittelhessen eG, bildet die Grundlage für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Zudem kommt der besondere Standort als „Eingangstor zur Stadt“, auf den das verhältnismäßig hohe Gebäude „Schiffenberger Wacht“ einen gestalterisch positiven Einfluss nimmt.

Der Bebauungsplan setzt die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen fest, sodass die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die Lage und das Umfeld des Plangebietes angepasst und hinreichend gesteuert werden kann. Die Gebäudehöhen werden für die beiden Baufelder differenziert festgesetzt und sind an die in diesen Bereichen jeweils geplante Bebauung angepasst.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 4,00 m zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Aufbauten oberhalb der Dachfläche entspricht.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten ebenfalls nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es keine Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend für die Höhengestaltung der Gebäude ist ausschließlich der o.g. obere Bezugspunkt und die festgesetzte Höhe über Normalnull.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugunsten einer bestmöglichen Ausnutzung des vorhandenen Baufensters im 2. Bauabschnitt ebenfalls verzichtet. So soll gewährleistet werden, dass ein in der Bruttogrundfläche zur „Schiffenberger Wacht“ vergleichbares Bürogebäude entsteht. Dabei soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Zudem ist bei den Gebäuden von einer atypischen Nutzung auszugehen, welche keine standardisierten Gebäudehöhen aufweisen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Möglichkeit einer Festsetzung der zulässigen Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird aufgrund der Vorplanungen durch das Architekturbüro Feldmann mit Gebäudelängen über 50 m, verzichtet. Eine Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO wird ebenfalls nicht festgesetzt.

6.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Bestand befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Gießen AG, bzw. von der Mittelhessen Netz GmbH (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme). Es wird von einer ausreichend gesicherten Versorgung ausgegangen.

Weiterhin befinden sich an das Plangebiet angrenzend Regen- und Schmutzwasserkanäle der Mittelhessischen Wasserbetriebe. Es bestehen daher Anschlussmöglichkeiten an den Watzenborner Weg und Steinberger Weg. Die Aufnahmekapazität ist in Abhängigkeit von der Städtebaulichen Entwicklung in einem Entwässerungskonzept nachzuweisen.

Wasserversorgung

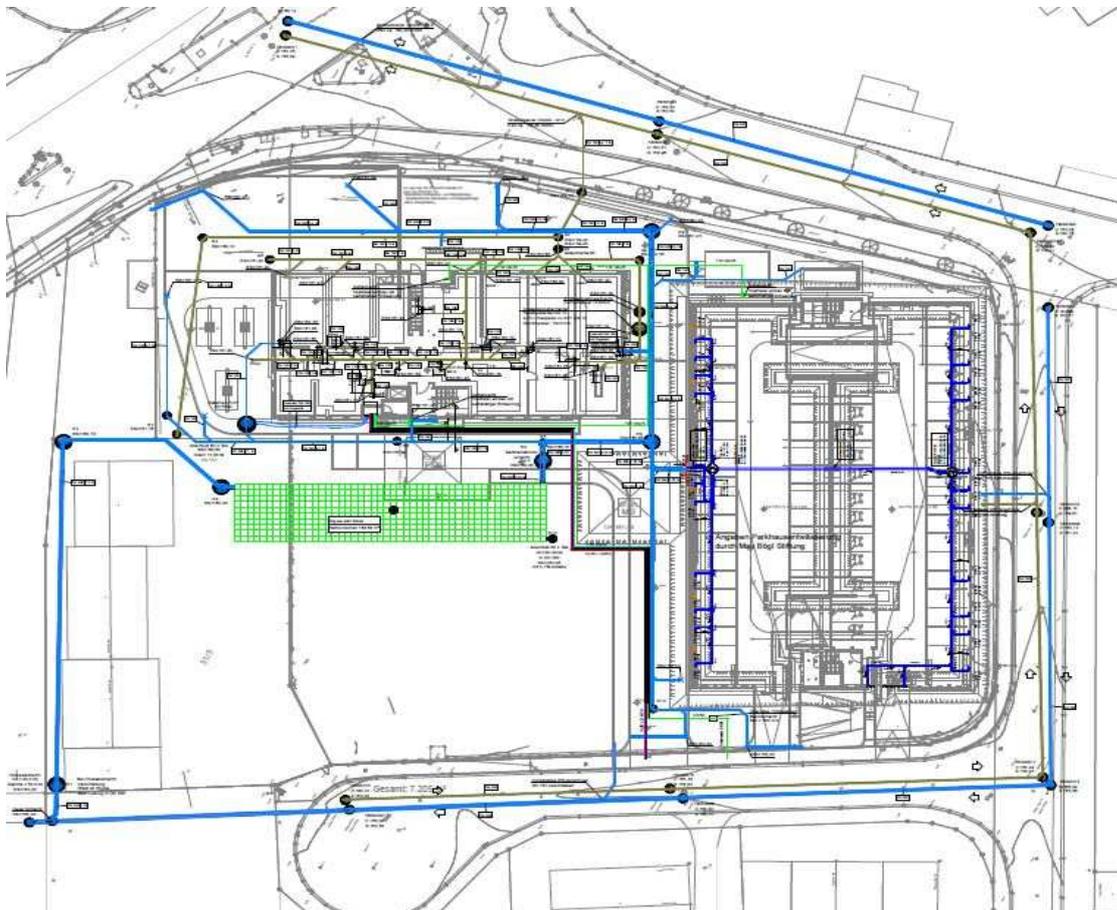
Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit seinen spezifischen Anforderungen in ausreichendem Maße an die Wasserversorgung, inkl. Löschwasserversorgung, angeschlossen werden kann.

Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird aufgrund der allgemeinen Standards an eine Gebietsentwässerung, die spezifischen Begebenheiten vor Ort (vorhandene Entwässerungsmulden, Topografie, Anschlusslagen und -kapazitäten) ein Trennsystem vorgesehen.

Für die Schmutzwasser-Entsorgung kann ein Anschluss der Gewerbegebiets-Entwässerung in Richtung Watzenborner Weg und Steinberger Weg erfolgen.

Im Zuge der erfolgten Bautätigkeit wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet und genehmigt. Das Gebiet entwässert in eine Versickerungsrigole mit einem Nettovolumen von 188,64 m³, welche die anfallende Regenwassermenge speichert und über einen Drosselschacht in den angrenzenden Bruchgraben abgibt. Die Mittelhessischen Wasserbetriebe wurden frühzeitig in die Planungen eingebunden.



Fachplanung Entwässerung (Ingenieur Büro Törner, 2020)

Telekommunikation

Von einer ausreichenden und zukunftsfähigen Ausstattung des Plangebietes mit unterirdischen Leitungstrassen für die Telekommunikation (Telefon/Breitband-Systeme in Glasfaser-Technik) wird ausgegangen. Die Rahmenbedingungen eines freien Anbieter-Wettbewerbes sowie die besonderen Anforderungen des o. g. FLEX-Quartierskonzeptes sind zu beachten.

Abfallentsorgung und Straßenreinigung

Das Plangebiet wird an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Stadtreinigung angeschlossen.

6.5 Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche wird ein 8 m breiter Grünstreifen entlang des außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bruchgrabens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bruchgraben wurde durch vergangene Bautätigkeiten erheblich eingeengt. Nach Abbruch der Gebäude soll unter Berücksichtigung eines privaten Regenkanals ein uferbegleitender Blühstreifen mit anschließenden Ufergehölzen entwickelt werden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Der festgesetzte Begrünungsanteil der Grundstücksflächen dient der Sicherung einer Mindestdurchgrünung auf den privaten Baugrundstücken zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Vorgaben zu Bepflanzungen sowie die Anerkennung einer offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungen durch Rasenwaben als begrünte Fläche trägt den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung, indem eine bodennahe Erwärmung vermindert bzw. die Verdunstung erhöht wird und somit die bioklimatische.

Stellplätze, Fußwege sowie Hof- und Lagerflächen sind bei Neuerrichtung in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung gewährleistet eine geringe Versickerung und entlastet das Entwässerungssystem.

Dachbegrünungen erhöhen das Verdunstungspotenzial und verbessern insbesondere in bioklimatisch stark vorbelasteten Gebieten das Mikroklima. Durch die vorgegebene Aufbaudicke kann das Regenwasser zeitverzögert zurückgehalten werden und es erfolgt somit ebenfalls eine Entlastung des Entwässerungssystems.

Festsetzungen zu Nisthilfen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gewährleisten deren Fortbestand der Population und sollen dem Artenschwund entgegenwirken.

6.7 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Parkhaus erhält über die Bepflanzungsvorgabe zur Anlage einer Baureihe eine optische Eingrünung zum Watzendorfer Weg hin.

Die Vorgabe zur Anlage eines Blühstreifens zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Grünfläche ergänzt die Gestaltung des öffentlichen Grünzuges.

6.8 Immissionsschutz

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Das Hessische Landesamt ist gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zuständig für die Lärmkartierung entlang der Hauptverkehrsstraßen außer- und innerhalb von Ballungsräumen. Die dargestellten Lärmkarten für die Tag- und Nachtzeit beziehen sich auf das Jahr 2017.

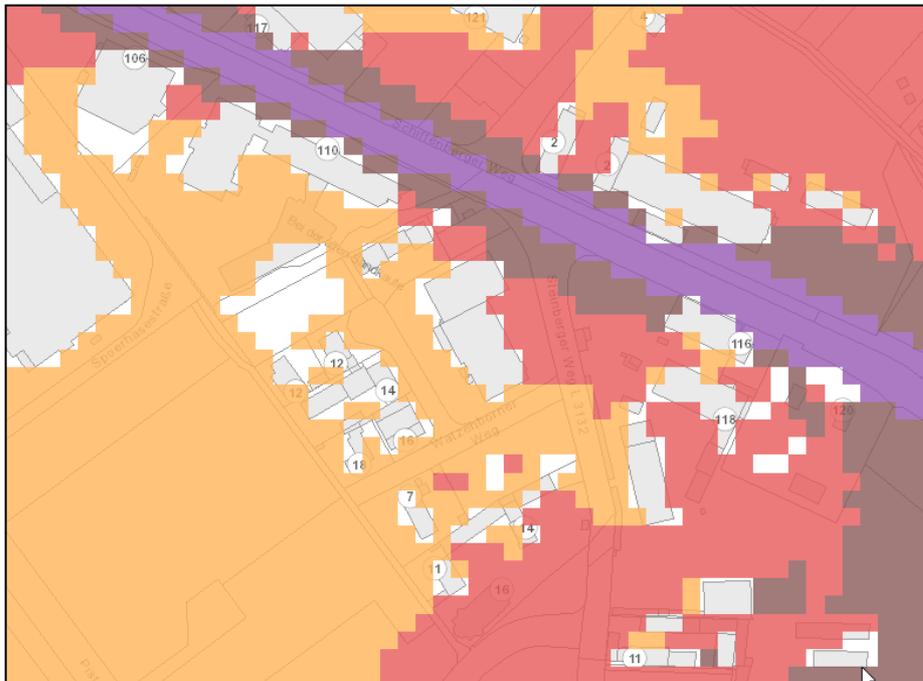


Abbildung 6-1: Straßenlärm zur Tagzeit (6- 22 Uhr).

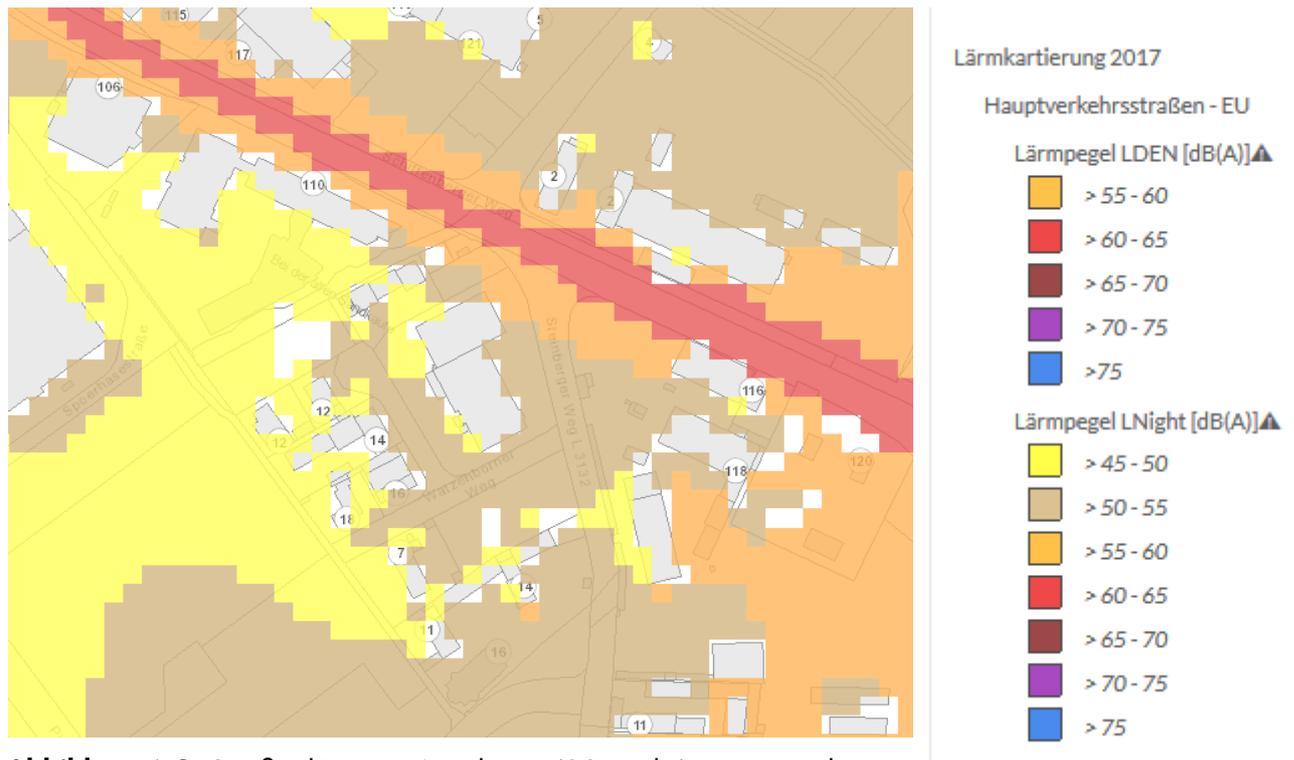


Abbildung 6-2: Straßenlärm zur Nachtzeit (22-6 Uhr) mit Legende.

Die Immissionen des Schiffenberger Weges führen zu einer Belastungen im gesamten Bereich des Plangebietes, die es bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen gilt. Insbesondere zur Nachtzeit liegen die Immissionswerte im Grenzbereich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Weitere auf das Plangebiet einwirkende Belastungen gehen von den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet in der Umgebung aus, welche nur eine Gewerbliche Nutzung zulässt. Von einer wechselseitigen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist, auch aufgrund des festgesetzten Ausschluss von Betriebsinhaberwohnungen, nicht begründet.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. Gl 04/36 „Steinberger Weg“ aufgenommen. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden, Werbeanlagen, von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

7.1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind Anlagen mit aufgeständerten Solarmodulen aus stadtgestalterischen Gründen nur zulässig,

wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind Anlagen mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

7.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen dienen unter anderem der Dokumentation von Grundstücksgrenzen sowie der Eigentumsverhältnisse und sind ggf. aus Sicherheitsgründen erforderlich. Sie können allerdings aus städtebaulicher Sicht auch unerwünschte Trennwirkungen begründen und das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Um dies auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass zum öffentlichen Raum hin Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Bei Errichtung von Zaunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7.3 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen. Folglich sind zur Ordnung von Werbeanlagen entsprechende Festsetzungen erforderlich, um möglichen Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, insbesondere durch eine Häufung von Werbeanlagen oder deren aufdringliche Gestaltung, entgegenzuwirken. Zugleich wird somit den Anforderungen von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen Rechnung getragen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Werbepylone und Werbefahnen im Bereich der Grundstückszufahrten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Es sind höchstens drei Werbefahnen/Werbepylone je Grundstück zulässig. Werbepylone dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 5,0 m und Werbefahnen nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberkante sein.

7.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der Umfang an erforderlichen Abfall- und Wertstoffbehältern, insbesondere auch im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen, kann sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Zur Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes wird festgesetzt, dass Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen sind, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

8 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 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.

8.2 Wasserwirtschaft

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 ortsnah versickert, verrieselt 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).

8.3 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

8.4 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden,

soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

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 Kampfmittlräummaßnahmen 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.

8.5 Altlasten

Auf dem Grundstück Watzenborner Weg 2 (Nr. 26/25) wurde zwischen Anfang der 90er Jahre bis etwa 2010 ein Handel mit Baustoffen, Sanitär- und Heizungshandel, Stahl- und Fliesenhandel sowie ein Elektrogroßhandel betrieben. Aufgrund der Branchenbewertung war von einem geringen bis hohen Gefährdungspotential auszugehen. Eine durchgeführte Einzelfallrecherche durch das Büro IGU Wetzlar vom 20.12.2018 ergab keinerlei Hinweise auf mögliche Verunreinigungen durch Betriebs- oder Produktionsmittel, weder im Bereich des Gebäudes, noch für den Bereich der Freiflächen. Im Zuge des Neubaus des Ärztezentrum inkl. Parkdeck wurde die Fläche 2020 komplett überplant und neu gestaltet. Der Altlastenverdacht konnte somit ausgeräumt werden.

Das Grundstück Watzenborner Weg 8 (31/3) ist wegen der jahrelangen Vornutzung als Druckerei (1924 – 1998) im Altflächenkataster des Landes Hessen unter dem Aktenzeichen 531.005.042-001.026 erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer – aus der bisherigen Nutzung resultierenden – Umweltbeeinträchtigung beschreibt, als „sehr hoch“ eingeschätzt. Umwelttechnische Gutachten für das Grundstück liegen bisher weder der Stadt Gießen noch dem RP Gießen vor. Aktuell steht die ehemalige Arztpraxis leer und wird temporär als Covid 19 Testzentrum genutzt.

Aufgrund der Vornutzung wird das Grundstück als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

8.6 Empfehlung zu Pflanzarten

Generell wird empfohlen, bei der Anlage von Garten- und Freiflächen auf heimische Pflanzenarten zurückzugreifen, da diese Lebensraum und Nahrung für die heimische Tierwelt bieten. Allerdings ist es sinnvoll, gerade an diesem gestörten Standort neben einheimischen Baumarten auch trockenheitsresistente Laubgehölze zu verwenden, die

i.d.R. aus südlichen Ländern kommen. Sie sind an das wärmere Stadtklima besser angepasst und kommen auch mit gestörtem, schottrigen Bodenaufbau und kleinen Baumscheiben mit entsprechend geringer Feuchtigkeit im Bodenraum zurecht.

9 VERFAHRENSABLAUF UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

9.1 Verfahrensart

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderliche Prüfung des Einzelfalls kam zum Ergebnis, dass die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9.000 m². Der Bebauungsplan kann also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Da der vorliegende Bebauungsplan deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Grundflächen aus Bebauungsplänen in räumlichem oder zeitlichen Zusammenhang hinzuzurechnen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar. Da die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ein zusätzliches FNP-Änderungsverfahren daher nicht notwendig.

9.2 Verfahrensstand

Einleitungsbeschluss:	20.12.2018
Bekanntmachung:	03.02.2019

Frühzeitige Unterrichtung: - Auslegung Unterlagen:	05.03. - 19.03.2019
Entwurfsbeschluss:	
Bekanntmachung und Offenlegung:	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung:	
Bekanntmachung, Rechtskraft:	

9.3 Konfliktbewältigung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung sind keine Anmerkungen aus der Bürgerschaft eingegangen. Dennoch sind einige Konflikthemen absehbar, die im Laufe der Bebauungsplanung zu erörtern, nach Möglichkeit auszuräumen und/oder im Rahmen einer sachgerechten Abwägung zu bewältigen sind:

- Wie im Kapitel zur verkehrlichen Erschließung erwähnt, soll, um den Knotenpunkt Schiffenberger Weg/ Karl-Glöckner-Straße/ Steinberger Weg leistungsfähiger zu gestalten und um eine adäquate Lösung für den Radverkehr zu erhalten, eine Umplanung stattfinden. Um dies zu gewährleisten, ist ein Flächeneingriff in das Grundstück (26/25 Flur 14) der Volksbank Mittelhessen vorgenommen werden. Die benötigte Fläche ist als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt.
- Da eine Verbreiterung des Steinbergers Wegs nur in südliche Richtung möglich ist, wurde auf Höhe der bereits errichteten Trafo-Station vor dem Parkhaus eine Straßenbreite von 19 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze (Flur 6, Flurstück 7) festgelegt. Dementsprechend gab es einen hohen Abstimmungsbedarf bezüglich des Standortes der Trafo-Station. Letztlich konnte ein für beide Seiten akzeptabler Standort gefunden werden.
- Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschwert zudem die Ausfahrt aus der südlichsten Garage der Rettungswache in Richtung Watzenborner Weg. Diese Ausfahrt wird von den Rettungswagen genutzt, solange kein Notfall vorliegt. Eine Ausfahrt ist aus der südlichsten Garage jedoch nicht in einem Zug möglich, da die Rettungswagen einen zu großen Wendekreis aufweisen. Wird das ausfahrende Fahrzeug jedoch beim Ausfahren zurückgesetzt, ist eine Umfahrung möglich.

Das Kapitel wird nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren zur Entwurfsaufstellung sowie insbesondere bezüglich der Abwägung zum Satzungsbeschluss ergänzt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (UVPg) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338),

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).

STÄDTISCHE ABWASSERSATZUNG 2013

STÄDTISCHE WERBEANLAGENSATZUNG 2001

STÄDTISCHE STELLPLATZSATZUNG 2016

STÄDTISCHE BAUMFÖRDERUNGSSATZUNG 2016

11 UMSETZUNG DER PLANUNG

11.1 Umsetzungsperspektive

Bereits im Jahr 2019 begannen die Arbeiten im Plangebiet des Bebauungsplans „Gl 04/36 Steinberger Weg“. Nach dem Abriss der Bestandsbebauung, wurde zuerst mit der Errichtung der „Schiffenberger Wacht“ begonnen, welche seit dem Frühjahr 2021 bezugsfertig ist. Auch das Parkhaus ist mittlerweile errichtet und die Außenanlagen sind gestaltet worden.

Westlich der „Schiffenberger Wacht“ soll perspektivisch ein neues Bürogebäude der Volksbank Mittelhessen entstehen für welches in diesem Bebauungsplan bereits die Baugrenzen definiert werden. Außerdem soll im Jahr 2022 mit dem Abriss der Gebäude im Flurstück 31/3 begonnen werden. Im nordwestlichen Bereich wird so in Zukunft ein Grünzug entlang des Baches entstehen, welcher das Gebiet zusätzlich aufwertet.

11.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gl 04/36 „Steinberger Weg“, umfasst eine Gesamtfläche rund 9.000 m². Die folgenden Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet:

Flächenart	m ²
Gewerbefläche	6137
Verkehr bes. Zweck	2050
Grünfläche	554
Versorgungsfläche	133
Verkehrsfläche	130
Gesamtfläche	9004

Rundungsdifferenzen sind möglich

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.3 Kosten

Auf Grundlage eines mit der Volksbank Mittelhessen eG geschlossen Planungskostenvertrages gemäß § 11 BauGB entstehen der Universitätsstadt Gießen in der Durchführung des Bebauungsplanverfahren ebenso keine Kosten durch städtische Planungs- und Verwaltungsarbeiten, weitere notwendige Untersuchungen/Gutachten und amtliche Bekanntmachungen in den Zeitungen.

Ebenso fallen nach derzeitigem Stand im Plangebiet voraussichtlich keine städtebaulichen Kosten und/oder öffentlichen Erschließungskosten an.