



**Bebauungsplan Nr. GI 04/29**

**„Heyligenstaedt“**

**Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB**

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Aulweg, Wilhelmstraße,  
Hoher Rain und Erdkauter Weg

**Stadtplanungsamt Gießen**

**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

## Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB

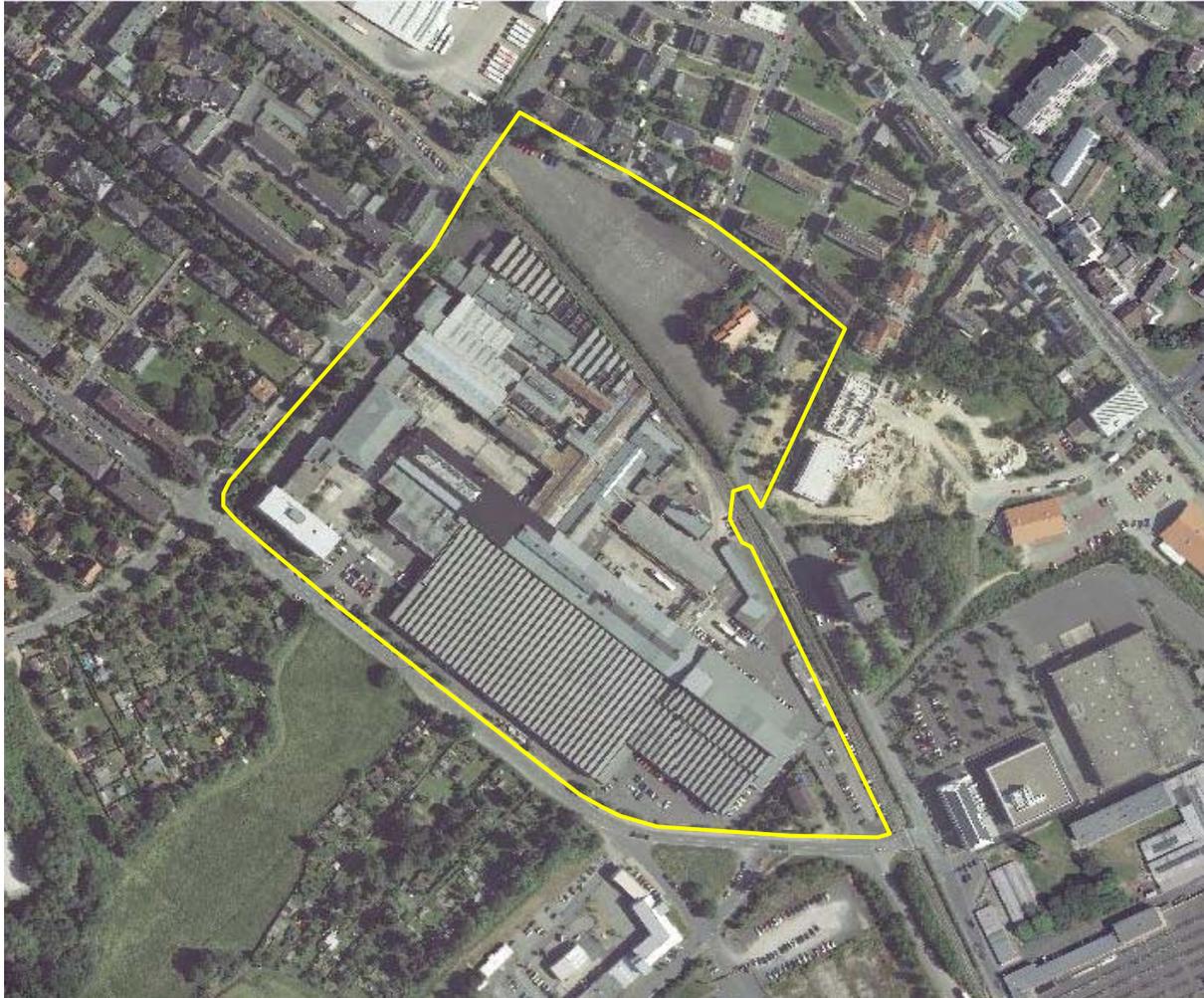
Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Vorliegend wird der untere Schwellenwert überschritten: Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen eine Gesamtversiegelung von rd. 57.290 m<sup>2</sup>. Es bedarf deshalb einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Innerstädtische Ausweisung von Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet Zweckbestimmung Verwaltung, Gewerbegebiet, Industriegebiet), Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten), Verkehrsflächen (Straße, Parkfläche, Verkehrsberuhigter Bereich), Bahnanlagen und Grünflächen (Parkanlage) auf insgesamt rd. 8,3 ha. Für den räumlichen Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung erfolgte bisher nach § 34 BauGB. Die Ausweisung des Gewerbe-, des Industrie- und des Sondergebietes, des Mischgebietes südlich der Bahnstrecke, der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen außerhalb des Wohngebietes, der Bahnanlagen sowie der Grünfläche orientieren sich am vorhandenen Bestand. Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung. Für die Neuplanung wird eine bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen. Im Interesse einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden vorhandene Gehölzstrukturen teils zum Erhalt festgesetzt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten und versiegelten - ehemals durch die Fa. Heyligenstaedt genutzten - Gewerbe- und Industriestandort (siehe auch nachfolgende Luftbilddarstellung). Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke (Lahn-Kinzig-Bahn) dominieren die vorhandenen (Gewerbe- und Industrie-)Gebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter - seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzter - Parkplatz vorhanden. Von abweichendem Charakter ist der im Nordosten angesiedelte, gegenüber dem Parkplatz gut eingegrünte Kindergarten sowie ein im Südosten befindliches im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

An den Rändern des Plangebietes sowie beidseitig entlang der Bahnlinie existieren teils lückige Gehölzsäume aus heimischen und nicht-heimischen Sträuchern und Bäumen. Daneben ist der Kindergarten mit einem dichten Gehölzstreifen umgeben. Weitere nicht versiegelte Flächen finden sich in Form einiger Vielschnittrassenflächen/-streifen, einer kleinräumigen ruderalen Gras-/Krautflur im Nordwesten des Parkplatzes sowie weniger kleinflächiger, schütter bewachsener Schotterflächen südlich der Bahnlinie. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist zu beachten, dass Teile des ehem. Fabrikstandortes (Aulweg 39-43) als Baudenkmal ausgewiesen sind.



Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild

[www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de)

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die in der Anlage 2 zum BauGB angegebenen Kriterien werden wie folgt eingeschätzt:

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Allgemeines Wohngebiet auf 6.374 m<sup>2</sup>, Mischgebiet auf 4.088 m<sup>2</sup>, Sondergebiet 7.034 m<sup>2</sup>, Gewerbegebiet auf 30.810 m<sup>2</sup>, Industriegebiet auf 22.180 m<sup>2</sup>, Fläche für Gemeinbedarf 2.090 m<sup>2</sup>, Bahnanlagen 3.293 m<sup>2</sup>, Straßenverkehrsfläche 2.150 m<sup>2</sup>, Verkehrsberuhigter Bereich 1.823 m<sup>2</sup>, Parkplatz 1.757 m<sup>2</sup>, Grünfläche 1.861 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermöglichen eine Gesamtversiegelung von rd. 57.290 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Ausweisungen orientieren sich überwiegend am vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand (Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet Verwaltung, Mischgebiet südlich der Bahnstrecke, Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Bahnanlagen, Grünfläche).</p> <p>Einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes (einschl. Erschließungsstraße) auf rd. 9.156 m<sup>2</sup> nördlich der Bahnstrecke dient der Entwicklung einer neuen Flächennutzung.</p>
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe (Bestand) und Vorranggebiet Siedlung (Bestand)

		<p>dargestellt.</p> <p>Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) stellt Mischbaufläche und Gewerbliche Baufläche für den Bereich südlich der Bahnstrecke, Parkplatzfläche sowie Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf für den Bereich nördlich der Bahnstrecke dar.</p> <p>Gemäß Landschaftsplan der Stadt Gießen werden die Bodeneigenschaften des Plangebietes als „Siedlungen und künstlich verändertes Gelände“ angegeben. Als Biotoptypen werden Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehrsflächen, öffentlich genutzte Gebäude mit großem z.T. strukturreichem Grünflächenanteil (=Kindergarten), Grünanlage (=Grünfläche) und Bahnlinie angegeben. In der Biotopbewertung wird der Bereich als stark verarmt bewertet. Als relevante Kategorie des Flächen- und Objektschutzes gibt die Schutz- und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans ein Kulturdenkmal an (Heyligenstaedt-Gebäude).</p> <p>Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.</p>
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	<p>Um die Rahmenbedingungen im Hinblick auf den <u>Immissionsschutz</u> zu definieren, wurde im Vorfeld der Planung eine Schalltechnische Untersuchung zum Schienen- und Verkehrslärm eingeholt, deren Empfehlungen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in den Randbereichen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräusentwicklung festgesetzt.</p> <p><u>Einzelkulturdenkmäler</u>: Aulweg 39-43 ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die gekennzeichneten Gebäude des Firmenkomplexes Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient und hierfür lediglich eine bisher nahezu vollversiegelte</p>

		Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen wird, werden <u>keine nennenswerten neuen Bodenversiegelungen</u> vorbereitet. Im Bereich des ehem. Parkplatzes kommt es eher zu Entsiegelungswirkungen.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Im Hinblick auf die erhebliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten liegen bisher keine Erkenntnisse vor (Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen).</p> <p>Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient, sind zunächst nur für diesen Bereich artenschutzrechtliche Belange relevant (randliche Gehölze und nicht versiegelte Säume als potenzielle Habitatstrukturen für planungsrelevante Vertreter der Tiergruppen Vögel und Reptilien). Aufgrund der geringen Größe und Qualität der entsprechenden Lebensraumstrukturen sind zunächst keine erheblichen Nachteile für den Artenschutz anzunehmen. Zur Absicherung der Einschätzung der Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und / oder europäischen Vogelarten kommt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für dieses Teilgebiet in Betracht.</p> <p>Für das übrige Plangebiet gilt, dass sich die Ausweisungen primär am vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand orientieren, neue bauliche Eingriffe jedoch nicht unmittelbar vorbereitet werden. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit für diese Teilbereiche derzeit nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei möglichen künftigen baulichen Änderungen (Abriss, Umbauten). Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO). Artenschutzrechtlich relevante Besiedlungspotenziale sind prinzipiell für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien gegeben (Gebäude, Gehölze, unversiegelte Säume).</p>
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mögliche Auswirkungen ergeben sich für den Immissionsschutz (Geräusche) der Gebietskategorien untereinander und die Umgebung, das Kulturdenkmal und das Ortsbild. Sie sind sehr wahrscheinlich, dauerhaft und kaum reversibel. Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können erhebliche nachteilige Wirkungen jeweils ausgeschlossen werden (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen des Immissionsschutzes gem. Schallschutzgutachten, Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bzgl. des Baudenkmal, weitgehende Bemühungen zum Erhalt von Bäumen).

2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Geringe Risiken, da „übliche“ städtebauliche Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet Verwaltung, Flächen für den Gemeinbedarf). Die Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange der Gebiete untereinander sowie hinsichtlich der Umgebung sowie in Bezug auf die Bahnstrecke werden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens analysiert. Die Ergebnisse des Fachgutachtens fließen in den Bebauungsplan ein, so dass etwaige Risiken für die Gesundheit ausgeschlossen werden.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild, Denkmalpflege, Immissionsschutz und ggf. Artenschutz bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Insgesamt sind unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen des Immissionsschutzes, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Baudenkmal, weitgehende Bemühungen zum Erhalt von Bäumen) keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit, das kulturelle Erbe sowie Natur und Landschaft im betroffenen Gebiet zu erwarten; keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften	Nicht betroffen

	festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	<p>Gießen ist gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 als Oberzentrum ausgewiesen und gleichzeitig einer der Kernbereiche und Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Verdichtungsraums Gießen-Wetzlar. Das vorliegende Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage im Bereich einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gewerbe- und Industriestandort Heyligenstaedt-Gelände) in Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren.</p> <p>Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Ausweisungen des Bebauungsplans im Rahmen eines schalltechnischen Fachgutachtens geprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) möglich ist. Damit dies auch zur Nachtzeit sichergestellt werden kann, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente zur Beschränkung der Geräuschentwicklung festgesetzt. Erhebliche nachteilige Wirkungen sind damit auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kann dem bislang unbebauten Parkplatz, der derzeit ganz überwiegend ungenutzt, aber öffentlich zugänglich ist, eine gewisse Funktion als unbebaute Freifläche zu geschrieben werden (z.B. spielende Kinder). Da insgesamt jedoch keine besonders wichtige Freifläche von der Neubebauung betroffen ist, sind auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Erholungsnutzung der umliegenden Quartiere zu erwarten.</p>
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Einzelkulturdenkmäler: Aulweg 39-43 ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die gekennzeichneten Gebäude des Firmenkomplexes Kulturdenkmäler.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Planung mit den Belangen der Denkmalpflege bedürfen alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind daher nicht zu erwarten.</p>

#### Fazit der überschlägigen Einschätzung:

**Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.**