



Anlage 2

Stadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/29
„Heyligenstaedt“
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Planstand: 07.08.2012

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 7.4 Landschaft
 - 7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Nach einem Eigentümerwechsel soll das Gelände der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt sowie die Parkplatzfläche im Bereich der Straßen Aulweg und Hoher Rain neu geordnet und genutzt werden. In den Gebäuden und Hallen entlang der Straße Aulweg hat mit der Sanierung und Modernisierung des Bürogebäudes an der Ecke Wilhelmstraße/Aulweg und weiteren Bestrebungen verschiedener Einzeleigentümer bereits ein Umnutzungsprozess begonnen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbereiche entlang der Straße Aulweg ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für Verwaltung sowie ein mehrfach gegliedertes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden. Weiterhin soll das Flächenpotenzial des ehemaligen Werksparkplatzes am Aulweg dazu genutzt werden, einen mit der Wohnnachbarschaft im Hohen Rain verträglichen Wohnungsbau bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die die nahezu vollversiegelte Parkplatzfläche gestalterisch und funktional verbessert und eine baulich-funktionale Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers entlang der Straßen Aulweg und Hoher Rain darstellt. Der konkrete Planungsanlass in diesem Teilbereich ist durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers bereits gegeben, der hier eine Wohnbebauung realisieren möchte. Das private Bauvorhaben sieht den Neubau von fünf Wohngebäuden mit rd. 100 Wohneinheiten vor.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie die geplante Wohnbebauung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung begründen ein Planerfordernis. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Werksparkplatzes und andererseits zugleich eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für den überwiegend gewerblich genutzten Gesamtbereich des Heyligenstaedt-Areals geschaffen werden.

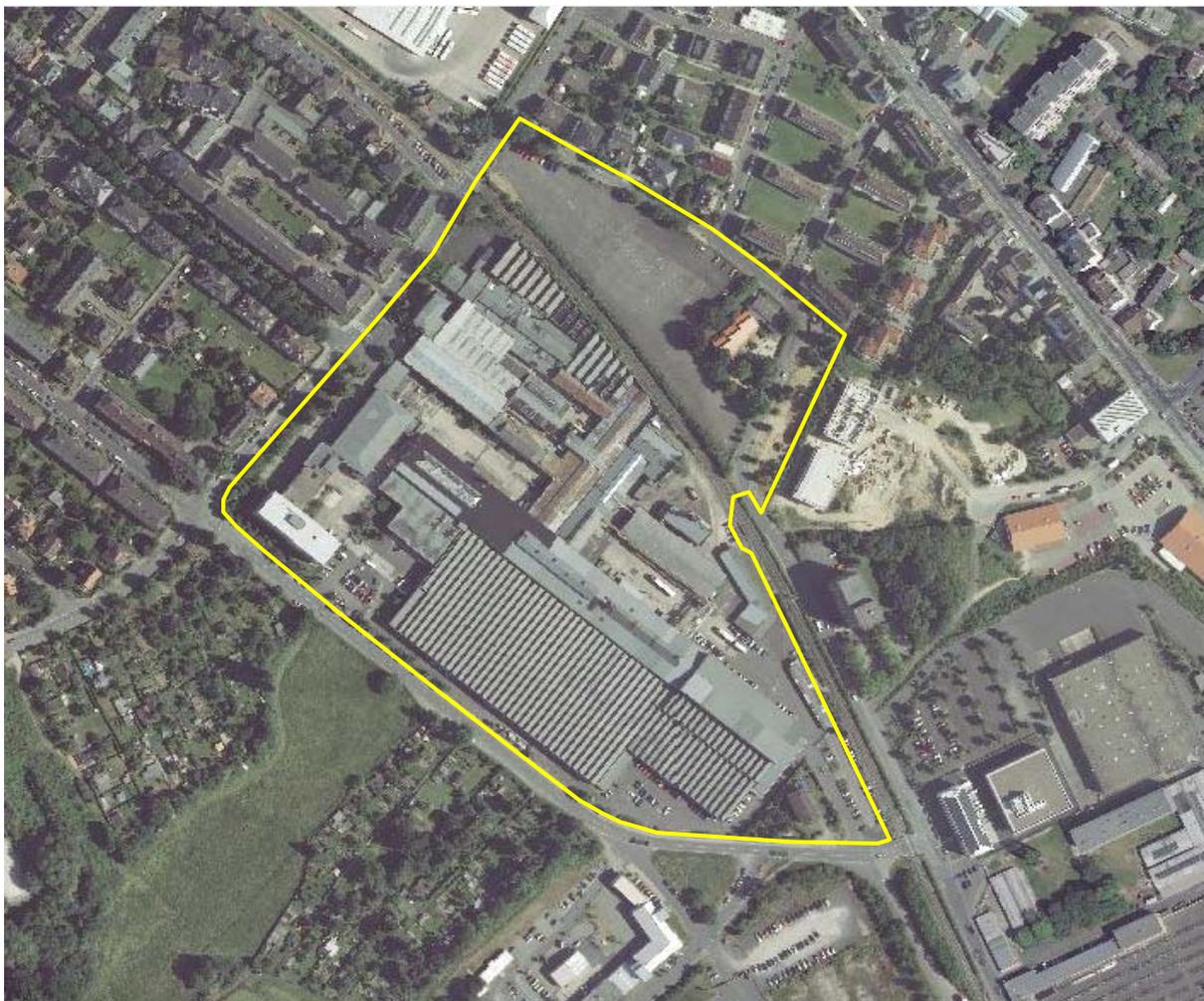
Für den räumlichen Geltungsbereich (insgesamt rd. 8,4 ha) existiert bisher kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung erfolgte bisher nach § 34 BauGB. Die Ausweisung des Gewerbe-, des Industrie- und des Sondergebietes, des Mischgebietes südlich der Bahnstrecke, der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen 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.

Weitergehend wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage etwa 700 m südwestlich des Stadtkerns im Bereich einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (Gewerbe- und Industriestandort Heyligenstaedt-Gelände) in Nachbarschaft zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die Straße Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 8,4 ha.



Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild

www.hessenviewer.hessen.de

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 asphalt-

tierter - seit Jahren nicht mehr betriebsbezogen genutzt - Parkplatz vorhanden. Von abweichendem Charakter ist der im Nordosten des Plangebietes angesiedelte, gegenüber dem Parkplatz gut eingegrünte Kindergarten, der hier auf der östlichen Straßenseite anschließende ehem. Spielplatz sowie ein im Südosten befindliches im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutztes Gebäude. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist zu beachten, dass Teile des ehem. Fabrikstandortes (Aulweg 39-43) als Bau-
denkmal ausgewiesen sind.

Naturräumlich gehört das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ zur naturräumlichen Untereinheit Gießener Becken (Teileinheit 348.10; Haupteinheit 348 Marburg-Gießener Lahntal). Die Höhenlage beträgt etwa 170 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) und Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dargestellt.

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.

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 (=ehem. Spielplatz) und Bahnlinie angegeben. In der Biotoptypbewertung 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).

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Um die Rahmenbedingungen im Hinblick auf den Immissionsschutz 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 Geräuschentwicklung festgesetzt.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehende Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal bzw. nach Schaffung der notwendigen technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Stadtgefüges bereits vorbelastete Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aufgrund der Nutzung des bereits umfangreich versiegelten und anderweitig umgestalteten Betriebsgeländes, wird keine Inanspruchnahme bisher unverbauten Bodens erforderlich.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Da einzig die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes nördlich der Bahnstrecke der Entwicklung einer neuen Flächennutzung dient und hierfür lediglich eine bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen wird, werden keine nennenswerten neuen Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Bereich des ehem. Parkplatzes kommt es dagegen zu Entsiegelungswirkungen.

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplans in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich in den überwiegend gewerblich genutzten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen südlich der Bahnstrecke mögliche Altlastenverdachtsflächen. Sämtliche Aushubarbeiten sind daher gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Weitergehend wird hierzu auf die Ausführungen der Begründung verwiesen (siehe Kap. 12 und 17 der Begründung).

7.2 Klima und Luft

Die bereits großräumig versiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt-, Schotter- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung aus. Die Bedeutung des Plangebietes für das Kleinklima der Umgebung ist damit als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch das Vorhaben keine nennenswerten Änderungen des Kleinklimas zu erwarten. Geringfügige kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken, indem sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des ehem. Werksparkplatzes positive Wirkungen für das Kleinklima ergeben werden (tlw. Entsiegelung und Durchgrünung im Zuge der Entwicklung des geplanten Wohngebietes).

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen oberhalb des obersten Geschosses zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, um somit insbesondere auch kleinklimatische Aspekte zu fördern.

7.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde eine Geländebegehung im November 2011 durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Juli 2012 verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen weitgehend bebauten und versiegelten Gewerbe- und Industriestandort. Südlich der das Gebiet querenden Bahnstrecke dominieren die vorhandenen (Gewerbe- und Industrie-)Gebäude, nördlich der Bahnstrecke ist ein großräumig asphaltierter Parkplatz vorhanden. Im Nordosten finden sich zudem ein gut eingegrünter Kindergarten sowie ein südöstlich benachbarter ehem. Spielplatz.

Nicht versiegelte Flächen finden sich innerhalb des Plangebietes lediglich in Form einiger Vielschnittrasenflächen/-streifen ohne bemerkenswerte floristische Artenausstattung, einer kleinräumigen ruderalen Gras-/Krautflur (v.a. Glatthafer, *Arrhenatherum elatius*) im Nordwesten des Parkplatzes (Foto 1) sowie weniger kleinflächiger, schütter bewachsener Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahnlinie (tlw. mit Frühlings-Fingerkraut, *Potentilla neumanniana*, Hasenklees, *Trifolium arvense*, Natternkopf, *Echium vulgare*) (Foto 2 und 3).

Im Bereich des ehem. Werksparkplatzes existieren bereichsweise Asphalttrisse, welche eine Besiedlung mit Zarter Binse (*Juncus tenuis*), Silberfingerkraut (*Potentilla argentea*, vereinzelt) und Roter Schuppenmiere (*Spergularia rubra*) aufweisen (Foto 4).



Foto 1: Ruderale Gras-/Krautflur im Nordwesten des Werksparkplatzes



Foto 2: Schütter bewachsene Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahn



Foto 3: Schütter bewachsene Schotterflächen innerhalb des Werksgeländes südlich der Bahn



Foto 4: Bewachsene Asphalttrasse im Bereich des Werksparkplatzes

An den Rändern des mit einem Metallzaun eingefriedeten Werksgeländes einschl. des ebenfalls eingezäunten Parkplatzes nördlich der Bahn existieren teils lückige Gehölzsäume aus heimischen und nicht-heimischen Sträuchern und Bäumen (z.B. Foto 5 und 6). Vorhanden sind u.a. nachfolgend aufgeführte Arten.

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (Stammdurchmesser meist 20 bis 30 cm)
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Birken	<i>Betula pendula</i> (Stammdurchmesser meist 5-10 cm)
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i> (vereinzelt)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (v.a. nördl. Parkplatz, bis 30-50 cm)
Espe	<i>Populus tremula</i> (v.a. nördl. Parkplatz)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Apfelbaum	<i>Malus domestica</i> (40 cm, im Bereich Wilhelmstraße)
Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>

Der Unterwuchs beschränkt sich auf weit verbreitete Arten der ruderalen Gras- und Krautfluren (z.B. Brennnessel, *Urtica dioica*) und der Gehölzbereiche (Efeu, *Hedera helix*).

Als auffälligere Einzelbäume finden sich am Aulweg westlich und nördlich der denkmalgeschützten Gebäude eine Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 60 cm, Foto 7) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*, Stammdurchmesser 100 cm, Foto 8) sowie an der Wilhelmstraße eine Trauerweide (*Salix spec.*, Stammdurchmesser 50 cm).



Foto 5: Gehölzbestand am Aulweg



Foto 6: Gehölzbestand nördlich Werksparkplatz



Foto 7: Ältere Birke am Aulweg



Foto 8: Markante Rosskastanie am Aulweg

Beidseitig entlang der Bahnlinie finden sich innerhalb der Bahnparzelle schmale Weißdornhecken (*Crataegus monogyna/laevigata*), die tlw. mit nachfolgend aufgeführten Arten durchmischt sind.

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eichenjungwuchs	<i>Quercus spec.</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus albus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Birkenjungwuchs	<i>Betula pendula</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Stockausschläge)
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Der Kindergarten ist mit einem dichten Gehölzstreifen umgeben (Foto 9), in dem sich neben Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) auch ältere Spitzahornbäume (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser 30-40 cm) sowie Amerikanische Roteichen (*Quercus rubra*) finden. Darüber hinaus stocken auch innerhalb des Kindergartengeländes ältere Bäume (Foto 10). Hierbei handelt es sich ebenfalls um Spitzahorn (Stammdurchmesser bis 50 cm), einen Kirschbaum (Stammdurchmesser rd. 40 cm) sowie eine alte Hainbuche (*Carpinus betulus*, Stammdurchmesser 40-50 cm).

Bei den Gehölzen im Bereich des ehem. Spielplatzes, der ansonsten von Vielschnittrasen eingenommen wird (Foto 11) handelt es sich entlang der Straße um jüngere Linden (*Tilia spec.*, Stammdurchmesser 10-20 cm) sowie eine ältere Wildbirne (*Pyrus communis*, vierstämmig, bis 40 cm Stammdurchmesser, Foto 12), am östlichen Rand um Zwetschenbäume (*Prunus domestica*, Stammdurch-

messer 20-30 cm) sowie am nördlichen Rand um Gruppen aus Zwetschenschösslingen und eine Lärchenreihe (*Larix decidua*).



Foto 9: Dichte Eingrünung des Kindergartens



Foto 10: Bäume innerhalb des Kindergartens



Foto 11: Gehölzbestand im Bereich des ehem. Spielplatzes



Foto 12: Markante Wildbirne im Bereich des ehem. Spielplatzes (gegenüber Kindergarten)

Bewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Flächen, Vielschnittrasen) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Eine mittlere Wertigkeit erlangen die vorhandenen Gehölzstrukturen, die halbruderalen Gras-/Krautflur im Nordwesten des Parkplatzes sowie die kleinräumigen, schütter bewachsenen Schotterflächen südlich der Bahnlinie.

Insgesamt sind aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Rodung von Gehölzen sollte jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.

Artenschutz

Im Juli 2012 wurden verschiedene Geländebegehungen zur Erfassung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden hierbei Zwerg- und Bartfledermaus sowie der Haussperling festgestellt. Die artenschutzrechtliche Analyse erfolgt in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

Hinsichtlich der vorgefundenen Zwerg- und Bartfledermaus kann festgestellt werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann somit bei der vorliegenden Planung zunächst ausgeschlossen werden. Da das zukünftige Auftreten von Quartieren der festgestellten Fledermausarten im Gebäudebestand nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollten die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie von Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) berücksichtigt werden.

Durch die geplanten Veränderungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings berührt werden. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit möglich, können jedoch unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen Haussperling“).

Die angemerktten Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben:

Fledermäuse:

- Zwingend notwendige Maßnahmen an Gebäuden sind mit Vorsicht vorzunehmen und sollten nicht in der Wochenstubenzeit von Anfang Juni bis Ende August vorgenommen werden. Zur Vermeidung von Störungen sind zeitnahe Begehungen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen zu empfehlen.
- Da Sanierungsarbeiten generell zu einem Verlust von Spalten, Hohlräumen und Einschluflmöglichkeiten führen, ist eine fledermausfreundliche Gestaltung der Gebäude durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen generell erstrebenswert.

Haussperling:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Veränderungen an Gebäuden (auch das Verbauen von Einschluflmöglichkeiten) sollten vermieden werden bzw. in zwingenden Fällen nicht während der Brutzeit durchgeführt werden. Als Ausgleich des möglichen Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird empfohlen, im Bereich der ehemaligen Fabrikgebäude zwei Kolonienkästen für Sperlinge anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

7.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird durch das vorhandene Werksgelände, die Bahntrasse (Lahn-Kinzig-Bahn) sowie den nördlich der Bahn gelegenen, großräumig asphaltierten ehem. Werksparkplatz bestimmt. Als auflockernde Strukturen finden sich entlang der Außengrenzen von Parkplatz und Werksgelände in unregelmäßiger Verteilung eingrünende Bäume und Sträucher. Innerhalb der Bahnparzelle existiert beidseitig der Bahnstrecke eine dichte Weißdornhecke. Im Nordosten des Plangebietes bestimmen der sehr gut eingegrünte Kindergarten sowie die mit etlichen Bäumen durchsetzte Vielschnitttrassenfläche eines ehem. Spielplatzes das Erscheinungsbild. Eine besondere Bedeutung für das Ortsbild im Bereich des Aulweges kommt den denkmalgeschützten Gebäuden der Fa. Heyligenstaedt zu (siehe Foto 13 und 14, Kap. 7.7). Zu erwähnen sind darüber hinaus

zwei ältere Bäume in diesem Bereich des Aulweges (Birke und Rosskastanie, siehe Foto 7 und 8, Kap. 7.3), welche durch den Bebauungsplan auch zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden, Nordosten und Westen durch die vorhandene, meist mehrstöckige Wohnbebauung, im Süden durch Kleingärten und einen kleinräumigen Talgrund, im Südosten und Osten durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt. Das Ortsbild des Plangebietes und seiner Umgebung zeichnet sich - mit Ausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude am Aulweg - nicht durch eine besondere Schutzbedürftigkeit aus.

Da für die am Aulweg befindlichen Baudenkmäler gilt, dass alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden bedürfen, sind hierfür keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen wird. Einer unverträglichen Höhenentwicklung wirken insbesondere die Beschränkung auf drei zulässige Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Firsthöhen entgegen (in Anpassung an die Geländegestalt zwischen max. 179,5 und max. 183,5 m ü.NN). Im Interesse des Ortsbildes wurden zudem die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend zum Erhalt festgesetzt.

7.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

7.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

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.

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 Geräusentwicklung festgesetzt. Erhebliche nachteilige Wirkungen sind damit auszuschließen.

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.

Schließlich soll die öffentliche Grünfläche am Hohen Rain südöstlich der Kindertagesstätte dauerhaft erhalten und über die Festsetzung im Bebauungsplan ebenso gesichert werden, wie der Fuß- und Radweg vom Aulweg südlich entlang der Liegenschaften Hoher Rain 3-7 bis zur Einmündung in die Straße Sternmark. Im Hinblick auf die Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder sollte geprüft werden, ob der ehem. Spielplatz im Nordosten des Geltungsbereichs wieder als solcher hergerichtet

und genutzt werden kann. Die derzeit vorgesehene Zweckbestimmung Parkanlage wäre dann in die Zweckbestimmung Spielplatz zu ändern.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige Werkzeugfabrik Heyligenstaedt steht im Bereich Aulweg 39-43 unter Denkmalschutz. Aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Qualitäten und nicht zuletzt wegen der wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung sind die im Bebauungsplan entsprechend 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. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind daher nicht zu erwarten.



Foto 13 und 14: Denkmalgeschützte Fabrikgebäude am Aulweg

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Für den räumlichen Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan. 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 hier eine

bisher nahezu vollversiegelte Fläche (ehem. Betriebsparkplatz Fa. Heyligenstaedt) in Anspruch genommen. Im Zuge der vorliegenden Planung (allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ=0,4) wird sich der Versiegelungsgrad dagegen - trotz gegebener Überschreitungsmöglichkeit² - jedoch deutlich vermindern. Zudem werden im Interesse einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend zum Erhalt festgesetzt. In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung kein Defizit im Sinne der Eingriffsregelung.

² Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden darf, sofern diese in einer Art und Weise befestigt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Überschreitung flächenmäßig durch die gemäß Ziffer B 5 festgesetzte Dachbegrünung ausgeglichen werden kann.