B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. G3/02 "Rivers Barracks"
mit integriertem Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordkante der Licher Straße - B 457

Im Osten: Im Wald verlaufende Flurstücksgrenze zwischen Flur 44 Nr. 1 und Flur 44 Nr. 2, Zaunanlage östlich Schneise im Stadtwald

Im Süden: Im Wald verlaufende Flurstücksgrenze zwischen Flur 43 Nr. 6/1 und Flur 43 Nr. 7

Im Westen: Die östliche Böschungskante des Gießener Ringes A 485

1. Planungsanlaß und Planungsziele

1.1 Planungsanlaß: Konversion

1.1.1 Lage und Geschichte

Das Gelände der sogenannten "Rivers Barracks" mit einer Fläche von ca. 24 ha befindet sich am Ortsrand des Siedlungsbereiches der Universitätsstadt Gießen. Das innere umzäunte Areal von ca. 17 ha wurde seit 1934 militärisch genutzt: In den Zeiten vor und während des 2. Weltkrieges durch die deutsche Wehrmacht; nach Kriegsende 1945 auf Grundlage der Konfiskation, ersetzt durch das Nato-Truppenstatut vom 5. 5. 1955, als Standort eines amerikanischen Artilleriebataillons. Durch das Zusatzabkommen zum Nato-Truppenstatut vom 1. 7. 1963 wurde die Fläche durch Überlassungsvereinbarung der amerikanischen Armee weiterhin zur Verfügung gestellt. Am 7. 12. 1992 endete die militärische Nutzung der amerikanischen Streitkräfte durch Rückgabe der Liegenschaft in das allgemeine Grundvermögen des Bundes.

1.1.2 Neuintegration in die Stadtentwicklung

Nach Rückgabe der Fläche besteht nun die Aufgabe für die Stadt Gießen, die Folgenutzung in die städtebauliche Entwicklung einzubinden, da der ehemalige Status als Sondergebiet entfällt. Gleichzeitig besteht die Verpflichtung, die strukturellen Veränderungen, die sich durch die Truppenreduzierung, u. a. hinsichtlich des Arbeitsplatzbedarfs ergeben, zu erkennen und zu steuern. Die Konversion militärischer Flächen ist innerhalb der Stadtentwicklung und Planung aufgrund der Dimension und des zeitlichen Rahmens ein komplexes Feld, das Flexibilität aller am Planungsprozeß Beteiligter erfordert.

1.1.3 Konversionsbetroffenheit der Stadt Gießen

Nach der Veröffentlichung "Abrüstung in Hessen" der HLT Gesellschaft für Forschung Planung Entwicklung mbH 1992 nimmt Gießen im Vergleich mit 30 anderen Bundeswehrstandorten in Hessen die höchsten Ränge in der Konversionsbetroffenheit ein. Dieses Gutachten berücksichtigt allein die Auswirkungen des Bundeswehrabzuges, nicht aber der NATO-Streitkräfte. Da aber bereits neben der Rivers Barracks auch das Class II/IV - Depot, das Class-I-Depot und ein Teil der Pendleton Barracks geräumt sind, hat sich die Betroffenheit des Militärstandortes Gießen noch beträchtlich erhöht.

1.1.4 Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt

Der Standort Gießen umfaßte vormals bei den US-Streitkräften und der Bundeswehr 2.250 bzw. 1.657 militärisches Personal sowie 1.991 bzw. 765 Zivildienstbeschäftigte. Bei den Arbeitsplätzen für Zivilbeschäftigte ist allein schon mit einem Verlust von 2.756 zu rechnen. Auch beim militärischen Personal muß von einem Arbeitsplatzverlust, der nicht näher beziffert werden kann, ausgegangen werden. Durch die schon vollzogene Räumung ist bereits ein erheblicher Teil von Arbeitsplätzen verloren gegangen. Dagegen fällt zum Beispiel der Personalabbau in Wetzlar (3.673), Kassel (2.165), Marburg (1.720) oder Wolfhagen (1.133) weit geringer aus.

Dies trifft die Stadt Gießen aufgrund der derzeit schon überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 16,6 % (4.168 Arbeitslose, Stand 30.06.1996), der hohen Auspendlerzahlen nach Südhessen und der im langfristigen Vergleich anhaltenden Einwohnerverluste besonders hart. Außerdem haben sich bereits und werden sich weiterhin indirekte Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt durch die Reduzierung und den Wegfall von Aufträgen ergeben.

In diesem Sinne ist es geboten, gemäß § 1 (5) Nr. 3 und Nr. 8 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft und darin eingebunden die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich auch die Dringlichkeit der Planung gem. § 8 (4) BauGB (siehe auch Kapitel Nr. 3).

1.1.5 Weitere wirtschaftliche Auswirkungen

Nach dem Kalman-Gutachten "Militär und Konversion im Wetteraukreis" (Gutachten des Kreisausschusses des Wetteraukreises) lagen die Ausgaben der US-Streitkräfte bei der Military Community Gießen im Jahr 1989 bei 300 Millionen Dollar. Die Privatausgaben bezifferten sich auf 60 Millionen Dollar. Da zur Military Community Gießen noch die Standorte Friedberg und Kirch-Göns gehören, ist ein Teil der Ausgaben abzuziehen. Bei einem Dollar-Kurs von 1,87 DM im Jahr 1989 betrug das Nachfragepotential aber mindestens 300 - 350 Millionen DM im Landkreis Gießen. Eine Schätzung der aktuell durch die Bundeswehr induzierten Nachfrage ergab nach Berechnungen der Fa. Prognos für das Jahr 1985 ca. 39 Millionen DM am Standort Gießen. Nach anderen Berechnungen liegt für die insgesamt 2.422 wegfallenden Bediensteten der Bundeswehr der Kaufkraftverlust bei 77,25 Millionen DM. Die entsprechende Größe für die amerikanischen Soldaten liegt bei weiteren 25 Millionen DM.

1.1.6 Flächenumwandlung

Von den ehemals ca. 650 ha militärisch genutzten Flächen in der Stadt Gießen (9 % des Stadtgebietes) liegen ca. 305 ha im besiedelten Innenbereich. Dies sind etwa 14 % der Innenbereichsfläche. Vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen haben die Wiedernutzungen ungenutzter Industrie- und Gewerbeflächen und besonders der ehemaligen Kasernenbereiche Vorrang. Unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel des § 1 (5) Satz 3 BauGB wird somit mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Zudem ist nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ein wichtiger Belang, dem nachgekommen werden soll.

Der zusätzlich verstärkte Eingriff in den Boden durch die hohe zulässige GRZ dient indirekt dem Bodenschutz, weil anderweitige Flächeninanpruchnahme an anderer Stelle wesentlich mehr Eingriff in Natur und Landschaft bewirken würde.

1.2 Planungsziel: Gewerbegebiet

Grundlage des Bebauungsplanes ist eine umfassende Rahmenplanung, die von der Stadt Gießen im Mai 1992 beauftragt wurde und im September 1993 ihren Abschluß fand.

Neben den verschiedenen Aufgabenfeldern der Bestandsanalyse wurden insbesondere folgende Untersuchungsergebnisse berücksichtigt:

- Analyse von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen
- Analyse der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme
- Analyse der Siedlungsstruktur
- Analyse der Verkehrsverhältnisse
- Untersuchung der Immissionsverhältnisse
- die Kartierung von Oberflächen
- eine Vegetationsaufnahme innerhalb der genutzten Flächen sowie der tangierenden Wald- und Grünflächen.

Eindeutiges Ergebnis dieser Rahmenplanung ist, daß nur eine Folgenutzung als **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO** sinnvoll ist.

Ziel der Landschaftsplanung ist es:

- die Randbereiche ungestört zu erhalten und zu verbessern,
- die vorhandenen Biotopstrukturen im Innenbereich in die Planung mit einzubeziehen,
- eine ausgewogene Durchgrünung der bebaubaren Flächen unter ökologischen, gestalterischen und Naherholungsgesichtspunkten zu erreichen und
- eine Vernetzung der Randbereiche mit dem intensiv genutzten Innenbereich durch verschiedene Maßnahmen vorzunehmen.

Konkrete Planungsziele sind die Ansiedlung von vier Autohäusern, die mit Ergänzungs- und Zusatzbetrieben (Tankstelle, Lackiererei, Waschanlage, etc.) ca. 75 % der Fläche benötigen. Für den Bereich der ehemals als Kasernenunterkunft bzw. Verwaltung genutzten Gebäude ist eine Folgenutzung für Dienstleistung und Verwaltung geplant. Die Sporthalle sowie der schon seit einiger Zeit genutzte Kulturbunker - Gebäude 1022 - bleiben auch zukünftig erhalten.

1.3 Aufstellungsverfahren

Vorausgehend und begleitend zur Bebauungsplanaufstellung wurden folgende Fachplanungen erstellt, deren Bearbeitungen und Inhalte mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Genehmigungsbehörden abgestimmt und in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Städtebauliche Rahmenplanung
- Landschaftsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung
- Umweltorientierende Untersuchung
- Ver- und Entsorgungsplanung
- Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsnachweis

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.1993.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte vom 09.12. bis 20.12.1996 mit einem Bürgergespräch am 12.12.1996. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.11. bis 20.12.1996. Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde am 09.12.1996 ein Anhörungstermin durchgeführt, an dem sich die Träger öffentlicher Belange informieren und äußern konnten.
Mit Schreiben vom 03.März 1997 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Abhandlung der wesentlichen Eingaben informiert und zur Stellungnahme bis zum Ende der Offenlegung vom 12. März bis einschließlich 15.April 1997 aufgefordert. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 17.07.1997.

2. Raumordnung und Landesplanung

Das Gelände der "Rivers Barracks" ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 als "Siedlungsfläche Bestand" und "Konversionsfläche" ausgewiesen.

Als Grundsätze werden im Textteil genannt:

Punkt 3.3.2.7
"Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen hat die Widernutzung ungenutzter Industrie- und Gewerbeflächen und von Kasernenbereichen Vorrang."

Punkt 3.3.2.11
"Die wirtschaftlichen Nachteile der Truppenreduzierung Mittelhessens sind durch gewerbliche Folgenutzungen der ehemalig militärisch genutzten Flächen zu kompensieren."

Hier heißt es in der Begründung, daß in Mittelhessen ein Flächenangebot vorzuhalten ist, das u. a. die regionale Wettbewerbsfähigkeit und Eigenentwicklung stärkt, gleichwertige Einkommen, Kaufkraft und Berufsqualifikation ermöglicht und auch die Entwicklung ansässiger Betriebe (Bestandspflege, Erweiterung, Aus- und Umsiedlung, Teilung, Neugründung) sicherstellt. In Mittelhessen müssen bis zum Jahr 2010 ca. 100.000 zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Bei einer Arbeitsplatzdichte von 75 Beschäftigten pro Hektar sind dies 1.300 ha neue Gewerbefläche.

Aufgrund der Truppenreduzierung und der dadurch starken wirtschaftlichen Betroffenheit Gießens, insbesondere hinsichtlich der Kaufkraft und Arbeitsplatzverluste, sind gewerbliche Folgenutzungen anzustreben.

Zu den wichtigsten Konversionsflächen und -standorten ist aus regionalwirtschaftlicher Sicht festzustellen:

1. Gießen ....
1.3 Rivers Barracks (US-Army, ca. 25 ha)
An Anschlußstelle des Gießener Ringes Planung für KFZ-Gewerbe.

Somit sind die Ziele des Bebauungsplanes in vorliegender Form mit den Belangen von Raumordnung und Landesplanung identisch.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der bisher gültige Flächennutzungsplan (1960) kennzeichnet das Plangebiet als Sondergebiet (Militärische Nutzung) und ist insofern nicht mehr Beurteilungsgrundlage. Im Vorentwurf 1992 war das Gelände der "Rivers-Barracks" im Süden als gewerbliche Baufläche, im Westen als gemischte Baufläche dargestellt. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Gießen befindet sich in der Abwägung zum Entwurf. Hierin wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stimmt mit den absehbaren Aussagen des Flächennutzungsplanes überein,

Dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes sind:

- aus wirtschaftlichen Erwägungen und unter zeitlichen Gesichtspunkten kann nicht abgewartet werden, bis die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gegeben sind,

- aufgrund der Konversion ist die Schaffung eines Baurechtes nach den Bestimmungen des BauGB erforderlich, damit die in das allgemeine Grundvermögen des Bundes übergeleitete Liegenschaft gemäß den Haushaltsvermerken privatisiert werden kann,

- die Ausweisung und Verwirklichung des vorgesehenen Gewerbegebietes steht in dringendem öffentlichen Interesse, da der Militärstandort Gießen sowohl durch die Auswirkungen des Bundeswehrabzuges als auch der Reduzierung der Nato-Streitkräfte einen erheblichen Verlust an Arbeitsplätzen erleiden mußte und zusätzliche Gewerbeflächen benötigt werden, um diese Verluste zumindest teilweise zu kompensieren,

- der regionale Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 weist einen Bedarf von 100.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen oder 1.300 ha Gewerbeflächen in Mittelhessen auf. Gießen wird als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt genannt, damit seiner Funktion als Oberzentrum auch weiterhin gerecht wird. Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen hat das Recycling vorhandener Flächen, insbesondere unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Zu allem wird auch auf die Darlegungen unter Nr. 1 verwiesen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt daher auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

4. Rahmenplanung

4.1 Erschließung

Wie schon unter 1.2 "Planungsziel : Gewerbegebiet" ausgeführt, wurden die städtebauliche Rahmenplanung und weitere Fachplanungen erstellt. In der vorangegangenen Untersuchungen von Erschließungsalternativen wurde der Variante der Vorzug gegeben, in der fünf differenzierte Bereiche entstanden, die einen günstigen Baufeld-Zuschnitt zulassen und den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes Rechnung tragen. Es wurde deutlich, daß auf einen zweiten Anschluß des Gebietes an die Licher Str. (B 457) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht verzichtet werden kann.

Durch diese Variante, die von der Beibehaltung der Clay Avenue als westliche Erschließungsachse und dem Ausbau der Notausfahrt als östliche Erschließungsachse sowie einer neuzuschaffenden Verbindung dieser beiden ausgeht, entstehen folgende Bereiche:

Bereich 1: Zwischen Clay-Avenue und Gießener Ring, A 485 (GE 2 und GE 3)
Dieser Bereich soll mit gewerblichen Betrieben sowohl den Autohäusern im südlichen Teil, als auch den ehemaligen Unterkunftsgebäuden als Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.

Bereich 2: Unterkunftsgebäude/Verwaltung und ehemaliger Paradeplatz (GE 1)
Dieses Areal soll schwerpunktmäßig mit dem Ziel der Umnutzung der vorhandenen Gebäude als Dienstleistungszentrum/Verwaltung entwickelt werden.

Bereich 3: Östlich Unterkunftsgebäude bis östliche Erschließungsstraße (GE 7)
Abgeschirmt durch eine geplante Grünspange sollen in diesem Bereich zwei Autohäuser angesiedelt werden.

Bereich 4: Zwischen östlicher Erschließungsstraße und Wald (GE 8)
Hier soll ein Autohaus angesiedelt werden.

Bereich 5: Zwischen Grünspange West-Ost und südlich gelegenem Wald (GE 4, 5, 6)
In diesem Bereich werden Planungen für Ergänzungsbetriebe, ein Autohaus sowie Erhalt der großkronigen Laubbäume und des MUK-Bunkers angestrebt.

4.2 Schalluntersuchungen

Eine der Grundlagenuntersuchungen während der Rahmenplanung war die Ermittlung der aktuellen Schallimmission der tangierenden BAB 485 mit Anschlußknoten "Stadtmitte" und der Bundesstraße B 457. Grundlage dieser Ermittlung war die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1 (Berechnungsverfahren vom Mai 1987 sowie vereinfachtes Ermittlungsverfahren). Nach diesem Verfahren wurden die stündlichen Schallimmissionen der Quelle BAB 485 und der zweiten Quelle B 457 für die Situation tagsüber und nachts in Form von Berechnungstabellen und Isophonenkarten dargestellt.

Die Auswertung des Verfahrens ergab, daß ohne schallschützende Maßnahmen das Areal der Rivers Barracks weder für Wohn- noch für gemischte Nutzungszwecke geeignet ist.

Berechnung der Schallimmision nach DIN 18005:

tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr)	71 db (A) - 55 db (A) (max. - min.)
nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	66 db (A) - 50 db (A) (max. - min.)

Festgesetzte Orientierungswerte/Grenzwerte nach DIN 18005:

Wohngebiet WA:	tagsüber	55 db (A)
	nachts	45 - 40 db (A)
Mischgebiet MI:	tagsüber	60 db (A)
	nachts	50 - 45 db (A)
Gewerbegebiete:	tagsüber	65 db (A)
	nachts	55 db (A)

Nicht berücksichtigt werden konnte bei diesem Berechnungsverfahren ein Anstieg des motorisierten Verkehrs aufgrund der Konversion. Die Nutzung als uneingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist zulässig.

4.3 Oberflächenstruktur, Baumkataster, Wald

Ein weiterer Untersuchungsschwerpunkt war die Kartierung der Oberflächenstruktur, die Erstellung des Baumkatasters und Untersuchung der tangierenden Waldflächen. Grundlage hierfür war das ökologische Gutachten der Firma Bioplan (Marburg 1995) sowie Begehungen. Das Gelände hat einen Anteil von fast 70 % versiegelter Fläche, überwiegend mit ca. 25-30 cm dickem Beton sowie geringem Grünlandanteil (ca. 12%) und zur Zeit der militärischen Nutzung stark genutzten Schotterflächen.

Das Baumkataster erfaßt alle Einzelbäume des Geländes und wurde nach Standort und Art unter Berücksichtigung von Kronen- und Stammdurchmesser sowie Höhe und Vitalität aufgestellt. Es beinhaltet 253 Bäume mit 23 verschiedenen Arten, die überwiegend hohe Vitalität aufweisen.

58 Laubbäume, heimisch, standortgerecht > 30 cm Durchmesser
114 Laubbäume, heimisch, standortgerecht < 30 cm Durchmesser
4 Koniferen und Exoten > 40 cm Durchmesser
77 Koniferen und Exoten < 40 cm Durchmesser

Der untersuchte Waldbestand umgibt das Kasernengelände von drei Seiten (West, Süd, Ost). Innerhalb des Geländes befinden sich rund 1,1 ha Waldbestand, im Süden stehen zwischen innerer und äußerer Zaunlinie weitere 5,7 ha Wald. Der gesamte Waldbestand (6,8 ha) ist gering gepflegt, d. h. über mehrere Jahre nicht nach forstlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet worden. Darüber hinaus sind die Nadelhölzer im Tangentialbereich der A 485 geschädigt. Die Waldflächen können als ranglose Buchen- und Eichenmischwälder bezeichnet werden. Ein Teil der Fläche ist mit Kiefern bestückt, direkt am Zaun befinden sich Pionierwaldflächen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Neben der Sichtung und Dokumentation von Bestandsunterlagen aller Ver- und Entsorgungssysteme (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektro, Fernwärme, Telekommunikation) war die Zustandsuntersuchung Bestandteil der Grundlagenermittlung.

Für die Rahmenplanung wurde bei der Verkehrskonzeption eine weitestgehende Sicherung des Leitungsnetzes erreicht. Es konnten jedoch nicht sämtliche Infrastruktursysteme an die geplanten Baugebiete angebunden werden. Die Konzeption geht von einem Netzausbau aus, unter größtmöglicher Weiterverwendung bestehender Netzabschnitte und ergänzt durch Einzelsysteme in notwendigem Umfang. Darüber hinaus müssen bestehende Ver- und Entsorgungsabschnitte in Baugebieten abgekoppelt werden.

5. Angaben zur Bestandssituation

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich wird der Geltungsbereich dem "Gießener Landrücken" zugeordnet.
Die potentielle natürliche Vegetation besteht zum größten Teil aus "Typischem Buchenwald" und "Flattergras - Hainsimsen - Buchenwald" im Wechsel sowie im süd- lichen Teil aus "Hainsimsen - Perlgras - Buchenwald".

5.2 Funktionen im Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima)

Der für gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich (inneres Gelände) zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad (ca. 70 %) aus, der nachhaltige und erhebliche Funktionsverluste im Naturhaushalt mit sich bringt. Boden und Wasserhaushaltsfunktionen (Sickerung von Niederschlagswasser, Filter- und Pufferleistung, Funktion als Lebensraum für Organismen und Pflanzen) sind auf dieser Fläche stark eingeschränkt. Auch im überwiegend natürlichen Waldbereich können Funktionsstörungen, insbesondere stoffliche Belastungen von Boden und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden.

An zwei Ölabscheidern im südlichen Waldbereich wurden mobile Kohlenwasserstoffe nachgewiesen, die mittelfristig eine Sanierung erfordern (SL Geotechnik, 1995).

Auf dem Gelände finden sich keine Fließgewässer, lediglich eine Reihe von Entwässerungsgräben, die Oberflächenwasser in die angrenzenden Waldbereiche leiten. Einziges permanentes Stillgewässer ist die Panzerwaschanlage.

Der Innenbereich kann als thermisch belastet charakterisiert werden (DWD, 1995). Wichtige klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die zahlreichen Einzelbäume und angrenzende Waldflächen. Die Hauptwindrichtung kommt aus Südosten und Osten. Die Geschwindigkeit kann mit 1 m/sec. angenommen werden und nimmt erst oberhalb 20 m zu, so daß das Plangebiet als austauscharm bezeichnet werden kann.

5.3 Vegetationseinheiten, Flora und Fauna

Bezogen auf das Gebiet gibt es 4 bedeutende Vegetationseinheiten,die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten:

- Einzelbäume 253 Stück
  überwiegend hohe Vitalität, 23 verschiedene Arten, davon 12 Arten heimisch und standortgerecht zum Teil zu Baumgruppen zusammengefaßt.
  Die alten heimischen Laubbäume, vor allem um die Gebäude 1025, 1026 und 1030 herum, sind dabei unbedingt erhaltenswert.

- Waldflächen
  heterogen durch die unterschiedliche forstliche und militärische Nutzung. Auf die Vegetation bezogen, sind jedoch die feuchten Waldbereiche bedeutsam.

- Grünland
  insbesondere die Wiesenflächen entlang der B 457 sind besonders bedeutend durch das kleinflächige Mosaik aus verschiedenen Feuchtebedingungen, verbunden mit dem nährstoffarmen Standort. Diese Fläche ist vor allen vegetationskundlich, aber auch faunistisch der hochwertigste Bereich und sollte in seiner Größe und Ausprägung erhalten bleiben. Ein Teil der Fläche wird nach § 23 des HeNatG als besonders schützenswert eingeordnet. Dieser Rechtsstatus besteht aber erst nach Inkrafttreten einer Rechtsverordnung.
  Die Sportrasenfläche mit ihren stellenweise feuchten Standortbedingungen steht in Verbindung mit dem angrenzenden Wald und kann als waldnahes Grünland charakterisiert werden.

- Gräben (Panzerwaschanlage)
  Die Gräben besitzen teilweise eine vielfältige gewässertypische Begleitflora. Die Panzerwaschanlage kann einen kleinen Bestand von Makrophyten vorweisen.

Die wichtigsten faunistischen Habitate finden sich im und am Randbereich. Als avifaunistisches wertvolles Habitat ist vor allem der Wald und der Waldsaum anzusprechen, der über die großen Laubbäume auch mit dem Innenbereich vernetzt ist.
Bedeutsam für Amphibien, aber auch für Libellen ist die Panzerwaschanlage, die trotz ihres naturfernen Ausbaus im Zusammenhang mit den angrenzenden feuchtigkeits- und nässegeprägten Lebensräumen Bedeutung erlangt.
Für Insekten, vor allem Tagfalter und Heuschrecken ist die Feuchtwiese entlang der B 457 von Bedeutung. Hier finden sich einige gefährdete Arten.

Einige Bereiche sind vor allem im Hinblick auf ihr Entwicklungspotential beachtenswert.

Hierhin gehören die Gräben, die Amphibientümpel, die feuchten Waldbereiche und die Ruderalfläche entlang der A 485. Diese Flächen erfüllen derzeit schon ökologische Funktionen und können durch verhältnismäßig einfache Maßnahmen eine Aufwertung erfahren.

Eine vorläufige faunistische Untersuchung im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes hat folgende Vorkommen ergeben:

- Vögel,47 Arten, 2 Arten gefährdet (Rote Liste Hessen)
- Reptilien, 2 Arten, keine gefährdete Art
- Amphibien, 6 Arten, 6 Arten gefährdet (Rote Liste Hessen)
- Tagfalter, 18 Arten, 3 Arten gefährdet (Rote Liste Hessen)
- Heuschrecken, 10 Arten, 2 Arten gefährdet (Hessen + BRD)
- Laufkäfer, 14 Arten, keine gefährdete Art
- Libellen, 5 Arten, keine gefährdete Art

5.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Von Gießen und Lich her kommend verbirgt der umgebene Wald das bebaute Gelände, wodurch Sichtbeziehungen zur Bebauung verhindert werden. Direkt an der Licher Straße wird der Blick auf die Gebäude des Paradeplatzes und die Sporthalle zu einem großen Teil durch eine Baumreihe aus Sommerlinden unterbrochen. Besonderer Blickfang ist die große Stieleiche vor der Ecke der Sporthalle.

Im Nahbereich ist die Bebauung prägend. Durch die rechteckige Waldeinrahmung und die hohen Zäune ist der Übergang vom Innenbereich zum Randbereich sehr abrupt und das Gelände selbst profitiert optisch kaum von dem umliegenden Wald. Der benachbarte Bereich ist nach Gießen zu durch die Autobahn und in südlicher und östlicher Richtung durch Wald geprägt.
Funktionen für Erholung und Freizeitnutzung erfüllen lediglich die Sportplatzfläche und die Sporthalle.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Gemäß § 2 Abs. 3 HAltlastG sind die Rivers Barracks als ehemals militärisch genutzte Liegenschaft ein Altstandort, da dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Gemäß § 2 Abs. 4 HAltlastG handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche, da aufgrund nachgewiesener oder mit hoher Wahrscheinlichkeit bestehender Verunreinigungen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung die Besorgnis besteht, daß eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vorliegt.

Die wesentliche Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit i.S.d. § 2 Nr. 6 HAltlastG wurde durch folgende Standortuntersuchungen festgestellt:

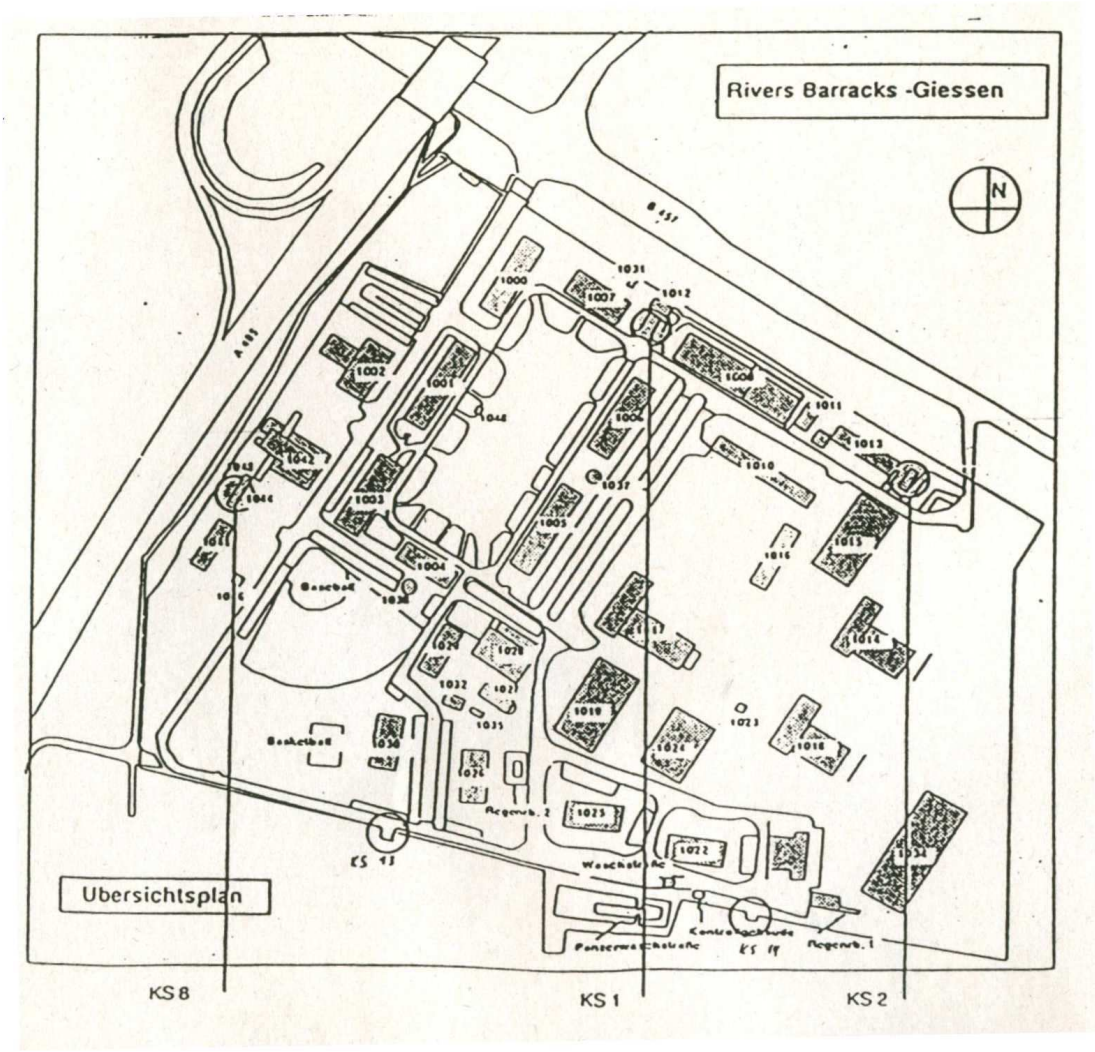
- Umwelttechnische Untersuchung der ehemaligen US-Liegenschaft Rivers Barracks (Phase II A) vom 05.10.1993; erstellt durch das Büro SL-Geotechnik, Linden, Az.: 069308,
- Umwelttechnische Untersuchung der ehemaligen US-Liegenschaft Rivers Barracks (Phase II B) vom 30.11.1994; erstellt durch das Büro SL-Geotechnik, Linden, Az.: 079404a,
- Umwelttechnische Ergänzungsuntersuchung (Phase II B) vom 20.09.1995, erstellt durch das Büro SL-Geotechnik, Linden, Az.: 059501.

Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.09.1996 (Az.: 39b - 100i 14.05 Rivers Barracks) wurde dem Sanierungskonzept "Rivers Barracks" vom 25.06.1996 (erstellt durch das Büro SL-Geotechnik, Linden, Az.: 05501) unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Die hiernach zu sanierenden Flächen dürfen erst nach erfolgreicher und behördlicherseits abgenommener Boden- und/oder Bodenluftsanierung bebaut werden.

Zusätzlich zu den im o.g. Sanierungskonzept behandelten Flächen sind aufgrund nachgewiesener Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft weitere Sanierungen im Bereich zweier Abscheideanlagen (KS 13 und 14) am südlichen Rand des ehemaligen Kasernengeländes notwendig. Auf diesen Flächen sind keine Hochbauten geplant.

Abb. 1: Lage der sanierungsbedürftigen Flächen (Boden und/oder Bodenluft) nach der Verfügung des RP



7. Planinhalt

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die nachmilitärische Nutzung der "Rivers Barracks" wird aufgrund der Ergebnisse der Rahmenplanung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel der Planung ist es, ein Flächenangebot für nicht erheblich belästigendes Gewerbe zu erstellen. Das städtebauliche Konzept differenziert zwischen den konkreten Belangen der Grundstückserwerber, ergänzenden Zusatzbetrieben sowie der zu erhaltenden Bebauung um den Paradeplatz. Eine Sonderfunktion erhält die bestehende Sporthalle sowie der ehemaliger Bunker 1022, jetzige Nutzung durch den Musik- und Kunstverein.

Um eine mögliche spätere Änderung der Verkaufsflächen der Autohäuser in sonstige Flächen auszuschließen, was ansonsten zusätzliche Verkehrsbelastungen bedeuten würde, wird eine Einschränkung bei der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Hiernach sollen Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Automobilbranche aufgrund den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) über das Maß von 1.200 m² Geschoßfläche nicht zugelassen werden, da sonst ein Einzelhandelszentrum entstehen würde, welches ein Sondergebiet zur Voraussetzung hätte. Das Maß von 1.200 m² Geschoßfläche entspricht in der Regel 700 m² Verkaufsfläche.

Gewerbegebiet GE 1
Für die vorhandene Bebauung rund um den Paradeplatz erfolgt aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes, der Verkehrssituation, der Umnutzungsmöglichkeiten und der fehlenden Nutzflächen für bestimmte Nutzungen eine Einschränkung des § 8 BauNVO. Bei einer Aufgabe der Einschränkung der derzeitigen Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber werden Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen in den einzelnen Gebäuden ermöglicht. Da der vorhandene Erschließungsring um den Paradeplatz zu gering dimensioniert ist und nicht als öffentliche Straße dienen kann, muß das Gelände bei einer Einzelparzellierung neben den Zufahrten im Westen und Osten auch von Süden eine Zufahrt erhalten, damit eine Erschließung für alle Gebäude und späteren Grundstücke gewährleistet ist.

Aufgrund der Anforderungen der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde ist dieser Bereich als Sachgesamtheit (Ensemble) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz anzusprechen. Dies betrifft auch den geschotterten Exerzierplatz, auf dem eine Überbauung nicht in Frage kommt. Für den bei einer kompletten Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzung notwendigen Stellplatznachweis werden neben den Flächen auf und um den Paradeplatz auch im nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 2 Stellplatzflächen zugeordnet.

Im Gewerbegebiet GE 1 sowie in den angrenzenden Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 5 wird die Anlage einer Autolackiererei ausgeschlossen, da es hier um Bereiche handelt, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, die vor störenden oder belästigenden Emissionen (z. B. Lösemitteldämpfe) zu schützen sind.

Gewerbegebiet GE 2
Dieses Gewerbegebiet soll im Nordteil als Stellplatzfläche bzw. Parkgarage im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet GE 1 genutzt werden. Im südlichen Teil kann es Ergänzungsnutzungen der 4 Autohäuser aufnehmen.

Gewerbegebiet GE 3, GE 4, GE 5 und GE 9
Die Gebiete sind vorgesehen für Zusatzbetriebe, die im direkten oder indirekten Zusammenhang mit den Funktionen der Autohäuser stehen. GRZ 0,8, II, GFZ 1,2. Die Flächen für die Zusatzbetriebe sind in dieser Größe notwendig und ermöglichen ökonomische und ökologische Synergieeffekte, da sie gemeinsam von allen Autohäusern genutzt werden sollen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten nicht behindert werden sollen. Die maximale Gebäudehöhe (GH) in GE 5 kann unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes bis maximal 12 m überschritten werden, damit eine erhöhte Ausnutzung im westlichen Bereich ermöglicht wird. Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 12 m ist aus klimatischen Gründen erforderlich, um ein gleichmäßiges Strömungsverhalten der Luft beim Überstreichen des Gebietes zu gewährleisten. Hier sollen keine den nördlich angrenzenden Dienstleistungsbereich störenden Nutzungen, wie z. B. eine Waschanlage oder Lackiererei, entstehen.

Gewerbegebiet GE 6, GE 7 und GE 8
Hier sollen 4 Autohäuser angesiedelt werden. Die innere Erschließung ist privat. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

Gewerbegebiet GE 10 und GE 11
Der vorhandene Bunker (Gebäude 1022) wird derzeit als Veranstaltungsort des MUK-Vereins genutzt und soll in dieser Funktion erhalten bleiben (GE 11). Die Sporthalle (Gebäude 1008) soll auch in ihrer Funktion erhalten bleiben. (GE 10).

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgelegten Grundflächenzahl erfolgt entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO.
Hiernach kann die Obergrenze überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
Als besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 2 BauNVO erfordern, können folgende Umstände benannt werden:

- die Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen stellt eine faktische städtebauliche Sanierungsmaßnahme dar;

- die Finanzierung der Investitionsmaßnahme und damit auch die Realisierung der faktischen städtebaulichen Sanierung ist nur gesichert, wenn die Flächen weitgehend in ihrer Gesamtheit ausgenutzt werden können und es zu keinen unverhältnismäßig hohen Kosten für den Abbruch und die Entsorgung der tiefgegründeten Betonschichten kommt (es handelt sich um die wohl größte zusammenhängende versiegelte Fläche in ganz Mittelhessen);
- der besondere Nutzungszweck einer Konzentration von KFZ-Handelsbetrieben mit dem für diese Betriebsformen typischen Bedarf an befestigten gewerblichen Stellplatzflächen und Kfz-Ausstellungsflächen ist mit sonstigen gewerblichen Nutzungen in S 1 § 8 BauNVO nur schwer zu vergleichen. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gebietet die Zulassung einer höheren GRZ;
- durch die angrenzenden Waldflächen bzw. die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte und Sporthalle stehen weitere Flächen zur Vergrößerung des "Baulandes" i. S. d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zur Verfügung;
- die Nutzung der durch dicke Betondecken versiegelten Flächen als Ausstellungsflächen erspart die Inanspruchnahme von Deponiekapazitäten für Bauschutt und die Umwelt belastenden Transporte des Bauschuttes zu Deponien.

Als ausgleichende Umstände bzw. Maßnahmen kommen folgende Umstände bzw. Regelungen in Betracht:

- das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu ausgedehnten Waldflächen,
- die Versiegelung des Grund und Bodens kann teilweise durch eine besondere Qualität der Begrünung der verbleibenden Freiflächen vermindert werden,
- der Versiegelungseffekt kann teilweise auch durch Entsiegelungen und Dachflächenbegrünungen ausgeglichen werden,
- das Plangebiet ist verkehrsgünstig angebunden. Die Konzentration mehrerer Autohäuser in einer "Automeile" vermeidet Mehrwegfahrten,
- mit der Verlagerung von ortsansässigen Autohäusern an den neuen Standort werden teilweise für die alten Standorte Mißstände beseitigt und positive städtebauliche Effekte erzielt.

Sonstige öffentliche Belange, die einer höheren GRZ entgegenstehen, wie z. B. die Verursachung städtebaulicher Mißstände liegen nicht vor. Das Gesamtprojekt beseitigt vielmehr diese Mißstände.

7.2 Erschließung

Die Verkehrsbelange wurden bereits frühzeitig behandelt, mußten aber an die speziellen vorgesehen Nutzungen angepaßt bzw. aktualisiert werden. Es liegen folgende Untersuchungen und Planungen vor:

- Städtebauliche Rahmenplanung mit Verkehrsmengenberechnungen, Erschließungsvarianten und Lärmberechungen (Büro Diehl,1993),
  Verkehrsuntersuchung zu den Konversionsflächen in der Licher Straße (KOCKS, 1994)
- Anschlußplanungen an die Licher Straße (KOCKS, 1995),
- Vorentwurf der inneren Verkehrserschließung (KOCKS, 1996),

- Verkehrszählungen im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (Büro Spiekermann, 1996),
- Knotenstromzählung des westlichen Knotens (Tiefbauamt, 1996),
- Aktualisierte Verkehrsmengenberechnung (Büro Diehl, 1996) und
- Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zum Knoten BAB 485/ Licher Str./Rivers Barracks, KOCKS, 1997).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die vorhandene Zufahrt (ehemals Clay-Avenue) gegenüber der Auffahrt zur BABA 485, zum anderen über den ebenfalls vollsignalisierten Knoten im Osten an die Licher Straße.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der Licher Straße mit einer Überlastung des Knotenpunktes an der Anschlußstelle zum Gießener Ring bei nur einem Anschluß des Gewerbegebietes, ist zwingend ein zweiter Vollanschluß notwendig. Durch die geplante verkehrsintensive Nutzung sowie die Größenordnung des Gewerbegebietes ist eine zweite Zufahrtsmöglichkeit unumgänglich.

Die vorliegende Anbindungsvariante ergibt sich auch aus dem in mehrfacher Hinsicht optimierten Erschließungssystem in der Städtebaulichen Rahmenplanung zu den ”Rivers Barracks” (Diehl, 1993).

Eine neu zu schaffende Querspange verbindet die beiden Zufahrten im unteren Drittel des zu bebauenden Geländes. Mit Hilfe einer aktuellen, auf den Maximalfall ausgelegten Verkehrsmengenberechnung kann man von ca. 4.610 Kfz-Fahrten pro Tag, bei 911 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde im Ziel- und Quellverkehr ausgehen.

Im Bebauungsplanverfahren wurden von Seiten der Straßenbauverwaltung Bedenken zur Leistungsfähigkeit des Knotens BAB 485/Licher Str./Zufahrt Rivers Barracks augrund der Bushaltestellen und der Fußgängerquerungen erhoben. Zur Erschließung, zur Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und zur ”Grüne-Welle-Planung” wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Aus einer Vielzahl theoretisch möglicher Umgestaltungsvarianten für diesen Knotenpunkt, die sich hinsichtlich der Spuraufteilung, Lage und Form der geplanten Bushaltestellen und in der Führung der Fußgänger und Radfahrer unterscheiden, wurden nach einer Vorauswahl 5 Varianten konkret untersucht und die leistungsfähigste Variante zusammen mit der Straßenbauverwaltung ausgewählt. Somit wurde die Leistungsfähigkeit für den westlichen Knoten nachgewiesen. Abb. 2 zeigt die Umgestaltung des westlichen Knotens.

Da für den Verkehrsentwicklungsplan im Juni u.a. auch die Verkehrsbelastungen des Knotens A 485/B 457 und der Licher Straße gezählt wurden sowie ein Großteil der Umnutzungsabsichten in dem Europaviertel bekannt sind, werden nun Leistungsnachweise für die beiden geplanten Anbindungen erarbeitet. In dieser Untersuchung werden Alternativen der Leistungsverbesserung des Knotens untersucht.

Bei der genaueren Analyse der Leistungsfähigkeit des östlichen Knotens wurde rechnerisch eine geringfügige Überlastung festgestellt. Nach einer Plausibilitätskontrolle mit Korrektur der überhöhten und mit hohen Sicherheitszuschlägen versehenen Annahmen und Eingangsdaten in Verbindung mit der getrennten Führung der Ausbiegespur aus den Rivers Barracks wird die Leistungsfähigkeit des Knotens und damit auch die ”Grüne-Welle-Planung” der

Knoten nachgewiesen. In Abb. 3 wird der Knotenpunktentwurf des östlichen Anschlusses dargestellt.

Der Straßenkörper mit einem Querschnitt von 14 m für diesen Erschließungsbügel setzt sich aus 2 Fahrbahnen mit 3,5 m Breite, 2 Park-/Grünstreifen mit jeweils 2 m Breite und 2 Fußwegen à 1,5 m Breite zusammen. Für die Lastzüge, die eventuell außerhalb der Arbeitszeiten der Betriebe ankommen, werden an einigen Stellen 2,5 m breite Längsparkstreifen mit einer Mindestlänge von 25 m vorgesehen. Die genaue Lage wird in einem Entwurf der inneren Verkehrserschließung noch bestimmt werden.

Abb. 2: Knotenpunktentwurf westlicher Anschluß

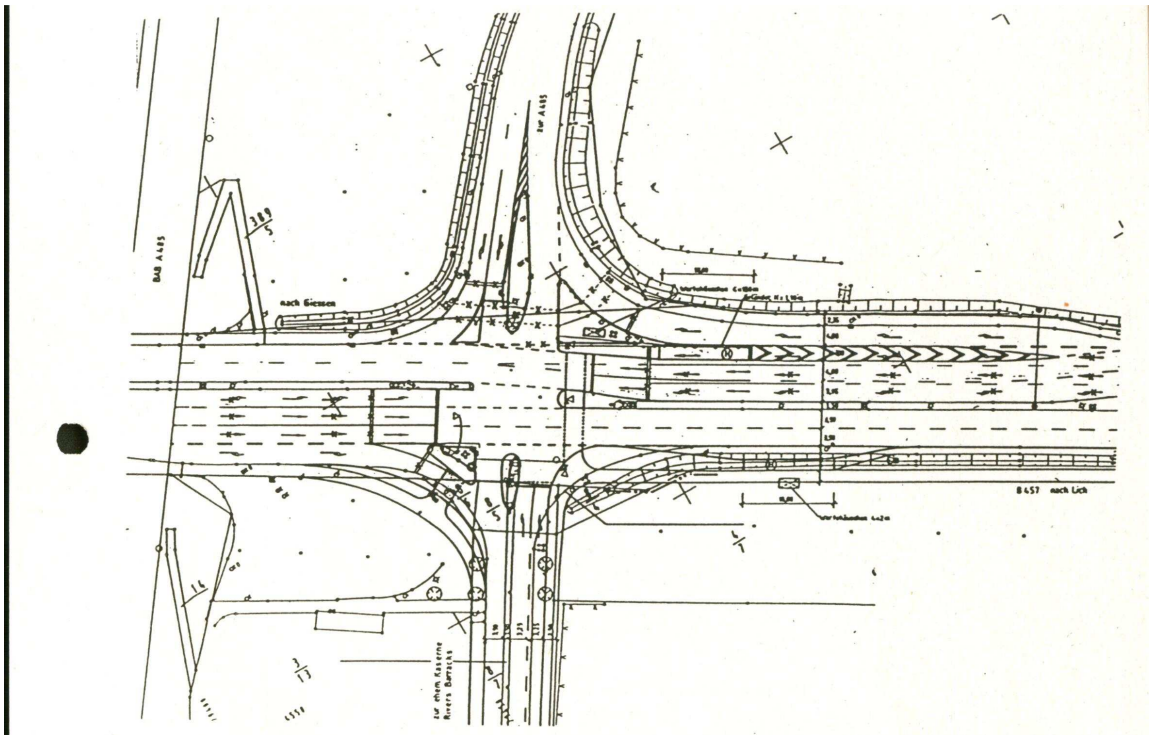
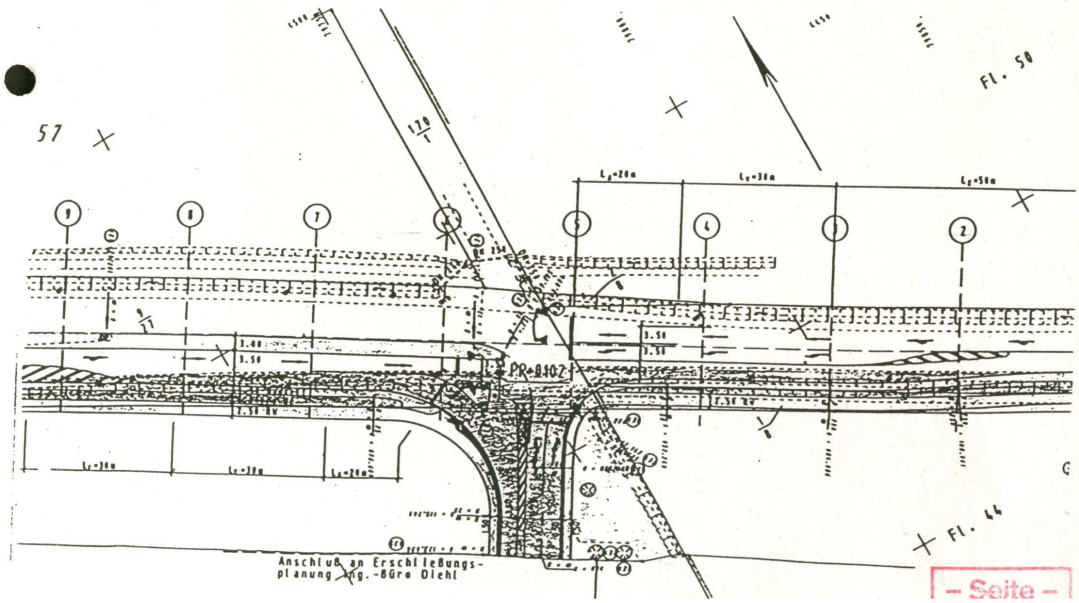
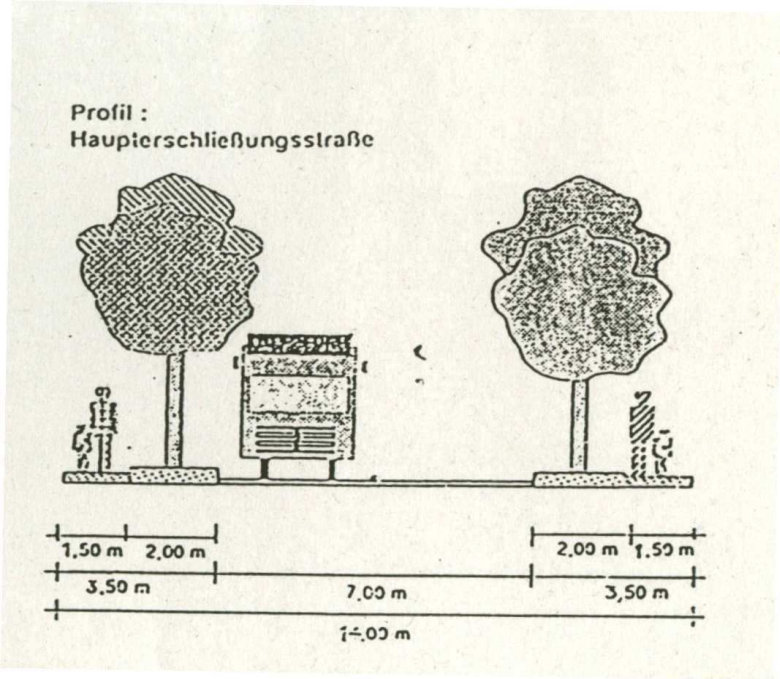


Abb. 3: Knotenpunktentwurf östlicher Anschluß



– Seite –



Die Patton-Street im Norden, oberhalb des Gewerbegebietes GE 7, muß teilweise ausgebaut werden. Ein zusätzlicher Stich von der Erschließungsspange muß zur Anbindung des MUK-Bunkers (Gebäude 1022) geschaffen werden

Die private Erschließung um den Paradeplatz wird beibehalten. Aufgrund der Möglichkeit einer späteren Einzelveräußerung der Gebäude um den Paradeplatz muß ein Verbindungsstück von der südlichen Querspange zum Erschließungsring des Paradeplatzes hergestellt werden, damit jedes Gebäude auch ausreichend erschlossen ist. Der vorhandene Ring ist aufgrund der zu geringen Breite nicht dazu geeignet. Im Südwesten des Geländes soll die Mc-Narny-Street teilweise aufgrund ökologischer Belange zurückgebaut werden.

7.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsspange sind Längsparkerstellplätze für den Besucherverkehr geplant. Die notwendigen Stellplätze der Gewerbebetriebe GE 2 - GE 9 sind auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Sporthalle GE 10 benutzt sowohl die Stellplätze auf eigenem Grundstück, als auch die vorhandene im Grünzug liegende Parkplatzanlage.

Für den MUK-Bunker, GE 11, sind Stellplätze in seinem direkten Umfeld vorgesehen. Bezüglich der vorhandenen Bebauung um den Paradeplatz werden bei einer kompletten Dienstleistungs-/Verwaltungsnutzung im Gewerbegebiet GE 1 die Stellplatzanlagen auf und um den Paradeplatz sowie zwischen Clay-Avenue und Gießener Ring benötigt, (Nordteil des Gewerbegebietes GE 2). Die Ausstellungsflächen bzw. die Flächen auf denen Verkaufsfahrzeuge stehen, die Serviceflächen, die Abstellflächen der Gebraucht- und Neufahrzeuge bzw. die Flächen, die als zwingend notwendige Nutzflächen dienen, zählen nicht als Stellplätze.

7.4 ÖPNV-Anbindung

Bei einem Gebiet, das in einer solchen Randlage des Siedlungsgebietes der Stadt Gießen liegt, kommt der ÖPNV-Anbindung eine besondere Bedeutung zu.
Hier bedarf es der Einbindung in das örtliche Netz ohne große Fahrtzeitverluste für die bestehenden Linien in Kauf zu nehmen. Eine Bushaltestelle für die Stadt- und Regionalbusse stadtauswärts ist im Bereich der Grünfläche südlich der Licher Straße am westlichen Anschluß vorgesehen, die stadteinwärts liegende Haltestelle gegenüber zwischen der Abfahrt und der Brücke der BAB 485. Busbuchten sollen nicht gebaut werden, der Bus wird im Straßenraum halten. Eine Führung der Buslinie durch die ehemalige Kaserne wird aufgrund der hohen Fahrtzeitverluste von den Betrieben abgelehnt. Die Linien würden wegen ihrer Umwegführung unattraktiv. Da die zu erwartende ÖV-Nachfrage, die sich aus den geplanten Nutzungen ergibt, relativ gering sein wird, wird die Buslinie zugunsten der übrigen Nutzer in der Licher Str. geführt. Nach einer aktuellen Verkerhsmengenberechnung wird von einem ÖV-Anteil von nur 10 % ausgegangen. Die Haltestellen liegen für die jetzige Asylbewerbernutzung respektive die mögliche spätere Büro-/Verwaltungsnutzung sowie die Sporthallennutzung mit dem am höchsten zu erwartenden Fahrgastaufkommen in idealer Lage in der Licher Straße. Die weiteste Entfernung von der östlichsten Baufläche zur Haltestelle mit ca. 700 m wird in diesem Fall als noch tolerierbar angesehen, da hier mit einem nur sehr geringen Fahrgastaufkommen gerechnet werden muß. Derzeit werden Verhandlungen zur besseren Verknüpfung der regionalen und städtischen Buslinien für diesen Bereich geführt. Bei einer Erweiterung des Linienangebotes wird zukünftig auch die Einrichtung von Haltestellen im Gebiet möglich sein.

7.5 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Areals erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Südwestecke der Liegenschaft geführt und dort in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Schmutzwasserkanäle sind vom Abflußvermögen her gesehen grundsätzlich ausreichend. Allerdings sind viele Halterungen sanierungsbedürftig. Durch die Umgestaltung der Liegenschaft verändert sich die Lage der Verkehrswege, so daß neue Kanäle grundsätzlich in die neuen Straßen gelegt werden. Vorhandene Kanäle müssen teilweise durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Die Regenwasserentsorgung wurde hauptsächlich durch offene Gräben, Kanäle und Regenrückhaltebecken gewährleistet. Bedingt durch die Bebauungskonzeption wird die ehemalige Panzerwaschanlage in ein Regenrückhaltebecken umgebaut, das Speichervolumen von rund 2.000 m^3 wird mit den für die Rückhaltung erforderlichen 1.300 m^3 nur zum Teil ausgenutzt.

Aufgrund der Höhenlage des Schlammlagerbeckens ist geplant, einen Teil des Inhaltes als Dauerstau einzurichten. Durch Umgestaltung soll das Becken als Feuchtbiotop genutzt werden. Aus diesem Grund ist dem Zulauf des Rückhaltebeckens ein Reinigungsbecken mit Ölabscheider vorzuschalten.

Wegen der topografischen Gegebenenheiten ist es nicht möglich, den westlichen Teil anzuschließen, so daß hier ein Kanalstauraum in der unteren "Clay-Avenue" geplant ist.

Das Elekrizitätsversorgungsnetz wird ausgebaut. Die Transformatorenstationen bleiben bis auf die Trafostation 1023 erhalten. Für dieses letztgenannte Gebäude wird aufgrund der Lage in der Haupterschließungsstraße eine Verlegung notwendig.

Die Wasserversorgung des Geländes ist vorhanden und gesichert. Der von der Feuerwehr geforderte 2. Anschluß für die Löschwasserversorgung wird durch eine zweite Einspeisung im Südosten des Areals, kommend von der Steubenkaserne, über eine sanierte Leitung DN 150 erzielt. Der erste vorhandene Anschluß befindet sich an der Licher Straße in Gebäude 1031. Die erforderliche Menge von 2.400 Litern pro Minute bei 3 bar wird somit erreicht. Bei der neuen Trassenplanung für die Wasserleitung ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für vorgesehene Baupflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Nach der Inbetriebnahme der neu verlegten Wasserleitungen wird das Gebäude 1031 an der Licher Str. für die Wasserversorgung nicht mehr benötigt.

Eine Gasversorgung existiert im Gebiet nicht.

Das vorhandene Fernwärmenetz innerhalb der Fläche wird ausgebaut. Hierfür sprechen stadtökonomische Aspekte einer rationellen Nutzung öffentlicher Infrastruktur im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Zudem soll aufgrund der umweltbezogenen Vorteile mit einer günstigen Gesamtenergiebilanz und der klimatischen Erfordernisse, im wesentlichen durch die geringen Windgeschwindigkeiten, die auch aufgrund des umgebenden Waldes erst oberhalb 20 m Höhe zunehmen und somit nur ein geringer Luftaustausch vorhanden ist, das gesamte Areal über Fernwärme versorgt werden. Somit kann der Ringschluß der schon vorhandenen Zuleitungen (im Westen Anschluß Heizkraftwerk Universität, im Norden Zuleitung von Steubenkaserne) wie im Energiekonzept der Stadt Gießen von 1988 vorgesehen, verwirklicht werden.

Das vorhandene Netz innerhalb des Gebietes wird mit der neuen Bebauung neu geordnet. Die derzeitig noch mit veralteten Ölheizungen betriebenen Gebäude werden auch dem Anschluß- und Benutzungszwang für Fernwärme gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 2 HBO unterworfen. Neben der ungünstigeren Gesamtenergiebilanz im Vergleich zur Fernwärme durch die alten bzw. nach amerikanischem Standard gebauten Anlagen und den negativen Auswirkungen auf das Klima ist langfristig durch die entsprechenden Kostenvorteile auch zumindest eine Kostengleichheit gegeben. Somit stellt die Festsetzung keine unzumutbare Härte dar und ist wirtschaftlich sinnvoll. Die Möglichkeit der Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes sollte von den Investoren geprüft und mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

7.6 Landschaftsplanung und Gestaltung

Die wesentlichen Empfehlungen des Landschaftsplanes (Schütz, 1996) wurden in den Bebauungsplan integriert.

Inhaltliche Differenzen zum Bebauungsplan sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 (6) BauGB) und ergeben sich für folgende Sachverhalte:

- Die Breite der Pflanzinseln (2 m) ist durch die Stellplatzbreite der Längsparkbuchten vorgegeben. Die im Querschnitt dargestellten Fahrbahn-, Park- und Fußwegbreiten entsprechen schon den Mindestbreiten gängiger Richtlinien, so daß auch aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs der Breite der Park-/Grünstreifen von 2,5 m nicht entsprochen werden kann.
  Die Maßnahme mit der Bezeichnung M3A kann aus arbeitsumfeldverbessernden Aspekten (siehe weiteren Text) nicht als flächenhafte und somit dichte Gehölzanlage ausgebildet werden.

- Die im südlichen Waldbereich vorgeschlagenen Rodungen erfordern aus forstrechtlicher Sicht einen Waldersatz, der im Geltungsbereich nicht erbracht werden kann.

- Die zum Erhalt vorgeschlagenen Biotopstrukturen mußten aus den unter Kap. 8.2 genannten Gründen abgewogen werden.

- Auf dem vollständig versiegelten Baugrundstück GE 7, das nicht auf den Erhalt vorhandener Vegetationsflächen zurückgreifen kann, wird die Neuanlage von Grünflächen verbunden mit Entsiegelungsmaßnahmen notwendig. Entsiegelungen stellen jedoch kostenintensive Maßnahmen dar, die unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Realisierung der Bauvorhaben unzumutbar sind. Aus diesem Grund kann für das betroffene Baugrundstück eine Anrechnung der Dachflächenbegrünung zu maximal 50% auf die Grundstücksfreifläche erfolgen.

Die mit der Bezeichnung M1 bis M6 festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, orientieren sich an der landschaftsplanerischen Zielsetzung, sind aber auch gemäß § 8a B NatSchG Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe. Die Maßnahme mit der Bezeichnung M3A besitzt insbesondere unter landschaftsgestalterischen und arbeitsumfeldverbessernden Gesichtspunkten eine Bedeutung. Die Verwendung eines Gehölzanteiles von mindestens 50 % gewährleistet eine noch ausreichende Aufenthaltsqualität ("Pausengrün"), die für ein attraktives Arbeitsumfeld für die ... Beschäftigten der Automeile unabdingbar sind.

Ziel der festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken, wie die Begrünung der Dächer, Fassaden und Stellplätze ist insbesondere die gestalterische und ökologische Aufwertung der stark versiegelten Flächen. Insbesondere tragen begrünte Dächer und Fassaden zu bei, den in stark versiegelten Flächen entstandenen Wärmeüberschuß abzubauen. Die Verwendung von mindestens 50 % Gräsern vergrößert die Verdunstungsoberfläche erheblich und läßt dadurch die Dachbegrünung erst wirksam werden.

Die Mindestgrünflächenanteile und die somit notwendigen Entsiegelungsmaßnahmen begründen sich auf § 17 BauNVO. Die Stellplatzbegrünung erfolgt entsprechend den textlichen Festsetzungen.

Die Fläche des Exerzierplatzes wird bei einer zukünftigen Nutzung der vorhandenen Bebauung für Dienstleistungen/Verwaltungen zu ca. 50 % für die Deckung des Stellplatzbedarfes benötigt, die verbleibenden 50 % werden als Grünfläche unter dem Gesichtspunkt der Naherholung festgesetzt.

Die angrenzenden Waldbestände werden bei entsprechender forstlicher Bewirtschaftung eine Endhöhe von über 30 m erreichen können. Daher wird ein Sicherheitsabstand zur Vermeidung von Gefahren (z. B. durch umstürzende Bäume) von 32 m festgesetzt.

8. Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe

8.1 Eingriffsbewertung

Grundsätzlich muß der Eingriff im Hinblick darauf bewertet werden, daß das Gebiet stark vorbelastet ist. Der hohe Versiegelungsgrad, die Altlastensituation und die bereits bestehende Verlärmung vor allem durch die A 485 machen deutlich, daß es sich bei der Planung um eine Umnutzung bereits stark belasteter Flächen handelt.

Erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt sind:

- die zusätzliche Versiegelung vor allem im Südwesten (Baseballfeld) des Geländes, notwendig aufgrund der hohen Nachfrage von Bauflächen für Ergänzungsbetriebe
- der Entfall von etwa 30 % aller Einzelbäume - aufgrund der neuen Baufelder und der kompletten Umstrukturierung verschiedener Bereiche
- der Entfall der offenen Entwässerungsgräben - zugunsten eines großflächigen, besser beplanbaren Baufeldes
- die Reduzierung des extensiven Feuchtgrünlandes an der Licher Straße - aufgrund verkehrstechnischer Vorschriften und Abwägungen für die neue Erschließung des Gebietes
- der Lebensraumverlust für die Fauna durch den Erhalt der o. g. Biotopstrukturen.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Unter dem Aspekt der Eingriffsvermeidung und -minimierung gilt es im gesamten Plangebiet die vorhandene Vegetation vorrangig zu erhalten. Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt nur, wenn dies zur Verwirklichung des Bauvorhaben unvermeidlich ist. Für das Gewerbegebiet GE 6 wird die Festsetzungsmechanik zum Verhältnis des Schutzes der bestehenden Bäume zur überbaubaren Fläche nach erneuter Abwägung beibehalten. Der Bebauungsplan vermag hier keine "Vorentscheidung" treffen, da noch nicht eindeutig bestimmbar ist, mit welcher Technik bauliche Veränderungen vorgenommen werden und welche Bäume nicht erhalten werden können. Daher wird auf die geometrisch eindeutige Festsetzung verzichtet.

Eine konkrete Prüfung unterliegt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, in dem zusätzlich die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gießen (1986) greift. Darüber hinaus wird auf die Darstellung der zu erhaltenden Bäume verzichtet, um eine inhaltliche Überfrachtung des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden ca. 20 % der Sportrasenfläche als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. In dem ursprünglichen Konzept zum Vorentwurf wurde der Erhalt von noch 50 % der Sportrasenfläche vorgesehen. In der weiteren Planbearbeitung wurde jedoch der Notwendigkeit ausreichender Bauflächen für Ergänzungsbetriebe immer stärkere Priorität eingeräumt, so daß eine weitere Reduzierung der Erhaltungsfläche unvermeidlich wurde. Der Erhalt der vorhandenen floristisch bedeutsamen Grünlandfläche an der Licher Straße ist ebenfalls mit dem Ziel der Eingriffsvermeidung und -minimierung zu begründen. Auf die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Festsetzung als Parkplatzanlage wurde verzichtet.

Der Eingriff in die östlich liegende Kleinseggenried-Basalgesellschaft ist unvermeidlich (siehe auch Kap. 7.2), da die Zweitanbindung an die Licher Straße zwingend erforderlich und eine andere Lösung vora llem aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich ist (siehe auch Kap. 7.2).
Die vorliegende Anbindungsvariante ergibt sich auch als optimierte Lösung aus der städtebaulichen Rahmenplanung zu den “Rivers Barracks” (Diehl, 1993).

An die östliche Anbindung werden aufgrund der sonst zu erwartenden Überlastung der westlichen Zufahrt sehr hohe verkehrstechnische Anforderungen gestellt. Eine einfache Aufweitung der Notzufahrt, verbunden mit einer spitzwinkligen Anbindung und einem notwendigen Verschwenk der Trasse, steht einer hinreichenden Verkehrführung vor allem im Bezug auf den Schwerlastverkehr entgegen.

Eine Verschiebung nach Osten würde den Eingriff in die Kleinseggenried - Basalgesellschaft minimieren, hätte aber zur Folge, dass

- eine Verschwenkung der Straße zwischen Zufahrt und nachfolgender Kreuzung entsteht, die aus verkehrstechnischer Sicht nicht akzeptiert werden kann,
- bei einer Straßenführung ohne Verschwenk sich die gesamte östliche Erschließungsachse verschieben und das Gewerbegebiet GE 8 übermäßig stark verkleinern würde und der Erhalt der vorhandenen Gebäude unmöglich würde,
- nicht nur Wald für die Herstellung der Straßenfläche, sondern auch für die Herstellung der vorgeschriebenen Haltesichtweiten gerodet werden müßte.

8.3 Maßnahmen zur Kompensation und zur Minderung der Beeinträchtigung

Die mit der Bezeichnung M1 bis M 6 festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum einen funktional aus der zu erwartenden Eingriffssituation abgeleitet (siehe Tabelle) zum anderen orientieren sie sich an der landschaftsplanerischen Zielsetzung (siehe Kap. 1.2).

Der größte Teil der Eingriffe ist dem Gebiet der Automeile anzulasten (Verlust der Gräben, des waldnahen Grünlandes, zahlreicher Einzelbäume, Neuversiegelungen, Neubebauungen, Verlärmung in Waldnähe, Landschaftsbild), ist dem Gebiet der Automeile (GE 2 Süd, GE 3 – GE 9 und GE 11) anzulasten, so daß auch die Kompensationsmaßnahmen M 2, M 4, M 5 und M 6 entsprechend zugeordnet werden. Für die Durchführung dieser Maßnahmen ist die Automeile zuständig (siehe Kap. 9).

Den Gebieten GE 2 Nord und GE 10 sind die genannten Maßnahmen ebenfalls zugeordnet, da ihnen keine der Maßnahmen separat zugeordnet werden kann. Sie werden daher an den Kosten der Maßnahmen entsprechend beteiligt.

Durch die Erschließung des Gebietes mit der neuen Zufahrt wird ein Teil der Feuchtwiese an der Licher Straße vernichtet. Der Eingriff kann funktional nicht ausgeglichen werden. Daher werden die Maßnahmen M3A und M3B als Ersatz für den Eingriff den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Dem GE 1 werden keine der ausgewiesenen Maßnahmenflächen zugeordnet, da es erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf dem Baugrundstück (Paradeplatz) durchführen muß.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt eine Gegenüberstellung der Eingriffssituation und den Maßnahmen zur Kompensation zur Minderung der Beeinträchtigung.

Eingriff	Fläche in m^2	Maßnahmen zur Kompensation und zur Minderung der Beeinträchtigung	Fläche in m^2
Boden/Wasserhaushalt			
Versiegelung/Überbauung stark anthropogen veränderter Böden (Auffüllungsböden mit nachgewiesenen Kontaminationen, die die Orientierungswerte für belastet und verunreinigt übersteigen	18.770 m^2	Entsiegelung auf den Baugrundstücken	2.880 m^2
		Entsiegelung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	2.639 m^2
Erhöhung des Oberflächenabflußes bei reduzierter Grundwasserneubildung	n.f.	Herstellung der Stellplätze, Wege, Zufahrten, Lager- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise	n.f.
		Niederschlagswasserrückhaltung durch:	
		- Dachbegrünung	6.496 m^2
		- naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken	1.531 m^2
		Brauchwassernutzung	n.f.

Klima

Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Einzelbäume, 38 Stück nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt	Schaffung eines hohen Verdunstungspotentials im stark versiegelten Innengelände durch	
Erwärmung der Lufttemperatur	- Dachbegrünung	6.496 m^2
	- Fassadenbegrünung	n.f.
	- Stellplatzbegrünung mit hochstämmigen Laubbäumen	127 Stück
	- flächenhafte Gehölz- und Waldrandpflanzungen	8.013 m^2
	- Begrünung der Baugrundstücke, davon 50 % mit Gehölzen	22.869 m^2

Landschaftsbild

Geringe Beeinträchtigung durch die Neubebauung	Einbindung der Neubebauung in die Umgebung durch:	
	- Fassadenbegrünung	n.f.
Hohe Beeinträchtigung durch die 15 - 20 m hohen Werbeanlagen	- Begrünung der Baugrundstücke	22.869 m^2
	- Optische Aufteilung des Geländes durch die Schaffung eines breiten Grünzuges	7.082 m^2
	- Ergänzung der Lindenallee an der Licher Straße	13 Stück

Biotope, Flora und Fauna

Verlust von Einzelbäumen, 84 Stück davon sind 38 Stück nach der Baumschutzsatzung der Stadt Gießen geschützt	Neuanpflanzung heimischer und standorgerechter Bäume	140 Stück
Verlust einer Teilfläche der nach § 23 HeNatG geschützten Grünfläche; aus entomologischer Sicht bedeutsam: Nachweis potentiell gefährdeter Tagfalter und einer gefährdeten Heuschreckenart 1.620 m^2	Entsiegelung der Notausfahrt und und Entwicklung zu Feuchtgrünland	594 m^2
	Umgestaltung der Panzerwaschanlage zu einem naturnahen amphibischen Lebensraum	

Verlust von ca. 80 % der Sportrasenfläche mit der Funktion als waldnahes Grünland, bedeutsam aus avifaunistischer Sicht 9.967 m^2	Entsiegelung der Umfahrungsstraße und Herstellung als Waldrand mit vorgelegtem Kraut-/Wiesensaum 3.114 m^2
Verlust von Entwässerungsgräben mit seggenreicher Vegetation 96 m^2	Anlage eines Grünzuges mit Gehölzpflanzungen und extensiven Entwässerungsmulden 7.082 m^2
Verlust artenarmer Zierrasenflächen und kleinflächiger Ruderalflächen 13.335 m^2	Entsiegelung von überbauten/versiegelten Teilflächen westlich von GE 2 mit anschließender Sukzessionsentwicklung 8.075 m^2
	Neuanlage von 50 % der Fläche des Paradeplatzes unter dem Gesichtspunkt Naherholung (Parkähnliche Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen und extensiven Mähwiesen) 3.850 m^2
	Begrünung der Baugrundstücke GE 2 - GE 11 12.970 m^2

Die Gegenüberstellung führt zu folgendem Ergebnis:

Boden, Wasserhaushalt und Klima:	Hier liegen die Vorbelastungen so hoch,daß die Beeinträchtigungen durch die Nachfolgenutzung kaum ins Gewicht fallen. Die aufgeführten Maßnahmen erfüllen in dargestellter Größenordnung ein ausreichendes Kompensationspotential, so daß nur geringe bis gar keine Beeinträchtigungen verbleiben.
Landschaftsbild:	Die Beeinträchtigung durch die 15 - 20 m hohen Werbeanlagen sind nicht ausgleichbar. Hier besteht ein eindeutiges Kompensationsdefizit, das durch den Verzicht auf Lasertechnik nur gering gemindert wird.
Biotop- und Artenschutz:	Der Verlust des waldnahen Grünlandes sowie Eingriff in die Feuchtwiese an der Licher Str. werden funktional nicht ausgeglichen; die aufgeführten Maßnahmen können jedoch einen ausreichenden Ersatz darstellen. Eine Überprüfung mit Hilfe des Biotopwertverfahrens (AAV, 1995) erbrachte eine ausgeglichene Bilanz und untestützt die o. g. Einschätzung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung und Kostenrahmen

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlages (Beiplan) wurden die Kosten zur Herstellung des Straßenoberbaus sowie der Straßenentwässerung überschlägig ermittelt. Die Gesamtkosten für landschaftspflegerische Maßnahmen beinhalten nicht die Kosten für den Grunderwerb

1.	Erschließungsstraßen		3.630.000,00 DM
2.	Regenwasser		1.921.000,00 DM
3.	Schmutzwasser		833.000,00 DM
5.	Fertigstellung und Entwicklungspflege landschaftspflegerische Maßnahmen	ca.	700.000,00 DM

Da die Stadt Gießen zur Zeit nicht die finanziellen Möglichkeiten besitzt um die Kosten für die notwendige Erschließung des Gebietes zu übernehmen, ist vorgesehen, über einen Erschließungsvertrag die Durchführung der Maßnahmen auf die Investoren zu übertragen. Die Förderung unrentierlicher Kosten der Anbindung des Gebietes an die Licher Straße durch Konversionsmittel wurde in Aussicht gestellt.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen und Werbeanlagen werden aus Gründen der Ortsbildgestaltung in ihrer
Anzahl und Größe begrenzt.
Werbeanlagen sind vorrangig auf öffentliche Verkehrsflächen ausgerichtet.

Die Festsetzung berücksichtigt in ausgewogener Form die unternehmerischen Interessen auf Selbstdarstellung wie auch die öffentlichen Belange von schwerpunkthaltigen zentralen Anlagen ohne störende Häufung. Die Verwendung von Lasertechnik wird aus Gründen des Artenschutzes ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Gestaltung und der Materialien bei Flachdächern richten sich nach den Anforderungen des § 12 HBO.

Aufgrund des im Gebiet bestehenden Versorgungsnetzes wird eine Anschlußpflicht an die Fernwärmeversorgung gemäß § 87 HBO aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zur rationellen Verwendung von Energie festgesetzt.

11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Kennzeichnung der Altlastverdachtsfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt.

<u>Bodenaushub</u>

Da durch die - wenn auch zahlreichen - punktuellen Sondierungen und Untersuchungen ein Altlastenverdacht nicht vollständig auszuräumen ist, sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Der Hinweis zur abfallrechtlichen Handhabung beruht auf § 3 (1) HBO in Verbindung mit § 79 (2) und (3) HBO und der 1. VwV Erdaushub/Bauschutt vom 11.10.1990 in

Verbindung mit dem Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 21.12.1992 über die Entsorgung von belasteten Böden.

Bodendenkmäler (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Fernbushaltestelle

Für den grenzüberschreitenden Linienverkehr wurde am westlichen Einfahrtsbereich eine Fernbushaltestelle eingerichtet. Diese gering frequentierte Haltestelle wird überwiegend nur nachts angefahren.

12. Beiplan

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

MAßSTAB 1 : 1000

UNIVERSITÄTSSTA
GIESSE

BEBAUUNGSPLA
NR. G 3/02
GEBIET: Rivers

BEIPLAN

nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, g
nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.0
1993 für das Gebiet zwischen der B 457 (Lieber S
Ring (A 485) im Westen , dem Stadtwald im S
Osten mit den Flurstücken der Gemarkung Gießer

Flur 41 Nr. 4

Flur 43 Nr. 3/13, 4/7, 5, 6/1, 6/2, 8/7, 8/8, und 9;

Flur 44 Nr. 1/7 tlw. (teilweise), 1/8 tlw. und 2;

Flur 50 Nr. 2/9 tlw.;

Flur 52 Nr. 9/27 tlw., 389/6 tlw. und 391.

Vorentwurf Datum : 14.11.1996 Entwurf Datum : 07.01.1997

Leitung: STADTPLANUNGSAMT

Auftraggeber: Mmagistrat der Univ

Bearbeitung:

HEINRICH DIEHL – PETER DIEHL
RUHBERG 1 · 35683 DIRNWALD - STEINBACH