

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes RÖ 7/02 „Erweiterung Krebsacker“

1. AUSGANGSLAGE

Die ehemals selbstständige Gemeinde Rödgen hat aufgrund des seit dem 01.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 das Gewerbegebiet Krebsacker ausgewiesen und erschlossen. Dieses Baugebiet soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden, der Geltungsbereich für den Bebauungsplan RÖ 7/02 „ERWEITERUNG KREBSACKER“ ist wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| Im Westen: | Von der Landesstraße L 31 26 |
| Im Südosten: | Mit den vorhandenen Gewerbeflächen und in Verlängerung von der 110 KV-Hochspannungsfreileitung |
| Im Nordosten: | Vom Entwässerungsgraben zwischen Landesstraße und Hegerstraße |

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Krebsacker“ aufgehoben.

2. PLANUNGSERFORDERNIS

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Rödgen ausgewiesenen Gewerbeflächen werden durch die dort angesiedelten Betriebe vollkommen ausgeschöpft. Um den Betrieben mit ihren gewerblichen Arbeitsplätzen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ist eine Erweiterung des bisherigen Flächenpotential notwendig. Da innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen, wäre eine Forderung nach Erweiterung gemäß § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich kaum ablehnbar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewerbegebietserweiterung erforderlich.

3. VERFAHRENSABLAUF

Grundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) Inkraftgetreten am 01.07.1987. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 (4) BauGB erforderlich, die von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.1988 beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.1989 in den Giessener Tageszeitungen bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte im Januar/Februar 1989. Dazu wurde der Vorentwurf in der Zeit vom 23.01. bis 03.02.1989 zur Einsicht ausgelegt und am 26.01.1989 im Bürgerhaus Rödgen ein Bürgergespräch über die Planung durchgeführt.

Nach einer aufgrund eingegangener Äußerung und Stellungnahme erfolgten Überarbeitung der Plandarstellungen und textlichen Festsetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.05.1989 den Bebauungsplan im Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Am 06.06.1989 wurde in den Giessener Tageszeitungen bekanntgemacht, dass die öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 13. Juni bis einschließlich 12. Juli 1989 erfolgt.

Die Abwägung der zur Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie zwischenzeitlich vorliegende weitere Vegetationsuntersuchung haben zu verschiedenen Planergänzungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen geführt.

Auch zur Heilung eines Formfehlers bei der Veröffentlichungsfrist zur Offenlegung und durch die beabsichtigte Übernahme der am 27. Januar 1990 in Kraft getretenen novellierten Baunutzungsverordnung wurde eine erneute Offenlegung des Entwurfs und erforderlich. Der Beschluss über den 2. Entwurf und seine öffentliche Auslegung wurde am 20.09.1990 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Daraufhin erfolgte die 2. Offenlegung in der Zeit vom 05.11.1990 bis 05.12.1990 (bekannt gemacht am 26.10.1990 in den beiden Giessenern Tageszeitungen). Aufgrund der zwischenzeitlich konkreter vorliegenden Nutzungsansprüche und den zur 2. Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurde mit der Umplanung eine geringfügige Plangebietsausweitung notwendig und dadurch auch ein ergänzender Einleitungsbeschluss und erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss erforderlich, den die Stadtverordnetenversammlung am 04. Juni 1992 fasste. Anhand der Abwägung der Anregung und Bedenken zur 3. Offenlegung, (durchgeführt der Zeit vom 20.07. bis 20.08.1992, bekanntgemacht am 10.07.1992), werden keine Änderungen des Planinhaltes erforderlich, die die Grundzüge der Planung berühren.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind – soweit sie 1988 erschlossen und bebaut waren – in dem seit 01.10.66 rechtskräftigen Bebauungsplan „Krebsacker“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan war für die gemeindliche Entwicklungsplanung der damals selbstständigen Gemeinde Rödgen ausreichend. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Entwicklung des Bebauungsplanes „Krebsacker“ war nicht erforderlich und liegt für den Gemeindeteil Rödgen nicht vor. Die für die Erweiterung des Baugebietes notwendige neue Erschließungsplanung erfordert die Einbeziehung und Änderung des seit 01.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krebsacker“ in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes. Damit soll der Planinhalt an die heutigen Ziele und Erfordernisse der Bauleitplanung angepasst werden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der alte Bebauungsplan aufgehoben.

In dem REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN ist das Gebiet Krebsacker und die Erweiterungsfläche als Industrie- und Gewerbefläche Bestand bez. Zuwachs ausgewiesen. Die Anforderung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt. Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind in dem am 19.12.1991 beschlossenen FNP- Vorentwurf als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielen des Gemeindegebietes, zumal es sich hier um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes und nicht um einen neuen Standort handelt.

5. ANLASS DER VORZEITIGEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Übernahme eines bestehenden Betriebsgeländes siedelt 1972 die Firma Canon im Gewerbegebiet „Krebsacker“ an und vergrößerte sich in mehreren Abschnitten.

Nach intensiven Verhandlungen im Zusammenhang mit der ersten großen Betriebserweiterung im August 1987 weiß die Stadt Gießen die Firma Canon daraufhin, dass zur Abwicklung einer Bauleitplanung ihre Entwicklungsvorstellung unbedingt zu benennen sind. Vor dem Hintergrund der europäischen und weltwirtschaftlichen Entwicklung, die teilweise außerordentlich schwer zu durchschauen waren, sah sich die Firma erst ein Jahr später in der Lage, die weitere Entwicklung ihres Betriebes am Standort Gießen zu skizzieren. Gleichzeitig war es für sie von hohem wirtschaftlichem Interesse, mit der Produktion noch 1990 zu beginnen. Ein späterer Produktionsbeginn hätte möglicherweise aufgrund der Markenentwicklung zur Folge gehabt, dass

die Erstellung der gesamten Erweiterung durch zu späten Markteintritt von vorne herein unrentabel wäre, so dass die gesamte Investition unterbleiben müsste. Die Investition betrifft ein Volumen von 45 Mio. DM und die Schaffung von weiteren 250 Arbeitsplätzen im Betrieb und von 750 Arbeitsplätzen bei Zulieferern in der Region.

In der wirtschaftlichen Problemlage der Stadt Gießen sind solche Investitionen von größter Bedeutung. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und den städtischen Haushalt sind unmittelbar positiv (§ 1 Abs. 8 neu BauGB!).

Aus allem ergibt sich die Dringlichkeit gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Wie bereits oben bemerkt, wird der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Dies bestätigt auch der Landschaftsplan Gießen, der in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf integriert wurde. Insofern ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Alle o. g. Gründe führten auch zwischenzeitlich zu Genehmigung des Erweiterungsvorhabens der Firma Canon gemäß § 33 Abs. 2 BauGB.

6. ANGABEN ZUM MUTZUNGSBESTAND

Das Plangebiet enthält eine Fläche von ca. 18,0 ha. Davon sind bereits ca. 7,0 ha entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Krebsacker erschlossen, bebaut und gewerblich genutzt. In diesem bebauten Bereich sind folgende Branchen vorhanden:

- Sanitärgrößhandlung
- Bauunternehmen
- Bürogerätehersteller
- Kfz. -Werkstatt und andere kleine Betriebe

Die restliche Fläche wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Auf verschiedenen brachliegenden ehemaligen Grünlandflächen haben sich Feuchtbiotope entwickelt, für deren Bewertung vom „Institut für Pflanzenökologie“ der JLU Gießen eine vegetations- und bodenkundliche Untersuchung vorliegt.

Des weiteren liegen im Planbereich 3 Gartenparzellen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planaufstellung ist die Bereitstellung von gewerblichen Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe, und deren Standort und damit ihre Arbeitsplätze langfristig zu sichern bzw. zu fördern. Ziel dabei ist es, den Verbrauch der Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und die Auswirkung der Bebauung auf den Naturhaushalt und Klima durch entsprechende Festsetzung zu minimieren bzw. auszugleichen.

So wird z. B. angestrebt, den Wasserhaushalt durch möglichst geringe Versiegelung des Bodens wenig zu belasten. Die Kaltluftströme sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung und Höhenbegrenzung möglichst wenig behindert werden. Durch eine kompakte wirtschaftliche Erschließung soll der Flächenverbrauch und die Versiegelungsflächen minimiert werden.

Um dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Ziffer 9 BauGB) zu entsprechen, wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hauptsächlich auf den für den Gewerbegebiet voraussehbaren Bedarf zur baulichen Entwicklung und Inanspruchnahme von Grundstücken begrenzt.

8. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Während im östlichen Planbereich von der Gewerbegebietserweiterung vorwiegend Ackerflächen ohne jeglichen Baumbewuchs betroffen sind, wird nördlich der gepl. Erschließungsstraße Grünland in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um extensiv bearbeitete Mähwiesen. In den Parzellen 192, 193 und 172 liegen Bereiche, in denen Sickerquellen zu Tage treten. Sie unterliegen praktisch keiner Bearbeitung mehr und liegen brach. Auf Parzelle 173 befindet sich unmittelbar in Nähe des begrenzten Grabens ein Weidengebüsch.

Um die Wertigkeit der durch die künftige Bebauung gefährdeten Feuchtwiesen beurteilen zu können, wurde das Institut für Pflanzenökologie der JLU-Gießen damit beauftragt, eine vegetations- und bodenkundliche Untersuchung für das Gebiet zu erstellen. Ziel der Untersuchung war auch die Fragestellung, ob durch entsprechende Maßnahmen eine Verlagerung der bedrohten Vegetationsarten möglich erscheint.

Anhand der in der Vegetationsperiode 1989 durchgeführten Erhebung gehören die nassen Staudenfluren sowie Nass- und Riedwiesen auf den von der gepl. Bebauung betr. Parzellen Nr. 192 und 193 zu den gefährdeten Pflanzenformationen, in denen eine Reihe von gefährdeten Arten der Roten Liste angetroffen wurden (siehe Abb. 1).

Eine Verlagerung dieser gefährdeten Bestände wird aufgrund ähnlicher Bodenverhältnisse und der bereits vorhandenen Vegetation auf die Parzelle 194 und 197-199 für möglich gehalten.

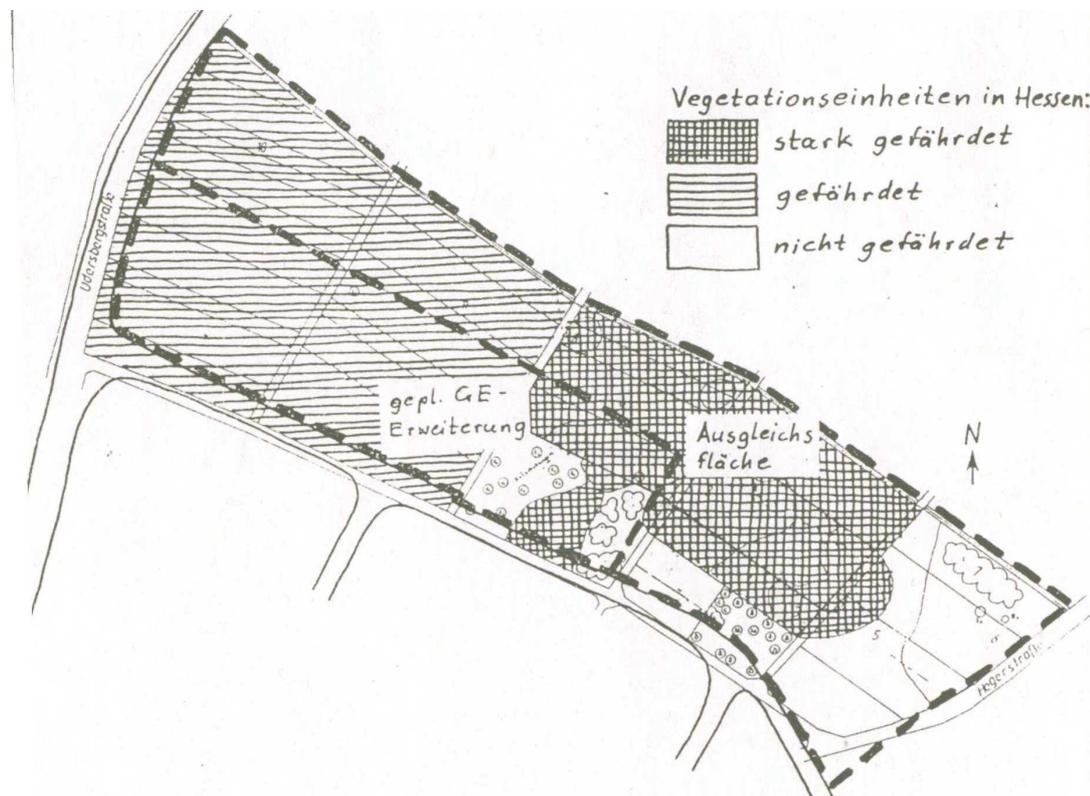


Abb. 1: Auszug aus der vegetationskundlichen Untersuchung

Im Rahmen der Baugenehmigung gem. § 33 BauGB für die Fabrikationshalle und das Kantinegebäude mit Parkplätzen wurde die gesamte, im Bebauungsplan-Entwurf bisher als „Feuchtbiotop“ ausgewiesene Fläche als Ausgleichsfläche für diese Vorhaben festgelegt. Der in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde für dieses Gebiet erstellte Pflegeplan sieht ausdrücklich keine Veränderung an den vorhandenen Gräben, keine Meliorationsmaßnahmen und Vegetationsvorlagerungen vor.

Sämtliche nördliche der neuen Erschließungsstraße für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden von der oberen Naturschutzbehörde aufgrund ihrer vegetationskundlichen Wertigkeit als nicht ausgleichbar angesehen.

Die Haltung der oberen Naturschutzbehörde hat die Stadt Gießen veranlasst, nochmals die verschiedenen räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die betroffene Firma und die damit verbundenen Auswirkungen zu untersuchen und aufzuzeigen.

Trotz der erst gerade abgeschlossenen Betriebserweiterung ist von dem, einem expandierendem Wirtschaftszweig angehörenden Betrieb weiterer Flächenbedarf für die nächsten Jahre angemeldet worden. Überlegung, ein gegenüber der Industriestraße gelegenes ehemaliges Betonwerk mitzunutzen, sind wegen des geringen Flächenpotentials sowie der vorhandenen Betriebs- und Gebäudestrukturen nicht akzeptabel. Falls es der Stadt Gießen nicht gelingt durch Bebauungsplanaufstellung weitere Flächen zur Verfügung zu stellen, wäre eine erneute Betriebserweiterung nur gemäß § 35 Abs. 4 BauGB möglich. Ein entsprechender Bauantrag wird nicht für ablehnbar gehalten. Eine solche Genehmigung kann jedoch nicht im Sinne der Stadt Gießen wie auch der Naturschutzbehörden liegen, da hierbei die Möglichkeit einer vorausschauenden und eingriffsminimierenden Planung vergeblich werden.

Eine Möglichkeit, Erweiterungsflächen zu schaffen und dabei das Gelände nördlich der Erschließungsstraße zu schonen, besteht in der südlichen bzw. südöstlichen Ausdehnung des Gewerbegebietes (siehe Abb. 2 und Abb. 3). Diese Lösungen laufen im Ansatz auf die Schaffung eines in den vergangenen Jahren geplanten Gewerbegebietes „Uderborn“ hinaus, das gerade auch aus Naturschutzgesichtspunkten, aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen wurde. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung rechnet dieses Gebiet neben den Fließgewässern und den Naturnahen Laubwaldgebieten (z. B. Hangelstein) zu den wertvollsten schutzwürdigen Lebensräumen im Giessener Stadtgebiet und schlägt eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet vor, (Büro Sollmann: „Umwelterheblichkeitsprüfung der Stadt Gießen“ im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 1988; UmweltBiotopische-Studien: „Biotopkartierung Universitätsstadt Gießen 1987“).

Um eine langfristige Erhaltung des Uderborn-Gebietes sicherzustellen, wird das Erfordernis gesehen, die hangaufwärts liegenden Ackerflächen wieder ihrer ursprünglichen Grünlandnutzung mit extensiver Nutzung zuzuführen.

Die Alternative B1 erschließt über eine Verlängerung der bestehenden Industriestraße 4,5 ha Gewerbefläche. Für die Erschließung dieser Fläche müssten weitere 1,5 ha für Verkehrs- und nur eingeschränkt nutzbare Restflächen (Schutzbereiche der 110 KV-Hochspannungsleitung und mit Leitungen versehene Feldwege) der Landschaft entzogen werden. Zu der dann nur noch einseitig anbaubaren neuen Gebietsanschließung wäre zusätzlich eine 400 m lange, wiederum nur einseitig anbaubare Industriestraße, nötig. Die über 6% Geländeneigung in Straßenachse erfordert einen umfangreichen Geländeausgleich. Die erforderliche Erschließungsstraße und 1ha der Gewerbeflächen würden das vom Landschaftsplaner vorgeschlagene Naturschutzgebiet direkt in Anspruch nehmen. Der restliche Teil der neuen Gewerbeflächen würde oberhalb der eigentlichen Schutzzone in Flächen liegen, für die zur dauerhaften Erhaltung des Gesamtgefüges eine extensive landwirtschaftliche Nutzung als erforderlich angesehen wird.

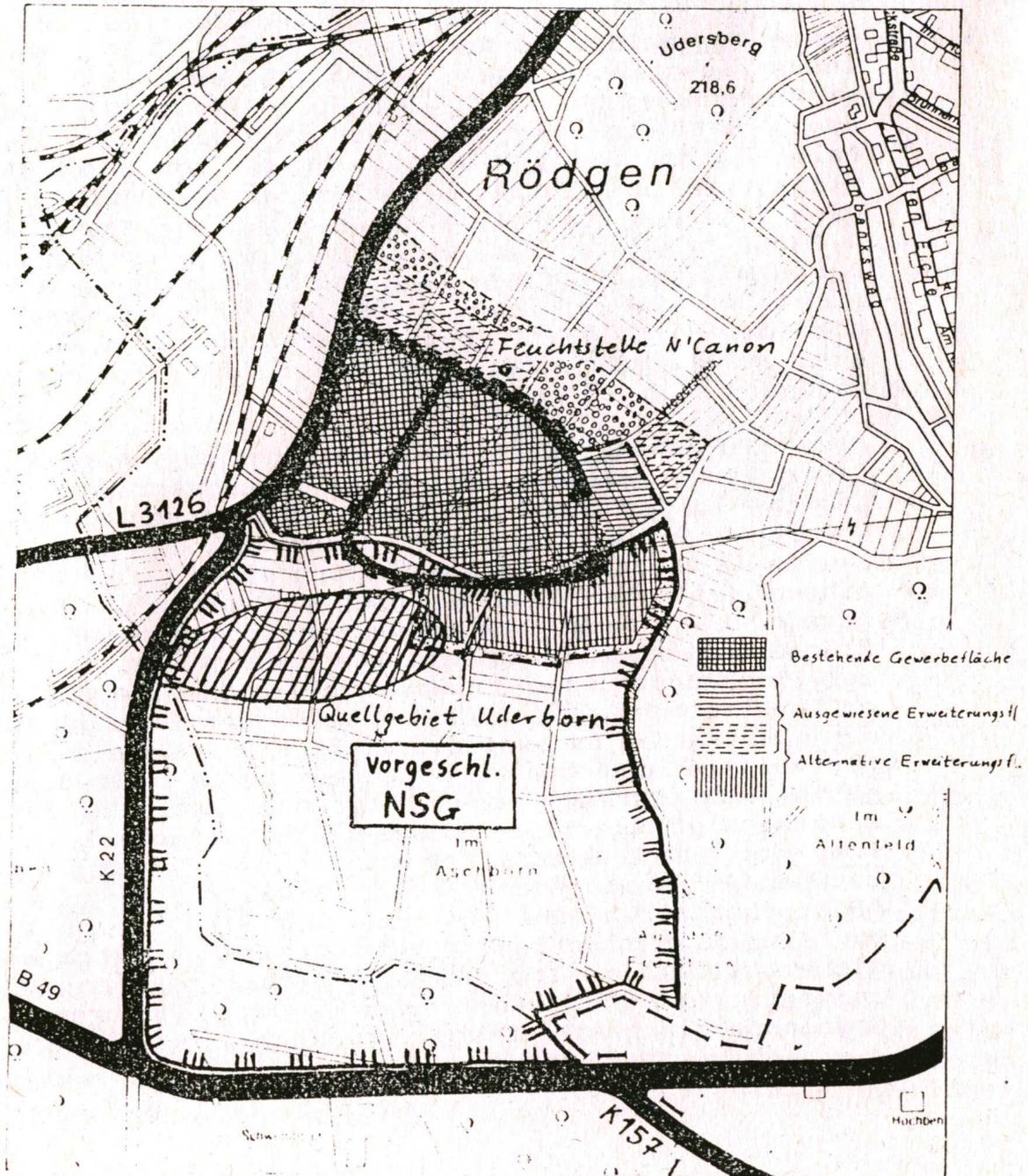


Abb. 2: Erweiterungsvariante B1

Die Variante B2 würde über eine 200 m lange Fortsetzung der neuen Erschließungsstraße eine ca. 4,2 ha große Gewerbefläche erschließen. Mit den auch bei dieser Lösung anfallenden Restflächen müssten hierfür ca. 5,1 ha der freien Landschaft entzogen werden. Die Fläche würde direkt hangaufwärts an das gemäß Biotopkartierung vorgeschlagene NSG angrenzen. Im Südosten reicht es bis an den bestehenden Hochwald heran.

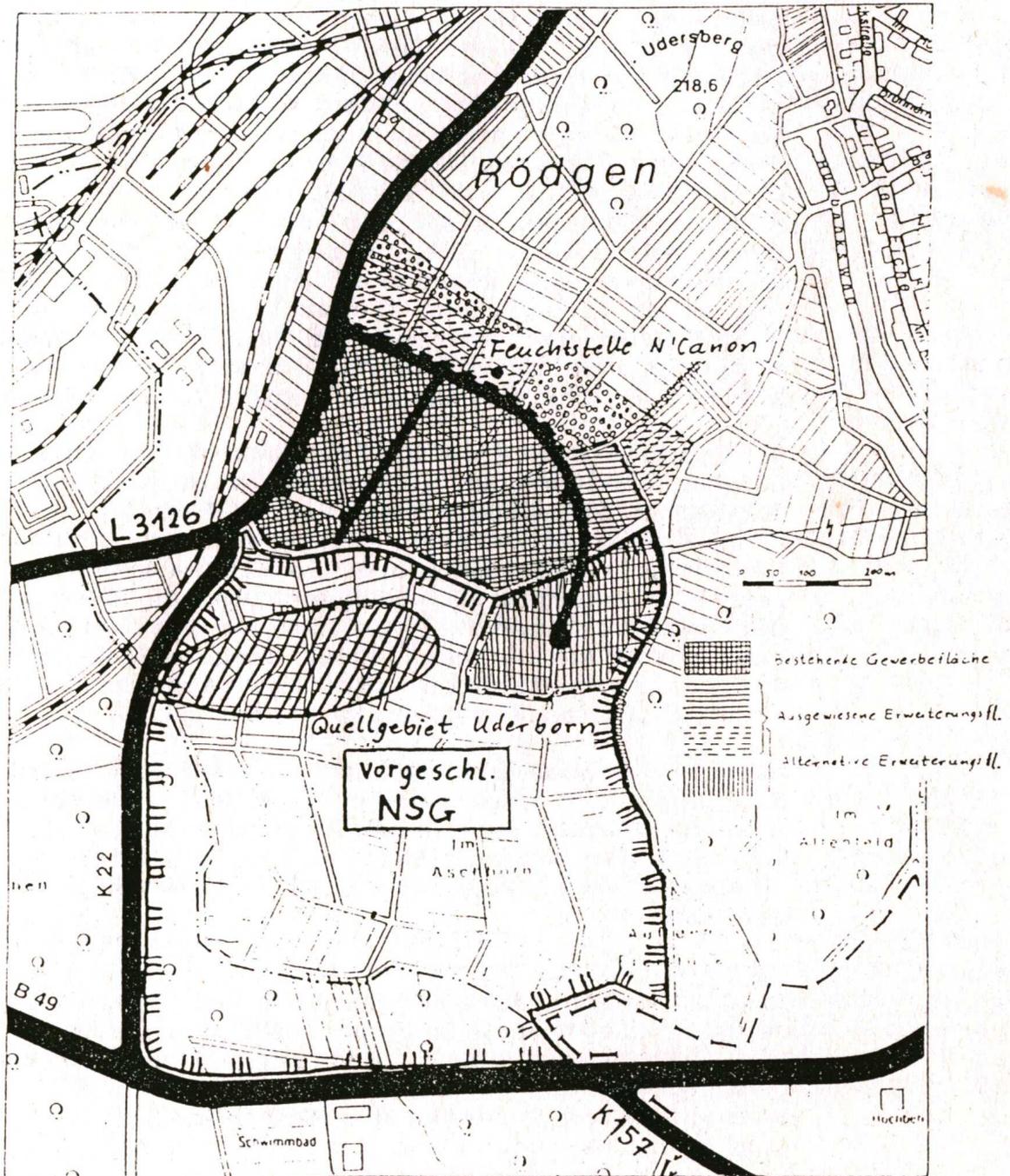


Abb. 3: Erweiterungsvariante B2

Sollten diese Alternativen aufgegriffen werden, ist auch eine weiter südliche Gewerbebebietsentwicklung entsprechend der RROP- Ausweisung nicht mehr zu verhindern. Die hierdurch erfolgende Einkreisung würde zu einer Vernichtung der Biotope führen.

Die zuvor beschriebenen Varianten sind aus landschaftsökologischer Sicht keine Alternativen für die Inanspruchnahme der nördlichen Feuchtbiotope. Ein Schutz dieser insgesamt ca. 3,3 ha großen Flächen würde durch die akute Zerstörung

bzw. Gefährdung eines unbestrittenen größeren Naturpotentials erkaufte. Um das wertvolle Flächenpotential des Uderborn langfristig zu sichern, ist eine südliche Erweiterung der Gewerbeflächen über die Uderbornstraße hinaus auszuschließen. Da die Sicherung und Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze für die Stadt Gießen ein gleichrangiger Belang ist, wird zu der Inanspruchnahme der nördlichen Feuchtfläche keine Alternative gesehen. Selbst bei einer Freihaltung dieser Flächen ist von einer Gefährdung durch die angrenzende Bebauung auszugehen. Deshalb sollte die relative kleine Fläche aufgegeben werden, um die gesamte Fläche des Uderborn sichern zu können.

Wie von der unteren Naturschutzbehörde und den nach § 29 BNatSchG anerkannten Verbänden vorgeschlagen, beabsichtigt die Stadt Gießen als Ausgleich Maßnahmen zur Sicherung und naturschutzrechtlichen Pflege des Uderborn-Gebietes unter Einbeziehung des Aschborn. In diesem Sinne soll über die in der Biotopkartierung vorgeschlagenen Fläche hinausgehend die gesamte „Aschborn“ (gemäß dem Vorschlag der Umweltverbände) als Naturschutzgebietes ist deshalb unverzüglich einzuleiten.

Zu erarbeitenden Pflegepläne für das NSG und die angrenzenden sensiblen Nutzflächen sind der Bewertung des sich ergebenden Eingriffes gegenüberzustellen.

Ca. 80 % der Uderbornfläche sind in städtischem Besitz, wodurch die Verwirklichung gepl. Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Fazit:

Eine Flächenerweiterung muss der Fa. Canon zugestanden werden und liegt auch im wirtschaftlichen Interesse der Stadt.

Die aufgezeigten südl. und östl. Erweiterungsalternativen benötigen einen größeren Flächenverbrauch für Erschließung beanspruchter Bereiche des Uderborns, die in der Umwelterheblichkeitsprüfung und Biotopkartierung als ökolog. wertvollste Bereiche dargestellt werden.

Aus diesen Ergebnissen heraus sind die Bedenken gegen die nördl. Erweiterung in der Abwägung als geringer anzusehen als andere Erweiterungsmöglichkeiten. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Fläche wird die Unterschutzstellung des gesamten Aschbornbereiches empfohlen. (Ausweisung als Naturschutzgebiet). Wie dargelegt, ist hier das private Interesse und das öffentl. Interesse an Wirtschaftspotential und Arbeitsplätzen höherrangig zu werten als der Landschaftsschutz an der nördl. Erweiterung.

Zumal hierdurch erreicht wird, dass nicht in noch höherrangige ökolog. Flächen eingegriffen wird, sondern die Flächen langfristig als NSG unter Schutz gestellt werden.

Trotz dieses Abwägungsergebnisses zu den Bedenken der Oberen Naturschutzbehörde zum 1. Entwurf bleibt diese Behörde auch zur Offenlegung des 2. Entwurfes bei ihren Bedenken und sieht in der Alternative B 1 die kleinere Naturbeeinträchtigung.

Um die Auswirkungen der alternativen südlichen Erweiterungen auf das geplante NSG mit seinem Quellgebiet besser beurteilen zu können, ließ die Stadt Gießen ein hydrogeologisches Gutachten erstellen. Danach berührt Erweiterungsvariante B 1 das Quellgebiet Uderborn direkt und die Variante B 2 grenzt unmittelbar oberhalb daran. Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung würde die Grundwasserbildungsrate für das Quellgebiet Uderborn um ca. 0,2 l/s vermindert. Dadurch sieht die Stadt Gießen die zuvor geäußerte Befürchtung erhärtet, dass durch die unmittelbar angrenzende Bebauung eine unmittelbare Gefährdung der Feuchtflecken zu erwarten ist, die unter Naturschutz gestellt werden sollen.

Da die im 3. Entwurf vorgesehene Einschränkung der Bebauung nördlich der neuen Erschließungsstraße eine weitgehende Schonung der besonders sensiblen Bereiche bewirkt, wird in dieser Lösung die eindeutig geringere Eingriffsschwere gesehen, auch wenn hierdurch eine höhere Ausnutzung der verbleibenden neuen Bauflächen notwendig wird.

Um den von der Firma geplanten Betriebssportplatz harmonisch in das Landschaftsbild integrieren zu können, würde eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten notwendig. Durch die gleichzeitige Reduzierung der Bauflächen im Bereich des Feuchtbiosphären und im Bereich des gepl. Sportplatzes ist eine weitgehende Erhaltung der Feuchtflecken gewährleistet.

Der Bau des Sportplatzes beansprucht ca. 12.000 m² wechselfrische Glatthaferwiese, von der nach der bisherigen Planung 6.000 m² als überbaubare Fläche ausgewiesen war. Nordöstlich angrenzend wird zusätzlich die Überbarkeit von ca. 11.000 m² Naßwiesen und nassen Staudenfluren aufgegeben.

Insgesamt vermindert sich der geplante Eingriff dadurch erheblich, wobei zu berücksichtigen ist, dass oberhalb der Feuchtwiesen und Sickerquellen keine Gebäude mehr errichtet werden dürfen und die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberfläche voll erhalten bleibt.

Diese Planungsänderung wird als bedeutsamer Schritt zur Eingriffsminimierung angesehen.

9. Planinhalt

9.1 Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich sollten in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Flächen für gewerbliche Nutzung (§ 8 BauNVO) ausgewiesen werden.

Östlich anschließend an die vorhandene Bebauung ist die Ausweisung einer viergeschossigen Bebauung in erweiterter offener Bauweise vorgesehen. Diese Nutzungsfestsetzung soll die Bebauung großflächiger Produktions- und Lagerhallen ermöglichen. Durch die Hanglänge wird die Bebauung nur zum Teil in voller Höhe sichtbar. Die maximale Bauwerkshöhe über dem bestehenden Gelände wurde auf 14 m festgesetzt.

Die übrige Ausweisung der Neubauf Flächen sieht eine dreigeschossige offene Bauweise vor. Um den vorhandenen Kaltluftabfluß zu Wieseckauve möglichst wenig zu behindern, wurde außerdem die max. Gebäudelänge auf 40 m begrenzt.

Mit der Festlegung der künftigen Bauwerksachsen senkrecht zur Hangneigung für den Bereich des Gewerbegebietes GE 3 wurde einer Empfehlung der gutachterlichen Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes zur klimatologischen Bewertung des Baugebietes „ Uderborn“ von 1984 gefolgt. Auch diese Festsetzung dient der Minimierung der Behinderung des Kaltluftabflusses.

Es ist vorgesehen, die nach §8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Verkaufsflächen für den Einzelhandel auszuschließen, um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Außerdem soll durch den Ausschluß derartiger Betriebe im Stadtrandbereich die Voraussetzung für eine ausgewogene und leistungsfähige Nahversorgung im Innenstadtbereich gewährleistet werden, wenn es sich um Nonfood-Bereiche, d. h. um keine Nahrungs- und Genussmittel handelt. Damit soll eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Gießen gesichert werden.

Gem. § 21a BauNVO wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Flächen für Parkpaletten nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet werden. Mit dieser Ausnahme soll die mehr geschossige Stellplatzunterbringung und damit ein geringerer Flächenverbrauch gefördert werden.

9.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Für die gepl. Gewerbebereiche ist auf den jeweiligen privaten Flächen eine mehrreihige Abpflanzung in Form von standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumgruppen vorgesehen. Angrenzend an die im Norden des Plangebietes

gelegenen Ausgleichsflächen zur Entwicklung der Landschaft wurde auf diese Ausweisung verzichtet und dieser Streifen in die Biotopfläche mit einbezogen. Durch die Einbeziehung des Pflanzstreifens in den Pflegeplan soll sichergestellt werden, dass durch die Bepflanzung keine nachteiligen Wirkungen auf die Feuchfläche (Schatten, Durchwurzelung) entstehen können.

Für geplante Stellplatzflächen wurde eine Baumgegrünung festgesetzt, um eine übermäßige Erwärmung der Flächen zu verhindern.

Als weitere ergänzende Ausgleichsmaßnahmen i. S. des Naturschutzgesetzes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachflächen sind mind. zu 30 % zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Pflicht zur Dachbegrünung abgesehen werden, insbesondere wenn die Spannweite der Dachkonstruktion 20 m überschreiten.

Unbegrünte Dachflächen sind mit hellen nicht glänzenden Materialien mit einer geringen Speicherkapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.

Durch den Hellbezugswert nach DIN 5033 kann die Helligkeit von Farben und damit deren Reflektionsvermögen bestimmt werden. Der Hellbezugswert 50 % z. B. bedeutet, dass von dieser Fläche 50 % des einfallenden Lichtes zurückgeworfen werden.

Diese Forderung hat die klimaschützende Bedeutung, unnötige Aufheizung zu vermeiden. Glänzende Flächen sind wegen der negativen optischen Wirkung zu vermeiden. Als weitere Ausgleichsmaßnahme sind Wandflächen mindestens zu zwei Drittel ihrer Fläche mit überwiegend immergrünen Rankgewächsen zu begrünen. Ausnahmen sind ggf. auf andere Weise gem. § 6 (2) HeNatG auszugleichen.

Als immergrüne Rankgewächse kommen z. B. Efeu (*Hedera helix*) oder immergrüner Geißblatt (*Lonicera henryi*) in Betracht.

Öffnungen und andere nicht begrünbare Flächen fallen unter das nicht zu begründende Drittel. Ausnahmen kommen in Betracht, wenn wegen der Lage der Öffnung die nicht begrünbare Fläche ein Drittel der Fassade überschreitet.

Um den durch die Bauflächenweisung unumgänglichen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt möglichst klein zu halten, wurde die Ausführung der Kfz-Stellplätze, Kfz-Andienungsflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Art festgesetzt. Bedenken gegen eine solche Ausführung wegen der festgesetzten Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Gießen an der B 49 bestehen von der oberen Wasserbehörde nicht.

Als weitere Maßnahme, die zu erwartenden Abflußveränderung am Entstehungsort auszugleichen, ist die Festsetzung der Sammlung des anfallenden Dachflächenwassers in Zisternen und die Versickerung bzw. Verwendung als Brauch- bzw. Löschwasser anzusehen.

Stellplatzanlagen für mehr als 100 Pkw sind als Parkdeck oder eine ähnliche flächensparende Einrichtung herzustellen. Durch die günstigen Geländeneivoraussetzungen werden bei zweigeschossiger Bauweise keine Stockwerksrampen notwendig. Dadurch läßt sich der Flächenverbrauch für notwendige Pkw- Stellplatzflächen mindestens halbieren. Die dadurch eingesparten Bauflächen erhöhen des Gewerbeflächenpotential auf den ausgewiesenen überbaubaren Flächen und vermindern dadurch den Druck künftiger Flächenerweiterungen. Andererseits erfolgt bei der mehrgeschossigen Bauweise eine vollkommene Flächenversiegelung der Grundfläche, während bei ebenerdiger Unterbringung eine wasserdurchlässige Ausführung möglich ist.

Angesichts des langfristigen Schutzes der umliegenden wertvollen Landschaftsräume wird die flächenschonende Ausführung als wichtiger erachtet, da der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf durch verschiedene andere Festsetzungen gemindert werden kann.

Für die Bauherren ist diese Festsetzung mit höheren Baukosten verbunden. Eine bodenschonende Bebauungsfestlegung verlängert dafür die Entwicklungsmöglichkeiten und gleicht die zusätzlichen Baukosten teilweise durch geringere Grunderwerbskosten aus.

Aus dem Baumbestand werden zwei Linden, die im Grabenbereich Udersbergstraße stehen, von der Art und vom möglichen Lebensalter her am ökologisch wertvollsten eingestuft und als zu erhaltenswerte Bäume gilt die Gießener Baumschutzsatzung. Der Bewuchs ist weitgehend zu schonen bis auf Fichten, die nicht standortgerecht und um übrigen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen durch heimische Arten ersetzbar sind.

Im Bereich der Einmündungsaufweitung der neuen Erschließungsstraße müssen 4 Birken weichen, für die im umliegenden Straßenraum Ersatzpflanzungen geschaffen werden.

Durch die vielfältigen Festsetzungen der Begründung von Stellplatz -, Wand- und Dachflächen sowie eine weitestgehende Rückführung der restl. entstehenden Oberflächenwasser kann ein Großteil von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen werden. Eine endgültige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann erst im Rahmen konkreter Bauantragsunterlagen erstellt werden.

Für weiteren Ausgleich wurden von der Stadt Gießen Flächen im nördl. Feuchtbereich und im Uderbornbereich angekauft.

9.3 Erschließungsanlagen

Die vorhandene Erschließung zum Gewerbegebiet erfolgt derzeit über einen Straßenanschluß und einen Wegeanschluß an die Landesstraße L 31 26. Zur Sicherung eines verkehrsgerechten Anschlusses dieses Gewerbegebietes an die Landesstraße ist der Ausbau des gegenwärtigen schon befahrenen Feldweges zwischen der Landesstraße und Industriestraße am Nordrand des derzeitigen Baugebietes vorgesehen. Damit kann eine ausreichende Erschließung gewährleistet werden, weil die östlich der Industriestraße zur Ausweisung vorgesehenen Flächen nur von einem Unternehmen in Anspruch genommen werden sollen.

Gleichzeitig mit Ausbau des neuen Anschlußknotens an die L 31 26 soll ein Rückbau der bestehenden Einmündung der Industriestraße auf die L 31 26 erfolgen. Diese Einmündung soll mit Rücksicht auf die Verkehrssicherheit auf der L 31 26, die in der Nähe liegende Einmündung der K 22 und den Bahnübergang zu einer reinen Grundstückszufahrt für die beiden Anlieger umgestaltet werden.

Der nach dem Rückbau verbleibende Fahrbahnteil soll für den Kfz- Verkehr gesperrt bzw. nur noch als Notüberfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge umgebaut werden. Im Bereich der Industriestr. Besteht eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge.

Bei der Udersbergstraße handelt es sich um eine Landesstraße, bei der außerhalb geschlossener Ortschaften keine Grundstücksein- und -ausfahrten ausgeschlossen, mit Ausnahme für das Grundstück Nr. 129/5, für das es keine anderen Erschließungsmöglichkeiten gibt.

Eine mit der Straßenbauverwaltung geschlossene Verwaltungsvereinbarung sieht den Ausbau einer neuen lichtsignalgeregelten Einmündung vor.

Im Bereich der Einmündung der Industriestr. auf die Udersbergstraße wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum 3. Entwurf geringfügig ausgeweitet, um den Ausbau der bestehenden Bushaltestellen und einer sicheren Fußgänger-Querung zu ermöglichen.

Entsprechend dem Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgehung Rödgen wurde der Radverkehr mit einem kombinierten Rad- Fußweg entlang der L 31 26 berücksichtigt. Durch die im Bereich der bestehenden Einmündung der Industriestraße auf die L 31 26 vorhandenen Bushaltestellen der Stadtbuslinie 1

(Lützellinden – Rödgen) und Überlandlinie 5100 (Gießen- Grünberg- Mücke) ist ein guter Anschluß an das ÖPNV- Netz gewährleistet.

9.4 Weitere Festsetzungen

Der gesamte Planbereich, ausgenommen die L 31 26 (Udersbergstraße) liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage in der Gemarkung Annerod. Die Schutzfläche ist nachrichtlich in den B- Plan- Entwurf übernommen worden.

Für Leuchtreklamen werden verschiedene Beschränkungen in die Festsetzung aufgenommen, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu verringern. Die Anbringung auf dem Dach zu begrenzen.

Durch den Einsatz von Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur soll das Verbrennen von Insekten ausgeschlossen werden. Da ultraviolettes Licht nachtaktive Insekten besonders anzieht, dürfen nur Leuchten mit geringer Abstrahlung ultravioletten Lichtes verwendet werden.

Um Kleintieren den Wechsel zwischen privaten Grünflächen und freier Landschaft zu gewährleisten, wurde die Maschenweite von Einzäunungen auf 5 cm beschränkt und eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm festgesetzt.

10. Kostenauswirkungen

Da sich die geplanten Neubauflächen zwischenzeitlich fast ausschließlich im Besitz eines Unternehmens und der Kommune befinden, können die öffentlichen Erschließungsanlagen auf ein Minimum beschränkt werden und ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

Bisher wurden folgende Kosten ermittelt:

| | |
|---|----------------------|
| Grunderwerb Straßenbau | ca. 130.000,- - DM |
| Straßenbau einschl. Ausbau der Einmündung L 31 26 | ca. 1.500.000,- - DM |
| Kanal einschl. Regenrückhaltebecken | ca. 2.000.000,- - DM |
| Grunderwerb nördliche Ausgleichsfläche | ca. 820.000,- - DM |

Für die Pflege der um Bebauungsplan festgesetzten „ Fläche zur Entwicklung der Landschaft“ entsprechend des aufgestellten Pflegeplanes fallen jährlich rd. 19.000,- - DM an. Die für die Unterhaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft anfallenden Kosten sind nicht umlegefähig.

Die durch diese Bauleitplanung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Gießen als Erschließungsträger durchgeführt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf der Grundlage der §§ 127 ff BauGB nach der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Gießen mit den Grundstückseigentümern abgerechnet.

Nach der derzeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung sind 90 % von den Grundstückseigentümern und 10 % von der Stadt Gießen zu tragen.

Die Kosten für die Abwasserkanäle werden nach der zum Zeitpunkt der Heranziehung gültigen Kanalbeitragssatzung der Stadt Gießen über die Anschlußgebühren zurückerhoben.