



**Universitätsstadt Giessen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04  
„Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“**

**Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	6
3.1	Ziele der Raumordnung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Forstrecht .....	8
4	Standortvariantenprüfung .....	9
4.1	Szenario Komplettverlagerung .....	10
4.2	Szenario Teilverlagerung .....	16
4.2.1	Flächenbedarf .....	16
4.2.2	Natur- und Artenschutz, UVP-Vorprüfung .....	16
4.3	Weitere Flächenanforderungen .....	20
4.4	CO <sub>2</sub> -Berechnungen (Ökobilanz) .....	21
4.5	Zusammenfassung Ergebnisse Standortvariantenuntersuchung .....	25
5	Vorhabenbeschreibung .....	25
6	Erläuterung der Planfestsetzungen .....	29
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	30
6.3	Baugrenzen, Bauweise .....	30
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	31
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	31
6.7	Hinweise.....	31
7	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	31
7.1	Verfahren .....	31
7.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung .....	32
7.2.1	Gewässerschutz .....	32
7.2.2	Bodenschutz .....	32
7.2.3	Erschließung .....	33
7.3	Forstrechtliche Belange .....	35
7.4	Kampfmittel .....	35
7.5	Immissionsschutz .....	35
7.6	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	35
7.7	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	38
8	Rechtsgrundlagen .....	38

### Anlage:

- Begründung - Teil Umweltbericht

# 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das seit dem Jahr 1958 im Steinberger Weg 60 in Gießen ansässige Unternehmen BIEBER + MARBURG verfolgt als Unternehmensstrategie die Zusammenführung von Unternehmensteilen am zentralen Standort in Gießen. Eine erste Erweiterung wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/01 im Jahr 2009 planungsrechtlich vorbereitet und anschließend umgesetzt. Inzwischen sind die Kapazitäten im Bestand erschöpft und das Unternehmen hat eine erneute Erweiterung der Betriebsflächen beantragt. Mit der Erweiterung geht eine Umstellung der betriebsinternen Logistik auf ein rein elektrisch betriebenes Mobilitätssystem für den internen Lagerbetrieb und für die Konfektionierung der Waren einher, um den Verbrauch fossiler Energie zu minimieren. Zur Versorgung dieses Transportsystems mit elektrischer Energie werden Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung aufgebaut. Unternehmerisches Ziel ist es, Transportwege innerhalb des Betriebs zu minimieren und Produktionsabläufe und Verladeprozesse ressourcenoptimiert zu gestalten. Der Betrieb an einem Standort ist Bestandteil dieser Strategie.

Insbesondere auch der vorhandene Gleisanschluss, über den regelmäßig 5 Waggons/ Woche Rohstoffe geliefert werden (ca. 20% der, Stahllieferungen) sowie die gute Straßenanbindung mit dem Anschluss an die BAB 485 (Gießener Ring, Anschlussstelle Schiffenberger Tal) sind für die Umsetzung des Betriebskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung von Transportfahrten für das Unternehmen zentrale Standortanforderung und für die betriebliche Logistik unverzichtbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung am bestehenden Standort zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/04 „Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“ gefasst.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges erfolgt die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger.

Klimapolitisches Ziel der Stadt Gießen ist es, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Ziels der Stadtentwicklung wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss eine Standortvariantenprüfung durchgeführt, die schwerpunktmäßig die Folgen der Betriebserweiterung in verschiedenen Szenarien und an unterschiedlichen Standorten untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung am Bestandsstandort im Vergleich mit Szenarien zu Teilverlagerungen oder einer Komplettverlagerung die geringsten Klima-Auswirkungen nach sich zieht. Auch liegen die Alternativflächen im Eigentum Dritter und sind nicht in einem vertretbaren Zeitraum entwickelbar (vgl. Kap. 4. der Begründung).

Mit dem Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Erweiterung des bestehenden Hallenkomplexes um ca. 100 m in westliche Richtung inklusive einer Hallenhöhe von 22,00 m.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Erstellung einer klimaangepassten Entwässerungskonzeption.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Erstellung eines Entwässerungskonzepts auf der Grundlage von Vorabstimmungen mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Umsetzung

des Entwässerungskonzepts in planungsrechtliche Festsetzungen, nachfolgend Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.

- Abstimmung und Klärung der bisher als ausreichend angesehenen verkehrlichen Erschließung des Betriebsgeländes an den Steinberger Weg auf der Grundlage einer noch durchzuführenden Verkehrsuntersuchung.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Erforderlichenfalls Ergänzung des Plangebiets und der Festsetzungen der Verkehrsflächen.
- Abstimmung der Verlegung eines 20 kV-Erdkabels der Stadtwerke Gießen  
Umsetzung im Bebauungsplan: Als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Baufeldvorbereitung Aufnahme von Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen im Durchführungsvertrag.
- Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel (Rückhaltung des Niederschlagswassers inkl. Maßnahmen zum verzögerten Abfluss, Dach- und Fassadenbegrünung, Notwasserweg für Starkregenereignisse, helle Fassadenflächen, Baumpflanzungen zur Überschattung der Stellplatzflächen, Einsatz wasserdurchlässiger und verdunstungsfähiger Bodenbeläge),  
Umsetzung im Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen zur Minimierung von Flächenversiegelungen, zu Anpflanzungen und zur Gestaltung von Fassadenflächen (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
- Ausbau regenerativer Energien (Solaranlagen),  
Umsetzung im Bebauungsplan: Zulassung von PV-Anlagen auf Dachflächen, Aufnahme von Regelungen zur Umsetzung im Durchführungsvertrag.
- Reduzierung der Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht),  
Umsetzung im Bebauungsplan: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Formulierung von Maßnahmen zur Verwendung natur-/ artenschutzverträglicher Außenbeleuchtung.
- Städtebaulicher Vertrag u.a. zur Nutzung der Solaranlagen, zur Gestaltung der Freiflächen, zu Lichtkonzeptionen und zur Gebäudedämmung.  
Umsetzung im Bebauungsplan: Abschluss des nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags mit den Vorhabenträgern.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst in der Flur 7 der Gemarkung „Die Schinderkopfshege“ in Gießen Teile des insgesamt ca. 13,9 ha großen Flurstücks 2/10.

Das Plangebiet schließt südwestlich an die bestehenden Produktions- und Lagerhallen des Unternehmens, es liegt eingebettet zwischen den Betriebshallen, der Autobahn A 485 und dem angrenzenden Wald.

Der Geltungsbereich umgrenzt die für die Erweiterung erforderlichen Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 4,56 ha. Vorgesehen ist, direkt an den Hallenbestand anzubauen. Dafür ist eine Teilfläche des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. SCH 08/01 „Erweiterung Fa. Bieber“ in den neuen Geltungsbereich einbezogen. Im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen die im Bestandsplan festgesetzte Waldrandfläche und die südwestliche Baugrenze. Die einbezogenen Flächen sind in der Eingriffs-Ausgleichsberechnung berücksichtigt (vgl. Umweltbericht).

Abbildung 1: Plankarte Vorhabenbezogener Bebauungsplan SCH 08/01 mit Kennzeichnung einbezogener Flächen (rote Punktlinie)

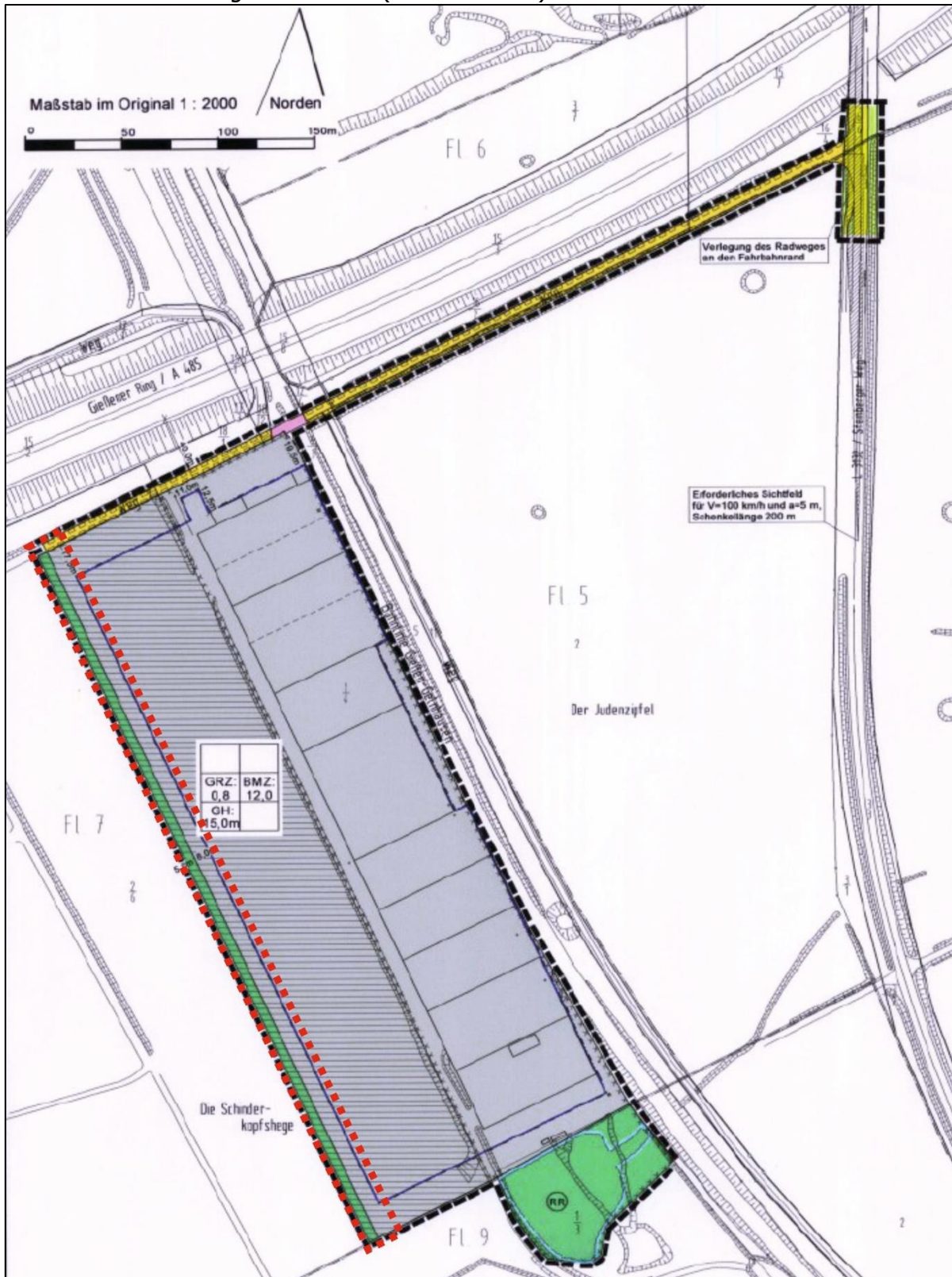


Abbildung 2: Lage des Plangebiets



Bildquelle: Geoportal Hessen

### 3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Im Planbereich stellt der Regionalplan Mittelhessen 2010 *Vorranggebiet für Forstwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* dar. Angrenzend: Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke oder Güterverkehrsstrecke Bestand, Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand, Hochspannungsleitung Bestand, Fernwasserleitung Bestand.

Der Entwurf 2021 des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans berücksichtigt die städtebauliche Planung und sieht als Darstellung *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* vor. Diese Darstellung stellt jedoch noch kein raumordnerisches Ziel und kein in Aufstellung befindliches Ziel dar. Maßgebend sind zum Zeitpunkt des Vorentwurfs die Festlegungen des Regionalplans 2010.

Die vorgesehene Entwicklung ist nicht an die geltenden Ziele des Regionalplans Mittelhessen angepasst und macht die Durchführung eines Abweichungsverfahrens erforderlich. Der Antrag auf Abweichung von den Raumordnungszielen ist beim Regierungspräsidium Gießen als obere Landesplanungsbehörde gestellt.

Das Unternehmen BIEBER + MARBURG ist in der durch gewerbliche Dienstleistungen, Büro-, Verwaltungs- und Handelsgewerbe geprägten Stadt Gießen ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung und Entwicklung der Anteile des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes. Das Unternehmen beschäftigt am Standort ca. 220 Mitarbeiter. Davon entfällt ca. 1/3 auf

Verkauf und Verwaltung, ca. 2/3 auf den Lagerbetrieb. Für Aufgaben im Lagerbetrieb wurden in der Vergangenheit viele Mitarbeiter ohne Ausbildung und Berufsabschluss eingestellt, womit Menschen mit ansonsten schlechten Chancen am Arbeitsmarkt Perspektiven eröffnet wurden. In Verwaltung und Verkauf werden Menschen mit unterschiedlichen Berufsbildern ausgebildet. Auch bietet das Unternehmen ein Programm für duale Studierende sowie ein Traineeprogramm für Hochschulabgehende an. Für die nächsten Jahre nach der geplanten Betriebserweiterung wird mit zusätzlich 50 bis 80 Arbeitsplätzen gerechnet. Die Sicherung zukunftsfähiger Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen ist ein wichtiger Standortfaktor auch für die Entwicklung Gießens.

Die Prüfung alternativer Entwicklungsszenarien hat gezeigt, dass die Entwicklung des Unternehmens BIEBER + MARBURG sinnvollerweise auf der vom Unternehmen beantragten Erweiterungsfläche am Bestandsstandort im Steinbacher Weg an der Autobahn A 485 und an dem bestehenden Gleisanschluss an die Lahn-Kinzig-Bahn umgesetzt wird.

Die in den letzten Jahren erfolgreich entwickelten militärischen Konversionsgebiete bieten keine ausreichenden Flächen für eine Komplettverlagerung und kommen aufgrund ihrer Lage auch nicht für eine Teilverlagerung in Frage.

Zu berücksichtigen ist auch die konsequente Unternehmensstrategie, verstreute Standorte zu konzentrieren und mit der Konzentration der Produktions-, Lager- und Liefervorgänge auch einen Beitrag zu nachhaltigerem Wirtschaften und schonenderem Umgang mit Ressourcen zu leisten. Hier spielt in besonderer Weise der geplante Einsatz eines rein elektrisch betriebenen Materialverteilsystems (KASTOrail) eine wichtige Rolle. Dies ist nur möglich bei einer Konzentration der Produktion und Lagerhaltung an einem Standort. Bei zwei getrennten Standorten ist das System nicht einsetzbar.

Da eine Komplettverlagerung und auch die Teilverlagerung des Unternehmens ausscheiden, besteht zur Erweiterung des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe am Standort im Steinberger Weg keine Alternative.

**Abbildung 3:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



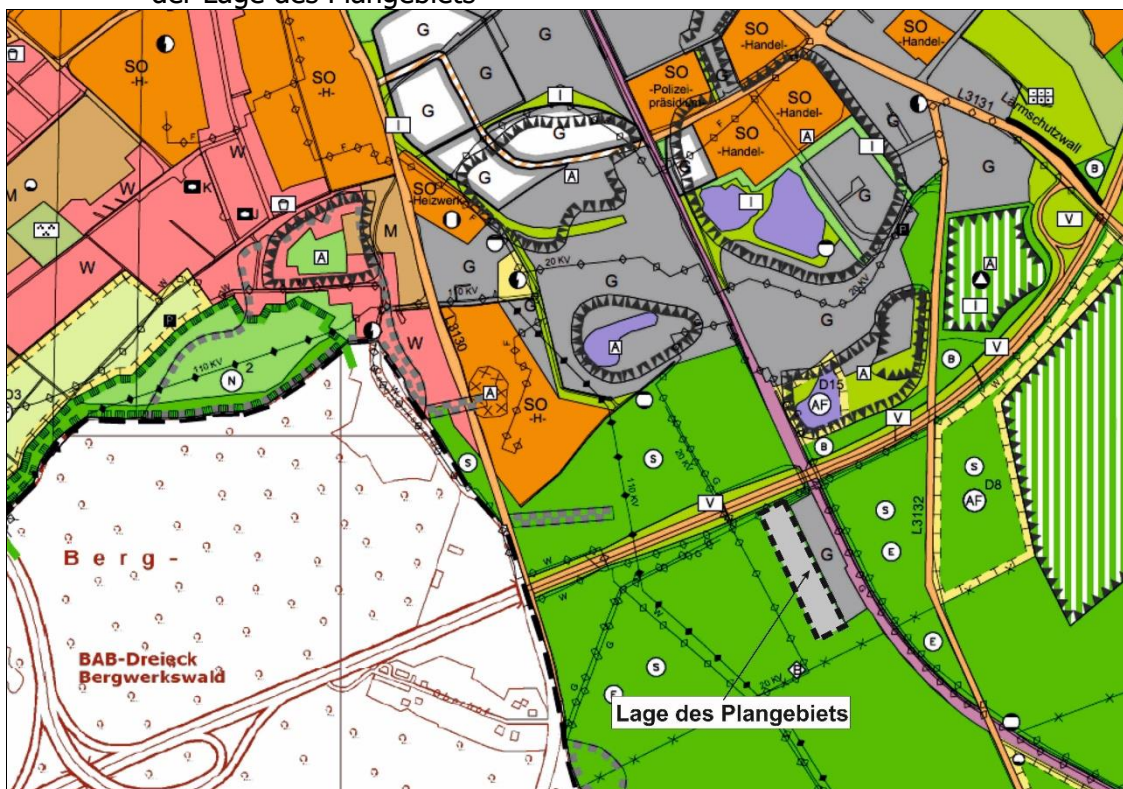
### 3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt, entsprechend geltender Rechtsverordnungen mit dem Status Schutz-, Erholungswald.

Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

**Abbildung 4:** Flächennutzungsplan der Stadt Gießen 2006 (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 3.3 Forstrecht

Die Flächen im Plangebiet unterliegen als Wald dem Forstrecht. Die Inanspruchnahme des Waldes ist durch entsprechende Ersatzaufforstungen auszugleichen und bedarf nach § 12 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) der forstrechtlichen Genehmigung.

Die Plangebietsflächen liegen zudem in einem Waldbereich, der im Sinne des § 13 HWaldG zu Erholungswald und zu Schutzwald erklärt wurde. Die Erklärung zu Erholungswald erfolgte, weil die Flächen für die Feierabend- und Wochenenderholung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe 5/1983, Seite 400 ff.). Die Erklärung zu Schutzwald soll sicherstellen, dass durch geeignete forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen die Funktionen des Sichtschutzes und des Immissionsschutzes erhalten und wenn möglich verbessert werden (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe 1/1987, Seite 17 ff.).



Maßnahmen der Waldumwandlung im Schutzwald und im Erholungswald bedürfen der vorherigen Aufhebung der entsprechenden Erklärungen. Die Erklärung zu Erholungswald kann aufgehoben werden, wenn andere öffentliche Interessen das Erholungsinteresse der Öffentlichkeit überwiegen. Die Aufhebung der Erklärungen im betroffenen Umfang erfolgt im Rahmen eines forstrechtlichen Verfahrens.

## 4 Standortvariantenprüfung

Vor dem Hintergrund des beschlossenen Ziels der Stadt Gießen, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen, wurde zu dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ergebnisoffene Prüfung von Alternativlösungen durchgeführt, ungeachtet der Unternehmensziele vgl. Abschnitt 5).

Im Rahmen der Standortvariantenprüfung wurden drei grundsätzliche Szenarien einander gegenübergestellt:

1. Verlagerung der Unternehmensfläche insgesamt (Komplettverlagerung).
2. Erweiterung am Standort (Antragsfläche),
3. Realisierung der Erweiterung an einem Alternativstandort (Teilverlagerung),

Grundlage sind für die Standorte jeweils die durch das Unternehmen benannten Anforderungen an den Umfang der erforderlichen Betriebsanlagen.

Für eine Komplettverlagerung ergibt sich in der Summe aus den bestehenden Betriebsflächen und der beantragten Erweiterungsfläche ein Gesamtflächenbedarf von ca. 11 ha. Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen wurden im Stadtgebiet zwei Bereiche und außerhalb des Stadtgebiets Gießen ein Gebiet als Untersuchungsflächen identifiziert:

1. Fläche im Stadtgebiet („Kleinlinden-Dreieck“ am Brandweg zwischen Bundesstraße 49 und „Main-Weser-Bahn“),
2. Interkommunal zu entwickelnde Fläche (Dutenhofen / Allendorf),
3. Fläche außerhalb des Stadtgebiets (Garbenteich Ost).

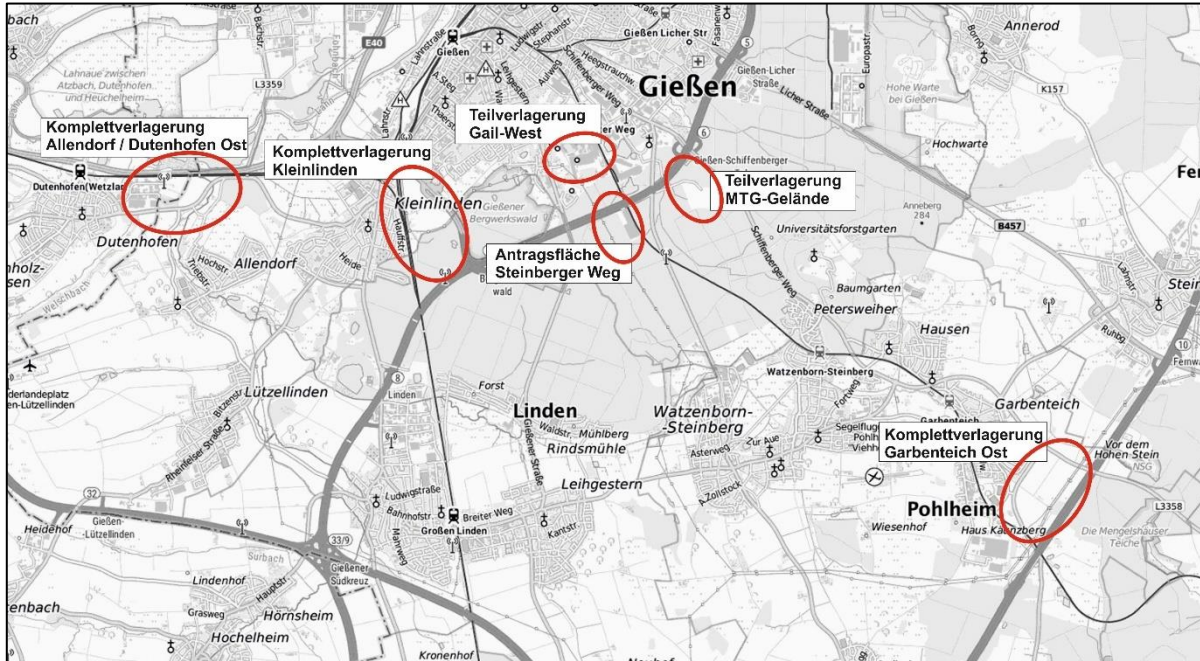
Für eine Teilverlagerung von Unternehmensbereichen kommen nur Flächen in Betracht, die in enger räumlicher Beziehung zum Bestandsstandort liegen. Zwei Flächen wurden identifiziert:

1. MTG-Tonabbaugelände östlich des Steinberger Weges,
2. Gewerbegebiet „Gail-West“ am Erdkauter Weg.

Der Flächenbedarf ist mit mind. 6 ha größer als die für die Erweiterung vor Ort beantragten 4 ha, weil verschiedene Anlagen und Einrichtungen doppelt vorgehalten werden müssen und der Flächenbedarf für Lieferlogistik größer wird.

Für die Erweiterung am Standort liegen für die Untersuchung die Unterlagen aus dem Antrag der Vorhabenträger vor, die Bestandteil der Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung waren, vor (Antragsbegründung, Erläuterungen zum Vorhaben).

Abbildung 5: Standortvariantenprüfung, Lage der Untersuchungsflächen



Bestandteile der Standortvariantenprüfung sind CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Ökobilanz) und Umweltverträglichkeitsvorprüfungen mit natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen sowie Berechnungen zur Berechnung der jeweiligen Ausgleichsbedarfe.

#### 4.1 Szenario Komplettverlagerung

Keine der geprüften Flächen für eine Komplettverlagerung ist für die Umsiedlung des Unternehmens BIEBER + MARBURG geeignet. Es ist zwar an jedem der Alternativstandort die erforderliche Flächengröße nach der Hektargröße darstellbar (ca. 11 ha). Die jeweiligen Rahmenbedingungen lassen aber die erforderlichen Hallenbebauungen nicht zu.

Für die angenommene Komplettverlagerung müssen mindestens die folgenden Rahmenbedingungen erfüllt sein:

- Flächengröße und Flächenzuschnitt im für die notwendige Hallenbebauung ausreichendem Zuschnitt,
- Gleisanschluss, mindestens Herstellbarkeit im Rahmen der städtebaulichen Planungsverfahren,
- Autobahnanschluss,
- immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit zu benachbarten Nutzungen.

Die Betrachtung einer Fläche außerhalb des Gießener Stadtgebiets ist unter Berücksichtigung der nicht gegebenen Planungshoheit als theoretische Annahme zu verstehen. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens wäre fraglich (selbst bei erfüllbaren Anforderungskriterien), da für eine Fläche außerhalb des Stadtgebiets zunächst die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen geschaffen werden müssten.

Auch die Frage der Nachverwendung des Bestandsstandortes ist nicht zu klären. Es ist wirtschaftlich nicht zumutbar, die Anlagen zurückzubauen und die Flächen zu renaturieren. Eine gewerblich-industrielle Weiternutzung würde die berechnete CO<sub>2</sub>-Bilanz weiter verschlechtern.

In einem ersten Schritt wurde im Vergleich zur Antragsfläche am Betriebsstandort überschlägig geprüft, ob das Hallenkonzept in einer der Alternativflächen als Komplettverlagerung darstellbar wäre. Dazu wurde das Hallenkonzept aus Bestand und Erweiterung, das am Steinberger





Weg geplant wird, in die jeweilige Alternativfläche projiziert. Auch wenn unterstellt wird, dass Nutzungsbereiche in geänderter Form angeordnet werden könnten, zeigt sich, dass keins der Gebiete die notwendigen Flächenvoraussetzungen erfüllen kann. Als Hinderungsgründe sind im Wesentlichen Abstandsforderungen zu Straßen und Bahnlinien zu nennen. Flächenbedarfe für die Herstellung neuer Verkehrsanbindungen (Straßenanschluss, Bahnanschluss) bringen weitere Einschränkungen.

Diese Einschätzung steht noch unter der vereinfachenden Annahme einer planebenen Fläche. Notwendige Geländeanpassungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen schränken die Bebaubarkeit weiter ein.

Auch wenn diese erste Prüfung der Flächeneignung eine Komplettverlagerung bereits ausschließt, wurden die einzelnen Standorte einer überschlägigen Prüfung bezüglich fachgesetzlicher Anforderungen und Rahmenbedingungen unterzogen, die in einzelnen Steckbriefen zusammengefasst sind.

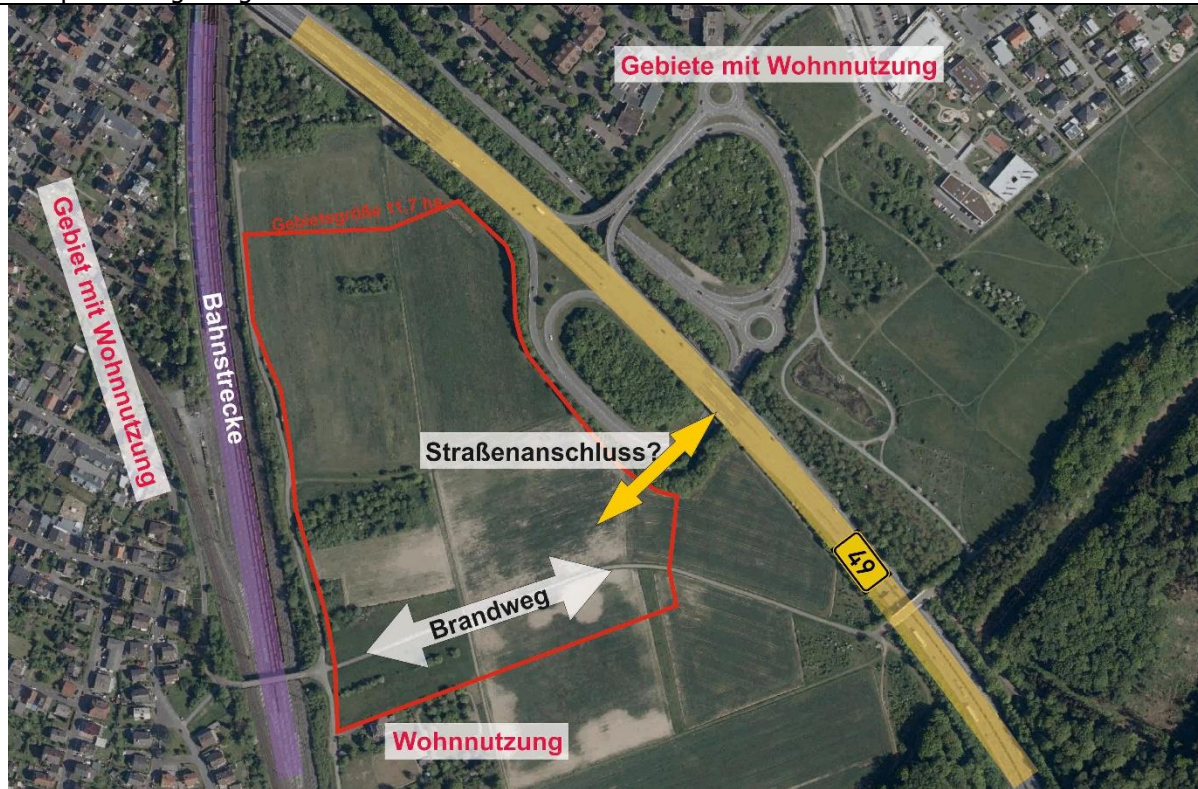
Eine Komplettverlagerung des Betriebs ist dem Unternehmen auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar.

Abbildung 6: Gebäudekomplex Bestand + Erweiterung in den Untersuchungsflächen

	<p><b>Antragsfläche (Antragsvariante):</b> Die Hallenerweiterung ist in der Antragsfläche realisierbar.</p>
	<p><b>Alternativfläche Kleinlinden-Dreieck:</b> Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der Fläche darstellbar. Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abstandanforderung B 49 (hier auch ggf. Erweiterung Straße und Ausbau Anschlussstelle)</li><li>▪ großer Flächenverlust für Bahnanschluss (realistischerweise nicht erwartbar) wegen notwendiger Geländeanpassungen,</li><li>▪ ggf. Abstandanforderung Bahnlinie</li></ul>
	<p><b>Alternativfläche Dutenhofen/Allendorf:</b> Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der Fläche darstellbar. Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flächenbedarf für theoretische Anschlussstelle B 49,</li><li>▪ Flächenbedarf Straßenanschluss L 3451,</li><li>▪ Flächenverlust für theoretischen Bahnanschluss (realistischerweise nicht erwartbar wegen Niveauunterschieden im Gelände und fehlender Länge).</li></ul>
	<p><b>Alternativfläche Garbenteich-Ost:</b> Die Hallen sind in den Abmessungen Bestand+Erweiterung nicht in der überbaubaren Fläche des festgesetzten Industriegebiets darstellbar. Gleisanschluss unter großem Aufwand und langwierigen Planungsverfahren (Planfeststellung) theoretisch denkbar - Flächenverlust im Gebiet.</p>

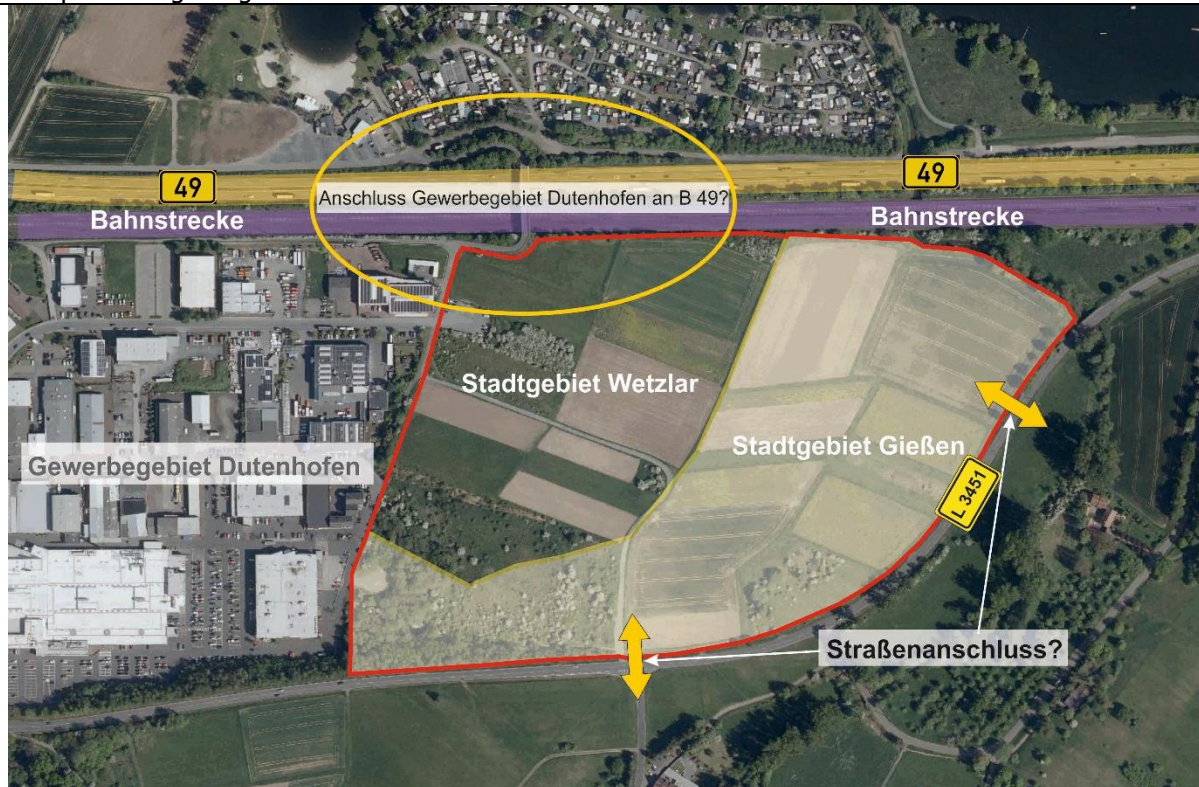
Auf den Folgeseiten: Steckbriefe der Standortvarianten „Komplettverlagerung“.

Komplettverlagerung 1: Kleinlinden-Dreieck



<u>Lage des Gebiets:</u>	Kleinlinden, zwischen Bundesstraße 49 und der Bahnstrecke Gießen ↔ Rhein/Main - „Main-Weser-Bahn“
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
<u>Flächennutzungsplan</u>	Fläche für die Landwirtschaft, Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen, 110 kV-Freileitungen, Richtfunktrasse
<u>Schutzgebiete</u>	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht berührt
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering Wasserschutzgebiete nicht betroffen
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1b nach Agrarplanung Hessen (mittlere Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Nicht vorhanden. Neuanschluss erforderlich (B 49). Möglicherweise Einschränkungen der Gebietsabgrenzung durch Erweiterungsplanung B 49. Schienenanschluss nicht vorhanden. Bahnlinie im Einschnitt, Bahnanschluss nicht erwartbar, wäre mit Flächenverlusten verbunden.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung im Umfeld, eventuell Betroffenheit durch nutzungsbedingte Immissionen
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Streubesitz, umfangreicher Flächenerwerb / Bodenordnung erforderlich
<u>Erschließung</u>	Nicht vorhabenden
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung ungeeignet (hydrogeologisch ungünstig), PV-Nutzung auf Dachflächen, abhängig von Schutzanforderungen Stromfreileitung
<u>Sonstiges</u>	Wichtiger Verbindungsweg „Brandweg“ müsste verlegt werden.
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung voraussichtlich nicht.

Komplettverlagerung 2: Allendorf Nord



<u>Lage des Gebiets:</u>	Im Anschluss an das Gewerbegebiet Dutenhofen an der L 3451
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Regionaler Grünzug
<u>Flächennutzungsplan</u>	Fläche für die Landwirtschaft, Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen
<u>Schutzgebiete</u>	Angrenzend Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering bis mittel Wasserschutzgebiete nicht betroffen Teilfläche in Überschwemmungsgebiet Kleebach
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1a nach Agrarplanung Hessen (hohe Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Nicht vorhanden. Neuanschluss erforderlich (L 3451). Schienenanschluss nicht vorhanden. Bahnlinie zwar unmittelbar angrenzend, für Gleisanschluss aber topografisch ungünstig und nicht erwartbar (Genehmigungsplanung), wäre mit Flächenverlusten verbunden.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung nicht unmittelbar betroffen. Wohnbaufläche - Planung am Nordrand von Allendorf.
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Streubesitz, umfangreicher Flächenerwerb / Bodenordnung erforderlich
<u>Erschließung</u>	Nicht vorhanden
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung günstig. PV-Nutzung auf Dachflächen
<u>Sonstiges</u>	Innerhalb des Gebiets ausgewiesene naturschutzrechtliche Kompensationsflächen (Natureg-Viewer). Flächenentwicklung erfordert interkommunale Kooperation mit Stadt Wetzlar, erforderliche Gebietsgröße sonst nicht abgrenzbar
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung nicht.

**Komplettverlagerung 3: Garbenteich Ost**



<u>Lage des Gebiets:</u>	Östlich des Pohlheimer Stadtteils Garbenteich an der L 3131
<u>Regionalplan 2010</u>	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung
<u>Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</u>	Industrie- und Gewerbegebiet
<u>Schutzgebiete</u>	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht berührt
<u>Wasser-/Bodenschutz</u>	Bodenfunktionseignung: gering bis mittel Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
<u>Landwirtschaft</u>	Bewertungsstufe 1a nach Agrarplanung Hessen (hohe Bewertungsstufe)
<u>Wald</u>	nicht betroffen
<u>Verkehrsanbindung</u>	Neuanschluss an L 3358 planungsrechtlich über Bebauungsplan vorbereitet. Lage der Einmündung nicht mit vorhabenseitigen Anforderungen kompatibel, Anpassung wäre erforderlich (Änderung Bebauungsplan). Schienenanschluss nicht vorhanden, Gleisanschluss nicht erwartbar.
<u>Immissionsschutz</u>	Gebiete mit Wohnnutzung im Westen an das ausgewiesene Plangebiet angrenzend. Voraussichtlich keine Konfliktsituation, Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen, keine Nutzungseinschränkungen für GI festgesetzt.
<u>Grundstücksverfügbarkeit</u>	Flächen im Eigentum privater Investoren (Gebietsentwicklung)
<u>Erschließung</u>	Ist gemäß Bebauungsplan herzustellen bzw. die Planung wäre an vorhabenseitige Anforderungen anzupassen. Es ist bekannt, dass andere Ansiedlungs- und Nutzungsinteressen bestehen.
<u>Nutzbarkeit regenerative Energien</u>	Für Geothermienutzung ungeeignet (hydrogeologisch ungünstig), PV-Nutzung auf Dachflächen
<u>Sonstiges</u>	Bebauungsplan weist innerhalb des festgesetzten Industriegebiets nicht überbaubare Flächen aus (Gasleitung, Stromfreileitung, jeweils mit Schutzstreifen). Gebäudeplanung der Vorhabenträger ist im festgesetzten GI nicht umsetzbar. Änderung des Bebauungsplanes und von Fachplanungen wäre erforderlich.
<u>Zusammenfassende Bewertung</u>	Flächenzuschnitt und zu berücksichtigende Rahmenbedingungen genügen den Flächenanforderungen für eine Komplettverlagerung voraussichtlich nicht.



## 4.2 Szenario Teilverlagerung

### 4.2.1 Flächenbedarf

Voraussetzung in dem Szenario ist, dass die bestehenden Hallen erhalten bleiben und weiter genutzt werden. Die notwendige Erweiterung wird durch einen Neubau auf einer außerhalb liegenden Teilfläche in kurzer räumlicher Entfernung in ca. 1 km realisiert.

Gegenüber einer Erweiterung am Standort Steinberger Weg (Flächenbedarf ca. 4 ha) beträgt der Flächenbedarf für eine Teilverlagerung mind. 6 ha. Die Flächenanforderungen lassen sich an den beiden Alternativstandorten theoretisch darstellen.

Abbildung 7: Darstellung Erweiterung auf externen Standorten (Teilverlagerung)

	<p>Gail West: Der notwendige Hallenkomplex für einen externen Standort ist darstellbar</p>
	<p>MTG-Gelände: Der notwendige Hallenkomplex für einen externen Standort ist darstellbar</p>

### 4.2.2 Natur- und Artenschutz, UVP-Vorprüfung<sup>1</sup>

Für die Alternativen „Teilverlagerung“ und „Erweiterung vor Ort“ wurde eine Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten durchgeführt. Für jede der drei Flächen beinhaltet die Untersuchung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 zum UVPG. Die Standorte werden zudem hinsichtlich der naturschutzrechtlichen, der artenschutzrechtlichen sowie der forstrechtlichen Anforderungen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft und miteinander verglichen.

Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wäre danach eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu bewerten. Hier findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der geringste Eingriff in den Naturhaushalt statt und daher entsteht bei dieser Alternative der geringste Ausgleichsbedarf. Mit der Teilverlagerung an diesen Standort entsteht auf ca. 7,0 ha ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit von rd. 252.000 Biotopwertpunkten, ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die Gebäudequartiere von Vögeln und Fledermäusen zu kompensieren.

<sup>1</sup> Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25, 35460 Staufenberg, Mai 2023



Bei einer Teilverlagerung auf das MTG-Gelände findet zwar lediglich ein Eingriff mittlerer Intensität statt. Aufgrund des Flächenbedarfs von 6,8 ha und dem genehmigten Rekultivierungsplan des Tagebaus entsteht aber ein sehr hoher Ausgleichsbedarf von rd. 2.000.000 Biotopwertpunkten. Da der Rekultivierungsplan eine Wiederaufforstung des verfüllten Geländes vorsieht, entsteht auch ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf für die gesamte anzunehmende Gebietsfläche von ca. 6,8 ha. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist hier mit dem geringsten Ausgleichsbedarf zu rechnen, da sich derzeit nur randlich geeignete Habitate für planungsrelevante Tierarten (Reptilien und Amphibien) befinden.

Der stärkste naturschutzfachliche Eingriff findet durch die Erweiterung am Standort statt. Da der Flächenbedarf mit rd. 4,3 ha jedoch deutlich geringer ist, entsteht nur ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von rd. 1.200.000 Biotopwertpunkten. Für die dauerhafte Waldumwandlung auf rd. 4,3 ha ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich vorzunehmen. Der artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ergibt sich insbesondere durch den Verlust von Baumhöhlen und anderen Strukturen, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.

Zu ausgewählten Schutzgütern werden nachfolgend auszugsweise die Ergebnisse der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten (IBU, Mai 2023) wiedergegeben.

### Boden

Auf Luftbildern aus dem Jahr 1933 (Natureg-Viewer) ist zu erkennen, dass der Planungsraum damals bereits stark durch Abbautätigkeiten geprägt war. Das Gelände Gail West ist als Gail'sche Tonziegelei im Luftbild zu erkennen ist und das heutige Betriebsgelände als Verladewerk zum Braunsteinwerk an der Bahntrasse. Das MTG-Gelände im Osten war noch unerschlossen.

**Abbildung 8:** Landnutzung im Plangebiet 1933 (links) und heute (rechts), Quelle: Natureg Hessen (entnommen aus Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, IBU Mai 2023)



Die Böden der Antragsfläche sind mit Wald bestanden und sind aufgrund der forstlichen Nutzung kaum vorbelastet. Die Eingriffswirkung wird als erheblich eingestuft.

Im Gelände Gail West besteht weitestgehend kein natürlicher Boden mehr, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend zerstört und stark beeinträchtigt. Eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen wird als unproblematisch eingestuft.

Im MTG-Gelände befindet sich durch den aktiven Tonabbau kein natürlicher Boden. Mit der Rekultivierung nach Ende des Abbaus werden die Bodenfunktionen zumindest teilweise wieder hergestellt. Die Bodeneingriffe werden als vertretbar eingestuft.

#### Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden keine vergleichenden tierökologischen oder vegetationskundlichen Untersuchungen an den drei potenziellen Standorten durchgeführt. Vielmehr werden die Planungsvarianten auf Grundlage von vorhandenen Daten bewertet. Auf Grundlage der zentralen Natis-Artendatenbank des Landes Hessen wurden bisherige Artenfunde von Tieren und Pflanzen in den Plangebieten und ihrer Umgebung selektiert und aufgelistet. Dabei handelt es sich um Daten, die im Auftrag des Landes oder ehrenamtlich erhoben und zur Verfügung gestellt wurden.

Innerhalb des MTG-Geländes und seiner näheren Umgebung sind aufgrund der stetigen Bodenbewegungen im Zuge der aktuell laufenden Tätigkeiten keine Natis-Artenfunde vorhanden. Für den potenziellen Erweiterungsbereich am aktuellen Standort der Firma BIEBER + MARBURG und für den Bereich des ehemaligen Gail-Geländes liegen verschiedene Meldungen vor. Die meisten Artfunde, bestehend aus verschiedenen Amphibien- und Libellenarten, konzentrieren sich im FFH-Gebiet „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ (Nr.5418-302) ca. 20 m östlich der Alternativfläche Gail West.

Zur biologischen Vielfalt wird in der Variantenuntersuchung festgehalten, dass sich die drei Alternativstandorte hinsichtlich ihrer Biotop- und Habitatstrukturen stark unterscheiden. Der Wald auf der Antragsfläche weist dabei den größten Wert für die biologische Vielfalt auf, wobei hier insbesondere Vögel und Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen vorfinden. Die Standorte Gail West und MTG-Gelände haben zwar insgesamt eine geringere Bedeutung für die biologische Vielfalt, bieten aber auch spezielle Strukturen für jeweils unterschiedliche Artengruppen. So bieten die Freiflächen des MTG-Geländes zumindest randlich potenziellen Lebensraum für Amphibien, Reptilien und auch Heuschrecken wie die Blauflügelige Ödlandschrecke. Der alte Gebäudebestand der Gail'schen Tonwerke bietet gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Unabhängig von der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan zur Betriebserweiterung auf der Antragsfläche am Steinberger Weg im Jahr 2022 von der Stadt ein faunistisches und botanisches Gutachten in Auftrag gegeben (BFM - Büro für angewandte Faunistik und Monitoring und PLÖN - Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, November 2022). Die gegenüber der Variantenuntersuchung detaillierteren Ergebnisse dieses Gutachtens bieten die Grundlage für die Bearbeitung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des Bauleitplanverfahrens. Das Gebiet wird als pflanzenartenreich beschrieben, der Anteil planungsrelevanter Pflanzenarten wird dabei als gering bezeichnet (vier Taxa). Tierökologisch zeigen die Untersuchungsergebnisse die Betroffenheiten von Fledermäusen, Vogelarten, Reptilien und Amphibien. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

#### Schutzgebiete

Naturschutzgebiete oder Natura2000-Gebiete sind durch keine der drei Alternativen betroffen. Auch Landschaftsschutzgebiete und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von den Planungsvarianten nicht betroffen.

### Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Planungsvariante auf dem Gelände der ehemaligen Gail`schen Tonwerke (Gail West) am günstigsten zu bewerten. Hier dominiert die Gewerbefläche bereits das Ortsbild und aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Sowohl das MTG-Gelände als auch die Erweiterungsfläche befinden sich innerhalb von Waldbeständen, wodurch eine kleinräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht wird. Fernwirkungen sind nicht zu erwarten. Als Vorbelastung ist auf dem MTG-Gelände die Abbautätigkeit in diesem Bereich zu berücksichtigen, bei der Antragsfläche die Autobahn A 485, die direkt am Standort entlangführt sowie der Gebäudebestand des Unternehmens.

### Umweltverträglichkeitsvorprüfung

In der Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 des UVP-Gesetzes integriert. Diese Vorprüfung ist in tabellarischer Form aufbereitet und dem Abweichungsantrag als Anlage beigefügt.

Die tabellarische Vorprüfung zeigt, dass sich die Alternativen insbesondere über die Themen Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit natürlicher Ressourcen voneinander unterscheiden. Zusammenfassend werden die Prüfkriterien zu Natur und Landschaft eingestuft und eingeschätzt, ob die anzunehmenden Auswirkungen **geringe**, **mittlere** oder **hohe** Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut haben<sup>2</sup>:

Schutzgut	Standorterweiterung	MTG-Gelände	Gail West
<b>Fläche</b>	rd. 4,3 ha	rd. 6,8 ha	rd. 7,0 ha
<b>Boden</b>	natürliche Böden	aufgefüllte Tongrube	weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet
<b>Landschaft</b>	Randliche Lage im Erholungswald, jedoch unmittelbar an dominierender A485 mit entsprechenden visuellen und akustischen Störungen.	potentieller Erholungswald nach Umsetzung des Rekultivierungsplans; es ist aber auch mit zukünftiger Abbautätigkeit im Umfeld zu rechnen	Lage innerhalb eines großen Gewerbegebiets im Siedlungsbereich
<b>Wasser</b>	Waldstandort mit hoher Bedeutung für den Wasserhaushalt	Verfüllte Tongrube mit begrenzter Bedeutung für den Wasserhaushalt, Versickerung möglich	Hoher Grad an vorhandener Versiegelung, daher keine Bedeutung für den Wasserhaushalt
<b>Tiere</b>	Habitat für nicht störungsanfällige Arten der komplexen Biozönose des Waldes. Eine Kompensation des Waldverlusts durch künstliche Strukturen (Nistkästen etc.) ist kurzfristig nur schwer erreichbar.	aktuell nur randlich Habitatpotenzial für Reptilien, Amphibien und Heuschrecken	Habitatpotenzial für Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse. Der Verlust der anthropogen geprägten Quartiere kann durch Nistkästen und künstliche Fledermausquartiere kurzfristig kompensiert werden.
<b>Pflanzen</b>	ca. 60 Jahre alter Kiefernbestand, Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich	Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich	Vorkommen gesch. Arten unwahrscheinlich
<b>Biologische Vielfalt</b>	hohe Bedeutung für biolog. Vielfalt	potentielle Entwicklung von Magerstandorten	Untergeordnete Relevanz für biolog. Vielfalt

<sup>2</sup> Tabelle entnommen aus: Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten, IBU Rühl, Stand 24.05.2023

<b>Ortsbild</b>	Standort bereits durch Autobahn und Betriebsgelände von B+M geprägt, keine direkte Verbindung zum Stadtgebiet vorhanden, lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust von 4 ha Wald	Lage inmitten von Wald, keine Verbindung zum Stadtgebiet vorhanden, splitterhafter Siedlungsansatz; wenig einsehbar, daher lokale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Lage innerhalb eines großen bestehenden Gewerbegebiets
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Hinweise vorhanden, aber Bodendenkmäler potentiell möglich	Betroffenheit ist auszuschließen	Industriedenkmal „Gail’sche Tonwerke“
<b>Summe</b>	<b>Stärkster Eingriff</b>	<b>Mittlerer Eingriff</b>	<b>Geringster Eingriff</b>

### 4.3 Weitere Flächenanforderungen

Im Folgenden werden weitere Standortanforderungen zwischen den Szenarien „Erweiterung am Standort“ und „Teilverlagerung“ verglichen.

#### 4.3.1.1 Verkehr

##### Individualverkehr Straße

Der Straßenanschluss ist für die Antragsfläche gegeben.

Die Verbindung zur Fläche Gail West ist nicht ausreichend ausgebaut. Die Verbindung zwischen dem heutigen Betriebsgelände und der potenziellen Teilverlagerungsfläche besteht in Form eines für den allgemeinen Verkehr nicht nutzbaren Wirtschaftsweges. Auf einer Länge von ca. 0,75 km wäre ein Ausbau des Weges zur gewerblichen Erschließungsstraße für die Befahrbarkeit mit Sattelschleppern / Lastzügen erforderlich. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz kann über den bestehenden Anschluss im Steinberger Weg erfolgen.

Das MTG-Gelände ist über einen Betriebsweg für den Tonabbau an den Steinberger Weg (L 3132) angebunden. Für eine dauerhafte Verkehrsanbindung wäre der Weg zu einer leistungsfähigen Erschließungsstraße auszubauen, ggf. einschließlich Ausbau des Knotenpunkts am Steinberger Weg.

##### Bahnanschluss

Der Bahnanschluss am Bestandsstandort ist nach einer Betriebserweiterung auf der Antragsfläche weiter nutzbar. Nach Information des Unternehmens wäre unter betrieblichen Gesichtspunkten eine Erhöhung des Anteils der schienengebundenen Lieferungen möglich und gewünscht.

Die Bahnlinie führt auch an der Fläche Gail West vorbei. Das Gelände selbst hat keinen Schienenanschluss. Dass ein Anschluss technisch, finanziell und in einem angemessenen Zeitraum herstellbar wäre, ist unwahrscheinlich.

Das MTG-Gelände ist nicht an das Schienennetz angebunden, die Herstellung eines Anschlusses ist als ausgeschlossen anzusehen.

#### 4.3.1.2 Erschließung

Die Erschließung (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) ist für die Erweiterungsfläche vorhanden und ausbaubar.

Das Gelände Gail West ist im Bestand erschlossen, für eine Neunutzung sind ergänzende Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das MTG-Gelände ist nicht erschlossen, die Erschließung wäre mit allen Medien neu herzustellen.

#### **4.3.1.3 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Bestandsgeländes befinden sich keine stöempfindlichen städtischen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

Die Fläche Gail West ist gewerbliche Baufläche. Nach der früheren Nutzung ist sie als Industriegebiet einzustufen. Im Umfeld (mit Mindestabstand 150 m) haben sich Gebiete mit Wohnnutzung entwickelt, mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind im Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Im Umfeld des MTG-Geländes befinden sich keine stöempfindlichen städtischen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

#### **4.3.1.4 Wald**

Die Erweiterung auf der Antragsfläche macht die Rodung von insgesamt ca. 4 ha Staatswald erforderlich. Die Rodung ist durch Ersatzaufforstungen zu ersetzen. Im Gebiet von Stadt und Landkreis Gießen stehen keine geeigneten Flächen in der notwendigen Größenordnung zur Verfügung. Das Unternehmen hat eine Ersatzaufforstungsfläche im Bereich der Stadt Büdingen vertraglich gesichert. Im Rahmen von Vorabstimmungen mit Hessen Forst wurde die frühzeitige Sicherung der Flächen durch die Fachbehörde begrüßt und die Anerkennung als Ersatzmaßnahme in Aussicht gestellt. Formell sind die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen.

Wald ist auf der Fläche Gail West nicht betroffen.

Das MTG-Gelände ist als aktiver Tonabbau nicht mit Wald bestanden. Der genehmigte Rekultivierungsplan des Abbaugeländes sieht jedoch eine flächendeckende Aufforstung der verfüllten Fläche vor. Es handelt sich bei der Fläche damit rechtlich auch um eine Waldfläche, für die ein entsprechender Ersatz geleistet werden müsste. Die notwendige Ersatzaufforstungsfläche ist in der Größe der Eingriffsfläche mit 6,8 ha anzusetzen.

## **4.4 CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Ökobilanz)<sup>3</sup>**

In der der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung (Ökobilanz/Lebenszykluskosten) wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Bindungspotenziale aller Maßnahmen (Bau, Betrieb, Flächenvorbereitung, Waldrodung, Waldneuanlage usw.) für einen Zeitraum von 50 Jahren berechnet.

Ausgehend von den vorgelegten Rahmenbedingungen der Stadt Gießen und den Angaben der Fa. Bieber & Marburg zur baulichen Erweiterung sowie zum Szenario einer Teilverlagerung des Betriebes, wurden die zu betrachtenden Standorte charakterisiert.

Es erfolgte eine Zusammenstellung und Beschreibung der Maßnahmen, die qualitativ und quantitativ bei den einzelnen Standortvarianten deutlich unterschiedlich hinsichtlich ihres CO<sub>2</sub>-Outputs zu bewerten sind.

Die treibhausgasrelevanten Maßnahmen sind in 4 Bereichen wie folgt zusammengefasst:

- Infrastruktur und Erschließung
- Baulicher Aufwand für Gebäude

---

<sup>3</sup> Löhnert | Dorn-Pfahler | Dalkowski Architekt & Ingenieure PartGmbH, Dipl.-Ing. Andreas Dalkowski, 10713 Berlin, Mai 2023

- Betriebsführung / Logistik
- Ausgleichsmaßnahmen

Durch diese Aufteilung werden die Standorte auf unterschiedlichen Ebenen über Teilkennwerte miteinander vergleichbar.

Alle Maßnahmen, die zur **Erschließung** der Standorte notwendig sind, sowie erforderliche zu realisierende **Infrastruktur** im Außenbereich der Gebäude, wie Straßen, Medientrassen etc. werden auf dieser Ebene zusammengefasst.

Der bauliche Aufwand für Gebäude beinhaltet notwendige Neubaumaßnahmen bzw. erforderliche Rückbaumaßnahmen, die direkt den Gebäuden zuzuordnen sind.

Unter **Betriebsführung und Logistik** sind innerbetriebliche Änderungen erfasst, die durch die Aufteilung auf mehrere Standorte notwendig würden bzw. durch BIEBER + MARBURG im Zuge der Kapazitätserweiterungen ohnehin geplant sind.

Letztlich wurden auch notwendige **Ausgleichsmaßnahmen** hinsichtlich ihres möglichen CO<sub>2</sub>-Bindungspotenzials bewertet. von Aufforstungs- oder anderen Ausgleichsmaßnahmen zu quantifizieren. Da dieser Anteil in Relation zu den baulichen Maßnahmen gering ausfällt, dient er vor allem der Einordnung der Größenordnungen an CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Für keinen Standort liegt eine belastbare Planung vor. Am weitesten entwickelt sind die Überlegungen zur Betriebserweiterung am Steinberger Weg. Die baulichen Ansätze wurden entsprechend auf die Standortverlagerungen übertragen. Aber insbesondere den Berechnungen zugrundeliegende Massen und Mengen konnten nur grob geschätzt werden.

Die Berechnungen zum Treibhauspotenzial und zu den Lebenszykluskosten wurden mit der Software Legep<sup>4</sup> und der Datenbank Ökobaudat<sup>5</sup> des Bundes vorgenommen – für baulich relevante Aspekte.

### Komplettverlagerung

Eine theoretisch mögliche Komplettverlagerung an einen neuen Standort im Stadtgebiet Gießen oder außerhalb würde mehrere gravierende umweltbezogene Nachteile aufweisen, die zusätzliche Treibhausgasemissionen verursachen werden.

Diese lägen deutlich über den prognostizierten Treibhausgas-Emissionen der Teilverlagerung Gail-West und damit **über 16.700 t CO<sub>2</sub>- Äquivalent**:

- Aufwendungen für umfangreiche Erschließungsmaßnahmen,
- grundsätzlicher Flächenmehrbedarf,
- längerer Parallelbetrieb an zwei Standorten,
- noch nicht näher quantifizierbare Betriebsunterbrechungen,
- Doppelbeschaffungen Fuhr- und Maschinenpark,
- Voraussichtlich Entfall des umweltfreundlichen Gleisanschlusses und massive Verlagerung von Transportaufwand auf die Straße.

### Teilverlagerung

Für eine Teilverlagerung auf eine der benannten Alternativflächen wurden in die Berechnungen die notwendigen, standortspezifischen Umsetzungsschritte einbezogen:

---

<sup>4</sup> <https://lekep.de/>

<sup>5</sup> <https://www.oekobaudat.de/>

### **Gail-West:**

Gemäß den Anforderungen des Unternehmens wären für den Standort Gail-West ca. 6 ha zusammenhängende Fläche notwendig. Das derzeitige Konzept mit den langen Ladestraßen erfordert für die Teilverlagerung eine zusammenhängende Fläche von ca. 360 x 175 m.

Die verkehrliche Erschließung des Gail-Geländes entspricht nicht den Anforderungen von BIEBER + MARBURG an den Schwerlastverkehr. Umbau- und Anpassungsmaßnahmen bzgl. Rädern und Tragfähigkeiten sind notwendig. Auch aufgrund der o.g. Ausdehnung der Halle, ist ein größerer Eingriff bzw. eine Neuregelung in die Erschließungssituation sehr wahrscheinlich. Die größte Ausdehnung des Hallenkomplexes (Bestand) beträgt nur ca. 320 m.

Da der größere Teil des Gebäudebestandes abgerissen werden muss, wird in der Ökobilanzbetrachtung eine Beräumung in der Größenordnung der neu gebauten Kubatur der Betriebsenergieerweiterung entsprechend angesetzt. Ebenso wird davon ausgegangen, dass im Zuge des Gebäudeabbruchs die Medienerschließung des Standortes komplett erneuert wird.

Die Entwässerung des gesamten Areals muss ebenfalls komplett neu geplant werden.

Aufgrund funktionierender innerbetrieblicher Abläufe müssen mindestens ein 2. Sägezentrums und eine gewisse Lagerkapazität am Standort Gail-West geschaffen werden. Dies bedingt eine um ca. 25% vergrößerte Hallengrundfläche gegenüber der Erweiterung am Bestandsstandort.

Da die Halle aus betrieblichen Gründen auch umfahrbar sein muss, vergrößern sich auch entsprechende Fahrflächen. LKW-Fahrflächen können aufgrund der Belastungen nur vollversiegelt mit einer Asphalt-Tragschicht realisiert werden.

Für die Mitarbeiter ist ein neuer Verwaltungs- und Sozialtrakt mit direkter Hallenanbindung notwendig. Parkplätze für LKW und Mitarbeiter sind entsprechend vorzuhalten. Ebenfalls sind für einen geordneten Betriebsablauf eine Tankstelle und ein Waschplatz für LKW erforderlich.

Die bauliche Erweiterung auf der Alternativfläche erfordert weiterhin, die Standorte durch ein Glasfasernetz zu verbinden.

Eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West führt zu einer Erhöhung der Lieferverkehre. Um den aktuellen Dienstleistungsstand zu erhalten, als eine Grundvoraussetzung für die notwendigen Investitionen, sind zusätzliche LKW für den notwendigen Warenverkehr zwischen den Standorten seitens BIEBER + MARBURG anzuschaffen.

Durch die Verteilung auf zwei Standorte wird eine Zunahme von PKW-Fahrten der Mitarbeiter aufgrund innerbetrieblicher Serviceleistungen wie Instandhaltung, Reklamationen, Support- und Störungsfällen erwartet, da zwar mit der Erweiterung auch ein Personalaufwuchs verbunden ist, aber keine Doppelkapazitäten vorgehalten werden können.

Für die Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. **16.700 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent** ermittelt.

### **MTG-Gelände:**

Das Gelände muss mit allen erforderlichen Medien neu erschlossen werden.

Als Zufahrtsstraße und Verbindung zum MTG-Gelände wäre der Erschließungsweg parallel zur Autobahn auf ca. 850 m entsprechend für den LKW-Verkehr dauerhaft auszubauen.

Ein Bahnanschluss auf dem MTG-Gelände ist nicht herstellbar. Für die Erschließung ist ein Waldeingriff erforderlich und anhand der genauen Trassenführung, vor allem der notwendigen Breite zu bewerten.

Um das rekultivierte Gelände des Tonbergbaus auch bebaubar zu machen sind entsprechende Bodenertüchtigungen bereits während der Verfüllung oder nachträglich einzuplanen. Das heißt, Rekultivierung des MTG-Geländes und eine bauliche Entwicklung des Standortes wären sehr eng aufeinander abzustimmen.

Für den Standort MTG-Gelände ist eine Ersatzaufforstung gemäß der vorgesehenen bergbaulichen Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Berechnungen wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen im gleichen Umfang erfolgt wie ursprünglich geplant und nicht durch den baulichen Anteil der Standorterweiterung reduziert werden kann. Rechnerisch angesetzt wird der Flächenbedarf von 6 ha.

Hinsichtlich der Flächenanforderungen und der Anforderungen an notwendige Gebäude und Einrichtungen gelten dieselben Rahmenbedingungen wie für die Fläche Gail West.

Für die Teilverlagerung auf das MTG-Gelände wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. **9.600 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent** ermittelt.

### Erweiterung am Standort

Die Erweiterung am Standort (Antragsfläche) umfasst die Rodung von 4 ha Wald, dessen Ausgleich (Waldneuanlage) und die Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen (Hallenbauten, LKW-Stellplätze, Einbau KASTOrail).

Ein (Teil-)Rückbau bestehender Hallen ist für die Maßnahmen nicht erforderlich und wird nicht in die Ökobilanz eingerechnet.

Berücksichtigt sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Erweiterung vorhandenes Regenrückhaltebecken, Einbau Retentionszisterne für den nördlichen Teilbereich der geplanten Hallen).

Mit der Betriebserweiterung geht auch eine Vergrößerung der Belegschaft einher. Die für zusätzliches Personal erforderlichen Flächen werden als Aufstockung des bestehenden Sozial- und Verwaltungstraktes realisiert.

Der bauliche Aufwand für die Gebäude umfasst den konzipierten Anbau an die bestehenden Hallen. Im Gegensatz zu einer neuen, freistehenden Halle ist der bauliche Aufwand bezüglich der Hüllfläche um ca. 6.500 m<sup>2</sup> Fassadenfläche geringer.

Als zentraler Baustein der Kapazitätserweiterung soll ein elektrisch betriebenes, schienenbasiertes Lager- und Kommissioniersystem (KASTOrail<sup>6</sup>) eingeführt werden. Dieses wird den Bestand und die Erweiterung versorgen und zu deutlichen Einsparungen an Emissionen führen. Das Anfahren von verschiedenen Ladepunkten per LKW in den Hallen entfällt zugunsten der kommissionierten Ladungsbereitstellung an einem definierten Ladepunkt.

Als naturräumlicher Ausgleich wird eine Wiederaufforstung von 4 ha Mischwald angesetzt.

---

<sup>6</sup> <https://www.kasto.com>



Für die Erweiterung auf dem Bestandsgelände Steigenberger Weg wurde unter Betrachtung der modellierten baulichen Maßnahmen ein Treibhauspotenzial von ca. **7.600 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent** ermittelt.

### Fazit Ökobilanz

Die stärksten Klimaauswirkungen müssen für eine angenommene Komplettverlagerung des Unternehmens angenommen werden.

Ähnlich zu bewerten wäre eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail-West. Hier sind die hohen CO<sub>2</sub>-Äquivalente insbesondere auf die notwendigen Gebäude-Rückbaumaßnahmen mit zurückzuführen.

Auch eine Teilverlagerung auf das MTG-Gelände ist unter Klimagesichtspunkten ungünstiger zu bewerten als eine Erweiterung am Betriebsstandort. Hier kommt neben den größeren Flächen- und Gebäudeanforderungen zum Tragen, dass aufgrund der Rekultivierungsplanung auch ein höherer Waldersatz zu leisten ist.

In der Ökobilanz am günstigsten ist die Erweiterung vor Ort bewertet.

## **4.5 Zusammenfassung Ergebnisse Standortvariantenuntersuchung**

Die vorlaufenden Untersuchungen zeigen, dass keine umsetzbare Alternative zur Erweiterung am Betriebsstandort besteht.

Nach den CO<sub>2</sub>-Berechnungen (Ökobilanz) ist die Erweiterung vor Ort mit den geringsten Emissionen verbunden.

Naturschutzfachlich und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wäre eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu beurteilen.

Eine Teilverlagerung auf das MTG-Gelände wäre unter naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Gesichtspunkten nicht günstiger als eine Erweiterung am Standort.

Eine Teilverlagerung scheidet aus Sicht des Unternehmens aber aus, weil damit das Ziel, verstreute Produktionsstätten an einem Standort zu konzentrieren, nicht umsetzbar wäre. Damit wäre auch die vorgesehene Umstellung auf ein rein elektrisch betriebenes innerbetriebliches Mobilitätssystem nicht möglich.

Eine Komplettverlagerung auf eine der untersuchten Alternativflächen ist nicht umsetzbar, die erforderliche Flächenkulisse ist nicht darstellbar. Auch ist offen, ob der Flächenerwerb (Streubesitz) in einem vertretbaren Zeitraum möglich wäre, zudem ist eine Komplettverlagerung betriebswirtschaftlich nicht zumutbar.

## **5 Vorhabenbeschreibung**

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

In seinem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschreibt das Unternehmen seine Gesamtentwicklung, die Entwicklungen am Standort Gießen und begründet die Notwendigkeit der weiteren Expansion.

Die Antragsgründe werden hier inhaltlich wiedergegeben.

BIEBER + MARBURG ist im Stahl- und Baustoffgroßhandel tätig und seit 1958 am Standort Steinberger Weg 60 in Gießen ansässig. Das Unternehmen handelt mit Stahl, Röhren und Bauprodukten (überwiegend im Groß- und Produktionsverbindungshandel).

Am Standort Gießen befindet sich der Stahlhandel. Das Sortiment umfasst alle Stahlsorten, wie Formstahl und Träger, Stabstahl, Bleche, Edelstahl/Aluminium, Blankstahl und Qualitätsstahl, sowie einen Biege- und einen Brennschneidbetrieb. Des Weiteren wird ein breites Sortiment an Röhren, wie Handelsrohre, Konstruktionsrohre, Profilrohre und Stahlbauhohlprofile angeboten.

Vorgesehen ist der Neubau eines **Röhrenhochregallagers**. Es ergänzt das bestehende Lager, dessen Kapazität von 3.750 t ausgelastet ist. Im Zentrum der Überlegungen zur Betriebserweiterung steht deshalb der Bau von zunächst 2 weiteren neuen Hallen für ein neues Röhrenhochregallager mit angeschlossenen Sägebohr- und Lasieranlagen und einer Kapazität von ca. 3.000 Plätzen à 5 t für Rohe bis 15 m Länge. Dadurch wäre eine Erweiterung der Lagermöglichkeiten von heute ca. 28.000 t auf mittelfristig 35.000 t sowie die Schaffung von Büroarbeitsplätzen für weitere Mitarbeiter bis 2025 möglich.

Aufgrund der hohen Auslastung im Bestand hat das Unternehmen bereits Kapazitätsprobleme bei der LKW-Beladung. Kurzfristig hat die Volksbank Mittelhessen einen Parkplatz für das nächtliche Parken der LKW während der Verladezeit als Puffer zur Verfügung gestellt.

Das genannte Hochregallager mit optimierter Logistik als erster Abschnitt hat einen Flächenbedarf von ca. 8.000 bis 10.000 qm.

Die Hallen werden, in Fortführung des Bestands, als nicht beheizte Hallen mit Satteldach geplant. Die Tragkonstruktion bilden Stahlbetonstützen und -binder, die eine Dachkonstruktion aus gedämmten Trapezblechen tragen. Auf den Dachflächen ist die Installation von PV-Modulen zur Energieversorgung des Betriebs geplant. Nach den Ergebnissen zwischenzeitlicher Abstimmungsgespräche und im Ergebnis der CO<sub>2</sub>-Berechnungen sind auch Dachbegrünungen Bestandteil der Planung.

Die Röhrenhochregallager bilden den ersten Abschnitt der Gesamtvorhaben auf der Antragsfläche. Weitere Bestandteile der Betriebsentwicklung sind:

### **Neues Stabstahlhochregallager und Sägezentrum**

Zwei bisher zur Lagerung von Stabstahl verwendete Hochregalläger sind komplett ausgelastet bzw. eines der beiden Hochregalläger (aus 1992) muss aus technologischen Gründen ersetzt werden. Hier plant das Unternehmen für den Bereich Stabstahl (Qualitätsstahl, Blankstahl, Edelstahl und Aluminium) ein neues Hochregal und Sägezentrum mit 4.000 Plätzen. Die benötigte Fläche beträgt ca. 6.000 qm, die im Bestandsgebiet nicht darstellbar ist.

### **Erweiterung Brennbetrieb**

Der bestehende Brennbetrieb kommt mit 4 Brennanlagen und einer Strahlanlage, auch unter Einsatz einer Nachtschicht, an seine Kapazitätsgrenze. Hier wird eine Flächenerweiterung für zwei neue Brenn- sowie Bohranlagen notwendig. Der Flächenbedarf nach dem Planungsstand zur Antragstellung beträgt ca. 4.000 qm.

Aus Sicht des Unternehmens kommt aus den nachstehenden Gründen nur eine Erweiterung am Standort im Steinberger Weg in Frage.

### **Die interne Logistik ist nur am Unternehmensstandort erweiterungsfähig.**

Die Erweiterung der Hallen nach Süden bzw. Südosten ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden 12 Kranbahnen von ca. 115 m auf dann 215 m. Alle Hallen können in diese Richtung erweitert werden und die bestehenden Kranbahnen sind in die neue Halle verlängerbar.

Das bisher sehr langgezogene Gelände wird nicht noch weiter auseinandergezogen und erhält eine kompaktere Form. Dadurch werden die internen Wege bei Ein- und Auslagerung so klein wie möglich gehalten. Nur so ist das Aufrechterhalten des betriebsnotwendigen 24 h-Service möglich.

### **Gleisanschluss**

Ein hoher Anteil der Stahllieferungen (20 %) kommt per Bahn. Die Anlieferung hat den Vorteil, dass das Entladen durch das Unternehmen gesteuert werden kann. Benötigte Waggons werden bei der Bahn abgerufen, nicht benötigte bleiben bei der Bahn stehen und dienen als Pufferlager.

Der Gleisanschluss ist für das Unternehmen unverzichtbar.

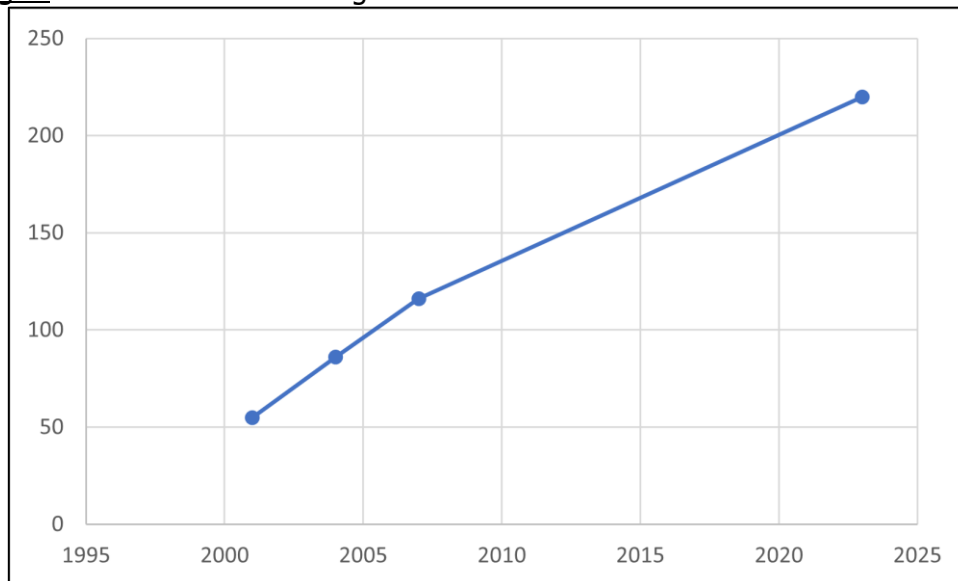
### **Autobahnanschluss**

Der bestehende Anschluss an die Autobahn wird als sehr gut angesehen.

### **Arbeitsplatzentwicklung**

Die Beschäftigtenzahl am Standort wuchs von 55 Mitarbeitenden im Jahr 2001 auf 86 Mitarbeitende im Jahr 2004. Von 2004 bis Juli 2007 wuchs die Zahl auf 116, heute sind bereits 220 Menschen im Unternehmen vor Ort beschäftigt.

**Abbildung 9:** Mitarbeiterentwicklung BIEBER + MARBURG



Die Arbeitsplätze entstehen zu 1/3 im Verkauf/Verwaltung und zu 2/3 im Lagerbetrieb. Für Aufgaben im Lagerbetrieb hat das Unternehmen in der Vergangenheit viele gering qualifizierte Mitarbeitende ohne Ausbildung und Berufsabschluss eingestellt. So werden attraktive Arbeitsplätze für Menschen mit sehr schlechten Chancen am Arbeitsmarkt angeboten. Im Verwaltungs- und Verkaufsbereich bildet das Unternehmen in den unterschiedlichsten Berufsbildern selbst aus und bietet ein Programm für duale Studierende sowie ein Traineeprogramm für Hochschulabgehende an.

Für die nächsten Jahre wird erwartet, dass weitere von 50 bis 80 Arbeitsplätze geschaffen werden.

## Erweiterung an einem anderen Standort

Die Erweiterung an einem zusätzlichen, neuen Standort in Gießen oder außerhalb der Stadt wäre für das Unternehmen ein Rückschritt zur Situation der zu Beginn der 2000er Jahre vorgenommenen Zusammenführung von damals drei Lagerstandorten. Logistische Nachteile bei Wareneingang, Lagerhaltung und Zusammenstellung der Lieferungen sind bei getrennten Standorten die Folge. Entsprechende Erfahrungen bestehen seit der Zeit des externen, 10 km entfernten Standorts in Buseck. Die negativen Folgen getrennter Standorte bestünden auch bei einer näher gelegenen Betriebsergänzung.

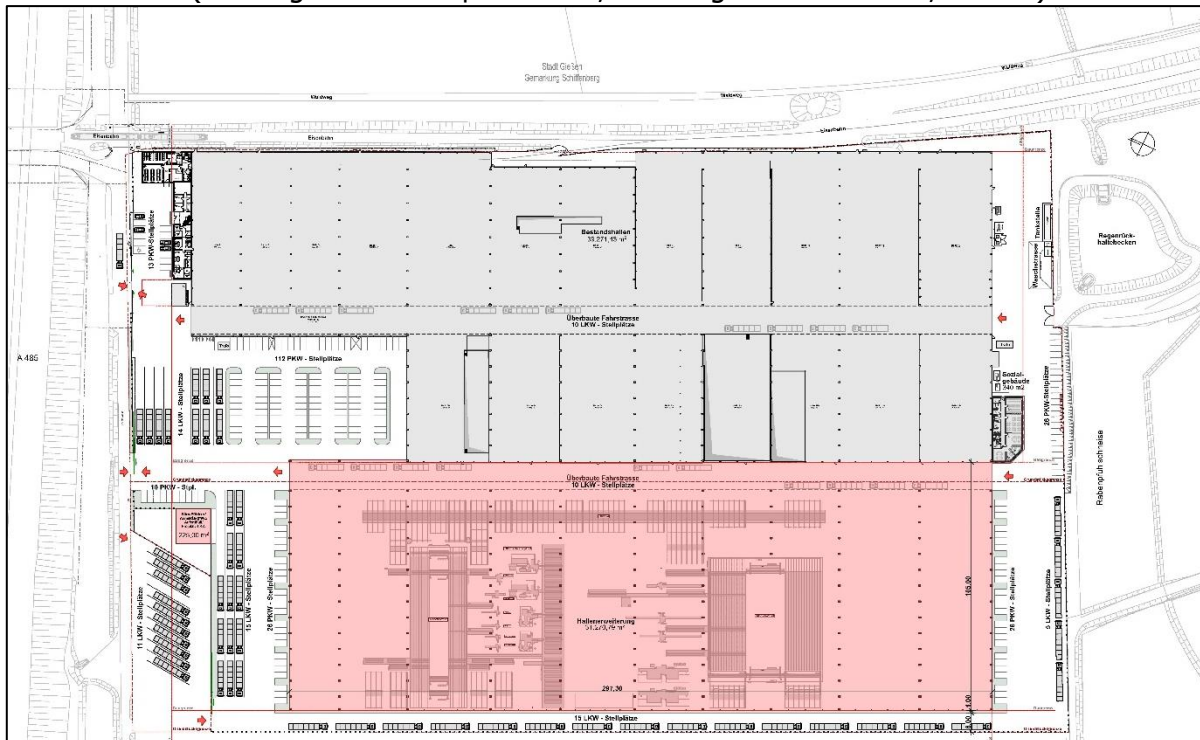
Die zunehmende Automatisierung von Abläufen in Logistik und Produktbearbeitung an zwei getrennten Standorten macht eine erfolgreiche Unternehmensaufstellung nahezu unmöglich.

## Standortverlagerung

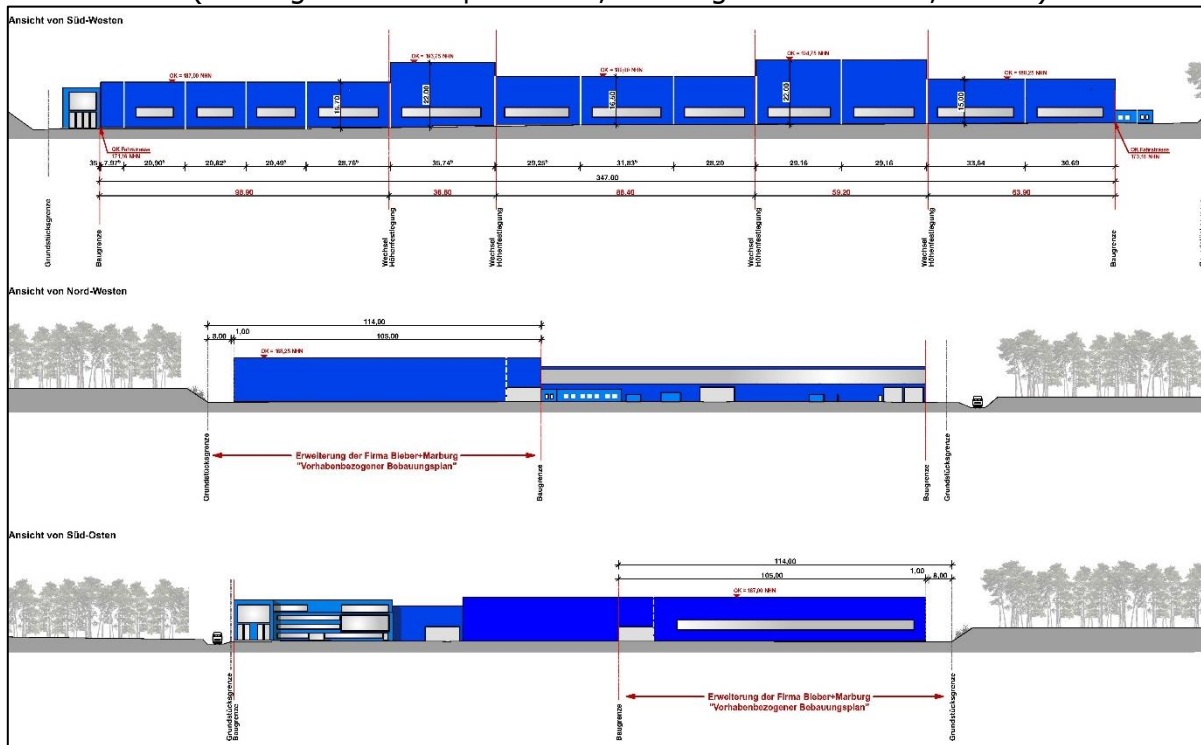
Eine Unternehmensverlagerung ist aufgrund des hohen Investitionsbedarf derzeit nicht finanzierbar.

Auch würde eine Verlagerung zur einer erheblich größeren zusätzlichen Flächenversiegelung führen als bei einer Erweiterung am Standort.

**Abbildung 10:** Erweiterungsplanung - Grundriss, unmaßstäblich verkleinert  
(Planung: SCHMEES | WAGNER, Partnergesellschaft mbB, Gießen)



**Abbildung 11: Erweiterungsplanung - Ansichten, unmaßstäblich verkleinert  
(Planung: SCHMEES | WAGNER, Partnergesellschaft mbB, Gießen)**



## 6 Erläuterung der Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen des konkreten Bezugs auf ein bestimmtes Vorhaben und weil die Planung an die spezifischen Anforderungen der Lagerung von Stahl, Röhren, Edelstählen und Nichteisen-Metallen sowie deren Bearbeitung (Brennschneidbetrieb, Biegebetrieb, Säge- und Bohranlagen für Träger, Rohre und Profile, 3D Profillaser) ausgerichtet sind, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann bestimmt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. An den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ist die Gemeinde gemäß § 12 Absatz 3 BauGB nicht gebunden.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen stellt sicher, dass das Plangebiet ausschließlich für die Zwecke des bestehenden Betriebes mit seiner Erweiterungsabsicht genutzt wird und dokumentiert damit auch die besondere Standortbezogenheit der zu schaffenden Baurechte für den Vorhabenträger.

Den gesetzlichen Anforderungen wird dadurch Rechnung getragen, dass in dem festgesetzten Baugebiet ausschließlich Betriebe zulässig sind, die der Lagerung, der Bearbeitung und dem Handel von Stahl und Stahlprodukten dienen. Zulässig sind alle Anlagen, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Betriebs dienen, einschließlich Gebäuden und Gebäudeteilen mit Sozialräumen und Büroräumen. Konkretisiert werden die Bestimmungen durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß der Baunutzungsverordnung (z.B. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, wie im Bestands-Bebauungsplan erfolgt) kann verzichtet werden, weil im Erweiterungsgebiet keine schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen sind.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinreichend bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und von maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $OK_{max.}$ ).

Ziel ist es, die zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen und eine kompakte, für die Betriebsabläufe optimale Kubatur umzusetzen. Dafür wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind betriebsinterne Verkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Die optimale Ausnutzung der Flächen dient dazu, weitere Eingriffe über die geplanten 4 ha Waldfläche hinaus zu vermeiden.

Die Gebäudehöhe wird in Meter über NHN<sup>7</sup> festgesetzt. Zum Stand des Bebauungsplan-Vorentwurfs liegen für die Bezugshöhen Angaben aus Leitungs-Bestandsplänen vor. Abgeleitet aus der Projektplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird die zulässige Gebäudehöhe für unterschiedliche Hallenbereiche differenziert bestimmt. Grundlage für die Festsetzungen ist die Vorhabenplanung, die Bezugshöhenpunkte liegen im Norden und Süden auf der grundstück-internen Fahrtrasse (Hallenumfahrung)

## **6.3 Baugrenzen, Bauweise**

Die notwendigen Hallenbauten werden, den betrieblichen Anforderungen entsprechend, in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten errichtet werden. Im erwarteten Endzustand werden alle neuen Hallenteile an den Bestand angebaut sein. Als Solitär ist im Zufahrtsbereich auf dem Parkplatz ein Gebäude für die Anmeldung von LKW mit Pforte, Büro, Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräumen geplant. Dieses Gebäude ist abgesetzt von den Hallenbauten angeordnet. Entsprechend der Vorhabenplanung ergibt sich eine erweiterte halboffene Bauweise mit Gebäuden (Hallen) über 50 m Länge, die mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen jedoch ohne Abstandsflächen untereinander zulässig sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise für sonstige Gebäude.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen zulässig sind. Die Baugrenzen setzen am Hallenbestand an, so dass unmittelbar am Gebäudebestand angebaut werden kann.

Untergeordnete Nebenanlagen, Umfahrten, Parkplätze usw. sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Möglichkeiten zur Minimierung und zur Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffswirkungen sind innerhalb des Plangebiets begrenzt. Mit der Bestimmung zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie für Baumpflanzungen auf den Parkplätzen wird ein Beitrag zur Minimierung von Eingriffen und zur Minimierung der Folgen durch Flächenversiegelung (Abflussminimierung) planungsrechtlich bestimmt.

Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie für vorlaufende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der

---

<sup>7</sup> NHN = Normalhöhen Null (Bezugspunkt für das aktuelle Deutsche Haupthöhennetz 2016)

Planfestsetzungen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen, Beleuchtungskonzept, Anbringung von Nisthilfen u.dgl.).

Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in den Boden werden in Abstimmung mit Naturschutz- und Forstbehörden im Zuge des Planungsverfahrens entwickelt. Sie werden Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

## **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der durch den Vorhabenträger zu erwerbenden Grundstücke. Sie stellt sich derzeit als geschotterter Forstwirtschaftsweg dar. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets muss der Weg ausgebaut werden, die Fläche verbleibt aber Eigentum der öffentlichen Hand (Staatswald). Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts dient der Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Vorhabengebiets.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind Bestandteil der für die bauleitplanerische Abwägung relevanten Planungsleitlinien. Sie finden Berücksichtigung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Zur weitergehenden Berücksichtigung kann die Gemeinde auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (§ 91 HBO) örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Grundstücken erlassen. Diese Vorschriften können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden in den Bebauungsplan Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Ausschluss greller Farben und spiegelnder Materialien) zur Gestaltung von Werbeanlagen (insbesondere Ausschluss selbstleuchtender Anlagen) und zur Bepflanzung nicht bebauter Grundstücksflächen getroffen.

## **6.7 Hinweise**

Aus selbstständig wirkenden Vorschriften von Fachgesetzen (z.B. Denkmalschutz-, Naturschutz-, Bodenschutz-, Immissionsschutz) ergeben sich für Vorhaben Anforderungen, die im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung und den Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die Bestimmungen können durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht ersetzt oder ergänzt werden. Die wesentlichen Themenbereiche sind als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen im Bebauungsplan aufgenommen.

# **7 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

## **7.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.04.2022 gefasst.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird das förmliche Beteiligungsverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) aufgenommen.  
Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

## 7.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

### 7.2.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 7.2.2 Bodenschutz

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Stadt Gießen befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel<sup>8</sup> sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen<sup>9</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Aus dem Informationsportal *Bodenviewer Hessen* ist eine Einschätzung der Empfindlichkeit für die in Anspruch genommenen Böden nicht ableitbar. Die mit Wald bestockten Flächen sind unter dem Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ nicht bewertet.

Das geplante Vorhaben bringt nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsanteil mit sich, eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

<sup>9</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

<sup>10</sup> [https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)



Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die konkret umsetzbaren Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu benennen. Soweit planungsrechtlich möglich, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung von Bodeneingriffen getroffen (wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Bepflanzung von Stellplätzen).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ vertiefend untersucht.

### **7.2.3 Erschließung**

#### Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen des Unternehmens grundsätzlich erschlossen.

Notwendig werden ergänzende, grundstücksinterne Erschließungsmaßnahmen.

Mögliche Maßnahmen zur Behandlung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers werden im Rahmen eines Entwässerungskonzepts untersucht.

Vorgesehen ist die teilweise Rückhaltung von anfallendem Regenwasser der Dachflächen durch Dachbegrünungen (im Bebauungsplan festgesetzt). Dennoch ist für Niederschlagswasser ein Rückhaltevolumen von rd. 1.000 cbm vorzusehen. Ziel und grundsätzliches Interesse der Forstbehörde ist es, dem umgebenden Wald ausreichend und möglichst umfänglich Wasser zuzuführen, damit die Baumbestände auch Dürreperioden besser überstehen können. Allerdings gibt es durch die starke natürliche Vernässung der topografisch tiefer liegenden Waldbereiche wenig Aufnahmekapazitäten für eine Regenwasserableitung mit dem natürlichen Gefälle, so dass Probleme mit den Unterliegern (Eisteiche-Gebiet, MTG) vorprogrammiert wären. Untersucht wird deshalb, Wasser von Dachflächen den südwestlich angrenzenden Wald zu leiten. Da das Gelände in diese Richtung ansteigt, wären hierfür technisch aufwändige Lösungen zu finden, um unter Ausnutzung der Dachhöhen, das Wasser in die Bestände leiten zu können.

Eine zweite Möglichkeit wird darin gesehen, dass bestehende Regenrückhaltebecken südlich der Bestandshallen zur erweitern und mit einem anschließenden Gewässer zu verbinden. Diese Maßnahme ist auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sehr wünschenswert weil damit eine gute Aufwertung der Biotopbereiche erreicht werden kann.

Als dritte Möglichkeit wird gesehen, eine Waldfläche zwischen der Bahnlinie und dem Steinberger Weg zu nutzen. Die Kapazität dieser Fläche ist in Abstimmung mit der Forstbehörde zu prüfen.

Als technische Option wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal geprüft, möglicherweise in Kombination mit einer der vorstehend genannten Lösungsansätze.

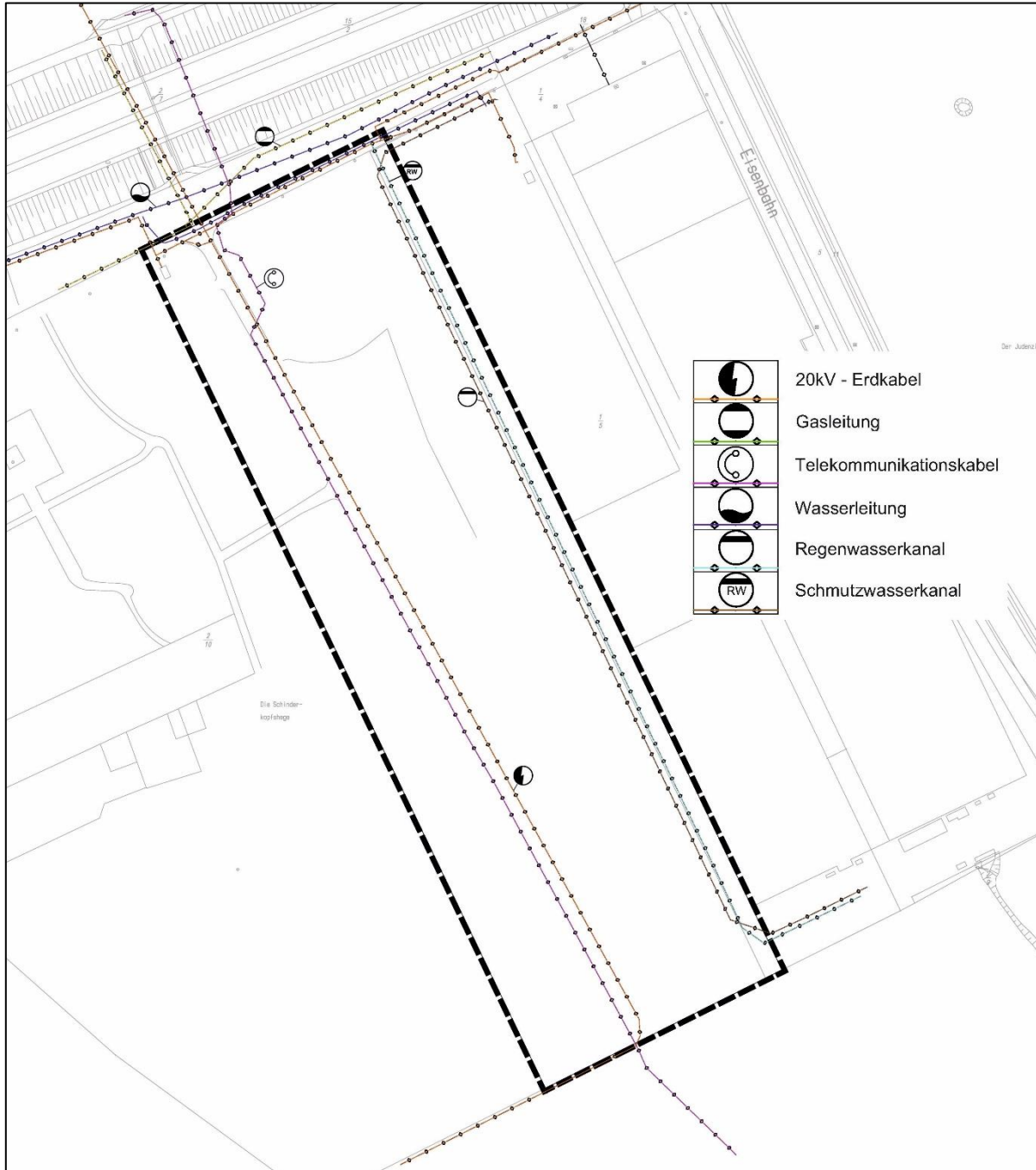
Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Lagerflächen, Stellplätze usw.) gilt als Schmutzwasser und wird mit dem übrigen Schmutzwasser getrennt abgeleitet.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die skizzierten Bewirtschaftungsmaßnahmen und ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

#### Sonstige Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser)

Randlich und innerhalb des Plangebiets verlaufen verschiedene Ver- und Versorgungsleitungen. Notwendige Maßnahmen zum Schutz der Leitungen und notwendige Neuverlegungen sind im Zuge der weiteren Projektplanung konkret mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

**Abbildung 12:** Lage vorhandener Versorgungsleitungen im Planbereich



### Verkehrliche Erschließung

Neue öffentliche Straßen sind für die Erschließung des Betriebsgeländes nicht erforderlich, der Straßenanschluss ist für die Antragsfläche über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht für den Vorhabenträger vorsieht, gegeben.

Die Verkehrsanbindung im Individualverkehr (LKW und PKW) erfolgt vom Steinberger Weg aus (Landesstraße L 3132 Gießen ↔ Watzenborn-Steinberg) über eine im Eigentum von Hessen Forst befindliche Zufahrtsstraße. Für die Warenanlieferung besteht ein unmittelbarer Anschluss an die Lahn-Kinzig-Bahn (Gießen ↔ Gelnhausen).

Der leistungsfähige Ausbau des Knotens der Zufahrtsstraße mit dem Steinberger Weg war Bestandteil des Planungsverfahrens für den Bebauungsplan vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. SCH 08/01 „Erweiterung Fa. Bieber“ (2009). Die Befahrbarkeit des Knotens ist für die Bemessungsfahrzeuge ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der L 3132 (Steinberger Weg) nachgewiesen.

### **7.3 Forstrechtliche Belange**

Das Planungsvorhaben wurde mit der Unteren Forstbehörde Hessen Forst erörtert. Auch unter Berücksichtigung der örtlichen Funktionen des betroffenen Waldes wurde eine Zustimmung zur Planung in Aussicht gestellt.

Auch für die Stadt Gießen ist der Stadtwald von grundsätzlich hoher Bedeutung als Schutzwald und als Erholungswald. Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Alternativenprüfung ist die Inanspruchnahme des Waldes jedoch nicht vermeidbar.

Aus forstlicher Sicht wird dabei insbesondere auf die Verpflichtung zum Waldausgleich mit der Waldneuanlage im Verhältnis 1:1 zur Eingriffsfläche hingewiesen. Innerhalb des Stadtgebiets und in seinem Umfeld stehen keine Flächen für entsprechende Aufforstungen zur Verfügung. Die Vorhabenträger haben aber bereits Ersatzflächen im Gebiet der Stadt Büdingen (Wetteraukreis) im erforderlichen Umfang gesichert.

Weitere Anforderung aus forstlicher Sicht ist die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht. Für einen 35 m tiefen Bereich ab der neuen Grundstücksgrenze soll die Verkehrssicherungspflicht, vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, auf die Vorhabenträger übertragen werden. Mittelfristig erfolgt über Einzelentnahme und Unterpflanzung ein sukzessiver Umbau des angeschnittenen Waldbestandes zu einem gestuften Waldrand auf Kosten der Vorhabenträger.

### **7.4 Kampfmittel**

Im Plangebiet muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist auf den Grundstücksflächen eine systematische Überprüfung von Kampfmittelvorkommen erforderlich. Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan wird erforderlichenfalls nach Rückmeldung des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt im Beteiligungsverfahren angepasst.

### **7.5 Immissionsschutz**

Im Umfeld des Bestandsgeländes befinden sich keine stöempfindlichen Nutzungsquartiere, es ist nicht mit immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch die Betriebsabläufe und den betriebsbedingten Verkehr zu rechnen.

Dagegen könnten schutzwürdige Unternehmensbereiche von Lärmemissionen der BAB 485 betroffen sein. Im Zuge einer Immissionsprognose wurde die Betroffenheit dieses Belangs geprüft. Berechnet wurde eine geringfügige Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) an einem Immissionsort 1 dB überschritten (nördliche Außenwand des geplanten Pfortnerhauses zwischen Hallen und A 485). Aktive Schutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, der erforderliche Schallschutz kann mit passiven Maßnahmen herbeigeführt werden.

### **7.6 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege**

Bestandteile der Umweltprüfung sind die Alternativenprüfung mit CO<sub>2</sub>-Bilanz, die immissionsschutzfachlichen Untersuchungen sowie artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchungen. Zu den Belangen des Bodenschutzes liegt zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Übersichtsprüfung vor, die Bestandteil des Umweltberichts ist.

In der der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung (Ökobilanz/Lebenszykluskosten) im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Bindungspotenziale aller Maßnahmen (Bau, Betrieb, Flächenvorbereitung, Waldrodung, Waldneuanlage usw.) für einen Zeitraum von 50 Jahren berechnet und für die unterschiedlichen Szenarien (Kompettverlagerung, Teilverlagerung, Erweiterung vor Ort) miteinander verglichen.

Die treibhausgasrelevanten Maßnahmen sind in 4 Bereichen wie folgt zusammengefasst:

- Infrastruktur und Erschließung
- Baulicher Aufwand für Gebäude
- Betriebsführung / Logistik
- Ausgleichsmaßnahmen.

Durch diese Aufteilung werden die Standorte auf unterschiedlichen Ebenen über Teilkennwerte miteinander vergleichbar.

Alle Maßnahmen, die zur **Erschließung** der Standorte notwendig sind, sowie erforderliche zu realisierende **Infrastruktur** im Außenbereich der Gebäude, wie Straßen, Medientrassen etc. werden auf dieser Ebene zusammengefasst.

Der bauliche Aufwand für Gebäude beinhaltet notwendige Neubaumaßnahmen bzw. erforderliche Rückbaumaßnahmen, die direkt den Gebäuden zuzuordnen sind.

Unter **Betriebsführung und Logistik** sind innerbetriebliche Änderungen erfasst, die durch die Aufteilung auf mehrere Standorte notwendig würden bzw. durch BIEBER + MARBURG im Zuge der Kapazitätserweiterungen ohnehin geplant sind.

Letztlich wurden auch notwendige **Ausgleichsmaßnahmen** hinsichtlich ihres möglichen CO<sub>2</sub>-Bindungspotenzials bewertet. Da dieser Anteil in Relation zu den baulichen Maßnahmen gering ausfällt, dient er vor allem der Einordnung der Größenordnungen an CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Im Fazit kommt die Ökobilanz zu dem Ergebnis, dass die stärksten Klimaauswirkungen für eine angenommene Komplettverlagerung des Unternehmens angenommen werden müssen. Teilverlagerungen (die aus unternehmerischer Sicht nicht realisierbar wären weil ein klimaneutrales Transportsystem in der Lagerhaltung und Warenkonfektionierung nicht umsetzbar wäre) haben vergleichbar hohe CO<sub>2</sub>-Äquivalente. In der Ökobilanz am günstigsten ist die Erweiterung vor Ort bewertet.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde für das Szenario „Teilverlagerung ↔ Erweiterung vor Ort“ eine Variantenuntersuchung nach natur- und artenschutzfachlichen Aspekten durchgeführt. Für jede der drei Flächen beinhaltet die Untersuchung eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung in Anlehnung an die Anlage 3 zum UVPG. Die Standorte werden zudem hinsichtlich der naturschutzrechtlichen, der artenschutzrechtlichen sowie der forstrechtlichen Anforderungen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft und miteinander verglichen.

Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wäre danach eine Teilverlagerung auf das Gelände Gail West am günstigsten zu bewerten. Hier findet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der geringste Eingriff in den Naturhaushalt statt und daher entstünde bei dieser Alternative der geringste Ausgleichsbedarf. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere die Gebäudequartiere von Vögeln und Fledermäusen zu kompensieren.

Bei einer angenommenen Teilverlagerung auf das MTG-Gelände fände zwar lediglich ein Eingriff mittlerer Intensität statt. Aufgrund des großen Flächenbedarfs von 6,8 ha und dem genehmigten Rekultivierungsplan des Tagebaus entstünde aber ein sehr hoher Ausgleichsbedarf von rd. 2.000.000 Biotopwertpunkten. Da der Rekultivierungsplan eine Wiederaufforstung des verfüllten Geländes vorsieht, wäre auch ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf für die gesamte

anzunehmende Gebietsfläche von ca. 6,8 ha zu erbringen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist hier mit dem geringsten Ausgleichsbedarf zu rechnen, da sich derzeit nur randlich geeignete Habitats für planungsrelevante Tierarten (Reptilien und Amphibien) befinden.

Im Vergleich der drei Standorte ist die Erweiterung vor Ort mit dem stärksten naturschutzfachlichen Eingriff verbunden. Da der Flächenbedarf mit rd. 4,3 ha jedoch deutlich geringer ist, entsteht nur ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von rd. 1.200.000 Biotopwertpunkten. Für die dauerhafte Waldumwandlung auf rd. 4,3 ha ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung als forstrechtlicher Ausgleich vorzunehmen. Der artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ergibt sich insbesondere durch den Verlust von Baumhöhlen und anderen Strukturen, die Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die naturschutzfachlichen Belange im Zuge der Umweltprüfung und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher untersucht. Notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fließen in die Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe sind nach dem Stand der Untersuchungen ebenfalls nicht betroffen, solche Biotope befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen zu Fauna und Flora wurde neben dem konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch der Bestand östlich sowie südlich des Betriebsgeländes der Firma BIEBER + MARBURG untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass insbesondere die monotonen Kiefernwälder innerhalb Eingriffsbereiches nur bedingt einen Lebensraum für die untersuchten Artengruppen (Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Haselmaus, Fledermäuse) darstellen. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten kann für das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen planungsrelevanter Reptilien und Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Fledermausarten konzentriert sich in erster Linie auf den Bereich südlich und östlich des Betriebsgeländes bzw. der Bahntrasse. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches weist nur bedingt Habitatpotential für Fledermäuse auf. Zudem kommt es durch das bestehende Firmengelände bereits zu einer visuellen Vorbelastung im Gebiet.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich wurde die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Pflanze Echtes Tausengüldenkraut (*Centaurea erythraea*) kartiert. Der Bereich ist während der Bauphase zu schützen. Auch die and das Plangebiet angrenzenden Waldbestände sind während der Bauphase zu schützen.

Die konkret empfohlenen Schutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Einschätzung der Gutachter führen die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungspfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

## 7.7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächen im Projektgebiet wurden vom Vorhabenträger gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass eine Herausparzellierung im Rahmen einer Teilungsvermessung vorgenommen werden kann, ein Bodenordnungsverfahren wird voraussichtlich nicht erforderlich.

Ebenfalls bereits gesichert sind die zum notwendigen Waldausgleich notwendigen Grundstücke und Maßnahmen. Sie liegen außerhalb der Stadt Gießen und sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens. Der Verpflichtung und Nachweis der Maßnahmen erfolgen im Rahmen des parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführenden forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften des § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahmen auf seine Kosten. Über den Durchführungsvertrag ist auch sichergestellt, dass die forstrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen für den Waldersatz vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Erteilung von Baugenehmigungen vorliegen müssen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 4,56 ha. Davon entfallen ca. 4,51 ha auf das festgesetzte Baugebiet. In den Geltungsbereich einbezogen ist eine Teilfläche von ca. 0,32 ha Größe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan SCH 08/01 „Erweiterung Firma Bieber“. Ca. 0,05 ha sind Verkehrsfläche im Plangebiet.

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Bezogen auf das Baugrundstück ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 36.050 qm.

## 8 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- **Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (HeNatG) in der Fassung vom 25.5.2023 (GVBl. I, S. 379)
- **Bundesnaturschutzgesetz**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571),
- **Hessisches Wassergesetz**  
vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475),
- **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254),

- **Bundes-Bodenschutzgesetz**  
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
  - **Hessische Gemeindeordnung**  
(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90),
-