

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ – 1. Änderung

Vorbemerkungen

Die in der Stadt Gießen im Bereich Pistorstraße/Ferniestraße ansässigen Unternehmen Möbelhaus Sommerlad und Bau- und Heimwerkermarkt OBI beabsichtigen jeweils zur Optimierung ihrer spezifischen Warenangebote eine Betriebsauslagerung auf die bisher ungenutzten Flächen östlich der Pistorstraße und südlich der Spoerhasestraße. Die Auslagerungen dienen der Sicherung und dem Ausbau der Marktbedeutung beider Unternehmen am Standort im Schifftenberger Tal. Das Sortiment des Möbeldiscounters wird nicht erweitert, sondern der SOMIT-Markt nur ausgelagert. Dies begründet die Einbeziehung des Standortes des Haupthauses der Möbelstadt Sommerlad im Bereich westlich der Pistorstraße in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung, damit hier die textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet entsprechend angepasst werden können. Die durch die Verlagerung des SOMIT-Marktes freierwerdenden Flächen innerhalb des Haupthauses ergänzen ausschließlich das konventionelle Möbelangebot.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ – 1. Änderung steht die Modifizierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der teilräumlichen Ausweisung eines zweifach gegliederten Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Baustoffhandel“ und „Möbelmarkt“. Darüber hinaus erfolgt die teilräumliche Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO als Angebotsplanung beispielsweise für eine geschossgebundene gewerbliche Nutzung (Büro, Ausstellung, Ausbildung usw.). Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung sowie die Vorhaben begründen ein Planerfordernis und somit die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. G 4/05 „Am Grüninger Pfad“ aus dem Jahr 2003, der für den zur Änderung vorgesehenen Bereich überwiegend Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Gießen im Bereich der Straßen Schifftenberger Weg, Steinberger Weg und Pistorstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 14, die Flurstücke Nr. 54, 55, 56 und 57 tlw. und schließt sich damit südlich an den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt OBI an (Teilbereich 2). Der Geltungsbereich umfasst hier eine Fläche von rd. 4,5 ha. Davon sind rd. 1,9 ha als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Hinzu kommt in der Gemarkung Gießen, Flur 14, das Flurstück Nr. 63/1 tlw. und damit der Bereich des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses mit Mitnahmemarkt an der Ferniestraße/Pistorstraße mit einer Fläche von rd. 3,0 ha (Teilbereich 1). Hier bedarf es jedoch ausschließlich einer Änderung der textlichen Festsetzungen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“ – 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls

berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch ein Immissionsgutachten sowie durch die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. GI 04/05 „Am Grüninger Pfad“, 1. Änderung und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Grüninger Pfad“ zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden handelt es sich bei den Plangebietsflächen um wiederverfüllte Tongruben. Durchgeführte Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gelände mit Bodenaushub und Bau-schutt bis zu 18 m tief aufgefüllt ist. Zu Beginn der Untersuchungen im Jahr 1990 nachgewiesenes Methan in der Bodenluft konnte durch die Verlegung einer Gasdrainage saniert werden. Mit Verfügung vom 03.04.1996 hat das Regierungspräsidium Gießen einer baulichen Nutzung der Flächen mit der Auflage einer umwelttechnischen Überwachung sämtlicher Erdarbeiten zugestimmt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Tiefgründungen im Rahmen von Bauvorhaben Bereiche ausgeschnitten werden, die durch die Untersuchungen nicht erfasst oder durch die ausgeführten Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen nicht abgesichert sind, behält sich das Regierungspräsidium Gießen eine Einzelfallentscheidung zu Baumaßnahmen vor. Im Baugenehmigungsverfahren sind die zuständigen Behörden zu beteiligen.

Hinsichtlich des Kleinklimas tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zur Umsetzung der Empfehlungen des Klimagutachtens DWD 1995 für den Planungsraum Schiffenberger Tal bei. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und Stellplätze sowie insbesondere zur Dachbegrünung.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen besteht die Brachfläche vor allem aus ruderalem Grünland und zwei temporären Kleingewässern mit Röhrichtbeständen. Am Ostrand des Plangebietes findet sich eine rd. 10 m hohe Baumheckenpflanzung. Die gegebene Pflanzenartenzusammensetzung ist recht typisch für anthropogen bedingte Pionierlebensräume nach flächenhaftem Bodenauf- oder -abtrag. Die floristische und vegetationskundliche Bedeutung solcher Flächen liegt darin, dass sich häufig Ersatzlebensräume für Arten und Gesellschaften entwickeln können, welche in der Kulturlandschaft z.B. durch Melioration und Nutzungsintensivierung gefährdet oder rückläufig sind.

Im Rahmen der tierökologischen Erhebungen wurde die Kreuzkröte erfasst, für die im Trockenjahr 2011 der Nachweis zweier adulter überwinternder Tiere sowie im Feuchthjahr 2012 der Nachweis von Kaulquappen erfolgte. Die Artenschutzprüfung ergab, dass bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Umsiedlung der im Plangebiet vorhandenen Individuen) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Kreuzkröte kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht.

Im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild unterliegt das Plangebiet als nahezu ebenes, verfülltes Abbaugelände einer starken anthropogenen Überformung. Besondere landschaftsprägende Gehölzstrukturen sind bislang nicht ausgebildet. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Vorbelastungen sind die für das Landschaftsbild zu erwartenden Veränderungen nur von mittlerer Intensität. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher bereits Gewerbegebiet vorsieht, ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Entwicklungen für das Landschaftsbild.

Zu den beiden Teilflächen des benachbarten FFH-Gebietes 5418-302 „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ weist der Geltungsbereich einen Abstand von 215 m bzw. 270 m auf. Es kommt durch die vor-

liegende Planung weder zu direkten noch indirekten nachteiligen Auswirkungen auf die in den Entwicklungszielen genannten Lebensraumtypen (LRT) bzw. Anhang II-Arten.

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich durch die Planänderung voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für Bodendenkmale, die aufgrund der Vornutzung des Geländes nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung halten sich nachteilige Wirkungen im Geltungsbereich und positive Wirkungen südwestlich der Pistorstraße in der Summe die Waage. Die Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde vom 02.04.2012 bis zum 27.04.2012 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 30.03.2012 und Frist bis zum 27.04.2012. Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen.

Hinweise ohne weiteren Handlungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren von:

DB Services Immobilien GmbH (06.12.2012)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Städtebauliche Kriminalprävention (07.01.2013)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2013)

Stadt Gießen, Brandschutz (07.01.2013)

Hinweise in die Begründung aufgenommen von:

Deutsche Telekom Technik GmbH (19.12.2012)

Hinweise und Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Gießen-Friedberg (08.01.2013):

Anregung, dass im Sondergebiet SO 3 „Baustoffhandel“ zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan wurde daraufhin entsprechend angepasst.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31.2 (10.01.2013):

Hinweis auf die ergangene Abweichungsentscheidung im Zielabweichungsverfahren und auf die Erforderlichkeit die Bauleitplanung hieran anzupassen (flächenhafte Zuordnung der Baugebiete und Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente). Aufgrund der vorgebrachten raumordnerischen Bedenken wurde die textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet angepasst und aufgrund der Planänderung eine erneute, eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Das Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde, wurde am weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Zudem wurde dem zuständigen Fachausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen eine entsprechende Änderungsvorlage zur Abweichungsentscheidung vom 12.03.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt, sodass die Bauleitplanung nunmehr gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung ange-

passt ist. Von den weiteren Fachdezernaten wurden im Ergebnis keine Anregungen oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

Stadt Gießen, Archäologischer Denkmalpfleger (05.01.2013):

Anregung, dass ein allgemeiner Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler aufgenommen wird. Der Anregung wurde entsprochen und in den Bebauungsplan ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aufgenommen.

Stadt Gießen, Bauordnungsamt (12.12.2012):

Einige Formulierungen in den textlichen Festsetzungen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich verändert zu werden.

Stadt Gießen, Tiefbauamt (09.01.2013):

Hinweis auf bestehendes Drainagesystem und Erforderlichkeit eines zusätzlichen Leitungsrechtes zur Sicherstellung der künftigen Entwässerung des angrenzenden Dreier-Weiher. In den Bebauungsplan wurde daher ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gießen und der Versorgungsträger aufgenommen.

Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (08.01.2013):

Einige Formulierungen in den Planunterlagen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich wesentlich verändert zu werden. Von der Aufnahme einer eigenständigen wasserrechtlichen Satzung in den Bebauungsplan wurde jedoch weiterhin abgesehen.

Weitergehende Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne möglicher Alternativstandorte kommen nicht in Betracht, da beide Unternehmen auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Standorten angewiesen sind. Zudem war der Bereich des Plangebietes bereits durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes grundsätzlich bebaubar, die geplanten Vorhaben waren jedoch insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bislang bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass es bei der bisher rechtskräftigen Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet bleibt. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (Gewerbegebiet) kommt es durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung (Sondergebiet und Gewerbegebiet) bei Durchführung der Planung zu keinen erheblich weitergehenden Umweltauswirkungen. Nachteilige Wirkungen können durch die Ausgleichsmaßnahmen süd-westlich der Pistorstraße abgepuffert werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Der Bebauungsplan wurde daher von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung am 16.05.2013 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 18.05.2013 rechtswirksam.

Gießen, den 28.05.2013.