

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. GI 05/14 „Wilhelm-Leuschner-Straße“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes GI 05/14 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ ist ca. 1,85 ha groß und liegt am Rand der Weststadt Gießens zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und Hochwasserschutzdeich. Es soll zu einem Wohn- und Mischgebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung entwickelt werden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 § 1a Abs. 3 BauGB ergebende Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Dabei wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sowie der Fauna und Flora, etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Vor dem Deichbau wurden als **Biotoptypen** neben einer intensiv genutzten Ackerfläche ruderalisierte und relativ artenarme Grünlandflächen vorgefunden, in denen wenige Exemplare von Wiesenilge und Wiesenknopf das Potential als wechselfeuchte Stromtalwiese zeigten. Daneben gab es schmale Säume und Gräben sowie kleinere Gebüsche und im Norden ein größeres Feldgehölz. Während des Deichbaus im Jahr 2009/10, dem die meisten Gehölze zum Opfer fielen, sind die Flächen teilweise in den Baubetrieb mit einbezogen worden. Diese wurden, wie auch die Deichböschungen, mit einer naturnahen Landschaftsrassenmischung eingesät. Die Restflächen sind nach dem Deichbau brach gefallen. Die **Fauna** war von jeher relativ artenarm, dies hat sich seit dem Bau durch die hohe Frequentierung des Deiches als Naherholungstrasse nicht geändert. Die einzige Besonderheit ist das Vorkommen des gefährdeten Wiesen-Grashüpfers, der aber auf der sich dynamisch verändernden Ackerbrache vorkommt, wo er sich ohne pflegerische Eingriffe voraussichtlich nicht auf Dauer halten kann. Als **Bodenart** kommt der Braune Auenboden (Vega), z.T. mit dauerhaftem Grundwassereinfluss (Gley-Vega) vor. Das Gebiet hat als Auenstandort wechselnde **Grundwasserstände** und gehörte vor dem Deichbau zum Überschwemmungsgebiet der Lahn. **Oberflächengewässer** gibt es im Plangebiet nicht. Lokalklimatisch gehört das Plangebiet zum wichtigen Kaltluftentstehungsgebiet und –ventilationsbahn Lahntal, aber die Funktionsbeeinträchtigung durch den Bebauungsplan ist nicht erheblich, da die Baufläche im Vergleich zur unbebaut bleibenden Talfläche klein, schmal und am Ortsrand gelegen ist. Das **Landschaftsbild** wird durch das Hineinschieben der Bebauung in den Offenlandbereich nicht beeinträchtigt, da der vorhandene Ortsrand derzeit unbefriedigt ist und durch die niedrigere Neubebauung mit Begrünung neu und besser gestaltet werden kann. Die Wege an den Rändern des Baugebiets, insbesondere der Deichkronenweg, sind für die dort lebenden **Menschen** für die Naherholung wichtig, werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt. Die Fläche selbst ist für die Naherholung verzichtbar. Lärm und Immissionen sind weder aktuell noch nach der Planung ein Problem.

Beeinträchtigungen entstehen demnach durch die geplante Überbauung und Versiegelung bei den Schutzgütern Fauna, Flora und Boden. Ausgleichsmaßnahmen sind schon vorgenommene Grünland- und Acker-Extensivierungen im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn (Ökokonto). Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt verbleiben.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde vom 29.08.2011 bis zum 16.09.2012 frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19.08.2011 bis zum 23.09.2011. Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 durchgeführt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung konnten folgende Anregungen im Planentwurf berücksichtigt werden:

- Mit den zuständigen Wasserbehörden und den MWB konnte die endgültige Grenze des Baugebietes am Deichkörper in Zusammenhang mit der Geländeaufschüttung festgelegt werden.
- Die Anforderung des Amtes für den ländlichen Raum, dass für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden, wurde erfüllt.
- Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes auf das vorhandene Risikogebiet wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt.

Folgende Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die Anregung des VCD Gießen nach beidseitiger Einrichtung von 3,00 m breiten Gehwegen auf der auszubauenden Wilhelm-Leuschner-Straße widerspricht dem erkannten örtlichen Erschließungsbedarf sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Die Anregung des Amtes für Umwelt und Natur, bei der Wassersatzung auch die Nutzung des zu sammelnden Regenwassers vorzugeben, ist nicht durch die Rechtsgrundlage des § 37 Abs. 4 HWG gedeckt.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf ergaben sich zwei Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen:

- Die Obere Wasserbehörde und die Abwasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen haben Anforderungen für die Planung und Umsetzung des Neubaugebietes hinsichtlich seiner Lage im Überschwemmungsgebiet und am Hochwasserschutzdeich formuliert, die bei der Umsetzung des Planungsvorhabens berücksichtigt werden.
- Die Fa. TenneT als Betreiberin des Umspannwerkes Gießen-Nord hat auf dessen Schutzanforderungen angesichts der heran rückenden Wohnbebauung hingewiesen. Diese Anforderungen werden bei einem 600m-Abstand jedoch eingehalten.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen geäußert.

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

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Umsetzung der Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen (2001) sowie des Gießener Flächennutzungsplanes (2000) zur innenstadtnahen Siedlungserweiterung,
- Festlegung der endgültigen Siedlungsausdehnung im hochwassergeschützten Bereich,
- Ausweisung eines Wohngebietes für insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser als bisher unterrepräsentierte Angebotsplanung für die nördliche Weststadt,

- Ausgestaltung der endgültigen Ortsrandbebauung mit harmonischem Höhenübergang und Eingrünung zur freien Landschaft/Lahnaue hin,
- Verbesserung des Fahrkomforts durch Straßenausbau für die Buslinie 800/801/802, lassen sich nur an diesem Standort sinnvoll umsetzen.

Anderweitige städtebauliche Konzeptionen wurden im Aufstellungsverfahren geprüft. Die gewählte städtebauliche Vorzugslösung ermöglicht flexible Baustrukturen bzw. Bauweisen und sichert gleichzeitig eine vom Nutzungskonzept und der baulichen Ausgestaltung her verträgliche Gebietsentwicklung bei Minimierung des Erschließungsaufwandes.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose) würde sich an der Landschaft voraussichtlich nichts ändern, die o.g. städtebaulichen Ziele könnten aber auch nicht umgesetzt werden. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine tragfähigen Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung am 12.09.2013 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 14.09.2013 rechtswirksam.

Gießen, den 14.09.2013