

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord)

Vorbemerkung

Das Planziel des Bebauungsplans GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord) ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung von Forschungseinrichtungen ("Sondergebiet Technologie") und die Arrondierung der weiterhin vorgesehenen gewerblichen Nutzung auf angrenzenden Flächen ("Gewerbliche Baufläche"). Mit dem Bebauungsplan werden darüber hinaus die Flächen für die zusätzliche Erschließung (Planstraße A) und den geänderten Trassenverlauf des Ohlebergsweg im Plangebiet erfasst, sodass insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Plangebietes ermöglicht wird.

Das Gebiet liegt im Süden der Stadt in der Gemarkung Gießen (Flur 11 u. Flur 12) und wird begrenzt durch den Leihgesterner Weg im Westen, die Zeiselwiese im Norden und dem Ohlebergsweg im Süden einschließlich seiner südlich angrenzenden Bebauung und Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 12,95 ha.

Das nach Osten leicht abfallende Gelände liegt im Süden des Stadtgebiets östlich des Leihgesterner Weg, benachbart zum Campus Naturwissenschaften der Justus-Liebig-Universität. Während sich nördlich und südlich des Ohlebergsweg landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, ist im östlichen Teilbereich des Plangebietes eine gewerbliche Bauungs- und Nutzungsstruktur im Bestand vorhanden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord) wurde gem. § 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 Erhebungen und Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts für den Bebauungsplan durchgeführt.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die naturschutzfachliche Ausgleichskonzeption sowie die Artenschutzprüfung sind in den Umweltbericht einbezogen.

Im Zuge der Erarbeitung wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen usw.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichten. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch eine Klimauntersuchung, Immissionsgutachten, Untersuchungen zu Boden und Grundwasser gewonnen sowie durch die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht des Bebauungsplans GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord) zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Boden und Grundwasser: Im Teilbereich Nord kommen versiegelte bzw. überbaute Böden sowie im westlichen Offenlandbereich (Acker und Grünland) der natürliche Bodentyp „Braunerde-Pelosol“ vor. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt die anthropogener Auffüllungen der Grube Atzelbusch. Auf 3 Grundstücken besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Im Bereich der ehemalige Grube „Atzelbusch“ wurden Boden-, Bodenluft- bzw. Grundwasserverunreinigungen konkret nachgewiesen und zum Teil saniert.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit geplanten Nutzungen der Grundstücke seitens der Fachbehörden keine Bedenken, jedoch sind weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen, so dass die Flächen im Bauungsplan Teilgebiet Nord gekennzeichnet werden.

Der im Westen gelegene natürliche Bodentyp, teilw. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit guter Bodenqualität, wird durch die vorgesehene Überbauung und Versiegelung erheblich gestört. Im Gegenzug sieht der Bauungsplan Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen vor. Im Bereich des Sondergebietes Technologie, das auf dem natürlich anstehenden Boden (Braunerde-Pelosol) gründet und zum hydraulischen Einzugsgebiet der Zeiselwiese gehört, ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens zusätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser zu untersuchen.

Klima/Luft: Die aktuelle Klimaanalyse der Stadt Gießen (Geonet, 2014) weist die unbebauten Flächen (Acker- und Wiesenfläche) in ihrer Funktion als Bestandteile einer Kaltluftleitbahn mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung aus. Die Bedeutung resultiert aus einer sehr hohen Kaltluftproduktionsrate, die jedoch autochthonen Charakter hat, also auf der Fläche selber entsteht. Mit der Bebauung dieser Flächen geht die Kaltluftproduktionsflächen umfänglich verloren. Aufgrund der Hinderniswirkung schon vorhandener östlicher Bebauung, ist die Auswirkung auf anschließende Siedlungsräume als gering anzusehen.

Tiere und Pflanzen: Die vorhanden Biotopstrukturen sind Grünland- und Ackerbiozöosen, die nach Norden und Osten durch Gehölzstrukturen eingefasst sind. Aus botanisch-vegetationskundlicher Sicht von Bedeutung sind die extensiven Grünlandbestände auf der Wiesenparzelle südlich des Ohlebergsweges. Die extensive Bewirtschaftung spiegelt sich durch eine Reihe von Magerkeitszeigern wieder. Die zwei Ackerparzellen, die nördlich und südlich des Ohlebergsweges liegen, werden überwiegend intensiv genutzt. Sie verfügen in ihren Randstreifen über eine vergleichsweise hohe Ackerwildkrautdiversität.

Die Erhebungen zur Fauna in 2013 (Büro für faunistische Fachfragen, 2013) dokumentiert eine im Vergleich zum Gesamtuntersuchungsraum geringe artenschutzfachliche Bedeutung des Teilbereiches Nord.

Mensch und Gesundheit: Basierend auf den Ergebnissen der beauftragten Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, werden das SO-Gebiet und die GE-Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente gegliedert. Die Geräuschkontingentierung dient dazu, schädliche Umwelteinwirkungen an Immissionsaufpunkten außerhalb der betrachteten Sondergebiets- und Gewerbeflächen zu vermeiden und somit auf schutzwürdige Nutzungen Rücksicht zu nehmen oder Konflikte bei der Überplanung von Gemengelagen zu vermeiden.

Aufgrund der genannten Sachverhalte und der Nähe zu den stark frequentierten Verkehrsachsen A485, Schiffenberger und Leihgesterner Weg, sind im Plangebiet Vorbelastungen hinsichtlich verkehrbedingter Luftschadstoffe vorhanden.

Neben dem KFZ - Verkehr können in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet die Produktionsanlagen des Gummi verarbeitenden Betriebes Poppe GmbH, das Heizkraftwerk der Universität, die Thermischen Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlage (TREA I und Trea II geplant) und das geplante Biomasseheizkraftwerk als Schadstoff- und Geruchsemitenten genannt werden. Aufgrund der gutachterlichen Erkenntnisse (TÜV Hessen) zu den Emissionen und Immissionen von Schadstoffen, Staub und Gerüchen sind die zu erwartenden Zusatzbelastungen unter Voraussetzung der zukünftig zu bauender Schornsteinhöhen von über 50-60 m Höhe irrelevant. Die aus dem Luftreinhalteplan Lahn-Dill (HMUELV, 2011) genannten Vorbelastungen für die Schadstoffe NO₂ und PM₁₀ im Plangebiet sind vernachlässigbar, da sie nicht weiter erhöht werden und unter den Immissionsrichtwerten (Jahresmittelwert von 40 µg/m³) der TA Luft 2002 bleiben.

Es kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Auswirkungen und kein erheblichen Belästigungen auf das Schutz „Mensch“ zu erwarten sind. Auch gesundheitliche Beeinträchtigungen für die im Beurteilungsbiet des geplanten Vorhabens wohnende Bevölkerung sind nicht anzunehmen.

Kultur und sonstige Sachgüter: Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen; aktuell sind keine Funde oder Auffälligkeiten bekannt. Bei Baugenehmigungen wird auf die Meldepflicht hingewiesen. Die Tongewinnung im südlichen Teilbereich ist seit langem eingestellt; die noch verbliebene landwirtschaftliche Nutzung einzelner Grundstücke wird mit fortschreitender Bebauung aufgegeben.

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der potentiell erheblich betroffenen Schutzgüter nicht zu erwarten ist. Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit ergeben sich durch die Planänderung voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Abwägung bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Spezielle Maßnahmen und insbesondere Begrünungsvorschriften sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der frühzeitigen Beteiligung in 2008 sind zwei abwägungspflichtige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Sie beinhalten beide eigentumsrechtliche Fragestellungen, die nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung behandelt werden, sondern im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens geklärt werden. Es handelt sich um die Bereitstellung von Ersatzland für eine ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung am Leihgesterner Weg bzw. um die Bereitstellung von Ersatzland für eine geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche südlich des Ohlebergsweg. Die Bedenken zur Aufgabe landwirtschaftlicher Fläche (im konkreten Fall handelt es sich überwiegend um Pferdehaltung ohne Betriebsstelle) wurde in beiden nachfolgenden formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit aufrecht erhalten.

Die in der ersten Offenlage aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen betrafen insbesondere den Informationsbedarf über die Planung, die Anregung, für die Ansiedlung des Fraunhofer-Instituts ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen und damit von der Thematik des Energiestandortes Leihgesterner Weg zu entkoppeln. Kritik wurde an der Höhe und dem Standort des

Fraunhofer-Instituts geäußert, da hier negative Einflüsse auf die Kaltluftzufuhr in das südliche Stadtgebiet befürchtet werden. Dies wird aufgrund der von GEO-NET 2013 erstellten Klimanalyse, die den Standort für das Fraunhofer-Institut bereits berücksichtigt hat, so nicht bestätigt. Größeren Einfluss auf die Kaltluftströmung nimmt vielmehr die Gebäudebreite und -stellung. Der Bedarf an mehr Information wurde aufgenommen und in zwei Veranstaltungen am 25.06.2014 und 14.11.2014 zum Bebauungsplanverfahren und zum Energiekonzept Gießen informiert. Ebenso wurde das Plangebiet zeitlich und inhaltlich durch die Teilung in ein Teilgebiet Nord und ein Teilgebiet Süd getrennt.

Weitere Anregungen bezogen sich auf Ausführungsdetails der Erschließung hinsichtlich Fuß- und Radwegführung, Knotenpunktausbildungen, Standorte für Bushaltestellen und Querungshilfen.

Aus der erneuten Offenlage zum Plangeltungsbereich Teilgebiet Nord wurden aus der Öffentlichkeit nur die Kritik an der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine gewerbliche Baulandausweisung erneuert. Darüber hinaus gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Das Amt für Umwelt und Natur äußerte sich kritisch zur geplanten Höhe des Fraunhofer-Instituts an dem geplanten Standort und schlägt eine Verschiebung des Standortes südlich des Ohlebergsweg vor. Die Festlegung der Höhe erfolgte in Abstimmung mit den Anforderungen des Fraunhofer-Instituts an das noch über einen Wettbewerb näher zu konkretisierende Gebäude incl. der Entwicklung der Freiflächen. Die Höhe der Gebäude hat bei der Betrachtung der Kaltluftzufuhr d.h. hinsichtlich der Strömungslinien der Kaltluft zur Innenstadt bzw. Südstadt weniger Einfluss als die Stellung bzw. die Breite der Gebäude. Der Standort wurde aufgrund der funktionalen Nähe zum Campus der Naturwissenschaften der Universität und wegen der Anforderungen an die Grundstücksgröße und Grundstücksverfügbarkeit ausgewählt. Wegen des städtebaulichen Konzepts einer abgestuften Nutzungszuweisung von Instituten und Betrieben mit starkem Forschungs- und Hochschulbezug über Gewerbestandorte für Hochtechnologiebetriebe bis hin zu herkömmlichen Gewerbestandorten und dem südlich gelegenen Energiestandort ist auf der Grundlage der Vertiefungs- und Profilierungsstudie vom Architekturbüro Heide der gewählte Standort nördlich des Ohlebergsweges der Vorzugsstandort um mit diesem „Leuchtturmprojekt“ eine Ansiedlungsentwicklung auf weiteren Flächen in Richtung Süden zu initiieren.

Die in allen Beteiligungsverfahren abgegebenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden abgewogen, soweit sie Einfluss auf den Nordteil haben.

Die sonstigen in allen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise, zur technischen Infrastruktur, Einteilung der Verkehrsflächen, Berücksichtigung von mehr Querungshilfen für Fußgänger, Bushaltestellen, Rad- und Fußwegführung, Brandschutz, technischer Infrastruktur, Artenschutz, Altlasten, Niederschlagswasser, sowie des Kampfmittelräumdienstes, konnten berücksichtigt werden und beispielsweise in redaktioneller Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes erläutert oder in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Hinweise und Anregungen, die nicht die Bebauungsplaninhalte betreffen, wie z. B. die Erschließungsdetails, werden in der nachfolgenden Ausführungsplanung geprüft.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

Aufgrund des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes mittel- bis langfristig unverändert bleibt. Die beschriebenen schutzgutbezogenen Auswirkungen mit ihren geringen bis mittleren Erheblichkeiten nicht eintreten. Im Einzelnen würde das bedeuten, dass ohne den Eingriff in die nördlichen Offenlandbereiche bei Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung hier der gegenwärtige Zustand erhalten bliebe.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer nachhaltigen Umstrukturierung des Plangebietes. In Gegenlage der Universität wird die Errichtung der Forschungsstätte zur Insektenbiotechnologie des Fraunhofer Instituts für Molekularbiologie und Angewandte Ökologie IME den Universitätsstandort der Naturwissenschaften ergänzen und aufwerten und zur Ansiedlung weiterer Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsbetriebe in diesem Sektor führen.

Anderweitige Planungsüberlegungen, das Fraunhofer Institut südlich des Oberauwegs anzusiedeln, wurden aufgrund der geringen Eignung des Standorts aufgrund der Topographie, dem fehlenden räumlichen Bezug zum Campus Naturwissenschaften sowie fehlender weiterer Entwicklungsflächen im nahen Umfeld für weitere Ansiedlungen aus dem Forschungs- und Produktionsbereich, nicht weitergeführt. .

Der Bebauungsplan GI 04/21 „ Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen in der Sitzung vom 18.12.2014 beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 18.02.2015 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Gießen, den Februar 2015