

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. G 4/05 "AM GRÜNINGER PFAD"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: Vom Schiffenberger Weg und dem Fußweg zwischen Schiffenberger Weg und Watzenborner Weg
- Im Südosten: Vom Steinberger Weg, dem Wäldchen zwischen Steinberger Weg und dem Betriebsgelände der Fa. Gail-INAX AG (Betriebsparkplatz und Werkszufahrt)
- Im Südwesten: Vom Betriebsgelände der Fa. Gail-INAX AG und den beiden Teichanlagen "Karpfenteich" und "Dreierweiher"
- Im Nordwesten: Von der geplanten Straße in Gegenlage von der Rathenaustraße (Planstraße A) bzw. vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 4/10 "SANDKAUTER WEG"

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken handelt es sich überwiegend um die ehemalige Tontagebau-Grube 3 der Fa. Gail-INAX AG. Lediglich im Norden befindet sich ein bereits bebautes Grundstück (GE 1), das zur Zeit über den Schiffenberger Weg erschlossen wird. Bei den im Lageplan im Bereich des westlichen Gewerbegebietes (GE 2) dargestellten Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges Arbeiterwohnheim der Fa. Gail.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung von ehemals bergbaulich genutztem Betriebsgelände der Fa. Gail-INAX AG. Die grundlegenden Feststellungen hierzu sind bereits in vorangegangenen bergrechtlichen Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange erfolgt. Der mit Bescheid vom 19.11.1992 genehmigte Rahmenbetriebsplan enthält Auflagen des Bergamtes Weilburg über Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen des Tagebaurestloches der Grube 3, die mittlerweile erfüllt wurden. Die Schlußabnahme wurde am 10.08.1994 durchgeführt.

Außerdem soll das Grundstück Schiffenberger Weg 106 entsprechend der Genehmigungsaufgabe eine rückwärtige Grundstückszufahrt erhalten, da die derzeitige Verkehrsanbindung an den Schiffenberger Weg sehr eingeschränkt ist (nur rechts abbiegen). Auch der im Bereich der ehemaligen Tongrube verrohrte "Klingelbach" zwischen Dreierweiher und Klingelbachgraben soll renaturiert werden und der Grünzug mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden.

Im südöstlichen Geltungsbereich ist die neue Anbindung der Fa. Gail-INAX AG und des zukünftigen Gewerbegebietes an den Steinberger Weg entsprechend der bergrechtlichen Festlegung (Zulassungsbescheid des Bergamtes Weilburg vom 20.05.1994) aufgenommen.

Der B-Plan Grüninger Pfad ist bezüglich seiner Abgrenzung weitgehend identisch mit den Bereichen Grüninger Pfad Nord und Süd, wie sie im "Städtebaulichen Rahmenplan - Gewerbepark Schiffenberger Tal" vorgegeben sind. Dem Rahmenplan-Konzept wurde am 30.09.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen zugestimmt. Die Art der dort vorgegebenen baulichen Nutzung soll sich teilweise ändern. So ist für den überwiegenden Teil des Bereiches Grüninger Pfad Nord nunmehr ein Sondergebiet - Handel/eingeschränkt (genereller Ausschluß der Lebensmittelbranche) geplant, anstelle der im gesamten Bereich im Rahmenplan vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe. Der Teilbereich Grüninger Pfad Süd ist als Gewerbegebiet vorgesehen mit teilweise eingeschränkter Nutzungsart zur Vermeidung von Konflikten mit der teilweise vorhandenen Wohnnutzung am Watzendorfer Weg.

2. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen ist in Aufstellung. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind ab Mai 1992 erfolgt. Das Plangebiet ist darin als gewerbliche Baufläche sowie Grünflächen entsprechend der im bergrechtlichen Verfahren festgelegten Rekultivierungsplanung ausgewiesen.

Der bisher gültige Flächennutzungsplan (1960) kennzeichnet das Plangebiet als Gewerbe-Industriefläche mit Abbau und ist insofern nicht mehr Beurteilungsgrundlage.

Die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes sind:

- Die Ausweisung eines Sondergebietes/Handel, da derartige unbebaute Flächen im Stadtgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen und Gießen seiner Funktion als Oberzentrum gerecht werden will.
- Zweitens dient die geplante Ausweisung eines Sondergebietes und von Gewerbeflächen der Arbeitsplatzsicherung eines Betriebes, der erhebliche Aufwendungen zur Sanierung und Rekultivierung des Gebietes geleistet hat und nunmehr aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Verwertung der Flächen vornehmen muß, da sie für den Eigenbedarf nicht mehr benötigt werden.
- Drittens ist eine neue Werkszufahrt geplant, die ohne die notwendige Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) nicht gebaut werden kann.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1987 als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelhessen 1993 als "Industrie- und Gewerbefläche" im Bestand ausgewiesen. Die geplante Ausweisung einer großflächigen Einzelhandelsfläche erfordert deshalb ein Abweichungsverfahren vom Regionalen Raumordnungsplan. Da Gießen Oberzentrum ist und deshalb als Standort für "großflächige Einzelhandelsvorhaben" besonders in Betracht kommt, wird der erforderliche Abweicheantrag nach Abschluß des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen gestellt werden. Die Regionalplanung drängt seit längerem auf die Ausweisung zusätzlicher Sondergebietsflächen für Handel.

4. ANGABEN ZUM NUTZUNGSBESTAND

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 14 ha. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die nach bergrechtlichen Verfahren für den Tonabbau bestimmt waren. Zwischenzeitlich wurde die ehemalige Tontagebau-Grube 3 erfolgreich von Altlasten saniert und die amtliche Schlußabnahme der Sanierung am 10. August 1994 durchgeführt. Das sich südlich der Planstraße A befindliche Klärbecken der Fa. Gail-INAX wird nach Genehmigung der beantragten Abwasserbeseitigung nicht mehr benötigt. Die Streichung aus dem Altlastenkataster als auch die Entlassung aus der Bergaufsicht wird in einem vorliegenden Gutachten des Ing.-Büros für Deponiegastechnik vom 03.09.1994 empfohlen. Auch auf besondere Maßnahmen zur Gasabwehr kann weitgehend verzichtet werden. Die noch sicherheitshalber empfohlenen Maßnahmen (30 cm Kiesschicht unter Gebäuden, Siffon in Abwasserleitungen u.a.) werden im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt.

5. PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung:

Im nördlichen Geltungsbereich ist ein **Sondergebiet/Handel** nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von rd. 6 ha für "großflächige Einzelhandelsvorhaben" (keine Lebensmittel). Durch entsprechende Sortimentsbeschränkung des Warenangebots im weiteren Verfahren soll gesichert werden, daß der spezialisierte Einzelhandel im städtischen Zentrum nicht geschwächt wird. Die verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nichtmotorisierten Bevölkerung darf durch die geplante Ausweisung nicht gefährdet werden.

Außerdem werden drei Gewerbeflächen (nach § 8 BauNVO) mit zusammen rd. 5 ha Fläche ausgewiesen. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche von rd. 5.800 m² (GE 2) am Schiffenberger Weg, wobei hier als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für den Knotenpunktausbau eine Grundstückserweiterung auf der Westseite vorgesehen ist. Die beiden übrigen Gewerbegebiete mit Größen von rd. 7.800 m² (GE 2) bzw. rd. 37.000 m² (GE 3) sind für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll zum einen über die geplante Verbindungsstraße (Planstraße A) zwischen Schiffenberger Weg und Leihgesterner Weg erfolgen. Diese Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Sandkauter Weg zwischen Schiffenberger Weg und Bahnlinie Gießen-Gelnhausen bereits festgelegt. Ein Teilstück zwischen Schiffenberger Weg und Zufahrt zum Polizeipräsidium ist schon gebaut bzw. im Bau.

Die zweite verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anschluß Steinberger Weg der entsprechend einer Verkehrsuntersuchung vom Oktober 1993 und dem Bescheid des Bergamtes Weilburg vom 20.05.1994 festgelegt ist. Dieser Anschluß dient neben der Anbindung des Gewerbegebietes GE 3 auch der Werkszufahrt der Fa. Gail-INAX AG. Eine Zufahrt über den Watzenborner Weg ist nicht geplant, da die Einmündung des Watzenborner Weges in den Steinberger Weg zu dicht an der Einmündung Steinberger Weg in den Schiffenberger Weg liegt und deshalb zu verkehrstechnischen Problemen führt. Die interne Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine Grundstücksaufteilung absehbar ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine durchgehende Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und Steinberger Weg.

In jedem Fall soll aber das Grundstück Schiffenberger Weg 106 eine rückwärtige Grundstückszufahrt erhalten, da die Anbindung am Schiffenberger Weg nur ein Rechtsabbiegen erlaubt. Gleiches gilt für das Grundstück Schiffenberger Weg 110, das derzeit ebenfalls keine ausreichende Erschließung aufweist.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die Bahnlinie Gießen-Gelnhausen mit Haltestelle "Erdkauter Weg" und die Buslinien 6 und 8 im Schiffenberger Weg mit einer Haltestelle an der Einmündung der Planstraße A.

Im Schiffenberger Weg und in der Planstraße A sind Radwege vorhanden bzw. geplant.

Die Optimierung der Erschließung für die weichen Verkehrsarten soll in weiteren Verfahren vorgenommen werden.

6. **NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Recycling-Gelände, das aus ehemaligen Bergbauflächen für die Gewinnung von Ton im Tagebau hervorgegangen ist. Die früheren Tongruben wurden erst in jüngster Zeit saniert und wieder verfüllt. Deshalb befindet sich auf einem Großteil der Flächen kaum Vegetation oder Ruderalvegetation. Entlang der Nord-West- und Nord-Ostseite des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen (Immissionschutzgrün), ca. 20-25 Jahre alt. Die Inanspruchnahme dieses Grünbestandes als auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind im bergrechtlich genehmigten Rahmenbetriebsplan festgelegt. Der Gehölzstreifen an der Nord-Ostseite des Plangebietes wird teilweise in den Bebauungsplan als Grünfläche aufgenommen und die vorhandenen einheimischen Baum- und Strauchbestände werden geschützt.

Ein vorliegendes ökologisches Gutachten vom Dez. 1990 (ergänzt im Juli 1991), ein landschaftspflegerische Gutachten zum verkehrlichen Anschluß an den Steinberger Weg vom August 1993 und eine floristische Untersuchung des Plangebietes vom August 1994, sind die Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Grünstreifen zwischen Dreierweiher und Klingelbachgraben, der naturnah gestaltet und mit einer Laubgehölz-bepflanzung eingerahmt werden soll, dient der städtebaulichen Gliederung und kann als Ausgleich herangezogen werden.

Das gesamte Gebiet ist mit Bäumen einzugrünen. Ein teilweiser Ausgleich für den Eingriff der Bebauung erfolgt auch bei der Rekultivierung des Betriebsgeländes im Rahmen eines Abschlußbetriebsplanes für die Grube III der Fa. Gail-INAX, in dem neue Lebensräume auf dem verbleibenden Betriebsgelände angelegt werden. Z.B. soll die Gehölzkulisse nördlich des Karpfenteiches vervollständigt werden und der Karpfenteich teilweise aufgefüllt werden mit nährstoffarmen Material, unterschiedlichem Niveau und einem flachen Uferbereich, um neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen herzustellen.

7. WASSER, BODEN, LUFT, KLIMA

Bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet auch keine privaten Trinkwasserbrunnen oder Schutzgebiete betrieben.

Eine Grundwasserverunreinigung ist praktisch ausgeschlossen, da die Grundwasser Oberfläche unterhalb einer Tonschicht liegt. Oberhalb dieser Tonschicht sind durch die ehemaligen Grubenflächen sogenannte "Tonschüsseln" entstanden, die wiederverfüllt wurden. Mittelfristig ist mit dem Überfließen der noch bestehenden Tonoberkante zu rechnen. Deshalb sind in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufzunehmen, so daß das Oberflächenwasser der befestigten Flächen aufgefangen werden muß. Dieses Oberflächenwasser soll in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen gesammelt und später über den Regenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt werden.

Auch bei den Gründungsmaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, daß ein Eintrag von Sickerwasser ins unter der Tonschicht liegende Grundwasser nicht erfolgen kann. Bei der Planung von Gründungen für die Gebäude sind die geotechnischen/ bodenmechanischen Untersuchungen der Fa. SL-Geotechnik, Linden, vom August 1993 zu beachten.

Zusätzliche Altablagerungen sind nach der durchgeführten Untersuchung und Sanierung des Plangebietes nicht mehr zu erwarten.

Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Luftbelastung bzw. das Klima ist auf das lufthygienische Gutachten der HLFU vom Nov. 1989 und die Untersuchung zur Beurteilung der Kaltluftproduktion und Kaltluftströmung im Bereich des Schiffenberger Weges von Prof. Dr. G. Manier vom Meteorologischen Institut der TH Darmstadt von Juli 1990 zu verweisen.

Unstrittig ist, daß in der ehemaligen Tongrube Kaltluft entstehen kann. Die Strömungsgeschwindigkeit in Bodennähe ist allerdings sehr gering, sodaß ein nennenswerter Luftaustausch mit den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten nicht wahrscheinlich ist.

8. FLÄCHENANGABEN

{PRIVAT }	Gesamtfläche	rd. 14,15 ha	
	100 % {inhalt \ 1 " Gesamtfläche		rd.
	14,15 ha	100 % }	
{PRIVAT }	Sondergebiet/Handel	6,2 ha	44
	% {inhalt \ 1 " Sondergebiet/Handel		6,2 ha
	44 % }		
	Gewerbegebiet 1	0,6 ha	4 %
	Gewerbegebiet 2	0,8 ha	5,5 %

Fehler! Nur Hauptdokument

Gewerbegebiet 3	3,7 ha	26,2 %
{PRIVAT } Grünfläche	1,75 ha	
12,4 % {inhalt \ 2 " Grünfläche 12,4 %" }		1,75 ha
{PRIVAT } Sonst. Flächen (Verkehrsfläche, Parkplatz, Wald) rd. 1,1 ha		
7,9 % {inhalt \ 2 " Sonst. Flächen (Verkehrsfläche, Parkplatz, Wald) rd. 1,1 ha 7,9 %" }		