

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan GI 04/21 „ Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd) werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Standortsicherung und Weiterentwicklung der Energieerzeugungsanlagen der Stadtwerke Gießen durch Erhöhung des Anteils regenerativer Brennstoffe,
- Prüfung der Zulässigkeit sowie auch der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit eines weiteren Studentenwohnheimes unter dem Aspekt der (an den SWG-Energiestandort) heranrückenden Wohnbebauung,
- Prüfung einer den hohen Wohnbestand im Eckbereich Oberauweg (Nord)/Leihgesterner Weg sowie die Schutzerfordernungen des SWG/E.ON-Energiestandortes berücksichtigende angemessene Baugebiets-Ausweisung,
- Planungsrechtliche Konfliktlösung bezüglich der unterschiedlichen Schutzerfordernungen im Plangebiet durch gutachterliche Ermittlung und Festlegung von Lärm/ Flächen bezogenen Emissionskontingenten resultierend aus der Gesamtbetrachtung des ungeteilten Bebauungsplanentwurfes
- Planungsrechtliche Vorbereitung weiterer universitätsnaher Nutzungen
- Entwicklung und Sicherung eines Biotop- und Grünflächenverbunds.

Das Gebiet liegt im Süden der Stadt in der Gemarkung Gießen (Flur 10, 11 u. Flur 12). Es umfasst eine Fläche, die durch den geplanten Straßenverlauf der Ferniestraße (Planstraße A) im Norden mit den Flächen der ehemaligen Grube Atzelbusch sowie dem Grundstück Erdkauter Weg 20 und 22, dem Universitäts-Strahlenzentrum im Süden und durch die Industriearaeale Gail im Osten begrenzt wird. Die Studentenwohnanlagen westlich des Leihgesterner Weges zwischen Schwarzacker und Unterhof sind ebenso Bestandteil des Geltungsbereiches, wie mehrere Flurstücke südlich der Straße Schwarzacker. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 26,4 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans GI 04/21 „ Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd) 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 III“ (Teilgebiet Süd) zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Boden und Grundwasser: Im Teilbereich Süd kommen ausschließlich versiegelte bzw. überbaute Böden und Böden anthropogener Auffüllungen (Tongrube Atzelbusch mit anschließender Verfüllung) vor. Die Böden wurden zuvor meist unterschiedlich stark abgetragen oder aufgefüllt, anschließend verdichtet und überbaut oder versiegelt. Versiegelte Flächen nehmen kein Niederschlagswasser auf und tragen somit nicht zur Grundwasserneubildung bei. Weitere ökologische Bodenfunktionen wie Filter, Puffer, und Transformator für Staub und Schadstoffe, Lebensraum für Organismen sowie Standorte für Pflanzen sind stark eingeschränkt bis gar nicht vorhanden. Auf 6 Grundstücken besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Die Tongrube „Atzelbusch“ ist eine Altablagerung, für die 1995 das Bergamt die Sanierung und Sicherung anordnete. In 2011 erfolgte die Restverfüllung der Grube mit rd. 20.000 m³ Aushub- und Bauschuttmassen. Mit bergrechtlichen Bescheid vom 26.03.2013 gilt die gesamte Fläche auf das ursprüngliche Höhenniveau wiederverfüllt und wurde aus der Bergaufsicht entlassen.

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 Bebauungsplan Teilgebiet Süd gekennzeichnet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Flächen der Versorgungsanlagen TREA I und II wird zum Teil in Zisternen gesammelt. Zusätzlich ist eine Notentlastung ins Rote Meer vorgesehen. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Wasserhaltung wird die Einleitung von Niederschlagswasser ins Rote Meer festgesetzt.

Auf das Planungsgebiet bezogen, ist die Wiedernutzbarmachung der vorbelasteten und überformten Böden positiv zu werten, da die Inanspruchnahme von natürlichen Böden im Außenbereich vermieden wird. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Klima/Luft: Die aktuelle Klimaanalyse der Stadt Gießen (Geonet, 2013) weist die unbebauten Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches in ihrer Funktion als Bestandteile einer übergeordneten Kaltluftleitbahn mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung aus. Die Kaltluft strömt aufgrund der Hinderniswirkung des ehemaligen Tonwerkes über zwei getrennte Hauptarme in den Bezirk Süd hinein und trägt dort zur Verringerung nächtlicher bioklimatischer Beeinträchtigungen bei. Nach der gutachterlichen Einschätzung gehen Kaltluftentstehungsflächen im Plangebiet verloren, ein Kaltluftstrom überordneter Luftaustauschbereiche wird durch die geplanten Bebauungen erheblich eingeschränkt. Diese Effekte lassen sich durch eine strömungsparallele Ausrichtung der Baukörper und großzügig dimensionierte Abstandsflächen mit hohem Grünanteil abmildern.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Empfehlungen und setzt zum einen fest, dass in den Sonder- und Gewerbegebieten mit Ausnahme des GE-Gebietes südlich der privaten Grünfläche M2 die Längsachsen der Gebäude in Nordsüdrichtung oder Nordwest- bis Südostrichtung auszurichten sind.

Mit der Erhaltung und Entwicklung eines Grünbereiches nördlich und östlich der Gewerbefläche „Atzelbusch“ wird ein 50 m breiter von Gebäuden unbebauter Bereich festgelegt, so dass durch Nutzung des aus südöstlicher Richtung kommenden Kaltluftstroms ein Anschluss an den übergeordnete Luftaustauschbereich erreicht wird. Mit dem neu geschaffenen Korridor lässt sich der ge-

samte Luftaustauschbereich in diesem Gebiet aufwerten: der Korridor verbindet südlich gelegene Kaltluft produzierende Freiflächen mit den nördlich der Zeiselwiese gelegenen städtischen Siedlungsbereichen.

Unter Berücksichtigung der Festlegung der unbebauten Korridore zwischen den Baugebieten in Nordsüdrichtung und der Gebäudestellung wird von einer ausreichenden zukünftigen Belüftung des Gebietes ausgegangen. Der Verlust der Kaltluftproduktionsflächen wird mit den Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes lediglich gemindert.

Tiere und Pflanzen: Aus den vorliegenden Kartierungen in 2006, 2009 und 2013 resultieren eine hohe faunistische und floristische Diversität mit Schwerpunkt im **Teilbereich Süd**, die vor allem durch die Vielfalt unterschiedlichster Lebensraumtypen hervorgerufen wird, deren Spektrum sich von naturnahen Laubwaldgesellschaften über Forste, verschiedenartige Gehölzbestände, Grünlandbiozönosen und deren Brachestadien, Stillgewässer mit Verlandungs- und Röhrichtzonen bis hin zu ausdauernden und kurzlebigen Ruderalfluren erstreckt.

Die Erhebungen zur Fauna bekräftigen die naturschutzfachliche Bedeutung des untersuchten Areals. Es wurden sechs Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken, Tagfalter) untersucht, wobei als Ergebnis dem Untersuchungsgebiet eine zum Teil erhebliche Bedeutung als Lebensraum einzelner Arten zukommt.

Mit 68 Brutvogelarten ist das Untersuchungsgebiet mit einem sehr großen Artenspektrum ausgestattet. Besonders bedeutsam ist das Vorkommen des inzwischen in Hessen extrem seltenen Flussregenpfeifers, der auf der großen Schotterfläche östlich der TREA erfolgreich gebrütet hat. Das Paar war von April bis Juli anwesend und hat offensichtlich mindestens einen Jungvogel großgezogen.

Ebenfalls konnte ein Brutvorkommen des Wanderfalken am Turm des ehemaligen Heizkraftwerkes nachgewiesen werden.

Für den Flussregenpfeifer und Wanderfalke erfolgte im Rahmen der Artenschutzprüfung eine Konfliktanalyse. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, müssen CEF-Maßnahmen (= „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“) zur Etablierung eines Reviers des Flussregenpfeifers erfolgen. Die Maßnahme wird im Bereich der alten Schlammteiche der Firma SBM an der Pistorstraße umgesetzt. Für den Wanderfalken wird eine Nisthilfe am Schornstein der TREA II festgesetzt.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Fledermausarten festgestellt: Zwergfledermaus, Abendsegler, Rauhauffledermaus und Wasserfledermaus wurden bei Jagdflügen erfasst. Zahlreiche Quartiere finden sich in Ruinen auf dem Gelände der ehemaligen Gailschen Tonwerke, die von der Planung nicht betroffen sind. Westlich der Studentenwohnheime können durch einige Baumfällungen Sommerquartiere der Zwergfledermaus und des Großen Abendseglers betroffen sein. In der angrenzenden Maßnahmenfläche M6 sind zwei Fledermaus Universalhöhlen als Notquartiere vor den Fällungen anzubringen.

Da für die Arten Zauneidechse und Kreuzkröte eine Zerstörung mehrerer Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht sicher ausgeschlossen werden kann, werden zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang CEF-Maßnahmen notwendig. Dies erfolgt für die Zauneidechse über die Anlage von zusätzlichen vegetationsarmen, besonnten Bereichen mit Versteckmöglichkeiten in den Maßnahmenflächen M1 (ehemaliger Bahndamm) und M2 (Bereich um das Rote Meer).

Für die Kreuzkröte ist die Anlage von temporären Kleingewässern in den Maßnahmenflächen M2 (Bereich um das Rote Meer) und M3 (Feuchtbereiche um das Regenrückhaltebecken) sowie in externe Flächen nördlich des Strahlenzentrums festgesetzt.

In Bezug auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt sind unter der Voraussetzung einer tatsächlichen Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wurde die Flächenbereitstellung und Herstellung der Maßnahmen vertraglich geregelt.

Eine FFH- Verträglichkeitsstudie wurde nicht erforderlich.

Mensch und Gesundheit: Basierend auf den Ergebnissen der beauftragten Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, werden die SO-Gebiete 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 verkehrsbedingter 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.

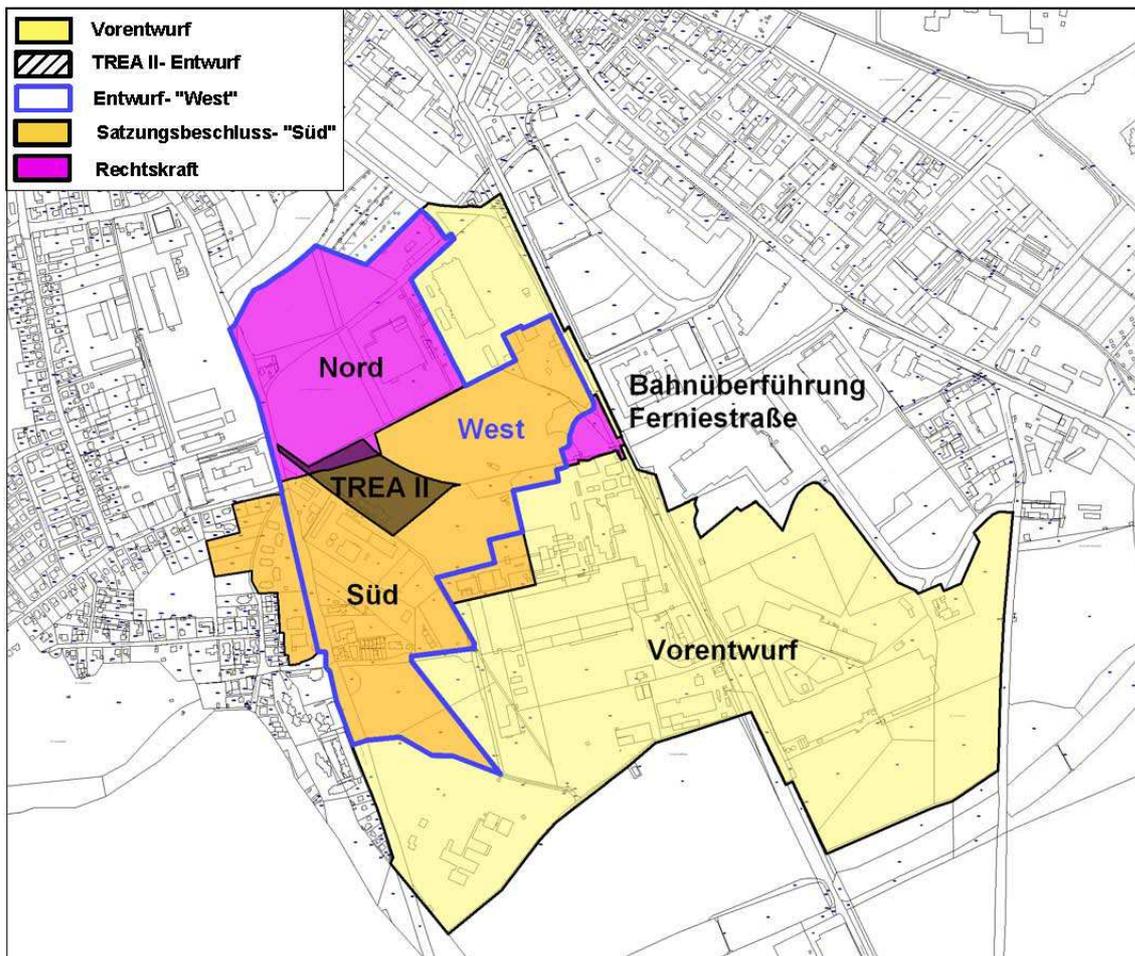
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund des Umfangs des in dem zehnjährigen Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss: 21.07.2005) erreichten Abwägungsmaterials einerseits und insbesondere auch in Hinblick auf die Zielvorstellungen der Bürgerbeteiligungssatzung (2015), sollen die Maßnahmen und Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit in zusammen gefasster und überschaubarer Form in dieser eigenen Anlage zur Beschlussvorlage aufgeführt werden.

Die Maßnahmen lassen sich in

5 Beteiligungsphasen zuzüglich der für die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen TREA II notwendigen zusätzlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie förmliche und informelle/zusätzliche Beteiligungsverfahren und –maßnahmen unterscheiden.

Die Beteiligungsphasen bezogen sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens auf unterschiedliche Teilflächen innerhalb des zur Einleitung beschlossenen koordinierenden Gesamt-Bebauungsplan(geltungsbereich)es. Die nachfolgende Abbildung 1 soll hierzu einen Überblick geben.



1. Beteiligungsphase: Einleitung/Vorentwurf zum Gesamtgebiet (2006-2008, siehe Abb. 2)

a) förmlich: Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum **Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit insgesamt 13 Stellungnahmen von Anliegern, Einzelpersonen oder Gruppen Anfang 2008**

b) informell: Moderierter Beteiligungsprozess zum **Städtebaulichen Rahmenplan in 2006 mit**

- Einzelgesprächen mit Schlüsselakteuren (**ausgewählte TöBs, Grundstückseigentümer und gewerbliche Anlieger**) und
- einem öffentlichen (**allgemein bekannt gemachten**) Forum mit **55 Teilnehmer/innen** am **30.11.2006**

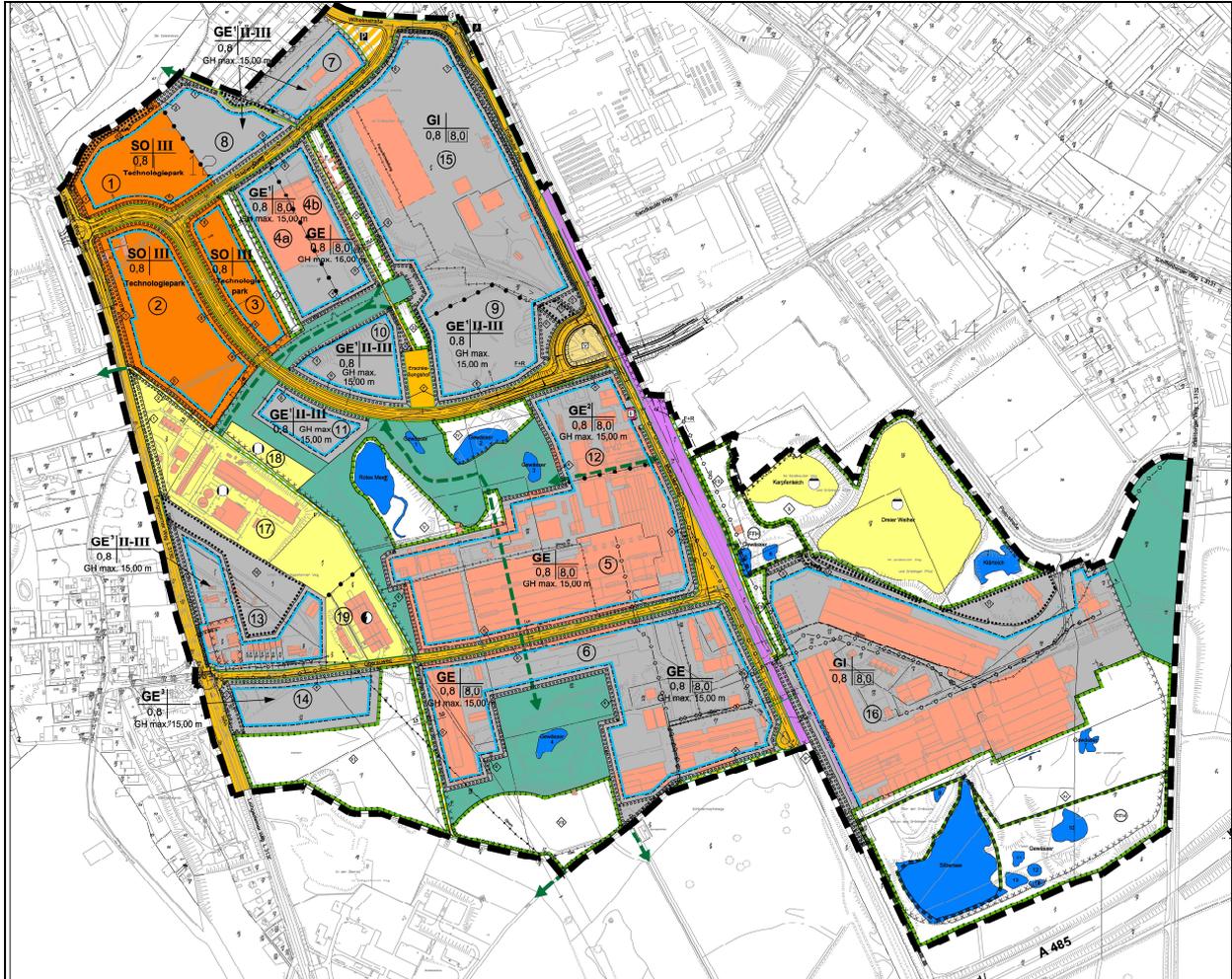


Abb. 2: Bebauungsplan-Vorentwurf 2007

2. Beteiligungsphase: Vorhabensplanung TREA II (2013, VEP-Gebiet laut Abb. 3 unten)

a) förmlich: Offenlage **des vorhabenbezogenen Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** im Herbst 2013, **ohne eingegangene Einwändungen**

b) informell: Bürgerinformationsveranstaltung **am 20.02.2013** vor Entwurfsausarbeitung mit **SWG-Präsentation (Vorhaben, Energiekonzept)**, mit **ca. 50 Teilnehmer/innen**

c) zusätzlich: weitere Informations-/Diskussionsveranstaltung von **SWG organisiert**, mit **wenig Teilnehmer/innen** und **kaum Resonanz**

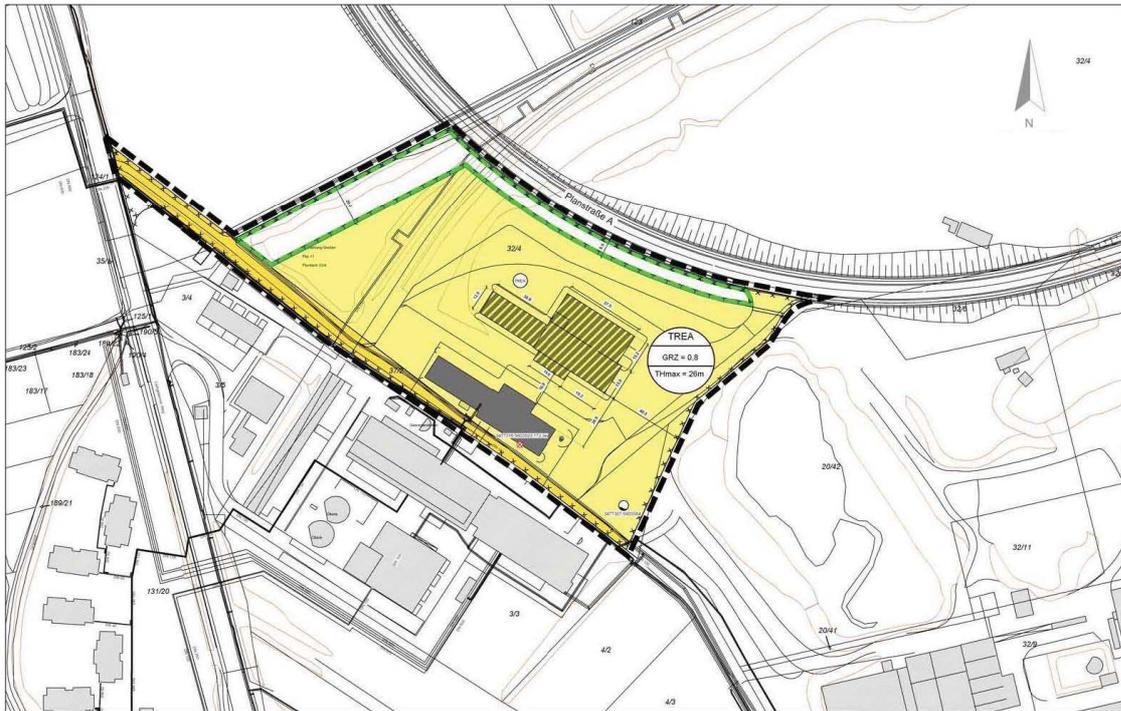


Abb. 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Teilgebiet 2 „VEP TREA 2“

3. Beteiligungsphase: Beschlussfassung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "West" (März-Juni 2014, blaue Abgrenzung in Abb. 1)

- a) förmlich:** Offenlage **des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit 8 Einwänden von Anliegern/Eigentümern, Bürger/innen und der BI Lebenswertes Gießen,**
- b) informell:** Bürgerinformationsveranstaltung **am 25.06.2014 mit SWG, Ankündigung der Gebietsaufteilung**

4. Beteiligungsphase: 17. FNP-Änderung zum Teilbereich Technologiepark (März-Juli 2014, für Plangebiet „West, ohne Teilfläche westlich Leihgesterner Weg)

- a) förmlich:**
 - frühzeitige Beteiligung **zum Vorentwurf, mit einer Einwendung**
 - Offenlage **Entwurf, mit 3 Einwänden**
 - Zusendung der Abwägungsergebnisse **im Oktober 2014**

5. Beteiligungsphase: Beschlussfassung und erneute Offenlage des Planentwurfes im Teilgebiet „Süd“ (Oktober/November 2014, Plangebiet „West“, ohne in Abb. 1 lila markierte Teilfläche „Nord“)

- a) förmlich:** Offenlage **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.-28.11.2014, mit 5 Einwänden**
- b) informell:** Bürgerinformationsveranstaltung **zum SWG-Energiekonzept am 14.11.2014**

6. Beteiligungsphase: Anhörung und zur TREA II nach BImSchG (RP Gießen, Nov./Dez. 2014)

Fazit:

- Nach**
- 6 förmlichen,
 - 5 informellen Beteiligungsschritte des Magistrates und der Stadtwerke sowie
 - den Beteiligungsmöglichkeiten gegenüber dem RP Gießen
- wird das** Angebot an förmlichen und informellen Beteiligungsmöglichkeiten **als** angesichts der komplexen Planungsaufgabe ausreichend und angemessen **bewertet**.

Zusammengefasste Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Nach Auffassung des Magistrates ist es durch die weit über die gesetzlichen Notwendigkeiten erfolgte intensive Beteiligung sowie Berücksichtigung vieler Anregungen bei Planinhalten und – festsetzungen gelungen, einen verträglichen planerischen Kompromiss der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Baurecht-Erwartungen und Schutzanforderungen in der historisch gewachsenen Gemengelage zu erreichen.

Es wurden somit sowohl die

- **Interessen der Bewohnerschaft (Studierende und vereinzelte Eigenheim-Bewohner/innen),**
- **Belange des Landes Hessen sowie der Universität bezüglich der Fraunhofer-Ansiedlung und der wirtschaftlichen Verwertung von Landeseigentum,**
- **Bauabsichten des Studentenwerkes zur Erweiterung des studentischen Wohnangebotes,**
- **Konzeption von Stadt und SWG zur lokalen Umsetzung der Energiewende durch vermehrten Einsatz regenerativer Energieträger am Haupterzeugungsstandort,**
- **Interessen von Anliegern insbesondere entlang des unteren Aulweges bezüglich der mittelfristig erwarteten Verkehrsentlastung durch Realisierung der kompletten Fernierstraße und**
- **das allgemeine städtische bzw. öffentliche Interesse an der Ansiedlung von neuen nachhaltigen Arbeitsplätzen**

in ausreichendem und planungsrechtlich ausgewogenem Maße beachtet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen aus den o.g. Beteiligungsphasen der Öffentlichkeit (anonymisiert und thematisch geordnet) tabellarisch zusammen gefasst.

Beteiligungsschritt /-zeit	Wesentliche Ergebnisse (thematisch sortiert)	Behandlungs/vorschlag/ Abwägungsergebnis
Öffentliches Forum (Presse-Einladung) 30. November 2006	55 Teilnehmer/innen Vorstellung des Städtebaulichen Konzeptes (u.a. mit Versorgungsfläche und Fläche für TREA II, Erschließungskonzept und Grün- und Biotopvernetzung)	
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf (Gesamtgebiet) 30.01. - 29.02.2008	Stellungnahmen von Eigentümern, Anwohnern und Lokale Agenda-Gruppe „Stadt mit Flair“ (insgesamt 13 Anregungen): 1. Forderung nach detaillierten Lärmprognosen, 2. Verlust des Wertes der Wohnimmobilie aufgrund zusätzlicher Belastungen, 3. Erschließungsvarianten in Frage gestellt, insbesondere der Ausbau des Oberauweges, 4. Erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Belastungen für Linden-Forst befürchtet, 5. Kritik an der damaligen	Alle noch verbliebenen Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten, werden in die Abwägung „Süd“ eingestellt; - Gutachten und Lärmprognosen wurden in 2014 erstellt und offen gelegt, - Erschließungsvarianten wurden in 2009 untersucht, - Das Grünkonzept wurde überarbeitet, - Das Gewerbegebiet (laut Vorentwurf) wurde als Mischgebiet festgesetzt, - eine bauleitplanerische Konfliktbewältigung zwischen dem Ausbau des Energiestandortes und der Erhaltung der Wohnnutzung (im

	<p>Gewerbegebietsausweisung (jetzt Mischgebiet) südlich Oberauweg, 6. Kein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen erkennbar, 7. Kritik an der „Versorgungsachse“, da mangelnder Schutz der Wohnsituation, 8. Anregungen zur Biotopvernetzung, 9. Sicherung landwirtschaftlicher Existenz</p>	<p>Mischgebiet) wurde vorbereitet, - Biotopvernetzung wurde umgesetzt, - für LW-Nutzung (Pferdezucht) soll Ersatzland bereit gestellt werden</p>
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Teilgebiet TREA II - frühz. Bürgerinformation 20.02.2013</p>	<p>Einladung per Anschreiben an Anwohner, Eigentümer, Bürgerinitiative und Presse, ca. 50 Teilnehmer Vorstellung des Planverfahrens, Vorstellung von TREA und Energie-konzept mit Diskussionsthemen: 1. Schadstoffbegrenzung (Filter) 2. Lärmbelästigung 3. Anlagensicherheit (Brände, z.B. SBM) 4. Information über Immissionen und Gesamtbelastung 5. Verfahrensinfos (Blmsch und BPlan) 6. Einbindung der Ferniestraße in B-Planung zur Gesamtbeurteilung</p>	<p>siehe unten</p>
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Teilgebiet TREA II - Entwurfsoffenlage 24.09. - 25.10.2013</p>	<p>Keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, Hauptkritik kam von Naturschutzverbänden an Erfassung/Bewertung der Umweltsituation und Ausgleichskonzept</p>	<p>Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde in die Planaufstellung „West“ übergeleitet, Der Umweltbericht „West“ wurde aktualisiert</p>
<p>17. Änderung des Flächennutzungsplanes/FNP - Frühzeitige Beteiligung 10.03. - 11.04.2014 - Entwurfsoffenlage vom 16.06.-17.07.2014</p>	<p>Eine Einwändung eines Anliegers aus Linden-Forst zur frühz. Beteiligung, nochmals und mit „IG Tannenweg“ zum Entwurf, 1 weitere Einwändung einer Hauseigentümerin im Plangebiet sowie einer Rechts-anwaltskanzlei i.A. des Studentenwerks: 1. Verkehrszunahme auf L 3130 (Leih-gesterner Weg) mit Schleichverkehr durch Tan-</p>	<p>Abwägung durchgeführt; - Verkehrsentwicklung auf Leihgesterner Weg wird sich laut Prognosen nicht wesentlich in Richtung Linden-Forst erhöhen, da Quellverkehr in Richtung AS „Schiffenberger Tal“ konzentriert wird, - eine weitere Bebauung und Nachverdichtung hat sich als umweltverträglich und stadtwirtschaftlich machbar erwiesen, - die Ansiedlung weiterer Ener-</p>

	<p>nenweg zur BAB-Anschlussstelle Linden befürchtet, 2. Ausschließliche Baugebietsanbindung über BAB-AS „Schiffenberger Weg“ ange-regt 3. Verzicht auf weitere Bebauung im „Grünzug“ und am Hang aus Kosten- und Klima-gründen 4. Vermeidung weiterer emit-tierender Energieanlagen mit Störfall-Risiko, insbesondere des BMHKW 5. Mangelnde Alternativenprü-fung 6. Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet 7. Berücksichtigung der Erho-lungsfunktion und Anlage ei-nes kleinen Parks 8. Erfordernis zur Darstellung einer Mischbaufläche bezwei-felt und Teil-Darstellung einer G-Fläche angeregt 9. unklare Bebauungsplan-Perspektive „Süd“ benannt</p>	<p>gieerzeugungsanlagen zur Substitu-tion des mit fossilen Brennstoffen betriebenen alten Heizwerkes wird im Rahmen der BImSchG-Vorgaben zu keiner wesentlichen Verschlech-terung der Umwelt- und Wohnsitua-tion führen, - Die Alternativen- und Varian-tenprüfung wird in der Bebau-ungsplanbegründung dokumentiert, - Die Anlagen-Projektierung der SWG muss/te die Umwidmung des vorher als Gewerbegebiet einzustu-fenden Teilbereiches am Oberau-weg zum Mischgebiet berücksichti-gen, womit verbesserte Wohnver-hältnisse einher gehen,</p>
<p>Bebauungsplanverfahren „Teilgebiet West“ Offenlage B-Planentwurf 23.04. - 23.05.2014</p>	<p>Stellungnahmen von Anwoh-nern, Eigentümern und Bürger-initiative Lebenswertes Gießen e.V. (insgesamt 8 Anregungen), Kernkritik-punkte: 1. Mangelnde Bürgerbeteili-gung und planerische Intransparenz durch veränderte Geltungsbereiche, Nicht-veröffentlichung Klimagutach-ten 2. Klimatische Verschlech-te-rung, Zerstörung der Kaltluft-schneise, Zunahme des Ver-kehrs, Steigerung der Lärm-, Schad-stoff- und Geruchs-im-missionen 3. Fehlende fachliche Begrün-dung für Planerfordernis BMHKW, mangelnde Prüfung</p>	<p>Abwägung erfolgte teilweise bereits im Rahmen des Satzungsbe-schlusses „Nord“ und wird noch-mals bzw. für die restlichen Anre-gungen beim Teilgebiet „Süd“ er-folgen. - Ausreichende Bürgerbeteiligung (s.o.) erfolgt, Klimagutachten im Sommer 2014 veröffentlicht, - Klimavorgaben und immis-sionsrechtliche Schutzanforderun-gen ausreichend beachtet, - Facherfordernis für BMHKW wur-de im Rahmen des Energiewende-Konzeptes begründet, Planerfor-dernis und Alternativenprüfung wird in Planbegründung ausge-führt, - Fraunhofer-Institut wird unter Be-achtung der lokalklimatischen Vor-gaben ausgeführt; Variantenprü-fung in Planbegründung</p>

	<p>von Alternativen der Energieerzeugungsarten – und Standorte</p> <p>4. Kritik an Höhe des Fraunhofer-Gebäudes (22m), Negativ Einfluss auf Kaltluftzufuhr, Variantenforderung</p> <p>5. Alternativstandort für FraunhoferIntitut prüfen (Klima!)</p> <p>6. Entwertung von Haus- und Grundstückseigentum</p> <p>7. Entkoppelung der zentralen Vorhabensbereiche (Fraunhofer und Energiestandort), kein Blankoscheck für BMHKW</p> <p>8. Durchführung Bürgerinfo mit Darstellung der ökologischen, klimatischen, verkehrlichen und städteplanerischen Konsequenzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wert-Auswirkungen müssen abgewogen werden, - Entkopplung durch zwei getrennte - B-Planverfahren erfolgt, - 2 Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt
<p>Bebauungsplanverfahren „Teilgebiet Süd“ Offenlage B-Planentwurf 21.10. - 21.11.2014 (hier nur noch zusätzliche Anregungen aufgeführt)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der neuen SWG-Anlagen auf TREA 2, Wegfall BMHKW oder Alternativstandort Atzelbusch, - Grünzug-Puffer zwischen Energieanlagen und Wohnbebauung am Oberauweg, - diffuse Geruchsausbreitung vom BMHKW befürchtet, - ökonomisches Interesse der SWG moniert, - Katastrophenszenario BMHKW – nahe Wohnbebauung befürchtet, - LKW-Verkehr zu SWG-Anlagen im Oberauweg befürchtet, - Anliegerbeiträge bei Ausbau Oberauweg befürchtet, - Kritik am Lärmergänzungsgutachten (zu Lasten der Wohnnutzung) - Festsetzung der bewohnten Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet, - Eingriffs-Ausgleich (für Zersiedlung) nicht im Plangebiet, - 154 MW-Standort dient der regionalen Versorgung und ist 	<ul style="list-style-type: none"> - Abwägung zu Gunsten Energiewende in bisherigem Konzept und Mischgebietsverträglicher Form, - Grünzug soll so weit wie möglich bei BMHKW-Projektierung umgesetzt werden, - Geruchsausbreitung insgesamt muss Schutzanforderungen eines Mischgebietes einhalten, - SWG haben eigenwirtschaftliche Interessen und dienen gleichzeitig öffentlichen Zielen der Energiewende und Daseinsvorsorge, - Schutzanforderungen für Katastrophenfall werden im BImSchG-Verfahren festgelegt, - LKW-Verkehr wird aufgrund vertraglicher Verpflichtung heraus gehalten, - Ausbauziel und -perspektive des Oberauweges werden erst im bzw. nach Bebauungsplanverfahren für ehem. Gail-Betriebsgelände festgelegt, - Lärmgutachten wurde sachgerecht erstellt und von zuständigen Behörden akzeptiert, - Abwägung zu Gunsten der Festsetzung eines Mischgebietes (und

	<p>somit (u.a. wegen Störfallverordnung) gebietsunverträglich, - Ergänzung der Verkehrsplanung im und außerhalb Plangebiet mit zusätzlichen Fußgängerquerungen, Radverkehrsanlagen und Bushaltestellen sowie Optimierung der Buslinienführung</p>	<p>nicht WA) als planungsrechtlicher Kompromiss/immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung, - Ausgewogenes Ausgleichskonzept mit Maßnahmen vorrangig im Plangebiet; keine Zersiedlung, sondern Nachverdichtung und behutsame Erweiterung, - 154 MW-Anlage wurde vom Land in 1962 errichtet und wird künftig mit nur noch rund 50 MW-Dauerfeuerungsleistung betrieben, somit liegen auch keine Störfallbetriebe vor, - Anregungen zur Verkehrsplanung im Plangebiet werden bei Ausführungsplanung berücksichtigt,</p>
--	---	---

Auch die Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Naturschutzverbände wurden im gesamten Planaufstellungsverfahren intensiv und ausreichend beteiligt, so dass alle wesentlichen Fachanforderungen an die Planung berücksichtigt werden konnten.

So wurden beispielsweise Abstimmungen mit folgenden Behörden bzw. zu folgenden Fachaspekten erzielt:

- Ausrichtung des Technologie- und Gewerbeparkes gemäß einer Bedarfsanalyse und Potentialabschätzung für die Ansiedlung von Betrieben und Forschungsanlagen, die die aktuellen und erwarteten Forschungsschwerpunkte der beiden Gießener Hochschulen abdecken und Synergieeffekte erzielen können; ergänzender Schwerpunkt zur Ansiedlung innovativer und hocheffizienter Energieerzeugungs-/wandlungs- und speicherungsanlagen sowie sonstiger Anlagen und Betriebe im Zusammenhang mit der Energietechnik,
- Berücksichtigung der Ziele der städtischen Gesamtverkehrsplanung zur Optimierung der Verkehrsverteilung im Südviertel und insbesondere zur perspektivischen Entlastung des unteren Aulweges,
- Einbindung der bergrechtlichen (Rekultivierungsplanung), naturschutzfachlichen und lokal-klimatischer Vorgaben in das Grünordnungskonzept des Bebauungsplanes,
- Sicherung und Entwicklung der von den Forstbehörden festgestellten Waldbestände im Plangebiet,
- Dokumentation und Bewältigung der umfänglichen Altlasten-Thematik im Plangebiet,
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktlösung in der historischen Gemengelage durch Festsetzung von Mischgebieten in den teilweise bzw. überwiegend bewohnten Teilbereichen, von Sondergebieten „Energie“ sowie Gewerbegebieten (statt Industriegebieten) mit Zulässigkeitsbeschränkungen und Lärmkontingentierung; Hinweis auf die durch Rechtsprechung konkretisierte Zwischenwertbildung als Lösungsansatz im Falle erkannter Immissions-Detailprobleme auf Genehmigungsebene.

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 werden nicht eintreten.

Die Gewerbefläche südlich des bewaldeten Bahndammes, würden bei Nichtdurchführung der Planung durch natürliche Sukzession Lebensräume für seltene und geschützte Tier- und Pflanzenarten verloren gehen, hier temporäre Kleingewässer als Lebensraum der streng geschützten Art Kreuzkröte sowie vegetationsfreie Flächen für den Flussregenpfeifer und die Zauneidechse.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer nachhaltig Umstrukturierung des gesamten Plangebietes. Das Gebiet wird zukünftig durch den Neubau der Thermischen Reststoffverwertungs- und Energieerzeugungsanlage TREA II und des Biomasseheizkraftwerks den Versorgungsschwerpunkt der Energieerzeugung der SWG sichern und weiter entwickeln.

Die Verlängerung der Ferniestraße mit Anbindung an den Leihgesterner Weg wird eine verbesserte Verbindung zwischen den Hochschulstandorten der Natur- und Geisteswissenschaften (im Klingelbachtal) schaffen sowie das vorhandene, teilweise durch Wohngebiete führende Straßennetz (Ohlebergsweg, Aulweg) im Gießener Süden entlasten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden wertvolle Lebensräume durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt und langfristig gesichert.

Anderweitige Planungsüberlegungen, wie z.B. die Verlegung des Biomassenheizkraftwerkes auf Flächen nördlich der Planstraße A in das Gewerbegebiet Atzelbusch wurden nicht umgesetzt, da damit die Konzentration der Energieversorgung an dem vorhandenen mit Infrastruktur ausgestatteten Standort aufgegeben würde. Die städtebauliche Gliederung steht auch im Zusammenhang mit dem sich nördlich anschließenden Bebauungsplan GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“ (Teilgebiet Nord). Die Flächen dort sollen so entwickelt werden, dass sie für innovative und wachstumsorientierte Branchen geeignet sind und in Ergänzung zu dem Fraunhofer Institut einen modernen Technologiestandort prägen. Die eindeutige Gebietsgliederung gewährleistet somit in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet Technologie die Entwicklung höherwertige Gewerbeflächen, aber auch südlich davon im Übergang zum Energiestandort die Ansiedlungen für klassische Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan GI 04/21 „ Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen in der Sitzung vom 17.12.2015 beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 19.12.2015 ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Gießen, Dezember 2015