

Universitätsstadt Gießen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
1. Änderung des Bebauungsplanes WI 6/01
Teichweg/Kiesweg
„Neuer Lebensmittelmarkt“**

Stadtteil Wieseck

B E G R Ü N D U N G

14. Dezember 2002

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“, Stadtteil Wieseck, ist seit 27.06.1990 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Wieseck, westlich der BAB 485 und südlich der L 3128 (Hangelsteinstraße).

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt am östlichen Rand des Neubaugebietes Wieseck zwischen Altenburger Straße im Westen, L 3128 (Hangelsteinstraße) im Norden und BAB 485 im Osten sowie der Wegeparzelle Nr. 629 im Süden.

Das Baugebiet schließt unmittelbar östlich an die Altenburger Straße an und umfaßt die Flurstücke in der Gemarkung Wieseck, Flur 11, Nr. 415 bis 420 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 424 und 629.

Der Geltungsbereich der Kompensationsfläche befindet sich nördlich des geplanten Baugebietes. Er umfaßt das unmittelbar östlich der Altenburger Straße gelegene Flurstück Nr. 423 (bisher geplante öffentliche Parkplatzfläche).

2. Ziel und Zweck

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.12.1999 die Einleitung der 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Änderung soll durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen.

Am 27.09.2001 wird die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gemäß § 12 BauGB und der Entwurfsbeschluss gefasst. Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 08. Oktober bis 09. November 2001 statt. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.09.2001 beteiligt.

Ziel der 1. Änderung Bebauungsplanes WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt in Wieseck zu schaffen.

Der Stadtteil Wieseck hat zur Zeit rund 7500 Einwohner bei steigender Tendenz nicht zuletzt durch das Neubaugebiet mit ca. 1500 – 1800 Bewohnern. Die Lebensmittelversorgung erfolgt z.Zt. durch zwei kleinere zentral gelegene Lebensmittelmärkte in der „Alte Schulstraße“ und in der „Gießener Straße“ und einem Lebensmittelmarkt in der südwestlichen Randlage von Wieseck in der „Ludwig-Richter-Straße“. Daneben gibt es noch einige Bäcker- und Metzgerläden. Mittelfristig kann die Gebietsversorgung nur über einen Vollsortimenter mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche sichergestellt werden. Ein bebaubares Grundstück in ausreichender Größe, möglichst zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung, konnte in der bebauten Ortslage in Wieseck nicht gefunden werden. Die zwischenzeitlich geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ecke Alten Busecker Str./Altenburger Str. in Wieseck wurde wegen zu geringer Grundstücksgröße (rund 2000 m²) von mehreren Investoren verworfen.

Der jetzt geplante Standort für einen Lebensmittelmarkt in Wieseck nordöstlich des „Kreisverkehrs“ in der Alten Busecker Straße hat eine ausreichende Grundstücksgröße von 4000 – 4500 m² und ist verkehrsmäßig gut gelegen. Er sichert die Nahversorgung für das Neubaugebiet und angrenzende Gebiete und ist für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar. Als Vollsortimenter kann er die Grundversorgung für ganz Wieseck gewährleisten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt der geplante Standort im Vergleich mit den benachbarten Flächen bzw. der geplanten Parkplatzflächen den geringsten Eingriff dar.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „öffentliche Parkplatzfläche“ ausgewiesene Bereich steht aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit nicht für den Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Zur Sicherung dieser wertvollen Fläche wird auf den Ausbau als öffentlicher Parkplatz verzichtet. Sie wird als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Da die Fläche in städtischem Eigentum ist, ist sie direkt verfügbar.

3. Übergeordnete Planungen

Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 ist die Fläche als Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wegen der Funktion der Stadt Gießen als Oberzentrum, der Kleinflächigkeit und der geringfügigen Auswirkungen ist kein Abweichungsverfahren zum Regionalplan notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen wurde am 04.11.2000 rechtskräftig. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wiesen eine öffentliche Grünfläche und einen Parkplatz aus und stimmen daher nicht mehr mit den jetzigen Planungsabsichten der Stadt überein.

Um eine Übereinstimmung zwischen den Ausweisungen des Bebauungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erreichen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt für den Lebensmittelmarkt ein Entwurf eines Planungsbüros zugrunde. Diese Konzeption sieht das Gebäude im nordöstlichen Bereich des Grundstückes vor. Dabei soll die Anlieferung einschließlich Rampe zur Vermeidung von Störungen der Wohnbebauung möglichst wenig einsehbar an der Nordostecke des Gebäudes erfolgen. Im Süden bzw. Westen wird der Eingangsbereich und daran anschließend werden Stellplatzflächen angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt für PKW und LKW zur Anlieferung erfolgt von der Altenburger Straße im Nordwesten. Im Süden ist über den Kreisverkehr und den vorhandenen, teilweise noch auszubauenden Feldweg nur eine Zufahrt für PKW vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Nutzung und Größe der geplanten Verkaufsfläche des Marktes wird ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Verkaufsfläche darf maximal 800 m² betragen.

Für das Nutzungsmaß wird entsprechend der Vorgaben des Investors max. ein Vollgeschoß, eine Firsthöhe von max. 10 m, eine Traufhöhe von max. 5 m und eine Grund- und Geschoßfläche von max. 1199 m² festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahn der Altenburger Straße, jeweils gemessen auf der Straßenachse vor der Gebäudemitte.

5. Gestaltung

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Firstrichtung sichergestellt. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich ausdrücklich an der im Bebauungsplan Nr. WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“ und Bebauungsplan WI 6/02 „Ortserweiterung Wieseck“ in der unmittelbaren Nachbarschaft vorgegebenen Firstrichtungen,

die sich in den vorhandene Gebäuden widerspiegelt. Dementsprechend wird die Firstrichtung im Planungsgebiet parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 427 festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen diese Firstrichtung auf. Das Baufenster berücksichtigt im Norden und Osten einen Grenzabstand von 3 m. Die Länge des Baufensters beträgt 60 m, die Breite 30 m. Damit steht für den Lebensmittelmarkt ein ausreichend großes Baufenster für die Errichtung des Gebäudes zur Verfügung.

Als Dachform wird entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Gebäude ein Sattel- oder Walmdach mit symmetrischen Dachflächen mit einer Neigung von max. 22 festgesetzt. Ein begrüntes Flachdach ist ebenfalls zulässig. Untergeordnete Nebengebäude und Anbauten sind davon ausgenommen.

Dachmaterial und -farbe sowie Fassadenmaterial und -farbe sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen, wobei auch bei diesen Gebäudeelementen eine Anlehnung an die vorhandene Gebäudesubstanz zu erfolgen hat. Dementsprechend sind nur rotbraune unglasierte Tonziegel und Dachsteine zulässig. Die Fassaden sind mit hellem Putz zu versehen. Die Bezeichnung „rotbraun“ bzw. „hell“ läßt eine gewisse farbliche Bandbreite zu (z.B. hellgelbe, hellblaue Fassaden), schließt aber Farbtöne (z.B. blaue Dachziegel) aus. Grelle, leuchtende Farben (z.B. Rot, Gelb, Blau) sind an der Nord- und Ostseite des Gebäudes nicht zulässig.

Die Gestaltung des Grundstückes durch Grünflächen erfolgt vor allem in den an den Rändern des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Anlieferungsbereich des Marktes kann in dieser Randeingrünung ein Mülltonnenstellplatz angeordnet werden, wenn er gegen Einblicke weitestgehend abgeschirmt und eingegrünt wird.

Die Art und Gestaltung der Werbeanlagen beschränkt sich auf das für Lebensmittelmärkte übliche Maß. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft sind nur an der Gebäudenord-, west- und -südseite Werbeanlage (einschließlich der Wechsellpreistafeln) mit einer Fläche von insgesamt max. 25 m² zulässig. Zusätzlich sind maximal zwei großflächige Werbetafeln (sogenannte Euro-Plakatanschlagtafeln) mit einer Größe von maximal 3 m x 4 m direkt vor der westlichen und südlichen Außenwand zulässig. Der Zugang und die Zufahrt zum Markt erfolgen aus dem vorhandenen Neubaugebiet hauptsächlich von der Altenburger Straße. In diesem Bereich sind drei Werbefahnen zulässig, um auch eine gewisse Fernwirkung in das große Neubaugebiet hinein erreichen zu können. Die Zahl der Werbefahnen wurde jedoch auf eine Mindestzahl beschränkt, um Störungen des Landschaftsbildes und mögliche Lärmentwicklung für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Ansonsten ist noch ein Pylon oder eine freistehende Werbeanlage mit einer Werbefläche von max. 5 m² und einer Höhe von max. 6,50 m im Bereich der nördlichen Zufahrt zulässig. Freistehende großflächige Werbetafeln und Werbeflächen über dem Dach sind aufgrund ihrer erheblichen Fernwirkung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der freien Landschaft und des Ortsbildes nicht zulässig.

Das Grundstück ist im Norden und Osten mit einem rund 1,20 m hohen Drahtzaun einzufrieden. In diesen Bereichen grenzen naturschutzfachlich wertvolle Grünflächen an das Planungsgebiet. Mit der Einfriedung soll schon vor Baubeginn deren Beeinträchtigung durch den Baustellenbetrieb (Zufahrt, Lagerung von Material), Kunden und Spaziergänger vermieden werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt hauptsächlich von der Altenburger Straße. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein Zu- und Abfahrtsbereich für PKW und LKW in Gegenlage zu einer vorhandenen untergeordneten Straßeneinmündung festgesetzt. Der Anlieferungsbereich des Marktes wird sich an der nordöstlichen Gebäudeecke befinden, wo er mit Orientierung zur freien Landschaft die geringste Lärmbelastigung für die süd- und westlich vorhandene Wohnbebauung erzeugen wird.

Hauptsächlich zur Entflechtung des Kunden- und Zulieferverkehrs während der Belieferungszeiten wird im Süden im Bereich des vorhandenen Feldweges noch eine Zufahrt für PKW festgesetzt. Dabei wird nur der unmittelbar für die Zufahrt erforderliche Bereich ausgebaut. Südlich des Planungsgebietes sind Wohngebäude bereits vorhanden bzw. geplant. Zum Schutz dieser Gebäude vor Verkehrslärm während der Öffnungszeiten des Marktes wird entlang der nördlichen Grenze des Wohngrundstücks eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ mit dichter Bepflanzung im Bereich des vorhandenen Feldweges festgesetzt. Die Ausführung ist als kleiner Erdwall mit ca. 1 m Höhe vorgesehen. Der Feldweg (Flurstück Nr. 629) wird im Zufahrtsbereich dementsprechend in nördliche Richtung verlegt. Damit entsteht ein größerer Abstand zum vorhandenen Wohngrundstück. Gleichzeitig kann die PKW-Zufahrt dadurch verkehrstechnisch günstiger in den Kreisverkehr eingebunden werden.

Die Stellplatzflächen westlich und südlich des geplanten Gebäudes werden entsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Der südliche Abschnitt der Wegeparzelle Nr. 424 wird in das Plangebiet einbezogen. Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auch weiterhin zu sichern, wird der nördliche Teil der Wegeparzelle Nr. 424 über das Flurstück Nr. 423 bis zur Altenburger Straße verlängert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser kann entweder in einen Regenwasserkanal (KR DN 300) in der Altenburger Straße oder in einen südlich der Parzelle 415 verlegten Regenwasserkanal (KR DN 400) eingeleitet werden. Das Schmutzwasser kann entweder in einen Schmutzwasserkanal (KS DN 250) in den Gustav-Stresemann-Ring oder in einen Schmutzwasserkanal (KS DN 250) in der Wohnstraße Altenburger Straße eingeleitet werden. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück des Lebensmittelmarktes ist ein Regenrückhaltebecken für das gesamte Baugebiet geplant.

Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenart nicht möglich.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist ein Mehrbedarf von 800l/min Löschwasser auf 1600 l/min für den Lebensmittelmarkt zu berücksichtigen

Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Im Weg Flurstück Nr. 629 am südlichen Rand des Planungsgebietes wurde etwa in der Wegmitte bereits ein Regenwasserkanal zum geplanten Regenrückhaltebecken am Gießener Ring verlegt. Die Bepflanzung der geplanten Verkehrsgrünfläche wird deshalb so gewählt, daß eine Beschädigung des Kanals vermieden wird.

7. Altflächen

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der maximal zulässigen Geschoßfläche von 1199 m² ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.

Auch das FFH-Gebiet Wieseckau wird nicht berührt.

Die Biotoptypen des zukünftigen Baugebietes werden nach der Aussage der Stadtbiotopkartierung (PGNU 1997) durch eine frische Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris typicum*) im Süden sowie durch eine wechselfeuchte Glatthaferwiese mit Wiesensilau (*Arrhenatheretum elatioris* mit *Silaum silaus*) im Norden bestimmt. Östlich des zukünftigen Baugebietes befindet sich ein Sumpfschilfried (*Carex acutiformis*-Gesellschaft) im Komplex mit einer Mädesüß-Feuchtbrache.

Die frische Glatthaferwiese nimmt den größten Teil des zukünftigen Baugebietes ein und wird durch ein durchschnittliches Arteninventar bestimmt; ihr kommt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu (vgl. PGNU 1997). Die wechselfeuchte Glatthaferwiese beschränkt sich auf den nördlichen Randbereich des zukünftigen Baugebietes und erstreckt sich im wesentlichen auf die nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Wiesenflächen. Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung sowie ihrer Lebensraumfunktionen für die Tierwelt hoch (vgl. PGNU 1997). Kartierte Rote-Liste-Arten sind Feldhase, Kiebitz, Feldlerche, Feldsperling, Schwarzblauer Moorbläuling, Sumpfschrecke und Filz-Segge.

Eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kommt auch dem Sumpfschilfried bzw. der Mädesüß-Feuchtbrache östlich des geplanten Baugebietes zu; diese bieten Lebensräume für Wiesengrashüpfer und Kurzflügelige Schwertschrecke (Rote-Liste-Arten).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. WI 6/01 „Teichweg/Kiesweg“ ist das geplante Baugebiet als „Private Grünfläche: Parkanlage“ dargestellt, die im Osten durch einen Weg begrenzt wird. Diese „Private Grünfläche: Parkanlage“ nimmt eine Fläche von ca. 0,48 ha ein, der Weg von ca. 0,08 ha. Nach der Stadtbiotopkartierung (PGNU 1997) erstreckt sich die Gesamtfläche des zukünftigen Baugebietes (ca. 0,56 ha) in einer Größenordnung von ca. 0,45 ha auf die frische Glatthaferwiese und in einer Größenordnung von ca. 0,10 ha auf die wechselfeuchte Glatthaferwiese.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen von einem 20%igen Grünflächenanteil sowie zur Anpflanzung von einem Laubbaum für je 5 Stellplätze bei. Die Randbereiche werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. mit Bodendeckern entlang der Altenburger Straße bepflanzt. Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Die festgesetzten Pflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung bei. Gleichzeitig wird eine intensive Eingrünung des Planungsgebietes erreicht.

Zusammenfassend tragen insbesondere die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 10 m und zur Gebäudegestaltung sowie die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zur Ortsbildgestaltung und somit zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung bei. Durch sie wird sichergestellt, daß an einem Siedlungsrand keine überhoch aufragenden Bauten entstehen können, die Gebäude eine ortstypische Gestaltung aufweisen und eine Bepflanzung der Freiflächen bzw. im Randbereich des Baugebietes erzielt wird.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung eingeschränkt werden, indem für PKW-Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt wird. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung. Eine weitergehende Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenart nicht möglich. Für die Bauausführung der übrigen Verkehrsflächen sind auch andere Materialien zulässig.

Eine Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist für den Lebensmittelmarkt nicht wirtschaftlich sinnvoll. Im Markt wird nur eine Toilette vorhanden sein. Aus hygienischen Gründen kann Brauchwasser im Lebensmittelbereich nicht zur Säuberung verwendet werden. Eine Bewässerung der Pflanzflächen erfolgt nur in der Anwuchsphase.

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von frischen bzw. wechselfeuchten Glatthaferwiesen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Private Grünfläche: Parkanlage“ festgesetzt sind und eine Fläche von ca. 0,55 ha einnehmen. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden die durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffswirkungen in Natur und Landschaft deutlich minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert.

Als Kompensationsmaßnahme bietet sich im vorliegenden Fall der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Parkplatz für Kfz“ nördlich des zukünftigen Baugebietes an. Diese erstreckt sich nach Aussage der Stadtbiotopkartierung (PGNU 1997) vollständig auf die wechselfeuchte Glatthaferwiese mit Wiesensilau (s.o.) in einer Größenordnung von ca. 0,58 ha und gliedert sich in ca. 0,24 ha Gehölzfläche und ca. 0,34 ha versiegelte Stellplatzfläche. Zur Kompensation für das zukünftige Baugebiet soll auf den Ausbau dieses „Öffentlichen Parkplatzes“ verzichtet werden, so dass die wechselfeuchte Glatthaferwiese mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in diesem Bereich erhalten bleiben kann.

Die weitere Pflege bzw. Nutzung der Kompenationsfläche soll auf das naturschutzfachliche Ziel ausgerichtet werden, den Wert der Flächen für den Arten- und Biotopschutz, insbesondere als Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (s. oben), zu erhalten. Dies erfordert folgende Maßnahmen:

- Nutzung als zweischürige Wiese, da unter dieser Nutzungsweise die artenreichen Lebensgemeinschaften der Mähwiesen, wie sie sich hier zumindest noch teilweise erhalten haben, entstanden sind. Der erste Schnitt soll jeweils, orientiert am traditionellen Johanni-Mahdtermin (24. Juni), in der zweiten Junihälfte (ab 15.6.) erfolgen, der zweite nach dem Ausreifen der Früchte der Wiesenpflanzen ab 1. September. Diese Nutzungsweise

gewährleistet die Erhaltung eines blütenreichen Wiesenaspektes, u.a. bei den gegebenen Feuchteverhältnissen auch eines ausreichenden Bestandes des Großen Wiesenknopfes, was eine notwendige Voraussetzung für das Überleben des nach FFH-Richtlinie (Anhang 2 und 4) streng geschützten Schwarzblauen Moorbläulings ist.

- Verzicht auf jegliche Art der Düngung, da eine Düngung von Wiesen bei den gegebenen Standortverhältnissen zu einer Verdrängung zahlreicher konkurrenzschwacher Pflanzenarten der Wiesen, einem Rückgang der Artenzahl, einem Rückgang des Kräuteranteils zugunsten von Gräsern und damit insgesamt zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumqualität führen würde.
- Erhalt der natürlichen Feuchteverhältnisse des Bodens (keine Entwässerung).

Das Grünland setzt sich über die Kompensationsfläche hinaus in östlicher und südöstlicher Richtung bis zur Autobahn fort, so daß eine ökologisch sinnvolle Einbettung der Kompensationsfläche in die Umgebung gegeben ist.

Der zukünftigen Eingriffsfläche in einer Größenordnung von ca. 0,56 ha steht somit eine Fläche, die der Bebauung entzogen wird, in einer Größenordnung von ca. 0,58 ha gegenüber, so dass auch unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffswirkungen erzielt werden kann.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1,18 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Sondergebiet		0,55
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,11	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Weg		0,02
Verkehrsfläche		0,02
öffentliche Grünfläche:		0,01
Verkehrsgrün		
Ausgleichsfläche		0,58
Gesamtfläche		1,18

Gießen, den 14. Dezember 2002