

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. GI 05/13 „Auf der Hardt“ (Wohnen in einem alten Steinbruch)

Vorbemerkung

Der in einem ehemaligen Steinbruch liegende Bauhof der Firma Ludwig Schneider, zwischen der Stadt Gießen und der Gemeinde Heuchelheim gelegen, soll einer Nachnutzung als Wohnstandort zugeführt werden.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes stehen demnach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀ sowie die vornehmlich bestandsorientierte Festsetzung eines Mischgebietes (MI) i.S. § 6 BauNVO für die zur Heuchelheimer Straße ausgerichtete Bauzeile.

Darüber hinaus werden großräumig Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung, z.B. Spielplatz und Parkanlage, sowie im Bereich der Hangkanten Flächen für den Erhalt von Gehölzen festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 05/13 „Auf der Hardt“ (Wohnen in einem alten Steinbruch) wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung¹,
- Botanische und tierökologische Erhebungen (Artengruppen: Flechten, Fledermäuse, Vögel incl. Eulen, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter und Wildbienen)²
- Historische Nutzungsrecherche³

eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Gießen (u.a. Stadtplanungsamt, Umweltamt und Untere Naturschutzbehörde) zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. GI 05/13 „Auf der Hardt“ (Wohnen in einem alten Steinbruch) keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Aufgrund der langjährigen Abbautätigkeit sind im Plangebiet nahezu keine autochthonen Böden mehr vorhanden, der überwiegende Teil des Geländes besteht aus Fels bzw. verdichteten

¹ A. Pfeiffer, Schalltechnisches Büro, Ehringshausen – Gutachten Nr. 1155 vom 22.02.2005

² Planungsbüro Holger Fischer 06/2005

³ Herr Andreas Kraft, Ludwig Schneider GmbH

Sedimenten. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Untergrundes als Retentionsraum für das Niederschlagswasser. Für Boden und Wasserhaushalt sind deshalb keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.

- Gegenüber dem aktuellen Zustand als Bauhof mit Lkw-Verkehr ist durch die geplante Nutzung als Wohngebiet eine Abnahme von Emissionen zu erwarten. Angesichts der lufthygienisch nicht ganz unbedenklichen „Kessellage“ des Steinbruchs am Rande des zu Nebellagen tendierenden Lahntals ist der Ausweisung als Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung eindeutig der Vorrang einzuräumen.
- Im Zuge der Planung wurden neben einer Biotop- und Vegetationskartierung auch verschiedene Artengruppen untersucht, die Rückschlüsse auf die Bedeutung der Steilwände als Lebensraum spezialisierter Flechten oder Tiere liefern sollten. Die Erhebungen ergaben, dass eine Gefährdung besonders oder streng geschützter Arten ebenso ausgeschlossen werden kann, wie erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Besonders geschützte Bereiche sind nicht betroffen. Eines Ausgleiches bedarf es nicht.
- Auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die angrenzenden Wohnsiedlungen sind unwahrscheinlich, da das Gelände nur von Süden her einsehbar ist, der Öffentlichkeit bislang nicht zur Verfügung stand und sich ein Wohngebiet wie das geplante besser in die Umgebung einfügt als der Bauhofbetrieb.
- Die Recherche der Nutzungsgeschichte des Steinbruchs lässt darauf schließen, dass allein die alten Erdtanks für Kraftstoffe eine potenzielle Altlast darstellen. Sie werden unter Aufsicht eines zugelassenen Umweltsachverständigen im Zuge der Erschließung ausgebaut.
- Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem, die Abwasserbehandlung in der städtischen Kläranlage Gießen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt kontrolliert und mündet in einem den Anforderungen entsprechend dimensionierten und bestehenden Regenrückhaltebecken/Teich südlich der Heuchelheimer Straße. Belastungen für die Umwelt durch Abwässer sind somit nicht zu erwarten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch den, dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- der Hinweis der Gemeinde Heuchelheim zwecks Erstellung eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Heuchelheim und der Stadt Gießen,

- der Hinweis vom Gesundheitsamt des Landkreises Gießen auf die in technischen Vorschriften/DIN-Normen geregelte Ausbildung von Anlagen zur Regenwassernutzung und die Anzeigepflicht (gem. § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung) des Betreibers an die Stadt/ Gemeinde bzw. der Stadt/ Gemeinde,
- der Hinweis auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Gießen und der Deutschen Telekom AG,
- die Hinweise der Unteren Bauaufsicht haben vornehmlich redaktionellen Charakter: Aufgenommen wurden u.a. die Vorschläge zur Formulierung der Festsetzung zu Einfriedungen und der Vorgabe für Ersatzpflanzungen,
- die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde auf Aufnahme einzelner Textpassagen aus dem amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes zum Stadtklima Gießens.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme einer „Wasserrechtlichen Festsetzung“ (§ 42(3) HWG i.V.m. § 9(4) BauGB). Begründet wurde die Nicht-Berücksichtigung damit, dass § 42 (3) HWG eindeutig bestimmt, dass Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt verwertet werden soll. Dies gelte auch für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, die § 42(3) HWG deshalb ausdrücklich unter den Vorbehalt der Eignung (des Untergrundes) stellt. Es bestünde demzufolge bei dem hier vorliegenden Fall keine Wahlmöglichkeit, sondern eine Bindung für den Regelfall.

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

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände des Betriebshofs in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf der verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Wohngebiet innerhalb von Gießen nicht auffindbar sind.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 02.02.2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 13.05.2006 in der Gießener Allgemeinen und dem Gießener Anzeiger bekannt gemacht. Er ist rechtskräftig seit dem 13.05.2006.