

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadtplaner, Städtebauarchitekt

Dipl.-Ing. Joachim Bellach
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Am Wingert 21
35435 Wettenberg

Tel.: 0641 / 8778-204

Fax: 0641 / 8778-331

email: henkel-bellach@t-online.de

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN



Zusammenfassende Erklärung

**Bebauungsplan Nr. GI 03/06
Gebiet: "Zum Waldsportplatz"**

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Joachim Bellach
Dipl.-Ing. Christoph Henkel

Stand: April 2007

Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Waldsportplatz" wird für alle Beteiligten die erforderliche Rechts- und Planungssicherheit geschaffen. Dies betrifft insbesondere die zukünftige gewerbliche Nutzung von großen Teilen Gebietes unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Nutzungen und die Entwicklung einer Baukonzeption, die eine geordnete Erschließung, ausreichenden Immissionsschutz (Lärm) und eine Abstimmung mit den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes gewährleistet.

Planungsziele sind im einzelnen:

- die Erhaltung und Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe,
- die Entwicklung der nicht bebauten oder zur Nachverdichtung und Umstrukturierung geeigneten Flächen,
- die Mischung von Wohnen und Arbeiten in von Immissionen abgeschirmten Bereichen,
- der Ausschluss von nicht verträglichen Nutzungen und Anlagen, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen,
- die Erhaltung und Entwicklung wertvoller Grünbestände und Biotopstrukturen,
- die verkehrsgerechte Anbindung an das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz.

Im vorliegenden der Begründung beigefügten Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, soweit sie von der vorliegenden Planung berührt werden, ermittelt und bewertet.

Der Bebauungsplan GI 03/06 "Zum Waldsportplatz" in Gießen ordnet die bauliche Nutzung auf dem Areal des ehemaligen "Class II/IV-Depots" der US-Armee. Es werden Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt, außerdem die erforderlichen Verkehrsflächen sowie Grün- und Ausgleichsflächen. Innerhalb der Baugebiete wird die zulässige Nutzung durch textliche Festsetzungen so gesteuert, dass Belästigungen der Umgebung möglichst gering gehalten werden und, dass die Nutzungen des Plangebietes durch Immissionen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Wichtig für die Betrachtung der Umweltwirkungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist, dass ein baulich vorgeprägter Standort genutzt wird. Darüber hinaus bestehen in Teilflächen zusätzlich Baurechte gemäß § 34 BauGB. Wesentliche Umweltwirkungen sind daher bereits vorhanden oder zumindest zulässig.

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erfolgt ein geringfügiger Verlust von Flächen für die Kaltluftbildung und eine entsprechende Ausweitung des Siedlungsklimas. Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen, deren Schattenwurf thermische Belastungen verringert und deren Laub Schadstoffe aus der Luft filtert, tragen zum klima- und lufthygienischen Ausgleich innerhalb der neu entstehenden Baufläche bei.

Neben der Nutzung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB werden durch die Zonierung der Nutzungen die Gebiete mit Wohnanteilen vor Emissionen gewerblicher Nutzungen geschützt.

Der Bestand von Biotopen geringer bis mittlerer Wertigkeit reduziert sich. Durch die Festsetzung von Grünflächen können hochwertige Biotope gesichert werden. Begrünungsfestsetzungen sorgen für eine Mindestausstattung der verbleibenden Freiflächen. Zum Ausgleich für Eingriffe sind Rückbaumaßnahmen, Bepflanzungen und die Umgestaltung des vorhandenen Löschteiches vorgesehen. Die Lebensraumverluste werden innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm gemäß DIN 18005 für Misch- bzw. Gewerbegebiete werden durch Festsetzung zum passiven Schallschutz kompensiert. Die Innere Zonierung des Gebietes ordnet die Nutzungen so, dass potenziell störende gewerbliche Nutzungen ausreichenden Abstand zur benachbarten Bebauung mit Wohnnutzung haben. Außerdem werden unempfindliche Nutzungen der A 485 zugeordnet. Das Verkehrsaufkommen zum Gebiet fließt direkt über das Hauptverkehrsnetz.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Baurechte voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltbelastungen auftreten werden. Auch eine Überschreitung von Zumutbarkeitsgrenzen ist nicht zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bedenken der **Gewerbepark Becker GmbH** konnten zum Teil im Rahmen einer weiteren Abstimmung zwischen der Stadt Gießen und Bedenkenträger berücksichtigt werden.

Die Kennzeichnung der Altlasten bleibt Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Nach intensiver Erörterung der Altlasten-Situation im Plangebiet konnte mit der Fachbehörde ein tragfähiger Kompromiss erreicht werden, der die Eigentümerinteressen und die gesetzlich vorgeschriebene Warnfunktion derartiger Planaussagen angemessen berücksichtigt.

Die Festlegung des Umerschließungsbedarfes bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch weitgehende Bebauung des Plangebietes (über 50 % der zulässigen Geschossfläche) wird beibehalten und durch zeichnerische sowie textliche Festsetzung geregelt.

Die Anregung hinsichtlich der Sammelwerbeanlage wurde berücksichtigt. Ebenso wird die Anregung zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zustimmend zu Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf besteht dadurch nicht.

Der Anregung von **Rechtsanwalt Steiner** wird nicht gefolgt. Der Legendentext zur Altlastenkennzeichnung ist eindeutig. Eine Neuformulierung ist nicht erforderlich.

Den Anregungen von **Gisela Rust, Dr. Beatrix Seim und Burkhard** wird nicht gefolgt. Eine Änderung der Baugebietsart für die Grundstücke 142 – 164 kann nicht erfolgen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Der Forderung nach Ausschluss gewerblicher Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten wird nicht entsprochen. Mit der Nutzungsdifferenzierung sowie Zonierung sind die Belange der angrenzenden Anwohner ausreichend berücksichtigt. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften ist nicht vorgesehen. Ggf. erforderliche nachbarschützende Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren auferlegt werden.

Ein durchgehender mindestens 10 m breiter Pflanzstreifen entlang der o.g. Grundstücksgrenzen ist nicht geplant. Die vorgesehene Sichtschutzeingrünung sowie die sonstigen dem Immissionsschutz dienenden Planfestsetzungen sind ausreichend. Den Anforderungen an eine stadtgestalterisch verträgliche Bauweise wird ausreichend Rechnung getragen. Daher sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich.

Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht wieder aufgenommen. Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes.

Der Zulässigkeit eines Sendemastes für Mobilfunkanlagen bleibt bestehen. Die nachbarschaftsschützenden Anforderungen werden eingehalten.

Eine frühzeitige Realisierung des Lärmschutzwalles entlang der A 485 kann nicht erfolgen. Der Wall kann nur im Zusammenhang mit der Realisierung der Zufahrtsrampe von der Grünberger Straße (Teilanschluss) oder vorgezogen im Zuge geeigneter Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet errichtet werden.

Der Anregung auf Festsetzung von Vollgeschosshöhen wird nicht gefolgt, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorhanden ist und dies auch städtebaulich unangemessen wäre. Statt dessen werden maximale Gebäudehöhen je nach Geschossigkeit festgesetzt.

Den Anregungen der **Eheleute Christel und Kurt Dehus** wird überwiegend nicht gefolgt. Durch die angestrebte Neuerschließung des Gebietes kann bei erhöhtem Verkehrsaufkommen auf die bestehende Zufahrt an der Grünberger Straße verzichtet werden. Eine Verlegung des im Zufahrtbereich geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges ist nicht vorgesehen.

Die genehmigte bauliche Anlage für den Imbissstand kann nicht in die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanes einbezogen werden. Der Anregung auf Verzicht einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit für das Gebäude 601 wird nicht gefolgt, da dies ohne Einfluss auf die Wohnqualität des benachbarten Gebäudes bleibt.

Bei der Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen im Bereich der Pflanzfläche A1 wird auf einen ausreichenden Abstand der Standorte der großkronigen Laubbäume geachtet. Die festgesetzte Breite des Pflanzstreifens von 5 m ist für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausreichend.

Die vorgebrachten Anregungen des **RP-Gießen** – Altlasten-Dez. hinsichtlich der altlastenrechtlichen Belange wurden berücksichtigt.

Der Anregung des **Hess. Forstamtes** wird gefolgt. Bei der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme bleibt der festgestellte Charakter eines parkartigen Baumbestandes erhalten. Eine forstrechtliche Einstufung als Wald gemäß § 1 Abs. 3 Hess. Forstgesetz erfolgt nicht.

Der Hinweis auf Rechtsvorschriften wird zur Kenntnis genommen. Eine Rücknahme der festgesetzten Baugrenzen zur durchgehenden Einhaltung des 30 m – Sicherheitsabstandes erfolgt nicht, da lediglich der genehmigte Baubestand betroffen ist.

Den Anregung der **IHK Gießen-Friedberg** wird nicht gefolgt, da sich aus § 6 Baunutzungsverordnung die im festgesetzten Mischgebiet MI 2 noch zulässigen Nutzungen zweifelsfrei ergeben.

Auf das festgesetzte Umerschließungskriterium eines erreichten Geschossflächenanteiles wird nicht verzichtet. Neben dem aufgeführten öffentlichen Belang der Verkehrssicherheit sind auch nachbarschützende Belange hinsichtlich der aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen resultierende Immissionen zu berücksichtigen. Die Festsetzung zur Erforderlichkeit der Umerschließung unter Ziff. 7.1 ist durch § 9 Abs. 2 BauGB gedeckt.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen zur Altlastenkennzeichnung wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und berücksichtigen in angemessener Weise die Belange des Eigentümers sowie die Anforderungen an die Warnfunktion.

Der Anregung des **Amtes für Umwelt und Natur** auf Ergänzung des Entwicklungszieles der Ausgleichsmaßnahme M5 wird nicht gefolgt. Auch unter Berücksichtigung der forstrechtlichen Anforderungen sowie wegen der Nähe zur Autobahn A 485 soll kein Wald im Sinne des Forstgesetzes entstehen.

Es erfolgt keine zusätzliche Aufnahme einer wasserrechtlichen Satzung nach Hess. Wassergesetz (HWG) zur zwingenden Nutzung des Regenwassers. Der überwiegend vorhandene Gebäudebestand und die erwartete gewerbliche Neubebauung mit relativ geringer Abnehmerdichte für Regenwasser begründen keine derartige verbindliche Regelung. Eine freiwillige Regenwassernutzung bei den Einzelbauvorhaben bleibt freigestellt.

Der Anregung auf Änderung der Planbegründung unter Hinweis auf Luftreinhalteplanung wird nicht gefolgt. Es gibt noch keinen gültigen Aktionsplan zur Luftreinhaltung.

Der Anregung auf Änderung des Umweltberichtes bezüglich der Monitoring-Maßnahmen bei der Kampfmittelsondierung wird nicht gefolgt. Die systematische Sondierung im vorgesehenen Baugelände ist anerkannter Stand der Technik.

Der Anregung von **BUND, NABU, HGON, BVNH** zu einer aktualisierenden und vertiefenden Untersuchung der Grundlagen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages wird nicht gefolgt. Der vorliegenden Planung liegen detaillierte Bestandsaufnahmen aus den Jahren 1995 und 1998 zu Grunde, außerdem vertiefende Überprüfungen des Bestandes an Nutzungs- und Biotoptypen sowie Vegetation in den Jahren 2002 und 2005. Im Verlauf der Planaufstellung fanden weitere Ortsbegehungen statt.

Die vorliegende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich stimmt mit den gesetzlichen Anforderungen überein. Die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich erfolgt nicht nur verbalargumentativ, sondern auch quantifizierend auf der Grundlage einer differenzierten Bewertung. Diese Bewertung berücksichtigt die Qualität der einzelnen Biotopbestände, die zu erwartenden Schwere der Eingriffe und die Wirksamkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Der Hinweis der **Tele-Com** auf einen erforderlichen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer wird zur Kenntnis genommen. Die Zugänglichkeit der Telekommunikationsanlagen sowie deren Schutz bleiben dauerhaft gewährleistet. Die Telekommunikationsanlagen liegen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" und somit ist ausreichende Zugänglichkeit gewährleistet.

Der Anregung des **Liegenschaftsamtes** die Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M 5 in Bauland umzuwandeln wird nicht gefolgt. Die Fläche ist einerseits aufgrund der Lage an der A 485 nur begrenzt nutzbar (Bauverbotszone ca. 100 m) andererseits würde ein erhebliches Ausgleichsdefizit entstehen, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen wäre.

Den Anregungen der **Wirtschaftsförderung** zur Änderung des Umerschließungskriteriums wird nicht gefolgt. Ebenso sind die im Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen zur Altlastenkennzeichnung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und berücksichtigen in angemessener Weise die Belange des Eigentümers sowie die Anforderungen an die Warnfunktion. Die Gefahr, dass Amtshaftungsansprüche erhoben werden, wird nicht gesehen.

Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Auswirkungen eines Verzichts auf die Planung

Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde zur Folge haben, dass die künftige Nutzung des Areales nach §§ 34 und 35 BauGB beurteilt würde. Auch dann wäre eine erhebliche Ausweitung der baulichen Nutzung zulässig. Da große nicht bebaute Teile des Plangebietes bereits als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt werden, sind dort wesentliche Umweltauswirkungen der entsprechenden Nutzungen bereits vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Waldsportplatz" fördert die Innenentwicklung und das "Flächenrecycling" und trägt dadurch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Diskussion anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Die geplante gemischte und gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Lage u.a. an der stark befahrenen A 485 sowie der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur situationsgerecht. Die nachfolgende Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten konzentriert sich auf eventuelle alternative Nutzungs- und Erschließungskonzepte.

Alternative Standorte und Lösungskonzepte

Die Verteilung und Organisation der einzelnen Flächennutzungen auf dem Gelände ergibt sich aus funktionalen Erfordernissen und aus der zum Emissionsschutz und Immissionsschutz erforderlichen Zonierung. Die innere Erschließung ist flächensparend in Form einer Stichstraße geplant. Die Straße liegt in der Mitte des Gebietes und hält Abstand zu empfindlichen Nutzungen, insbesondere zu den nördlich benachbarten Anwesen entlang der Grünberger Straße.

Besondere Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung, insbesondere immissionsempfindliche Nutzungen und schutzwürdige Lebensräume wurden bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

Im Verlauf der Planaufstellung wurden mehrere alternative städtebauliche Entwürfe entwickelt und miteinander verglichen. Planerische Alternativen, die im Rahmen der Vorgaben zur Gebietsentwicklung zu erkennbar geringeren Umweltwirkungen führen würden, haben sich dabei nicht ergeben.