

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/10
„Altenwohnanlage Eichendorffring“

1. Vorhaben

Die Wohnbau Gießen GmbH beabsichtigt ihre zweistöckige Altenwohnanlage Eichendorffring 91 zu ersetzen, da das Gebäude als nicht mehr sanierungsfähig eingestuft wurde.

Auf einem veränderten Grundstückszuschnitt ist beabsichtigt drei einzelne vier- bis fünfstöckige stadtvillenartige Gebäude zu errichten. Den Mietern der Altenwohnanlage wird so ein sozialverträglicher Umzug direkt in einen der Neubauten ermöglicht.

Dazu greift die Planung in die bisherige öffentliche Grünanlage ein. Der verbleibende Grünzug wird als öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert. Der offene Charakter der Grünanlage bleibt erhalten, da auch das neue Grundstück des Vorhabenträgers öffentlich zugänglich bleibt und nicht eingezäunt wird.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft sind – durch notwendige Baumfällungen - nur beim Schutzgut Pflanzen zu erwarten, die anderen Umweltschutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

2.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:

Im Plangebiet befindet sich eine teils private, teils öffentliche Grünanlage mit Rasenflächen, einigen niedrigeren Gehölzbeständen und einem umfangreichen Großbaumbestand. Es ist Jagdrevier von einigen Fledermausarten und wird als Brut- und Nahrungsrevier von 17 Vogelarten, unter anderem dem Sperber, genutzt. Um diese Funktionen zu erhalten, wurden bei der Planung die Großbäume so weit wie möglich geschont. Als Ausgleich für die dennoch notwendige Fällung von ca. 29 % des Gehölzbestands werden Bäume und Sträucher im Umfang von ca. 1/3 des Verlustes im Plangebiet neu gepflanzt. Darüber hinaus wird ein monetärer Ausgleich für weitere städtische Bäume gezahlt, der in die Anpflanzung von neuem Stadtgrün fließt.

2.2 Boden:

Das Gebiet um das bestehende Gebäude herum wurde aufgefüllt, so dass kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Es muss Grundstücksfläche zusätzlich überbaut werden. Darüber hinaus werden weitere Flächen wasserdurchlässig befestigt, um die Neuversiegelung zu begrenzen.

Im Bereich der Grünanlage wird kein Eingriff erfolgen.

2.3 Wasser:

Das Niederschlagswasser wird über eine Zisterne gesammelt und verwertet oder versickert.

2.4 Klima/Luft:

Hier gibt es keine relevanten Änderungen, die ein Planerfordernis auslösen.

2.5 Landschafts-/Stadtbild:

Die neuen Gebäude werden baulich attraktiver als die vorhandenen maroden Bauten. Die vorhandene und geplante Begrünung sorgt für eine gute Einbindung der Anlage.

2.6 Lärm:

Das Gebiet wird durch die östlich gelegene Autobahn A 485 vorbelastet. Vom Vorhaben selbst gehen keine weiteren bzw. über die vorhandenen Emissionen hinaus gehenden Lärmbelastungen für die umliegende Wohnnutzung aus. Der Vorhabenträger wird erforderliche Schallschutz-Verglasungen vorsehen.

2.7 Schutzgebiete, Kultur- und Sachgüter

Schutzgebiete sowie besondere Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

2.8 Monitoring

Es ist eine Begutachtung der zu erhaltenden Bäume nach Bauabschluss und dann nach fünf Jahren durch das Amt für Umwelt und Natur vorgesehen.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde nach Aufstellungsbeschluss mit einer Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung durch Planaushang informiert. Der Vorentwurf wurde entsprechend der Anregungen aus der Öffentlichkeit überarbeitet.

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 05.03. – 10.04.2007 durchgeführt.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

Der Verzicht auf das Vorhaben, die Ausweisung eines „reinen Wohngebiets“, die Fortführung des alten Bebauungsplans G 31B „Ostviertel“, die Beschränkung des Vorhabens auf das alte Grundstück, mehr Einkaufsmöglichkeiten im Viertel wurden nicht berücksichtigt, da sie den Planungszielen grundsätzlich entgegenstehen. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen ist wegen, ausreichender Abstände, sowie der Höhe der Nachbarbebauung und der Bäume nicht notwendig. Die Parkplätze sollen nicht

zusätzlich eingegrünt werden, da genügend Begrünung vorhanden ist und neu geschaffen wird.

Der Abstand zur Autobahn ist nach heutiger Gesetzeslage ausreichend.

Auf Grund des zusätzlichen Eingriffs konnte der Radweg nicht verlegt werden.

Andere Wohnungstypen wurden vom Vorhabenträger nicht berücksichtigt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen oder Hinweise zu Altlasten, Bodendenkmälern, Kampfmittelräumung, anzupflanzenden Arten sowie Fassaden- und Dachbegrünung ein.

Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:

Ein Änderung in der Liste anzupflanzenden Arten einer Baumart hin zu einer Wildform, wurde auf Grund der städtischen Lage und parkartigen Ausprägung nicht für notwendig gehalten.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als ein schrittweiser Neubau am alten Standort kamen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Ein Neubau auf der Grundlage des § 34 BauGB – ohne Neuordnung der Grundstückszuschnitte – würde aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung ähnliche Umweltauswirkungen (Versiegelung, Baumfällung) haben. Diese Lösung wäre aber städtebaulich unbefriedigend – ein Zeilenbau würde zur Abriegelung der Grünanlage nach Norden führen.

Eine Verdichtung durch eine größere Anzahl an Wohneinheiten ist im Siedlungsgebiet auch aus Umweltgesichtspunkten (Verringerung der Neubaufächen im Stadtrandbereich) sinnvoll.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht.

Stadtplanungsamt Gießen, 3.9.2007

i.A.

Dettling
(Amtsleiter)

(Siegel)