

# BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05  
„Waldweide“

### 1. Vorhaben

Die ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Telekom AG in Kleinlinden Flurstück Flur 1 Nr. 405/12 und 977/1 tlw. liegen zwischen der Waldweide und der Frankfurter Straße im Stadtteil Kleinlinden und werden für die betrieblichen Abläufe der Deutschen Telekom AG nicht mehr benötigt.

Ziel der geplanten Neuordnung ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, eines angegliederten Backshops sowie der erforderlichen Stellplätze, um in Verbindung mit der geplanten Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Vollsortimenters) von der Wetzlarer Straße an den Allendorfer Weg am Ortsrand von Kleinlinden, die Versorgung der umliegenden Wohngebiete an der Frankfurter Straße zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. GI 09/05 „Waldweide“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 2.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind durch die Planung nicht zu befürchten, da keine wertgebenden Biotopstrukturen betroffen sind. Im Gegenteil ist durch die Erhöhung des Grünanteils und die Bepflanzung des Grundstücks eine tendenziell bessere Einbindung des Gebiets in die noch immer ländlich strukturierten Freiflächen zwischen Waldweide und Frankfurter Straße möglich.

#### 2.2 Boden:

Die Wahl des Standortes für das Vorhaben folgt dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind wegen des hohen Versiegelungsgrades und der anzunehmenden Verdichtung und Überformung weiter Teile des künftigen Verbrauchemarktes nur gering. Gefährdungen für Boden und Grundwasser durch Altlasten sind bei ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Verwertung nicht zu befürchten, da die

bestehenden Kontaminationen der Auffüllungsschichten unter Asphalt und Pflasterdecken unter den Eingriffswerten für Wohnbebauung nach der Hess. AltlastVwV liegen bzw. die Zuordnungsklasse Z.1.2 nicht überschreiten.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Vollzug des Bebauungsplanes fachtechnisch zu begleiten ist und gegebenenfalls auftretende lokale Bodenbelastungen nach den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu sanieren sind.

### **2.3 Wasser:**

Die Eingriffswirkungen der Planung auf Boden und Wasserhaushalt sind wegen des hohen Versiegelungsgrades und der anzunehmenden Verdichtung und Überformung weiter Teile des künftigen Verbrauchermarktes nur gering.

Gemäß § 42 Abs. 3 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneter Form versickert werden.

### **2.4 Klima/Luft:**

Aufgrund der bestehenden Überformungen sind erhebliche Beeinträchtigungen für die kleinklimatische Situation der Umgebung nicht zu erwarten. Die vorgesehene Bepflanzung des Parkplatzes mit rasch wüchsigen Ahorn-Bäumen und die dichte Eingrünung des Grundstücks tragen durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang zu einer Minimierung der ohnehin geringen Eingriffsfolgen auf das Kleinklima und die Lufthygiene bei. Im Ergebnis ist nicht mit erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen für die Umgebung zu rechnen.

### **2.5 Landschafts-/Stadtbild:**

Aufgrund der beschriebenen Überprägung des gewachsenen Siedlungsgebiets zwischen Frankfurter Straße und Waldweide durch das bestehende Betriebsgelände sind nennenswerte Schäden für das Schutzgut Landschaft auszuschließen.

### **2.6 Lärm:**

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich vorhabensbedingte Emissionen durch den künftigen Kunden- und Lkw-Anlieferverkehr, den Entladebetrieb und allgemeine „Parkplatzgeräusche“. Zur Umsetzung der Empfehlungen der eigens durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die auch langfristig und eine sehr positive Betriebsentwicklung (d.h. höherer Pkw-Frequentierung) voraussetzend sicherstellen, dass die bestehende Wohnqualität für die Nachbarschaft erhalten bleibt.

### **2.7 Schutzgebiete, Kultur- und Sachgüter**

Schutzgebiete sowie besondere Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

## **2.8 Monitoring**

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt sich das absehbare Erfordernis auf die Umsetzungskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen und die Zielkontrolle der Pflanzmaßnahmen.

## **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 25.10.2005 – 25.11.2005 (einschließlich) durchgeführt. Seitens der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

## **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen**

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

### **Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:**

Von einer über die Behandlung im Durchführungsvertrag und die Begründung hinausgehende Kennzeichnung des gesamten Bereiches als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ wurde abgesehen.

Eine über die Vorgaben des § 42 Abs. 3 HWG hinausgehende Festsetzung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung wurde für nicht erforderlich gehalten, da in einem Lebensmittel-Discounter die Einsatzmöglichkeiten von Brauchwasser beschränkt sind.

## **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das ehemalige Betriebsgelände an der Waldweide in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf der attraktiven und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets. Eine Entwicklung des Gebiets für Zwecke des Naturschutzes kann schon wegen seines hohen Versiegelungsanteils ausgeschlossen werden. Die Wahl des Standortes für das Vorhaben folgt insofern dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

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, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen den Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ in ihrer Sitzung am 08.11.2007 als Satzung beschlossen.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht.

Linden, den 16.11.2007