

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. GI 05/06
„In der Kropbach“

1. Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 05/06 „In der Kropbach“ umfasst eine Parzellenreihe entlang des Kropbaches, der die Grenze zu Heuchelheim bildet. Das Plangebiet hat eine Größe von 2,75 ha. Die Flächen werden seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts überwiegend als Eigentümergeärten genutzt, teilweise wird Obstbau und Tierhaltung betrieben, einige Flächen liegen brach. Zur rechtlichen Sicherung der Gärten wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Darüber hinaus ist der Zugang zum Kropbach zum Zwecke der Gewässerunterhaltung sicherzustellen, der derzeit durch Einfriedungen und z.T. Bebauung des direkten Uferbereichs nicht möglich ist. Schließlich ist die Nutzung des Uferbereichs und des Überschwemmungsgebietes so anzulegen, dass ein möglichst schadloser Abfluss potentieller Hochwässer gewährleistet ist. Um diese Ziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan private Grünflächen (Eigentümergeärten), Verkehrsflächen (Fahrwege) und (insbesondere im Uferbereich des Kropbaches) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Das Gebiet hat derzeit eine hohe Bedeutung für die Erholung, für die Vogelwelt und für Amphibien sowie – da direkt an den Kropbach anschließend und größtenteils im Überschwemmungsgebiet gelegen - für den Wasserhaushalt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich durch die nun legal mögliche Umwandlung von Weiden, Ruderalflächen und mäßig intensiv genutzten Obstwiesen zu Eigentümergeärten auf 4.520 m² jedoch nicht, da die Gehölze als wertgebende Strukturen nicht verändert werden und durch Naturschutzmaßnahmen im Uferbereich deutliche Aufwertungen erfolgen. Der Wasserhaushalt wird durch die Festsetzung des Uferbereichs und der Verpflichtung, neue Lauben gewässerfern zu erstellen, gestützt. Der Verlust an Retentionsraum ist aufgrund der nur geringen oder fehlenden Einstauhöhe bei 100-jährigem Hochwasser im wegenahen Bereich zu vernachlässigen. Für das Klima und das Landschaftsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Erholungseignung wird durch die Planung gesichert.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde nach Aufstellungsbeschluss mit einer Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung durch Planaushang im Februar und März 1992 informiert.

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB wurde zum ersten Entwurf vom 01.03. bis 03.04.2006, zum zweiten Entwurf vom 20.11. bis 20.12.2007 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen

Im Rahmen der ersten Offenlegung wurde von den Naturschutzverbänden und den Naturschutzbehörden eine aktuelle Tier- und Pflanzenkartierung gefordert. Die Ergebnisse der Kartierung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Darüber hinaus wurden intensive Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Wasserbehörden geführt. Danach wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Umwelt- und Wasserwirtschaftsgesichtspunkten optimiert. Diese Überarbeitungen mündeten in eine zweite Entwurfsfassung.

Im Rahmen der zweiten Offenlegung wurde von den Trägern öffentlicher Belange keine relevanten Anregungen und Hinweise zum Thema Hochwasserschutz mehr getätigt. Folgende Anregungen oder Hinweise, die hauptsächlich von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und von den Naturschutzverbänden eingebracht wurden, konnten berücksichtigt werden (in Klammern jeweils der Einwender):

- Der Schutzstatus des besonders geschützten Biotops nach § 31 HENatG wird stärker betont. Es wird herausgestellt, dass bei Inkulturnahme die aktuelle Ausdehnung des Biotops zu berücksichtigen ist.
- Die Flächengröße eines Stellplatzes wird auf 12,5 m² festgelegt, um die Bodenbefestigung zu begrenzen (UNB).
- Der Uferbereich soll im Rahmen des Monitoring zweimal jährlich begangen werden (UNB).
- Eine ausführlichere Diskussion alternativer Standorte wird in die Begründung eingefügt (UNB, VERBÄNDE, vgl. auch Kap. 5).
- Einige Formulierungen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich verändert zu werden (BAUORDNUNGSAMT).

Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:

- Eine generelle Verlagerung der gesamten Anlage (VERBÄNDE) ist schon im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanaufstellung ablehnend diskutiert worden (vgl. auch Kap. 5).
- Es wurde angeregt, die vom geschützten Biotop derzeit nur teilweise beanspruchten Grundstücke in ihrer Gesamtheit als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft auszuweisen (UNB, VERBÄNDE). Dies würde die Nutzbarkeit der Flächen völlig unmöglich machen. Eine komplette Unterschutzstellung ist sowohl rechtlich als auch fachlich nicht zu begründen. Bei dem Biotop handelt es sich nicht um einen Feucht- oder Auwald (VERBÄNDE); er wird als „uferbegleitende Vegetation“ geführt.
- Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Gärten (UNB, VERBÄNDE) ist nicht notwendig, da keine erhebliche Verschlechterung der Lebensbedingungen für Fauna und Flora zu befürchten ist.
- Eine Begrenzung des Anteils von Grabeland (VERBÄNDE) schränkt den Gartennutzer zu sehr ein. Die Gefahr eines Totalumbruchs ist eher gering; der Anteil von Grabeland ist gegenüber Freizeitnutzungen mit Rasenflächen eher im Rückgang begriffen.
- Ein Verbot des Toilettenbaus (UNB) bleibt auf das Überschwemmungsgebiet begrenzt und wird nicht auf alle Gartenparzellen ausgedehnt, da eine Toilette die Nutzbarkeit eines Gartens deutlich erhöht und derartige Restriktionen daher nur auf wasserrechtliche Notwendigkeiten beschränkt bleiben sollen.
- Die geforderten generellen Abbruchverfügungen im Bereich der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft (UNB) sind durch die rechtlichen Grundlagen der Bauleitplanung nicht gedeckt.
- Eine detailliertere Gestaltungsvorschrift für die Maßnahmenflächen (UNB) ist nicht notwendig, da die vorgegebenen und zur Auswahl gestellten Gestaltungsmöglichkeiten alle dem Entwicklungsziel einer naturnahen Bachaue entsprechen.

- Die Anpflanzung der Eibe (UNB) bleibt erlaubt, obwohl sie nicht standortgerecht ist. Sie bietet den Gartenbesitzern einen immergrünen Sichtschutz, ist immerhin heimisch und ein Vogelnährgehölz. Auch ein generelles Untersagen von Koniferen (UNB, VERBÄNDE), wie vom Landschaftsplan gefordert, erfolgt aus Rücksicht auf die Interessen der Gartennutzer nicht.
- Eine Beschränkung der Stellplatzanzahl auf die in der Stellplatzsatzung geforderte Anzahl (1 Stellplatz pro 3 Gärten, UNB und VERBÄNDE) erfolgt nicht, da sonst die öffentlichen Wege zugeparkt werden und eine gemeinsame Abstimmung unabhängiger privater Eigentümer unpraktikabel ist.
- Im Besitz der Stadt befindliche Gartenflächen sollen nicht vollständig in Naturschutz-Maßnahmenflächen umgewandelt werden (UNB), da sie der Stadt ggf. als Tauschflächen zur Verfügung stehen sollen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, dort Gärten anzulegen; sie kann diese trotz der Ausweisung als Gartenland als Naturschutzflächen gestalten.
- Eine detailliertere Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung (UNB, VERBÄNDE) wird nicht vorgenommen, da ein Vergleich mit einem Voreingriffszustand nicht möglich ist, weil der sogenannte „rechtmäßige Zustand“ voraussichtlich nicht rechtssicher zu ermitteln ist und sich im Spekulativen bewegt. Dagegen stellt die geplante Aufwertung des Uferbereichs durch Nutzungsextensivierung und Biotopneuanlage ein äußerst sinnvolles Planziel dar, das einen vernünftigen Kompromiss zwischen dem Wunsch nach Gartennutzung und dem Ziel der Auenrenaturierung bietet. Statt eine höchst spekulative Ausgleichsbetrachtung anzustellen, wird von der Möglichkeit der Abwägung, die das BauGB bereitstellt, Gebrauch gemacht. In diese Abwägung werden auch die schon von der Stadt getätigten Maßnahmen im Plangebiet eingestellt.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Eine komplette Verlagerung der Kolonie ist im Rahmen des Planverfahrens aus landschaftsplanerischer Sicht gefordert worden. Für ein Verlagerung der Kolonie fehlt allerdings verfügbares Ersatz-Gartenland in erreichbarer Nähe; der nächste größere Komplex von potentiell Tauschland liegt in Allendorf. Gerade die Hausgartenfunktion einiger Gärten ist mit dieser Fläche nicht zu ersetzen. Naturschutzfachlich günstigere Tauschflächen in der Nähe (z.B. auf der Hardt) stehen nur in sehr beschränktem Umfang und in zersplitterter Lage zur Verfügung. Letztendlich stimmt auch der Landschaftsplan dem Standort als Gartenanlage zu, wenn der Uferbereich freigeräumt wird. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 28.08.2008 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 29.09.2008 rechtswirksam.

Stadtplanungsamt Gießen, 29.09.2008