

# BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

## Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. GI 01/22 „Flutgraben“

### 1. Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 01/22 „Flutgraben“ umfasst das Gelände der ehemaligen „Möbelstadt Sommerlad“ zwischen Bahnhofstraße, Wieseck, Eisenbahn und „Flutgraben“. Es soll als Baugebiet mit dem Ziel der Errichtung eines innerstädtischen Handels- und Dienstleistungszentrums ausgewiesen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5, d.h. dass das 1,5 fache der maximal überbaubaren Grundfläche an Geschossen errichtet werden darf. Die Haupteinschließung des künftigen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über eine Anbindung des Parkplatzes an die Bahnhofstraße sowie über den „Flutgraben“, von dem aus die Tiefgarage mit rd. 153 Pkw-Stellplätzen sowie die Anlieferungszone angefahren werden. Entlang der Wieseck ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer begleitenden Baumpflanzung geplant.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Erhebliche Eingriffswirkungen der Planung auf **Boden und Wasserhaushalt** sind angesichts der aktuellen, von Bodenabtrag und Versiegelung geprägten Situation nicht zu erwarten. Die vorgesehene Begrünung von 10 % der Grundstücksflächen wird stattdessen sogar eine Verbesserung bewirken, da der hierzu erforderliche Auftrag von Oberboden zumindest tendenziell eine Verbesserung der Retentionsfähigkeit und eine Regeneration des Bodenlebens bewirken wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im Süden mit dem **Überschwemmungsgebiet** der Wieseck. Eine Bebauung dieses Bereichs bedingt einen Ausgleich des zu erwartenden Retentionsraumverlustes, der sich auf rd. 217 cbm beläuft.

Hinsichtlich der Belastungen der **Luft** ist v.a. der zukünftige Verkehr zu prognostizieren. Dieses liegt bei insgesamt 869 Kfz-Fahrten pro Tag; hiervon entfallen auf die nachmittägliche Spitzenstunde 198 Kfz-Bewegungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Fahrzeugaufkommen damit höher liegt als in früheren Jahren, da der geplante Einzelhandel ein höheres Kundenaufkommen induziert als das frühere Möbelhaus. Hinsichtlich des derzeitigen Feinstaubgehaltes der Luft sind für das Plangebiet die Werte der Messstelle an der Westanlage maßgeblich. Sie wurden nach Angaben des Umweltamtes der Stadt Gießen zwischen Januar und Oktober 2006 22 mal überschritten, wobei die Auswertung der Messreihen einen erheblichen Einfluss der Gebäudeheizungen annehmen lässt. Mit der Wiederbelebung des einstigen Sommerlad-Geländes werden auch die Fahrbewegungen durch den Ziel- und Quellverkehr und somit auch die Feinstaubbelastung im Bereich des Plangebiets und an der Westanlage wieder zunehmen. Die Problematik der Feinstaubbelastung in der Gießener Innenstadt in ihrer Gesamtheit kann aber nicht allein auf Ebene der Bauleitplanung gelöst werden, sondern bedingt eine umfassende Herangehensweise, die alle Emittenten

berücksichtigt. So dürfte das geplante Vorhaben kaum zusätzlichen Verkehr aus dem Umland anziehen, die Emissionsbelastung der Innenstadt in ihrer Gesamtheit deshalb kaum beeinflussen.

Trotz der standörtlichen Besonderheiten des trocken-warmem Untergrundes mit angrenzender Natursteinmauer ist das Untersuchungsgebiet **aus botanisch-vegetationskundlicher Sicht** nicht als wertvoll einzustufen. Die Moos- und Flechtenvegetation an der rückwärtigen Stützmauer ist artenarm und unbedeutend.

Der **tierökologische Wert** des Gebiets entspricht dem zu erwartenden Potenzial innerstädtischer Brachflächen. Das Vorkommen der im Gießener Stadtgebiet regelmäßig nachzuweisenden Fledermausarten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) begründet sich offenkundig eher im Ufergehölgürtel der Wieseck als in der Natursteinmauer, und unter den wärmebedürftigen Insekten der untersuchten Artengruppen ist allein die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) als wertgebend für das Gebiet einzustufen. Sie gilt gemäß BArtSchV als besonders geschützt. Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Aufgrund des Fehlens historischen Bausubstanz und der seit Jahrzehnten nicht mehr bestehenden Einbindung in die städtebauliche Struktur der geschützten Gesamtanlage an der Bahnhofstraße sind erhebliche Beeinträchtigungen für **Stadtbild und Denkmalschutz** nicht zu erwarten.

Wenn auch im Bereich Bahnhofstraße/Flutgraben mit einer Zunahmen des Individualverkehrs zu rechnen ist, sind zumindest im Hinblick auf die **Lärmbelastung** keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten. Grund für diese Annahme ist die teilweise Abschirmung der Parkplatzflächen durch die geplante Bebauung an der Bahnhofstraße und der Umstand, dass die Erdgeschosse der Altbebauung bereits überwiegend als Geschäftslokale genutzt werden.

Die **Erholungseignung** des Gebiets wird durch die Planung verbessert. Der geplante Fußweg mit der ihn begleitenden Baumreihe wird in Verbindung und dem bestehenden Uferbewuchs an der Wieseck eine naturnahe und direkt erlebbare Grünzone schaffen, die im verdichteten und lärmbelasteten Innenstadtbereich einen wertvollen Ausgleichsraum bildet. Der hierbei zu überwindende Höhenunterschied zwischen Bahnhofstraße und Bahnviadukt lässt sich mit einem einheitlichen Gefälle von rd. 4,7 % überwinden.

Die **Altlastensanierung** des Gebiets ist abgeschlossen. Während einer einmonatigen Grundwassersanierung konnten keine relevanten Verunreinigungen mehr festgestellt wurden. Es soll aber eine gutachterliche Baubegleitung durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich besteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Angesichts der bis 2003 bestehenden fast vollständigen Versiegelung des Geländes ist auch aus fachlicher Sicht insgesamt keine Verschlechterung für den Naturhaushalt erkennbar.

### **3. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde vom 25.09.2006 bis zum 09.10.2006 frühzeitig beteiligt.

Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 (2) BauGB wurde vom 08.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Im Rahmen der Offenlegung wurde von 11 Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht. Folgendes konnte davon berücksichtigt werden (in Klammern jeweils der Einwender):

- Die Hinweise zum Eisenbahnbetrieb und den davon ausgehenden möglichen Störungen wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung in Plan und Begründung aufgenommen (DB SERVICES IMMOBILIEN GMBH).
- Auf die im Bebauungsplanvorentwurf ausgewiesene öffentliche Wegführung entlang der Wieseck wurde verzichtet und statt dessen eine bis zum Wasserlauf reichende öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer langfristig ein Weg angelegt werden könnte (KREISAUSSCHUSS DES LK GIEßEN, FD WASSER- UND BODENSCHUTZ)
- Die Ausführungen zum möglichen Auftreten von Kampfmitteln und dem Umgang damit wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde ein Hinweis in Teil C der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, KAMPFMITTELRAUMDIENST).
- Einige Formulierungen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich verändert zu werden (BAUORDNUNGSAMT).

Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:

- Die Planung solle der Ansiedlung von Dienstleistungen – ausgenommen Einzelhandel - den Vorrang einräumen, da eine Produktion von Leerständen in der Stadt befürchtet werde (EINZELHANDELSVERBAND HESSEN-MITTE E.V.).

Somit konnte den im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden.

#### **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Gelände in näherer Zukunft einer anderen baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf Lage des Plangebiets im innerstädtischen Raum.

Bei Durchführung der Planung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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 in der Giessener Innenstadt Gießen nicht auffindbar sind. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 13.11.2008 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 24.06.2009 rechtswirksam.

Stadtplanungsamt Gießen, 24.06.2009