

STADT GIESSEN
BEBAUUNGSPLAN GI 03/12
„OBERLACHWEG“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
(gem. § 10 (4) BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung und Standortoptimierung des bestehenden Gewerbegebietes am Oberlachweg in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen US-Depot. Infolge der gesamtstädtischen Veränderungen, des im Gebiet teilweise eingetretenen Gebäudeleerstands, aber auch aufgrund des Nachfragedrucks durch Spielhallenbetreiber und die Gefahr der Verfestigung von Lebensmitteleinzelhandel an einem städtebaulich nicht integrierten Standort soll mit dem Bebauungsplan die Steuerung gewerblicher Nutzungen erfolgen. Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan die zulässige Art der baulichen Nutzung, den Umgang mit überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie naturschutzrechtliche Belange.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und ist weitgehend bebaut. Nachverdichtung oder ergänzende Bebauung findet ausschließlich versiegelten oder anthropogen überformten Flächen, für die bereits Baugenehmigungen für die zukünftige Nutzung bestehen, statt. Die Teilflächen im Norden des Plangebietes, die teilweise einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden, haben für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine höhere Bedeutung. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Stadtgestalt, Mensch und Kultur- und Sachgüter wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. In der Vergangenheit kam es bereits auf einer Teilfläche zur Beseitigung geschützter Lebensräume sowie besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten.

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens fand ein Scopingtermin zur Festlegung des erforderlichen Untersuchungsrahmens zur Erfassung der Flora und Fauna statt. Für das Plangebiet wurden eine Artenschutzverträglichkeitsprüfung und aufgrund des im Norden unmittelbar angrenzenden Vogelschutz- und FFH-Gebiet eine Verträglichkeitsuntersuchung für die Schutzgebiete durchgeführt. Die ermittelten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB umfassend dargelegt und bewertet,.



04-34

Planungsbüro**Koch**

Dipl.- Geogr. Christian Koch, Stadtplaner Tel. (0 64 43) 6 90 0
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90

www.pbkoch.de

e-Mail:

info@pbkoch.de

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dem Erhalt und der Entwicklung der nach § 31 HeNatG geschützten Lebensräume:

- Erhalt bzw. Anlage von Grün- und Maßnahmenflächen im Norden und Osten des Plangebietes (Anpflanzung von Gehölzen, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse, Trennung vom besiedelten Bereich durch Gehölze und Zäune),
- Erhalt der Wasserflächen und Aufweitung der Uferrandbereiche,
- Durchgrünung des Baugebietes durch Regelung der Grundstücksfreiflächengestaltung und Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher,
- Beschränkung der Oberflächenversiegelung,
- Beschränkung der Fernwirkung von Werbeanlagen.

Durch folgende Hinweise werden andere gesetzliche Bestimmungen gestärkt, die ebenfalls zum Schutz der Umwelt beitragen:

- Erhalt von Bodendenkmälern,
- Entsorgung von Bauabfällen,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Vorschlag zur Auswahl standortgerechter Gehölze für Pflanzmaßnahmen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die erheblichen Umweltauswirkungen, sofern sie reversibel sind, reduziert sowie Entwicklungspotentiale für Flora und Fauna aufgezeigt und festgesetzt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen

Die Öffentlichkeit wurde vom 24.07.2009 bis zum 07.08.2009 frühzeitig beteiligt.

Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 (2) BauGB wurde vom 01.12.2009 bis einschließlich 12.01.2010 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand vom 01.01.2010 bis einschließlich 18.01.2010 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung wurden von zehn Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise abgegeben. Diese wurden in der Abwägung geprüft und nach Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen ganz oder teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt:

- Die Uferrandbereiche der Oberlache und des Krebsbaches wurden im nördlichen Bereich von Bebauung freigehalten und in das Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Maßnahmenflächen integriert. Im bebauten Bereich im Süden wurden entlang des Bachlaufes die Baugebietsgrenze und überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand angepasst. Der Uferrandbereich ist in diesem Teilbereich nicht gem. § 12 HWG geschützt. (Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2; KA des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz).
- Zwischen den Gewerbegebieten und der Straße „Oberlachweg“ einerseits und den Maßnahmenflächen andererseits sind durchgehende Zaunanlagen zu errichten, um diese vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abschnittsweise ist eine Bepflanzung entlang des Zaunes festgesetzt, teilweise sind bereits Gehölze vorhanden, die diese Aufgabe übernehmen (Magistrat der Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur).
- Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz. Eine weitere Verfestigung des Standortes muss aus gesamtstädtischer Sicht zum Schutz der Innen-

stadt und integrierter Standorte vermieden werden (IHK Gießen-Friedberg, Magistrat der Stadt Gießen, Wirtschaftsförderung).

- Die im Bebauungsplan enthaltene Sortimentsliste ist Grundlage der städtischen Planungen und daher auch für diese Gebiet anzuwenden. Aus rechtlichen Gründen muss die Liste einen abschließenden Charakter aufweisen. Abweichungen können für den vorliegenden Einzelfall städtebaulich nicht begründet werden (UHE Mitte-Süd, Magistrat der Stadt Gießen, Wirtschaftsförderung).
- Einige Formulierungen wurden konkretisiert bzw. klargestellt, ohne inhaltliche verändert zu werden (Bauordnungsamt).

Die Hinweise zur Lage in einem Bombenabwurfgebiet, zum Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, an das Abwasserentsorgungsnetz, zu vorhandenen Telekommunikationslinien und zur Löschwasserversorgung sind entweder im Bebauungsplan enthalten oder betreffen nicht den Regelungstatbestand eines Bebauungsplanes.

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

4. Gründe und tragende Abwägungsgesichtspunkte für die getroffenen Planungsentscheidungen

Durch den Bebauungsplan wird der vorhandene Gewerbestandort abgesichert und geringfügig erweitert, so dass Standortalternativen nicht in Betracht kommen. Ohne bauleitplanerische Steuerung besteht die Gefahr, dass sich unerwünschte Nutzungen ansiedeln und es durch eine diffuse Nachverdichtung und Neubebauung auch zu weiteren Übergriffen in die höherwertigen Landschaftsbestandteile kommt. Eine Reduzierung der Bebaubarkeit würde den Siedlungsdruck auf andere, möglicherweise bisher noch unverbaute Bereiche erhöhen.

Nach Abwägung aller Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der übrigen Belange, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, wird das Gebiet insbesondere aufgrund der Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als verträglich beurteilt.

Weitere Informationen enthält die Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Gießen in der Sitzung vom 04.03.2010 als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung am 06.03.2010 rechtswirksam.

Gießen/Aßlar, 05.03.2010

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner