

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“

1. Änderung, Teilgebiet westlich Lehmweg (Stand: August 2003)

Inhalt

1	Veranlassung und Planungsziele.....	2
2	Entwicklung aus rechtsgültigen Plänen.....	2
3	Geltungsbereich	2
4	Nutzungsbestand.....	3
4.1	Bauliche Nutzungen	3
4.2	Altlasten.....	3
4.3	Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Klima.....	3
4.4	Pflanzen, Tiere, Biotoptypen	3
4.5	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	4
5	Planinhalt.....	4
5.1	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen.....	4
5.2	Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (Satzung nach HBO).....	5
5.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung nach HWG).....	5
5.6	Flächenbilanz.....	5
6	Umwelt-Vorprüfung.....	6
6.1	Merkmale des Planvorhabens.....	6
6.2	Standort	7
6.3	Mögliche Auswirkungen	7
7	Eingriffsregelung.....	8
8	Erschließung	8
9	Umsetzung der Planung	8
10	Planaufstellungsverfahren	9
11	Anlagen	9

1 Veranlassung und Planungsziele

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hessenhalle“ ist für den zentralen Bereich der 1. Änderung ein Sondergebiet „Sport“ mit Eissport-, Tennis- und Squashhallen enthalten. Die Nutzungsbestimmungen und planungsrechtlichen Festsetzungen sind auf ein in den 70er Jahren beabsichtigtes Projekt ausgerichtet, das mangels Investoren nicht zur Ausführung gekommen ist. Sie sind so dergestalt, dass sie keine anderen Nutzungen rechtlich zulassen. Somit ist ein Gelände von ca. 3 ha Größe für eine bauliche Nutzung blockiert.

Da es sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und als hochrangiger Standort für Gewerbe-, Dienstleistungen und Wohnnutzungen zu betrachten ist, ist eine Umplanung vorzunehmen.

Für den hier angesprochenen zentralen Bereich soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die erforderliche Rechtsgrundlage zur Ansiedlung eines größeren Projektes in der Mischnutzung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geschaffen werden.

2 Entwicklung aus rechtsgültigen Plänen

Der am 17.11.1981 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan setzt für den gesamten Änderungsbereich eine Baufläche mit verschiedenen Nutzungsarten fest. Die Baugrundstücke Nr. 2/10, 15/3 und 39 werden mit geringen Anpassungen beibehalten. Ebenso die öffentliche Stellplatzanlage an der Heuchelheimer Straße, als auch die neue Erschließungsstraße.

Die für das zentrale Baugrundstück erforderliche Nutzungsänderung von Sondergebiet „Sport“ in ein Mischgebiet ist in dem am 04.11.2000 rechtsgültig gewordenen Flächennutzungsplan bereits enthalten und eine M-Baufläche ausgewiesen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Gießen liegt derzeit im Entwurf vor. Durch das Baugebiet werden keine schwerwiegenden Eingriffe erwartet, es wird aber empfohlen, die alten Baumbestände zu erhalten und eine intensive Durchgrünung zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild anzustreben.

3 Geltungsbereich

In die 1. Änderung wurden nur die Grundstücke aufgenommen, für die ein planungs- und baurechtlicher Regelungsbedarf vorliegt. Dies sind der Lehmweg und die westlich angrenzenden Grundstücke sowie einige bereits baulich genutzte Grundstücke an der Rodheimer Straße wegen geringer Straßen- bzw. Wegeverbreiterungen.

Hinzu gekommen ist eine Teilfläche der L 3020, Heuchelheimer Straße. Hier ist ein Unterführungsbauwerk zur Erschließung eines Bedarfsparkplatzes bei Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb Hessenhalle vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Gießen

Flur 38, Nr. 2/10, 15/3, 21/2, 22/2, 22/3, 29/5, 29/6, 31/2, 33/11, 33/12, 39, 51/4 52/3, 55/1, 57/2, 58, 59, 60/1, 61/1, 62/1, 63/2, 66/2, 69/2, 70/1, 71/1, 72/1, 73/4, 73/5, 74/2, 76/2, 78/4, 82/2, 390/9, 390/10, 392/4, 392/5, 393/10, 398/1, 403/1, 439/5, 439/6, 440/2 und 449/40 teilweise. (Stand: Entwurf, Mai 2003)

4 Nutzungsbestand

4.1 Bauliche Nutzungen

Wie schon erwähnt, sind die Grundstücke im Randbereich der Rodheimer Straße bebaut und auch betrieblich genutzt.

Auf der Parzelle Nr. 66/2 am Lehmweg befinden sich vormalige Betriebsgebäude der Stadtgärtnerei. Sie werden nur in Teilen zwischengenutzt und sind zum Abbruch bestimmt.

4.2 Altlasten

Bei dem im Plangebiet liegenden Grundstück Gem. Gießen, Flur 38, Flurstück Nr. 39 (Rodheimer Straße 79) handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm infolge der ehemaligen Tankstellennutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

4.3 Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Klima

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Lahntal“, eine ebene, fast waldfreie Landschaft. Naturraum und Relief sind im Plangebiet durch die schon vorhandenen baulichen Anlagen und die in Dammlage verlaufende Heuchelheimer Straße im Süden überprägt.

Aus den Sedimenten der Lahn hat sich eine Pseudogley-Braunerde entwickelt. Das Gebiet neigt zu leichter Staunässe. Der Grundwasserflurabstand ist durch die Nähe zur Lahn als stark schwankend und zu Hochwasserzeiten als gering anzunehmen; Daten liegen hierzu nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß Landschaftsplan gering, die Bedeutung für den Grundwasserschutz mittel. Es gibt keine Oberflächengewässer im Gebiet. Kleinklimatisch liegt ein Kaltluftentstehungsgebiet vor, das aber nur eine eingeschränkte Funktion auf die direkt angrenzende Bebauung hat, da durch die fehlende Reliefierung kein Kaltluftfluss in Gang kommt. Die Luft ist durch den starken Verkehr auf den angrenzenden Straßen vorbelastet.

Bewertung: Vom Boden-, Wasser- und Klimahaushalt ist das Gebiet als durchschnittlich einzustufen. Für den Naturschutz interessant ist die Lage in der Aue, aber das Gebiet ist durch die Hessenhalle von der Lahn vollständig abgetrennt, so dass auetypische Merkmale nicht ausgeprägt sind. Eine besondere Schutzbedürftigkeit liegt nicht vor.

4.4 Pflanzen, Tiere, Biotoptypen

Zur Charakterisierung von Fauna und Flora des Gebietes wurden im Jahr 2002 neben einer Biotoptypen- und Nutzungsstrukturaufnahme (vgl. Beiplan) floristische und avifaunistische Kartierungen durchgeführt.

Das Gebiet ist charakterisiert durch ein enges Nebeneinander menschlicher Nutzungsformen unterschiedlicher Intensität. Intensiv genutzt ist der im Zentrum gelegene Acker, die im Süden gelegenen Reste früherer Freizeit- und Nutzgärten, die Rasenfläche des Hundeübungsplatzes und die bestehenden Gewerbebetriebe (Gärtnerei und Spedition im Nordosten, Kfz-Betrieb im Westen). Dazwischen liegen brachgefallene Flächen: Gartenbrachen, eine Obstwiesenbrache, eine größere Wiesenbrache sowie kleinere Flächen, deren ehemalige Nutzung nicht mehr erkennbar ist. Ältere Großbäume fehlen. Mit den Obstwiesen- und Gartenbrachen, der Schutzpflanzung an der Heuchelheimer Straße sowie den drei größeren Gehölzinseln auf dem westlichen Gewerbegrundstück sind dennoch auch größere Gehölzkomplexe im Gebiet vorhanden.

Die floristische Kartierung (vgl. Anhang) ergab keine gefährdeten Pflanzenarten. Das Gebiet ist mit Ausnahme der Stachel-Segge (*Carex spicata*) und des Kanten-Hartheus (*Hypericum maculatum*) - jeweils auf Brachflächen gefunden - nur von „Allerweltsarten“

besiedelt, teilweise sind durchgewachsene Reste der Gartenbewirtschaftung vorhanden (Obstbäume, Rosen, Ziergehölze). Die Vegetation weist auf einen durchschnittlich frischen, nährstoffreichen Standort hin, nur im Südosten gibt es kleinflächig Ansätze von Feuchte liebender Vegetation. Auch pflanzensoziologisch sind keine Besonderheiten zu nennen. Die Grünlandbrache ist zwar dem in einigen Bundesländern als gefährdet eingestuften Pflanzengesellschaft *Dauco-Arrhenatheretum-elatioris* zuzuordnen, ist aber nur sehr schwach ausgeprägt und daher nicht besonders schutzwürdig.

Die vogelkundliche Kartierung (vgl. Anhang) ergab eine für die vorhandene halboffene Stadtrandstruktur typische Vogelfauna. Mit dem Vorkommen von den nicht siedlungstypischen Arten Sumpfrohrsänger, Gartengrasmücke und Nachtigall schlägt sich das Brachfallen des Gebietes auch in der Vogelwelt nieder. Es sind keine gefährdeten Vogelarten im Gebiet vorhanden; der Haussperling ist auf der Vorwarnstufe in Hessen, der Gartenrotschwanz als gefährdeter Vogel war nur Durchzügler. Für den Sumpfrohrsänger hat das Land Hessen eine besondere Verantwortung, da mehr als 10% des bundesdeutschen Bestandes in Hessen brütet. Im Plangebiet wurde allerdings nur ein Brutpaar dieser Vogelart nachgewiesen.

Bewertung: Struktureichtum und die in weiten Teilen extensive Nutzung machen das Gebiet zu einem Rückzugsraum für die stadtnahe Flora und Fauna. Floristische und faunistische Besonderheiten oder gefährdete Arten sind hier aber nicht zu erwarten, dazu liegt das Gebiet zu siedlungsnah und ist darüber hinaus durch Bauflächen und Heuchelheimer Straße isoliert. Das Gebiet ist somit als mäßig wertvoll für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.

4.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Gebiet ist von außen durch die Randbebauung und die hohe Schutzpflanzung an der Heuchelheimer Straße nicht einsehbar. Innen stellt es sich als gehölzgegliederte, halboffene Landschaft dar, die durch die wechselnden Blickbeziehungen durchaus ästhetischen Reiz hat. Positiv zu vermerken ist außerdem der fehlende Autoverkehr und die Freiheit von Freizeitintensivnutzungen (auch der Hundesportplatz scheint nur mäßig frequentiert zu sein). Negativ fallen die starke Verlärmung durch die umgebenden Straßen und die schlechte Erschließung (kein Rundweg möglich) ins Gewicht, optisch stört der nur unzureichend eingegrünte Neubau Rodheimer Str. 85. Da nur im Norden Wohngebiete angrenzen, deren Bewohner darüber hinaus mit dem Grünzug am Gießener Ring eine attraktivere Alternative zum Spaziergehen haben, finden sich im Plangebiet größtenteils nur direkte Anwohner, die Nutzer der Gartenparzellen sowie die des Hundesportplatzes ein.

5 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen

Für die bebauten Grundstücke Nr. 15/3 und 39 sind die festgesetzten Nutzungsarten beibehalten.

In Anpassung an die gültige Baunutzungsverordnung, die befestigte Flächen einschließt, wurden die GRZ-Werte erhöht. Ferner wurde beim Grundstück 15/3 mit einer Erweiterung der überbaubaren Fläche die Nutzbarkeit erhöht. In dieser exponierten Lage ist dies gegenüber der vormaligen „Bestandfestsetzung“ städtebaulich zu vertreten. Dementsprechend wurde auch der GFZ-Wert um 0,1 auf 0,8 erhöht. Die Flächenabtretung für eine Straßenverbreiterung wurde im Ausgleich dem Grundstück am östlichen Rand zugeschlagen.

Das bisherige Sondergebiet „Sport“ wird durch das Mischgebiet MI 1 ersetzt. Sowohl das Maß der Nutzung als auch die Überbaubarkeit erlaubt die Ansiedlung eines Großprojektes bis 4- bzw. 6-Geschossen als Ausnahme. Es lässt aber auch eine Teilung in Einheiten zu mit Mindestgrößen von 10.000 m² Grundstücksfläche. Damit wird eine nachfragegerechte Flexibilität erreicht.

Für die Teilung eines Baugrundstückes zur Wirksamkeit einer Grundbucheintragung ist die Genehmigung der Gemeinde erforderlich.

Die öffentliche Stellplatzanlage ist im wesentlichen so verblieben. Ihr wird gegenüber einer baulichen Nutzbarkeit Vorrang eingeräumt. Mit ca. 300 Stellplätzen soll der unbefriedigenden Parksituation bei Messen und Veranstaltungen abgeholfen werden.

In die Nutzungszulässigkeiten nach der BauNVO wird nur gering eingegriffen. So erfolgt eine Einschränkung des Einzelhandels sowie ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken.

5.2 Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Ziel einer Durchgrünung des entstehenden Mischgebietes zu erreichen, sind 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, in denen Großbäume zu pflanzen sind und zu 70% naturnah zu gestalten sind. Die restlichen 30% bleiben der gärtnerisch-repräsentativen Gestaltung überlassen.

Ebenfalls der Durchgrünung dient die Festsetzung von Baumreihen zur Straße hin. Ziel ist die Etablierung eines alleeartigen Charakters der neuen Erschließungsstraße.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im südöstlichen Bereich des Plangebiets liegende Maßnahmenfläche soll zu einem Gebüsch entwickelt werden. Dazu wird die Fläche am Rand mit heimischen standortgerechten Strauchgehölzen und einigen Großbäumen bepflanzt und der Eigenentwicklung überlassen. Alle 10 Jahre wird abschnittsweise ein Auf-den-Stock-Setzen der Strauchgehölze empfohlen.

Die Maßnahmenfläche ist keine Ausgleichsfläche, denn es besteht keine rechtliche Verpflichtung zum Ausgleich (vgl. Kap. 7). Daher wird auch keine Zuordnung zu einem Eingriff vorgenommen. Die Maßnahme wird von der Stadt Gießen durchgeführt und wird als vorlaufender Ausgleich für andere Eingriffe vorgehalten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung (Satzung nach HBO)

Da es sich um ein in den Straßenrandzonen besiedeltes Gebiet handelt, werden diese auf äußerlich in Erscheinung tretende Gestaltungsmerkmale, insbesondere der Werbeanlagen, beschränkt.

5.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung nach HWG)

Diese betrifft ausschließlich das zum Standard gewordene und im Eigeninteresse von Bauherren liegende Sammeln und Verwerten von Dachflächenwasser.

5.6 Flächenbilanz

1. Bauflächen

1.1 Mischgebiet			
bereits bebaut (MI 2)		1.540 m ²	
neue Bauflächen MI 1		<u>32.310 m²</u>	
			33.850 m ²
1.2 Gewerbeflächen bereits bebaut			
			<u>9.200 m²</u>
		Bauflächen gesamt:	43.050 m²

2. Verkehrsflächen

2.1 bereits vorhanden

Wege 390/10 und 403/1	1.530 m ²	
Straßen-Teilstück	1.720 m ²	
Teilfläche Heuchelheimer Str.	<u>2.250 m²</u>	5.500 m ²

2.2 Entwidmung zu Privatweg Ausstellung / Messe		1.100 m ²
--	--	----------------------

2.3 Erweiterungen

Verbreiterung Weg 390/10	200 m ²	
Verbreit. Rodheimer Str.	220 m ²	
Fortsetzung neue Erschl.Straße	3.500 m ²	
Zufahrt Unterführungsbauwerk	400 m ²	
öffentl. Stellplatzanlage	<u>8.380 m²</u>	
		<u>12.700 m²</u>

19.300 m²

3. Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft		<u>1.000 m²</u>
--	--	----------------------------

Plangebiet gesamt: 63.350 m²

6 Umwelt-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Damit ist gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine Vorprüfung (Screening) notwendig, ob eine förmliche UVP durchzuführen ist. Maßgeblich für die Vorprüfung ist der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum UVPG.

6.1 Merkmale des Planvorhabens

Zunächst wird festgestellt, welche Merkmale des Planvorhabens - im Unterschied zum Status quo und zum prognostizierbaren Zustand ohne das Planvorhaben (Nullfall-Prognose) - umweltrelevante Auswirkungen haben könnten. Die Nullfall-Prognose ist in diesem Fall differenziert zu betrachten: Bleibt der derzeitige Planungsstand (Sportpark), wird durch die engen Planvorgaben und den fehlenden Investor voraussichtlich keine Umsetzung erfolgen und die weitere bauliche Entwicklung des Geländes verhindert (Nullfall 1). Eine andere Zukunftsentwicklung besteht, falls es zum Bau des Sportparks kommt (Nullfall 2). Diesen beiden unterschiedlichen Nullfall-Prognosen, die beide ohne weitere planerische Tätigkeit rechtlich möglich sind, ist der Vorhabensfall gegenüberzustellen.

	Nullfall 1: Gebietsentwicklung ohne Vorhaben	Nullfall 2: Gebietsentwicklung gem. rechtskräftigem B-Plan	Gebietsentwicklung mit Planvorhaben
Größe des Vorhabens	ca. 1,2 ha versiegelte/überbaute Fläche, ca. 5,1 ha Acker, Brachen, Gärten etc.	ca. 5,3 ha versiegelte/überbaute Fläche, ca. 1ha Grünfläche	
Nutzung und Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> weitere Verbrachung oder Ausdehnung der Freizeitgartennutzung Gebiet bleibt unbebaut (Gartenlauben-Schwarzbauten wahrscheinlich) Bäume wie im Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> Bau eines Sportzentrums mit Eissport-, Tennis- und Squashhallen 11.750 m² Grünfläche: Bäume, Sträucher, Rasen. Zufahrten und Zuwege erlaubt, Stellplätze in Ausnahmefällen 160 Baumstandorte, da großflächige Stellplatzanlagen Bau eines Großparkplatzes 	<ul style="list-style-type: none"> Bau von Gewerbebetrieben, voraussichtlich Autohaus 8.600 m² Pflanzfläche: naturnahe Gestaltung auf 70%, Rest gärtnerische Nutzung, keine Zufahrten, Wege oder Stellplätze 970 m² Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft Straßenrandallee mit Großbäumen alle 10 m, ein Baum pro 4 Stellplätze Bau eines Großparkplatzes

Abfallerzeugung	Gartenabfälle	Hausmüll in größerem Umfang, da verm. incl. Gastronomie, keine Sondermüllarten zu erwarten	nicht prognostizierbar
Umweltverschmutzung/ Belästigung		Kunden-, Bediensteten- und Messeverkehr in größerem Umfang	
Unfallrisiko	•	• Sportanlagen haben ein sehr geringes Betriebsunfallrisiko	• Art und somit Unfallrisiko der zukünftig dort produzierenden gewerblichen Betriebe ist nicht bekannt, möglicherweise erhöht

Gegenüber dem Nullfall 1 unterscheidet sich das Planvorhaben in folgenden Punkten:

- Versiegelung und Überbauung von zusätzlich ca. 4,1 ha Fläche
- zu Stoßzeiten starker Kunden-, Bediensteten- und Messeverkehr über Rodheimer oder Heuchelheimer Straße

Nullfall 2 und Planvorhaben unterscheiden sich nur in geringem Maße in ihren umweltrelevanten Merkmalen.

6.2 Standort

Informationen über den Standort des Vorhabens sind den Kap. 4.3 bis 4.5 zu entnehmen.

6.3 Mögliche Auswirkungen

Auswirkungen des Planvorhabens gegenüber dem **Status quo bzw. Nullfall 1:**

- **Schutzgut Mensch:** Durch den direkten Anschluß des zufließenden Verkehrs an die Rodheimer und Heuchelheimer Straße und damit an den Gießener Ring werden keine Wohngebiete durch Lärm und Abgase belastet. Einige Garten- und Hundebesitzer verlieren Erholungs- und Freizeitflächen.
- **Schutzgut Pflanzen und Tiere:** Verlust von 4,1 ha Biotoptypen mit mäßiger Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Seltene Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Die Bebauung betrifft ein von der freien Landschaft isoliertes Gebiet.
- **Schutzgut Boden:** 4,1 ha belebter Boden eines häufigen Bodentyps mit guter Standorteignung für Ackerbau wird durch Überbauung/Versiegelung zerstört.
- **Schutzgut Wasser:** 4,1 ha Oberfläche wird dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Die Festsetzung von Zisternen und wasserdurchlässigen Belägen reduziert die Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung.
- **Schutzgut Klima/Luft:** Bebauung und Versiegelung führt zur Belastung des Kleinklimas. Die Auswirkungen werden durch Begrünungsfestsetzungen minimiert. Die Belastungen durch Abgase aus dem zu erwartenden Verkehr treffen ein durch die vorhandenen Straßen lufthygienisch stark vorbelastetes Gebiet.
- **Schutzgut Landschaft:** Die entstehenden Gebäude sind von außen nicht einsehbar und beeinträchtigen weder die südlich der Heuchelheimer Straße anschließende freie Landschaft noch das Ortsbild. Die derzeit im Gebiet vorhandene Landschaft wird zerstört. Begrünungsvorschriften, insbesondere Großbaumpflanzungen, dienen der attraktiven Gestaltung des neuen Baugebiets.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Besondere Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Gegenüber dem **Nullfall 2** unterscheidet sich das Planvorhaben hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt nur unwesentlich.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfangs der Baumaßnahme, der mäßigen bis geringen Wertigkeit und der Vorbelastung des Standorts sowie den Minimierungen der Belastungen durch die Festsetzungen ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Be-

einträchtigung der Umwelt vorliegt. Außerdem sind auch ohne den Planfall Eingriffe in ähnlichem Umfang auf der Fläche möglich. Auf eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung und einen **Umweltbericht gem. § 2a BauGB** wird somit verzichtet.

7 Eingriffsregelung

Der 1981 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan erlaubt eine Bebauung mit hohem Anteil an versiegelter Fläche und hoher Eingriffsintensität in den Standort. Die nun erfolgte Neuplanung verschärft die Eingriffsintensität nicht. Nach § 1a (3), letzter Satz, BauGB ist demnach kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

8 Erschließung

Für den Planbereich ist neben dem äußeren auch das innere Erschließungsnetz im Teilausbau vorhanden.

Der Lehmweg bleibt in seiner Erschließungsfunktion bis zum Gebäude Nr. 9 erhalten. Vorgesehen ist lediglich eine Kurvenaufweitung des anschließenden Weges.

Der südliche Teil wird als öffentliche Erschließungsstraße nicht mehr benötigt und wird nach Entwidmung dem Ausstellungsgelände als Umfahrt zugeschlagen.

Gemäß den Baugenehmigungsaufgaben der Gebäude Rodheimer Straße Nr. 85 und 93 ist eine rückwärtige Erschließung über den vorhandenen Weg, Parzelle 390/10 zu sichern.

Dies erfolgt mit einer Breite von 5,5 m und der Festsetzung einer Verbreiterungsfläche. Hierüber wird eine Erschließung des südlich angrenzenden Grundstückes ausgeschlossen. Die etwas problematische und nicht ausbaufähige Anbindung an die Rodheimer Straße kann den geringen Anliegerverkehr aufnehmen, nicht aber zusätzliche Verkehre vom MI 1-Grundstück oder dem Ausstellungsgelände. Solche Querverkehre sind auch aus Anwohnerinteressen zu vermeiden.

Es ist beabsichtigt, damit eine Trennung der verschiedenen Nutzungsarten mit völlig unterschiedlichen Verkehrserzeugungen vorzunehmen. Während die privaten und kleinteiligen Nutzungen zur Rodheimer Straße orientiert bleiben sollen, ist ein mögliches Großprojekt, die Hessenhallen und die öffentliche Stellplatzanlage ausschließlich von der neuen Straßenachse zu erschließen. Ein Teilstück von ca. 100 m Länge ist bereits ausgebaut. Für die Fortführung liegt eine Ausbauplanung, Mittelanmeldung und eine Antragstellung auf Ziel-2-Fördermittel vor.

Dies ebenso für die Zufahrt zum Bedarfsparkplatz südlich der L 3020 mit dem Unterführungsbauwerk. Mit ihrer Aufnahme in den B-Plan werden diese längerfristigen Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Für den Fall einer notwendigen Verbreiterung der Rodheimer Straße mit einer Einbiegespur in die neue Straßenachse zur Vermeidung von Rückstaus auf die Kreuzung Rampe B 429/L 3020 ist in Spurbreite eine Verkehrsfläche auf dem GE-Grundstück festgesetzt worden.

9 Umsetzung der Planung

Für das Plangebiet ist eine Bodenordnung erforderlich, um insbesondere die zentrale Baufläche vermarktungs- und nutzfähig machen zu können. Das Baulandumlegungsverfahren ist eingeleitet, vereinzelte Regelungen sind bereits getroffen und es werden mit einem Eigentümer Zuteilungsverhandlungen geführt. So auch mit den zwei von Straßenverbreiterungen betroffenen Eigentümern.

Neben den drei Privateigentümern und dem Teilstück der L 3020 im Besitz des Landes Hessen, befinden sich alle übrigen Grundstücke des Plangebietes im Eigentum der Stadt Gießen.

Die städtebaulichen Kosten der Erschließungsmaßnahmen betragen für:

A Erschließung des Baugebietes	
Abwasserbeseitigung	846 Tsd. EUR
Energieversorgung	397 Tsd. EUR
Straßenbau Achse	<u>887 Tsd. EUR</u>
	gesamt: 2.130.000,00 EUR

B Erschließung der öffentlichen Stellplatzanlage	
Straßenbau	100 Tsd. EUR
Unterführungsbauwerk	549 Tsd. EUR
Bau ca. 300 Stellplätze	<u>834 Tsd. EUR</u>
	gesamt: 1.483.000,00 EUR

Hierbei ist über das Plangebiet hinausgehend der Gesamtausbau der neuen Straßenachse zum August-Balser-Weg zugrundegelegt, für den eine Förderung mit Ziel-2-Mitteln beantragt ist.

Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung werden die Anlieger zu Beiträgen herangezogen.

Maßnahmen und Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich entstehen nicht, da es sich hier lediglich um die Umplanung eines rechtskräftigen Baugebietes handelt und ein solcher Ausgleich nicht zu leisten ist.

Bei Erdarbeiten bekannt werdende Bodendenkmäler sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

10 Planaufstellungsverfahren

Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	08.05.2002
Amtliche Bekanntmachung	01.06.2002
Beschluss Vorentwurf	12.12.2002
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	05.02.2003
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	05.02. – 14.03.2003
Beteiligung Bürger	12.02. – 28.02.2003
Entwurfsbeschluss	22.05.2003
Amtliche Bekanntmachung	03.06.2003
Öffentliche Auslegung	11.06. – 11.07.2003
Satzungsbeschluss	
Amtliche Bekanntmachung	
Rechtskraft	
Anzeige Regierungspräsidium	

11 Anlagen

Floristische Kartierung
 Avifaunistische Kartierung
 Beiplan Biotop- und Nutzungsstruktur
 Beiplan Vögel und Pflanzen
 Beiplan Grünplanung 1981
 Beiplan Grünplanung 2002