

Bebauungsplan Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkungen und Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ der Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der Teilflächen des Mischgebietes nördlich der Parkanlage an der Rödgener Straße, westlich der Lilienthalstraße und südlich der Straße Stolzenmorgen aufgrund der zum Zeitpunkt der angestrebten Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung noch erforderlichen Abstimmungen im Zusammenhang mit der Planungskonzeption vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ausgenommen wurde, erfolgte die Weiterführung der Bauleitplanung für diesen Teilbereich im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ in Form eines weiteren Teilbebauungsplanes. Die zunächst vorgesehene städtebauliche Konzeption für den Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde bereits zur ersten Offenlegung überarbeitet und u.a. hinsichtlich der Lage und des Umfanges der geplanten Baukörper, des Grünflächenanteils sowie des Verhältnisses von Wohnnutzungen zum Anteil an nicht störendem Gewerbe angepasst. Zudem wurde im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Bauleitplanung „Am Alten Flughafen“ ist darauf gerichtet, das Gesamtgebiet des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen in die Stadtentwicklung einzubeziehen und über die Aufstellung von Teilbebauungsplänen entsprechend der städtebaulichen Erforderlichkeit und Flächenverfügbarkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nutzung vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern. Die Nachfolgenutzung ehemals militärisch genutzter Flächen ist dabei nicht nur für die weitere Stadtentwicklung von großer Bedeutung, sondern auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen, da solche Flächen bereits baulich vorgeprägt sind und ohne Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund der intensiven baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen des ehemaligen US-Depots in den letzten 50 Jahren sind hier zudem bereits umfangreiche Eingriffe in den Bodenaufbau erfolgt, sodass natürliche Standortbedingungen in vielen Bereichen nicht mehr gegeben sind.

Zur konzeptionellen Vorbereitung und Abstimmung einer städtebaulich verträglichen Gesamtkonzeption wurden für den rd. 8 ha großen südwestlichen Bereich des ehemaligen US-Depots zwei städtebauliche Entwurfsvarianten durch zwei geeignete Planungsbüros erarbeitet. Von den beiden aufgeforderten Planungsbüros wurden jeweils Entwurfsideen erarbeitet und nach Vorstellung von Zwischenergebnissen überarbeitet, sodass zwei Planungsvarianten vorgelegt wurden. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde zunächst eine angepasste Variante entwickelt. Dem vorliegenden Teilbebauungsplan liegt als Planungskonzept hingegen ein weiter ausgearbeiteter Entwurf zugrunde. Nach dem Konzept soll westlich der Lilienthalstraße überwiegend eine Wohnbebauung mit Bezug zum südlich gelegenen öffentlichen Park sowie dem dortigen Krebsbach realisiert werden. Das Wohnquartier orientiert sich in Richtung Süden und der Parkanlage. Über den Quartiersplatz innerhalb der privaten Grünfläche wird eine Verbindung zum öffentlichen Park mit Naherholungscharakter hergestellt und über eine ebenerdige Wegeverbindung als durchgehende Grünachse mit einer Brücke über den Krebsbach entwickelt. Die parkenden Fahrzeuge werden überwiegend in den angegliederten Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht. Um Zu- und Ausfahrten auf ein Minimum zu reduzieren, werden die Tiefgaragen weitgehend unter den Gebäuden zusammengefasst, sodass eine Erhöhung der Qualität der Freibereiche an und zwischen den Gebäuden erzielt wird. Die Planungskonzeption wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes erneut fortgeschrieben und durch eine Freiraumkonzeption ergänzt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Vorentwurfes aufgestellt und vertiefend für die Bebauungspläne „Am Alten Flughafen I und II“ (ohne das AAFES-Areal) fortgeführt. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies wie folgt dar:

Biotope, Flora und Fauna

Die Bestanderhebung zu Biototypen, Vegetation und Fauna wurde in 2012 durchgeführt und umfasste, über die Fläche des Bebauungsplanes-Vorentwurfes hinaus, ca. 130 ha, Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen überwiegend versiegelte und überbaute Flächen vor. Wertvolle Biototypen wie Schotterfluren mit auf Trockenheit spezialisierten Pflanzen- und Tierarten sowie Baumgruppen und Einzelbäume liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches im Übergang zur Parkanlage.

Unter Einbezug artenschutzrelevanter Fragestellungen wurde eine naturschutzfachliche Ausgleichskonzeption mit artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsvorprüfung und Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für den Bereich „Am Alten Flughafen I und II“ erarbeitet. Der Schwerpunkt dieser Konzeption lag in der Sicherung und Entwicklung des Bestandes, insbesondere in dem Aufzeigen erhaltenswerter sowie Stadt- und Landschaftsprägende Grünstrukturen und Einzelbäume, naturschutz- und artenschutzfachlicher Entwicklungspotenziale sowie einer Vernetzung der bedeutsamen Strukturen untereinander. Die in der Ausgleichskonzeption empfohlenen Maßnahmenflächen wurden zum größten Teil übernommen. Abweichungen ergaben sich in folgenden Punkten:

Die Parkanlage mit Krebsbach und dem wertvollen Baumbestand wird als Öffentliche Parkanlage und Maßnahmenfläche M1 innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan Flughafen I gesichert. Von der bestehenden Parkfläche werden jedoch rd. 1,2 ha als Mischgebietsfläche, davon rd. 8500 m² innerhalb des Geltungsbereiches Flughafen II, überplant. Als Ausgleich ist die naturnahe Umgestaltung des Krebsbaches innerhalb eines 20 m breiter Korridors festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes „Am Alten Flughafen II“ wurden zwei erhaltenswerte Bäume entlang des Bauchlaufes am nördlichen Ufer festgesetzt.

Für 18 Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand, 8 streng geschützte Fledermausarten und die streng geschützten Reptilien Schlingnatter und Zauneidechse wurde eine Art für Art Prüfung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangeltungsbereichs Am Alten Flughafen II wurden im Herbst 2017 zwei Gebäude abgerissen. Bei den Untersuchungen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt werden. Da an einem Gebäude Spuren von vorjährigen Mauersegler-Niststätten zu erkennen waren. Als Ersatzlebensräume wird vom Gutachter die Errichtung eines Artenschutzhauses mit insgesamt 24 Mauersegler Brutkammern im Plangebiet „Am Alten Flughafen I“ (Freifläche östlich der Lilienthalstraße) empfohlen. Das Artenschutzhaus wurde im Herbst 2017 errichtet und enthält noch weitere 9 Kästen für Höhlenbrüter und 3 Fledermauskästen.

Am westlichen Rand des Mischgebietes wurden in 2012/13 Zauneidechsen nachgewiesen. Eine gezielte Nachsuche an sieben Terminen zwischen 10.05. und 31.07.2017 erbrachte den Nachweis nur einer subadulten Zauneidechse am südlichen Randbereich zum Krebsbach hin. Aufgrund der geplanten Bebauung werden in diesem Bereich die Fortpflanzungs- und Lebensstätten zerstört. Weiterhin besteht die Gefahr der Tötung von Tieren. Daher wurden die Tiere noch im Sommer – Herbst 2017 abgefangen und umgesiedelt.

Im Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bauzeitenregelungen, dem Vorkommen der Zauneidechse und der Errichtung des Artenschutzhauses aufgenommen.

Landschaftsbild

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich im Süden des Bebauungsplangebietes entlang der Rödgener Straße nicht grundlegend ändern. Die neu nach Süden ausgerichtet Wohnbebauung wird von der Rödgener Straße aus erkennbar sein, die vorgelagerte Parkanlage übernimmt jedoch eine abschirmende Wirkung. So wird an entlang der Rödgener Straße ein attraktives Erscheinungsbild als äußerer Rand des Plangebietes bewahrt werden.

Klima

Der Bebauungsplan knüpft in weiten Teilen des Plangebietes an die Nutzungsstruktur des Bestandes an. In den südlichen Mischgebieten werden sich demnach keine signifikanten planbedingten Zusatzbelastungen ergeben. Der im Bebauungsplan „Am Alten Flughafen II“ festgesetzte Quartiersplatz/Quartierspark stellt eine Verbindung zur südlich vorgelagerten öffentlichen Grünfläche – Bereich Krebsbachaue – her. Dieser Grünkorridor bildet aus humanbioklimatischer Sicht gleichzeitig einen Belüftungskorridor. Damit

wird auch auf die Maßnahmenempfehlung des Fachgutachtens, speziell zur bioklimatischen Situation im Plangebiet, eingegangen.

Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Nutzung als ehemaliger Gießener Flugplatz und der ehemaligen militärischen Nutzung (Altstandort mit dem Az. 531.005.030-001.006).

Auf versiegelten bzw. überbauten Böden, Böden anthropogener Auffüllungen, Altstandorten und Altablagerungen sind die ökologischen Bodenfunktionen stark eingeschränkt bis gar nicht vorhanden. Die Versickerung des Niederschlagswassers, die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstungsleistung sind stark eingeschränkt.

Aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Gewässerschutzes setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Verbesserung des Ist-Zustandes sowie zur Verringerung weiterer Auswirkungen fest.

Weiterhin ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und – soweit bekannt - geplanten Nutzungen keine Bedenken bestehen, jedoch sind weitere (bisher nicht bekannte) Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen.

Lärm

Durch die im Umfeld des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen bzw. bauplanungsrechtlich künftig zulässigen Vorhaben entstehen Lärmemissionen in unterschiedlichem Umfang, die im Hinblick auf eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs gutachtlich ermittelt und sowohl im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der schutzbedürftigen Nutzungen aus Sicht des Immissionsschutzes eingeschätzt wurden. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens beziehen sich auf den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots einschließlich der AAFES-Flächen, die bereits als Industriegebiet nach § 9 BauNVO berücksichtigt wurden sowie der im weiteren Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen, die als Vorbelastung in die Betrachtung eingestellt wurden.

Zur Beurteilung der möglichen Geräuscheinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene und in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden den als Gewerbe- und Industriegebiet vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ sowie im Bereich der AAFES-Flächen, den ausgewiesenen Gewerbeflächen in der Umgebung und weiteren vorrangig gewerblich genutzten Flächen sog. flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen auf der Grundlage der nach DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes im Plangebiet sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung die sichere Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Die Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der derzeit bereits ansässigen Betriebe auf die im Plangebiet vorgesehene und die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung wurden die Betriebe seitens des Immissionsgutachters hinsichtlich ihrer relevanten Nutzungen befragt. Berücksichtigt wurden dabei auch die eventuellen Planungsabsichten. Soweit verfügbar, wurden Messberichte und Immissionsprognosen für im Plangebiet bestehende oder für mit der Planung von Anlagen vergleichbaren Nutzungen verwendet. Die Ergebnisse auf der Grundlage der von den ansässigen Firmen im Plangebiet des derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen I“ angegebenen bestehenden oder geplanten Nutzungen zeigen an allen Immissionsorten in der Umgebung die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zur Tag- und Nachtzeit. Es ergibt sich in allen Bereichen des Mischgebietes sowie in den außerhalb liegenden Bereichen mit Wohnbebauung somit auch die Einhaltung der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit. Die Orientierungswerte werden tags um mindestens 11 dB und nachts um mindestens 6 dB unterschritten.

Nach den Ergebnissen der Verkehrslärberechnung ergeben sich an den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung innerhalb des vorliegenden Mischgebietes an der Straße Stolzenmorgen und der Lilienthalstraße sowie der Rödgener Straße hingegen Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiet nach DIN 18005 sowie teilweise auch des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Maßgeblich sind jeweils die Straßen unmittelbar angrenzend. In den Mischgebieten Nr. 1 bis 7 sind daher bei Neu-,

Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Aufgrund der immissionsgutachterlichen Erkenntnisse wird für das geplante Solitärgebäude an der Einmündung der Lilienthalstraße in die Rödgener Straße zudem eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht sowie den einzelnen Fachgutachten und Untersuchungen entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der aus dem Jahr 2004 stammende Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich des ehemaligen US-Depots wurde im Februar 2017 erneut gefasst und an den Geltungsbereich des koordinierenden Gesamtbebauungsplanes „Am alten Flughafen“ angepasst. Nach Kenntnisnahme eines Sachstandsberichtes zur Entwicklung des Plangebietes einschließlich der AAFES-Flächen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2015, der auch bereits zwei Testplanungsvarianten für die geplante Wohnbebauung vorsah, ist für den Vorentwurf des Bebauungsplanes der erste Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Ämter in der Zeit vom 13.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016 durchgeführt worden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht konkret auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des vorliegenden Teilplangebietes als Wohnstandort, sondern auf das gesamte Entwicklungsgebiet des ehemaligen US-Depots. Gleichwohl sind die Anregungen für das vorliegende Plangebiet insbesondere in Bezug auf die Planung der inneren und äußeren Erschließung sowie die Entwässerungsplanung oder den Immissionsschutz berücksichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 03/09 „Am Alten Flughafen II“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 30.03.2017 beschlossen. Nach Bekanntmachung am 01.04.2017 wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 17.05.2017 offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme vom VCD Verkehrsclub Deutschland e.V. zum Bebauungsplan-Entwurf ein. Von den insgesamt 69 beteiligten Behörden, Ämtern und Träger öffentlicher Belange wurden 28 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon teilten 21 Stellen mit, dass sie weder Einwendungen noch fachliche Stellungnahmen vorzubringen haben. Weitere vier Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller Art vor, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen und eingearbeitet werden konnten, ohne dass es hierbei zu einer inhaltlichen Änderung der Planung kam. Nur drei Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und wurden daher in die Abwägung eingestellt. Insgesamt 27 angeschriebene Stellen antworteten nicht. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die vom 26.09.2017 bis einschließlich 13.10.2017 durchgeführte erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ergab wiederum aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vom VCD und vier Stellungnahmen von den insgesamt fünf angeschriebenen Behörden, Ämtern und Träger öffentlicher Belange. Davon konnten zwei Stellungnahmen nicht in Gänze berücksichtigt werden und wurden daher in die Abwägung eingestellt.

Aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren ist aus der Öffentlichkeit die Stellungnahme des VCD als einzige eingegangene Stellungnahme in die Abwägung eingestellt worden, da den Anregungen nicht in Gänze entsprochen werden konnte. So wurde der Anregung, den als private Grünfläche festgesetzten Quartiersplatz als eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, nicht entsprochen. Die private Grünfläche dient wesentlich den zukünftigen Quartiersbewohnern zum wohnungsnahen Aufenthalt. Über Wegever-

bindungen wird eine Anbindung mit Übergang zu dem vom Investor des Gesamtareals „Am Alten Flughafen“ an die Stadt zu übertragenden öffentlichen Park, der sich südlich des zukünftigen Wohnstandortes bis zur Rödgener Straße erstreckt, geschaffen. Innerhalb des privaten Quartiersplatzes wird über Festsetzungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie den nördlich und südlich angrenzenden Straßen nicht zulässig sind und die Wegeverbindung zwischen der Fockestraße und der Meerweinstraße öffentlich zugänglich sein soll. Weitere Anregungen betrafen die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen und die Festsetzung von Tiefgaragenzufahrten, denen entsprochen werden konnte. Angesprochen wurde zudem die spätere Verkehrsregelung, die jedoch unabhängig von der konkreten Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Den Anregungen zur Festsetzung weiterer Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind, wurde nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Verkehrsflächen auch für die Schaffung entsprechender Verbindungen für Fußgänger bereits als ausreichend erachtet wurden.

Aus der Beteiligung der Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange verblieben aus den insgesamt drei Beteiligungsschritten insgesamt sechs Stellungnahmen. Davon lagen jeweils zwei Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Gießen, dem Amt für Umwelt und Natur sowie dem Bauordnungsamt vor.

Die wesentlichen Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen beziehen sich auf den Immissionsschutz für das Wohnquartier im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastungen und den gewerblichen Anlagenlärm. In Bezug auf die Verkehrslärmbelastungen wurde den Anregungen zur Einrichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Rödgener Straße und der Aufnahme von Vorgaben zur Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen im Bebauungsplan nicht entsprochen. Gleichwohl wurden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen die Vorgaben zum erforderlichen Schallschutz über passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden aufgenommen und auf den erforderlichen Nachweis baulicher Vorkehrungen zur Lärminderung für die im Immissionsgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche III bzw. IV im Norden entlang der Straße Stolzenmorgen verwiesen.

Die Hinweise zum Schallimmissionsgutachten und zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung der Geräuschentwicklungen aus dem gewerblichen Anlagenlärm anhand der Vorgaben der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke (TA Lärm) führten nicht zu einem Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes. Allerdings wird in Vorbereitung auf den dritten Teilbebauungsplan für die AAFES-Flächen geprüft, ob und in welcher Form die Festsetzung von Emissionskontingenten zur verträglichen Ausweisung von Industrie- und weiteren Gewerbegebieten erforderlich wird. Für das Gewerbegebiet unmittelbar umliegend zum vorliegenden Plangebiet wurden die Geräuschimmissionen der absehbaren Nutzungen gemäß TA Lärm berechnet und bewertet. In der Summe aller Nutzungen ergab sich eine sichere Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Ungenutzte Flächen sind kaum vorhanden, sodass eine Kontingentierung des unmittelbar umliegenden Gewerbegebietes nicht zielführend ist. Die vom Bauordnungsamt erhobene Fragestellung, wie sich die Anrechenbarkeit des zu begrünenden Freiflächenanteils in Bezug auf den Quartiersplatz konkret gestaltet, wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag klargestellt. Danach wird sich die Anrechenbarkeit auf das gesamte Plangebiet beziehen. Weiteren Anregungen zu Werbeanlagen bzw. Klarstellungen in Bezug auf die Bauweise bzw. Abstandsflächenregelungen konnte gefolgt werden. Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Natur beziehen sich auf artenschutzrechtliche Aspekte, denen durch Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan entsprochen werden konnte. Ferner wurde der erbetenen Klarstellung in Bezug auf das Anpflanzen von Bäumen, zur Gestaltung der privaten Grünfläche und der Stellplätze sowie der Ergänzung von Ausführungen zu den klimatischen Auswirkungen der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen. Der Hinweis, dass ein ermitteltes Defizit von 570.000 Biotopwertpunkten trotz Festlegung von Ausgleichsflächen ohne Aussagen zu Möglichkeiten einer Vollkompensation verbleibt, wird die besondere Situation mit der planungsrechtlichen Gebietseinordnung weitgehend als Innenbereich entgegengehalten, bei dem eine Kompensation nicht erforderlich ist, da bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Der Schwerpunkt der zugrundeliegenden Ausgleichskonzeption lag im Aufzeigen erhaltenswerter Biotopstrukturen, stadt- und landschaftsprägender Grünstrukturen und Einzelbäume, naturschutz- und artenschutzfachlicher Entwicklungspotentiale sowie in der Vernetzung bedeutsamer Strukturen untereinander. Die Empfehlungen wurden alle bis auf eine Ausnahme (zentrale Gehölzachse nördlich der Planstraße A / Stolzenmorgen) übernommen und festgesetzt. Das genannte Defizit resultiert aus der Anwendung des Biotopwertverfahrens der hessischen Kompensationsverordnung und dient in der Bauleitplanung lediglich der Plausibilitätsprüfung. Es wird daher von einer ausgewogenen Behandlung der Belange des Naturschutzes einschließlich des Arten- und Biotopschutzes unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie mit dem Ziel der Realisierung einer städtebaulich optimierten Nachverdichtung ausgegangen.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben demnach Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind darüber hinaus im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2017 als Satzung beschlossen werden konnte.

Gießen, den 22.12.2017