

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. G 38 „Südviertel I“ 1. Änderung (Naturwissenschaften)

Vorbemerkung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen hat am 08.02.2008 den Beschluss zur Durchführung eines Änderungsverfahrens für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Südviertel I“ aus dem Jahr 1978 beschlossen, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des „Chemikums“ zu schaffen und die weitere Ausbauplanung für den Campus Naturwissenschaften planungsrechtlich vorzubereiten. Darüber hinaus werden mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Ausbau der Straße Schwarzacker und auch die in diesem Bereich bestehenden Gartenanlagen erfasst, sodass in diesem Bereich insgesamt eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert wird.

Das rd. 8,2 ha umfassende Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend durch die Justus-Liebig-Universität Gießen genutzt und weist verschiedene Universitätsgebäude auf. Darüber hinaus befinden sich der bestehende Spielplatz im Bereich der Straßen Wartweg und Schwarzacker, die nördlich der Straße Schwarzacker gelegenen privat genutzten Freizeitgärten und der Abschnitt der Straße Schwarzacker zwischen Wartweg und Leihgesterner Weg sowie der südliche Verlauf der Straße Heinrich-Buff-Ring innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zur Ausweisung gelangen großräumig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universität sowie ergänzend ein Allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, öffentliche und private Straßenverkehrsflächen und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 38 „Südviertel I“ 1. Änderung (Naturwissenschaften) wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 19.02.2010) sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Das Plangebiet liegt auf einer Lahnterrasse im Naturraum Marburg-Gießener Lahntal. An Böden stehen Pseudogleye und Braunerden an, soweit sie nicht durch Überbauung und andere menschliche Einflüsse überformt sind. Die durch das Vorhaben vorbereitete Neuversiegelung ist vertretbar, da noch Freiflächen bestehen bleiben, Niederschlagswasser zur Bewässerung u. a. genutzt werden soll und keine Fläche mit Bedeutung für landwirtschaftliche Nutzung betroffen ist. Die Bedeutung des Plangebiets für Kleinklima und Lufthygiene ist gering, entsprechend kommt es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen.

Die Pflanzenwelt wird in den Grünanlagen und Gärten durch rückschnittverträgliche Arten und Zierpflanzen dominiert. Im Bereich des Baufensters befand sich vor der Durchführung von Rodungsmaßnahmen ein Mosaik aus Gehölzbeständen und Garten-, Grünland- bzw. Ruderalflächen, sodass hier 149 Pflanzenarten einschließlich rd. 30 Obstbäumen mit Höhlen und z.T. beachtlichem Stammumfang festgestellt werden konnten. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind hier aber nicht beheimatet.

Faunistisch gesehen ist das Plangebiet recht vielfältig. Es liegen Daten zu Vorkommen von Vögeln und Amphibien vor, für das Baufeld des neuen Institutsgebäudes auch von Fledermäusen, Tagfaltern, Schnecken, Heuschrecken und Laufkäfern. Bedeutsam für das Planvorhaben sind vorrangig die an und in Gebäuden lebenden Vogel- und Fledermausarten, da hier in Bezug auf die abzubrechenden Gebäude im Baufeld des neuen Chemikums artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind.

Für das Schutzgut Boden sind verschiedene Auswirkungen durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu erwarten. Durch die geplante Nachverdichtung wird der Boden im Geltungsbereich zusätzlich versiegelt. Zudem ist eine geringe zusätzliche Versiegelung durch die Verdichtung des Bodens durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes kann jedoch nicht vermieden werden, sodass bei der Umsetzung der Planung auf einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu achten ist. Die Versiegelung des Schutzgutes Boden ist zudem entsprechend auszugleichen.

Das geplante neue Institutsgebäude wird sich deutlich harmonischer in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen als das bestehende Chemiegebäude. Der Aspekt der Erholungsnutzung ist im Wesentlichen für Studierende und Mitarbeiter der Universität bedeutsam. Die geplante Einrichtung weiterer Grünflächen und für Pausenerholung nutzbarer Freianlagen verbessert den Erholungswert. Für die Anwohner wird sich keine erhebliche Minderung der Wohnqualität ergeben. Bodendenkmäler sind am Standort des geplanten Chemikums nicht bekannt, besonders geschützte Bereiche oder Biotope sind nicht betroffen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt ein Kompensationsdefizit von rd. 268.400 Punkten, das durch die Anrechnung von bereits durchgeführten Maßnahmen im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn (Stadtteil Rödgen) ausgeglichen wird. Dort erfolgten Maßnahmen zur Erstherrichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Extensivierung, Flächenumwandlung und Pflegemaßnahmen zur Entwicklung artenreicher Feucht- und Glatthaferwiesen sowie extensiv genutzter Ackerflächen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde vom 30.11.2009 bis zum 15.12.2009 frühzeitig beteiligt. Am 09.12.2009 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.11.2009 bis zum 23.12.2009.

Die Offenlegung zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.05.2010 bis einschließlich 25.06.2010 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (28.05.2010): Einige Formulierungen wurden konkretisiert, ohne inhaltlich verändert zu werden.
- Justus-Liebig-Universität Gießen, Präsident – Dezernat E (24.06.2010) und inhaltsgleich: Hess. Baumanagement RNL Mitte/Gießen (25.06.2010): Anpassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen und betriebstechnischen Aufbauten im Bereich des geplanten Neubaus „Chemikum“

Folgende Anregungen wurden nach Abwägung nicht berücksichtigt:

- Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt (28.05.2010): Rechtsgrundlage für die bereits im Entwurf vorgesehene Niederschlagswasserverwertung soll geändert werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Rechtsgrundlage für die bereits im Entwurf vorgesehene Niederschlagswasserverwertung bleibt jedoch geändert. Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient als Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Niederschlagswasserverwertung beispielsweise für Zwecke der Toiletten-

spülung und Gartenbewässerung führt zu einer deutlichen Reduzierung des Trinkwasserverbrauches und schont somit den Landschaftswasserhaushalt. Daher wird in der o.g. Rechtsgrundlage eine auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichende Grundlage für eine Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Natur erkannt.

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (28.05.2010): Rechtsgrundlage für die bereits im Entwurf vorgesehene Niederschlagswasserverwertung soll geändert werden. (s.o.)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (23.06.2010): Die Löschwasserversorgung soll im Bebauungsplan bindend festgeschrieben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Festsetzung kann jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Weiterhin obliegt die abschließende Aufteilung des Straßenraumes der konkreten Ausbauplanung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen stehen in ihrer Dimensionierung den genannten Vorgaben grundsätzlich jedoch nicht entgegen.
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (24.06.2010): Bauliche Maßnahmen zum Artenschutz sollen ergänzt sowie die Ausstattung von Glasfassaden mit Vogelschutzglas und vorlaufende Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Altgebäude des „Chemikums“ sollen verbindlich festgeschrieben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die angesprochenen vorlaufenden Ersatzmaßnahmen werden gegenwärtig abgestimmt und können daher aus zeitlichen Gründen nicht in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Von einer dezidierten Festsetzung derartiger Maßnahmen oder auch der Anbringung von Vogelschutzglas wird abgesehen, da grundsätzlich die Rechtsgrundlage sowie bezüglich der angeregten Maßnahmen am Altbau „Chemikum“ auch der räumliche Bezug (Lage außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) fehlen und hinsichtlich des Vogelschlages gegenwärtig auch alternative Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Ausbringung von Greifvogellauten, erörtert werden. Diesbezügliche, verbindliche Regelungen sind erst im Baugenehmigungsverfahren möglich und aus artenschutzrechtlichen Gründen auch notwendig.
- Justus-Liebig-Universität Gießen, Präsident – Dezernat E (24.06.2010): Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Gießen können entfallen. Anregung einer ausdrücklichen Zulässigkeit der Dreigeschossigkeit im westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 4. Zudem Modifikation der wasserrechtlichen Festsetzungen. Der Hinweis hinsichtlich der leitungsrechte wird zur Kenntnis genommen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planzeichnung aufgenommenen Leitungsrechte für die Neuverlegung werden in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss jedoch erhalten. Dadurch ergibt sich kein Konflikt bei der Umsetzung und Erschließung des Neubauvorhabens Chemie. Die freie Leitungstrasse kann ggf. künftig bei notwendigen (Neu)Verlegungen von Versorgungsleitungen in Anspruch genommen werden. Der Anregung zur zulässigen Höhenentwicklung wird nicht gefolgt, da die festgesetzte Höhenstaffelung mit der Universität und dem Hessischen Baumanagement vorabgestimmt wurde und aus städtebaulichgestalterischen Gründen zur höhenmäßigen Einbindung eines planerisch noch nicht konkretisierten Baukörpers in die Platzsituation an der geplanten Campus-„Piazza“ erfolgte. Dieser Baukörper soll die geplante Bauhöhe des neuen Forschungstraktes der Chemie einhalten. Die weiteren Anregungen und Hinweise auf die geplante bauliche Umsetzung beim Neubau „Chemikum“ werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtlichen Regelungen bleiben zum Satzungsbeschluss je-

doch unverändert, da sie für den gesamten Plangeltungsbereich, u.a. auch für das festgesetzte Wohngebiet gültig sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau „Chemikum“ werden Abweichungsmöglichkeiten geprüft.

- Anregungen und Hinweise eines Anwohners aus der Nachbarschaft (07.06.2010): Die Grundstücksgrenzen sollen versetzt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch ausschließlich unverbindliche Vorschläge im Hinblick auf eine mögliche Aufteilung der Grundstücke.

Weitergehende Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist bei einer Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen davon auszugehen, dass die im Umweltbericht geschilderten Beeinträchtigungen kurz- bis evtl. mittelfristig nicht eintreten würden. In diesem Zeitrahmen würde der bestehende Umweltzustand entsprechend bestehen bleiben.

Durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist die Fläche jedoch sehr attraktiv für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung; es kann daher angenommen werden, dass bei Nichtdurchführung der vorliegend geplanten Maßnahmen langfristig eine andere Baumaßnahme an deren Stelle treten würde. Die Auswirkungen auf die Umwelt wären dann langfristig in einem ähnlichen Maße vorhanden.

Bei Durchführung der Planung kommt es mittelfristig – im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans – zu einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich der Straße Heinrich-Buff-Ring bzw. des Campus Naturwissenschaften und somit zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades und der Nutzungsintensität. Die Eingriffswirkungen können jedoch über die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen weitgehend entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der im Ergebnis geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 7.10.2010 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 9.10.2010 rechtswirksam.

Gießen, den 11.10.2010