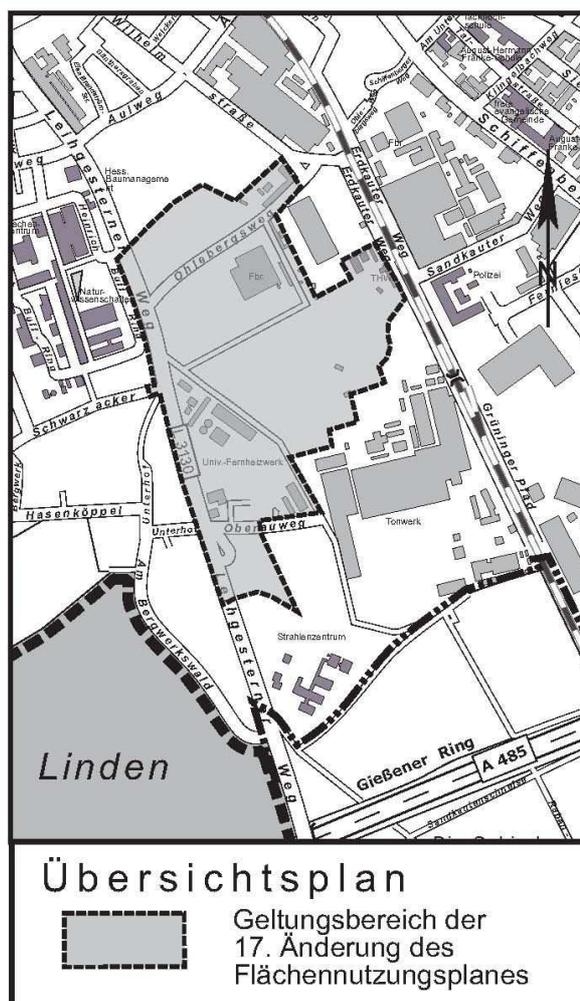


## 17. Änderung des Flächennutzungsplans Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg - Teilgebiet West -

**Änderungsbereich:** Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Gießen zwischen dem Leihgesterner Weg und der Lahn-Kinzig-Bahn.

**Größe des Änderungsbereichs:** ca. 35 ha

### Übersichtsplan:



(ohne Maßstab)



### **Art der Änderung:**

Der von der Änderung umfasste Bereich ist bisher vorwiegend dargestellt als "Gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung in Teilflächen)", "Sonderbaufläche -Hochschule-", "Sonderbaufläche -Heizwerk-", "Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen" (Umspannwerk), Leitungen (unterirdisch, Fernwärme und Elektrizität), "örtliche Hauptverkehrsstraße" und "Grünfläche -Immissionsschutzgrün-". Die auf Teilflächen vorhandenen Relikte des früheren Tontagebaus sind als "Flächen für Aufschüttungen" (z.T. Altablagerung/Altlastverdacht) dargestellt.

Den Änderungsbedarf begründen die vorgesehene Erweiterung der Thermischen Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlage -TREA- der Stadtwerke Gießen AG sowie die Ansiedlung einer Forschungseinrichtung. Wesentlicher Gegenstand der Änderung sind die Lage bzw. Abgrenzung der jeweiligen Darstellungen des Flächennutzungsplans "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen -Fernwärme-" bzw. "Sonderbaufläche -Hochschulgebiet-".

Die Durchbindung der Ferniestraße vom Schiffenberger Weg zum Leihgesterner Weg wird als "örtliche Hauptverkehrsstraße" mit einem nach Süden verschobenen Anschluss an den Leihgesterner Weg auf der Basis des aktuellen Planungsstands dargestellt.

Darüber hinaus werden die weiteren Darstellungen der angestrebten städtebaulichen Konzeption entsprechend modifiziert.

### **Erläuterung der Änderung:**

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg" am 21.07.2005 gefasst.

Die aktuell konkretisierten Nutzungsvorstellungen in diesem Gebiet umfassen insbesondere:

- die Erweiterung der bestehenden Thermischen Reststoffbehandlungs- und Energieverwertungsanlage -TREA- der Stadtwerke Gießen AG SWG (das erforderliche Genehmigungsverfahren gem. BImSchG wird vom Regierungspräsidium Gießen durchgeführt) sowie
- die geplante Errichtung der Forschungsstätte zur Insektenbiotechnologie des Fraunhofer Institut für Molekularbiologie und Angewandte Oekologie IME, der Justus-Liebig-Universität und der Technischen Hochschule Mittelhessen als Gemeinschaftsprojekt.

Diese Einrichtungen werden entsprechend ihrer städtebaulichen Funktion dargestellt als "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen -Fernwärme-" bzw. als "Sonderbaufläche -Hochschulgebiet-".

Ebenfalls wird die Trassenlage der künftigen Verlängerung der Ferniestraße entsprechend der Festsetzungen des GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg, Teilgebiet 1 - Bahnüberführung Ferniestraße" (rechtskräftig seit 04.12.2010) konkretisiert.

Die linienhaften Grün- und Freiflächen mit Immissionsschutzfunktion im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Bebauungsplan werden diese Grünflächen direkt der (städte)baulichen Nutzung bzw. der Erschließung zugeordnet und festgesetzt. Grün- und Freiflächen für besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (z.B. Biotop-/Artenschutz) werden künftig im Süden des Geltungsbereichs dargestellt. Hier befinden sich



Areale mit günstigen Voraussetzungen für Ausgleichsfunktionen und insbesondere die stärkere Berücksichtigung und Einbeziehung der auf dem Gelände entstandenen Biotope und Grünbestände.

Die mit der künftigen Baustruktur korrespondierenden Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den angrenzenden Flächen erfolgt die kleinflächige Anpassung an die jeweils benachbarten Nutzungen.

Die durch die frühere bergbauliche Nutzung bedingte Darstellung der "Flächen für Aufschüttungen" wird in den als Bauflächen darzustellenden Teilbereichen aufgegeben.

Auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplanes GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg" mit Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.

#### **Topografie:**

Das Gelände ist leicht nach Norden/Nordosten geneigt. Die erkennbare Geländemodellierung im südlichen Bereich ist vor allem auf den früheren Tontagebau zurückzuführen.

#### **Aktuelle Nutzung:**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind neben der TREA verschiedene Grundstücke bereits gewerblich genutzt bzw. bebaut. Am Leihgesterner Weg ist in geringem Umfang ebenfalls Wohnbebauung vorhanden. Teilflächen des leicht geneigten Geländes sind/waren landwirtschaftlich genutzt bzw. sind Restflächen des früheren Tontagebaus.

#### **Regionalplan**

##### **Mittelhessen 2010:**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Gelände in Teilbereichen festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand u. Planung", "Vorranggebiet Siedlung", "Hochspannungsleitung" und "Umspannanlage".

Die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung liegt vor.

#### **Umweltprüfung:**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde bereits im Jahr 2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die dabei vorgenommene Abgrenzung des Untersuchungsraums geht über den Geltungsbereich dieser aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (und des Bebauungsplans) hinaus.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Zu den beiden Teilflächen des benachbarten FFH-Gebietes 5418-302 "Gewässer in den Gailschen Tongruben" besteht ein Abstand von mehr als 400 m. Die FFH-Vorprüfung (2007) schließt mit dem Ergebnis, dass es durch die vorgesehene Bauleitplanung vorrausichtlich zu keiner Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten nach FFH-Richtlinie kommt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Zum FFH-Gebiet 5418-301 "Gießener Bergwerkswald (westlich des Leihgesterner Weg) besteht ein Abstand von mehr als 200 m (mit dazwischen

liegender Bebauung und Hauptverkehrsstraße), so dass auch hier keine Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen zu erwarten ist.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der vorgesehenen weiteren Überbauung und Versiegelung ist der Verlust bzw. Teilverlust von Biotopstrukturen und Tierlebensräumen verbunden. Diese Wirkungen vollziehen sich vorwiegend im mittleren und nördlichen Teilbereich mit vorwiegend geringer oder mäßiger Biotopqualität.

Die als sehr wertvoll (und höher) bewerteten Biotoptypen finden sich in den durch früheren Tagebau geprägten Teilbereichen. Sie sollen als Grün- und Feiflächen für entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt werden.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen erfordern Ausgleichsmaßnahmen für Kreuzkröte und weitere betroffene Arten (u.a. Amphibien und Libellen.); Benannt sind dazu die Neuschaffung von Ersatzlebensräumen und die Erhaltung der wertvollen Biotopbereiche.

#### Schutzgut Boden

Bedingt durch den früheren Tontagebau sind im südlichen Bereich nur wenige unverritzte Flächen mit natürlichen Böden erhalten. Im nordwestlichen, auf Teilflächen noch landwirtschaftlich genutzten Bereich sind gute Bodenqualitäten anzutreffen, die durch die vorgesehene Überbauung und Versiegelung erheblich gestört werden.

#### Altablagerungen, Altstandorte

Die im nordöstlichen Teil und am Oberauweg vorhandenen bebauten, bisher gewerblich genutzten Grundstücke sind als Altstandorte bewertet.

Die früheren, großenteils verfüllten Tagebauflächen sind als Altablagerung eingestuft.

#### Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den ehemaligen Tagebauflächen sind einzelne Kleingewässer entstanden.

Im gesamten Gebiet besteht eine geringe Grundwasserergiebigkeit.

#### Schutzgut Klima/Luft

Im Umweltbericht ist das Klima als relativ warm, niederschlagsarm und schwach belüftet beschrieben. Aufgrund der schwachen Geländeneigung und der südlichen/westlichen Vegetationsflächen hat das Gebiet große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in den dichter bebauten Bereich der südlichen Innenstadt.

Dieses Strömungsfeld wird durch die vorgesehene Bebauung eingeschränkt. Im Bebauungsplan wird bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen auf eine möglichst geringe Beeinflussung des Strömungsfelds hingewirkt.

#### Schutzgut Mensch

Bis auf den Einmündungsbereich Oberauweg/Leihgesterner Weg findet im Gebiet keine Wohnnutzung statt. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit und der fehlenden Attraktivität der Freiräume ist die Erholungsfunktion sehr gering ausgeprägt.



Störungsempfindliche Bereiche sind damit nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden (das Kulturdenkmal Erdkauter Weg 20, Lagerhaus von 1937, ist abgebrochen).

Die Tongewinnung im südlichen Teilbereich ist eingestellt; die noch verbliebene landwirtschaftliche Nutzung einzelner Grundstücke wird mit fortschreitender Bebauung aufgegeben.

Für die zu betrachtenden Schutzgüter ist auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung mit wesentlichen beeinträchtigenden Auswirkungen nicht zu rechnen. Die im Umweltbericht formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind ausschließlich für die Umsetzung im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Nach Einschätzung des Umweltberichts kann im Ergebnis von einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung der potentiell erheblich betroffenen Schutzgüter nicht ausgegangen werden. Mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen ist eine Kompensation der für zulässig erklärten unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Plangebiets möglich.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Diese sind nicht bekannt und auf dieser Planungsebene nicht zu erwarten.

### **Verkehr:**

Das Plangebiet ist über den Leihgesterner Weg und nach Fertigstellung der Straßenunterführung Ferniestraße (Lahn-Kinzig-Bahn) über den Schiffenberger Weg direkt mit dem Stadtzentrum und der Anschlussstelle zum Gießener Ring (A 485) angebunden.

Die Haltestellen der Stadtbuslinie 10 und der Regionalbuslinie 378/379 befinden sich direkt am Westrand des Gebiets. Der Haltepunkt "Erdkauter Weg" der Lahn-Kinzig-Bahn liegt ebenfalls benachbart. Damit bestehen gute ÖV-Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof

Die Durchbindung der Ferniestraße vom Schiffenberger Weg zum Leihgesterner Weg ist auf die aktuell konkretisierte Planung der Straßenunterführung der Lahn-Kinzig-Bahn abgestimmt und wird als "örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Die Anlagen der inneren Erschließung und für den ruhenden Verkehr im Plangebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Ver- und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert. Die im Änderungsbereich vorgesehenen baulichen Nutzungen können an die bestehenden bzw. ergänzungsfähigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.



**Immissionsschutz:** Mit der im Erweiterungsbereich der TREA geplanten Änderung der Darstellung von "Sonderbaufläche -Heizwerk-" in "Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen -Fernwärme-" erfolgt eine begriffliche Anpassung. Für die Erweiterung und den künftigen Betrieb der TREA wird unabhängig von der Bauleitplanung das erforderliche immissionsschutzrechtliche Verfahren durchgeführt.

Von den vorgesehenen "Sonderbauflächen -Hochschulgebiet-" gehen keine störenden, das Umfeld belastenden Wirkungen aus

Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist nicht zu erwarten.

**Grünflächen:**

Die für den Geltungsbereich insgesamt bedeutsamen Grün- und Freiflächen, einschließlich der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" (Flächen mit Ausgleichsfunktionen in Verbindung mit naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Bestimmungen) werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der Abgrenzung werden die aktuell vorhandenen Vegetationsflächen berücksichtigt.

Für die innerhalb der Bauflächen gelegenen Grün- und Freiflächen in direkter Zuordnung zu den Gebäuden und Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen bzw. Begrünungsvorschriften festgesetzt. Die öffentlichen und privaten Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs werden mit den benachbarten Grün- und Waldflächen vernetzt.

**Verfahren:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert durch den Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg -Teilgebiet West-". Der Aufstellungsbeschluss war bereits am 21.07.2005 gefasst worden. Das Bebauungsplanverfahren wird aktuell weitergeführt.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf der Basis des Vorentwurfs durchgeführt.

Stadtplanungsamt Gießen  
Januar 2014