

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/3117/2016**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.01.2016

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Al/Mi – 2336  
 Verfasser/-in: Albrecht, Christiane

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Bebauungsplan WI 06/05 „Marburger Straße West“, 1. Änderung (Umplanung der externen Ausgleichsflächen)**  
**hier: Einleitung und Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans**  
**- Antrag des Magistrats vom 25.01.2016 -**

#### Antrag:

1. „Für die in der Anlage 1 aufgeführten Festsetzungen wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die in der Anlage 2 beigefügten neuen Festsetzungen werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zur Planänderung im Entwurf wird beschlossen.
3. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
5. Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

##### Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan WI 06/05 „Marburger Straße West“ wurde im Jahr 2004 rechtskräftig. Durch die geplante Bebauung und die Erschließungsanlagen wurden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und durchgeführt, deren Ausgleich der Bebauungsplan ebenfalls zu regeln hatte. Dazu wurden nicht nur im Baugebiet, sondern auch in der umliegenden Feldgemarkung

viele Einzelflächen bestimmt, auf denen Naturschutzmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan rechtsverbindlich als Ausgleichsflächen textlich festgesetzt (Festsetzung I A 4, Anlage 1). Außerdem wurden sie den Eingriffsverursachern zugeordnet; den privaten Bauherren für die Baugrundstücke und der Stadt Gießen für die öffentlichen Erschließungsanlagen. Dies ermöglicht die Refinanzierung der Kosten über die gültige Satzung. Die Auswahl der Flächen erfolgte damals unter dem Gesichtspunkt, dass diese im Besitz der Stadt Gießen sind, um durch die angenommene Umsetzungssicherheit eine Planungs- und Verfahrensbeschleunigung zu erreichen.

Das Baugebiet Marburger Straße West ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Die Umsetzung der oben genannten dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nur in geringem Umfang. Die hauptsächliche Ursache dafür liegt darin, dass die geplanten Ausgleichsflächen in fast allen Fällen an Landwirte verpachtet und meist in größere Acker- oder Wiesenschläge integriert sind. Durch die Umsetzung der Maßnahmen und den daraus folgenden Entzug der Flächen aus der landwirtschaftlichen (Intensiv-)Produktion würden einzelne landwirtschaftliche Betriebe stark beeinträchtigt und die Bewirtschaftung der Restflächen sehr stark erschwert. Die verinselte Lage der geplanten Ausgleichsflächen direkt neben intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen und ohne Vernetzung miteinander lässt auch an der naturschutzfachlichen Sinnhaftigkeit zweifeln.

Insofern wurde – in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Liegenschaftsamt – von der Landschaftspflegevereinigung Gießen e. V. ein neues Ausgleichskonzept erarbeitet. Hierbei musste aufgrund der Rechtslage zunächst berücksichtigt werden, dass Streuobst in gleicher Flächengröße neu gepflanzt werden muss, wie durch die Bebauung verloren ging. Das neue Ausgleichskonzept sichert dies durch geplante Neupflanzungen auf städtischen Streuobstwiesen sowie innerhalb des FFH-Gebietes „Wiesecker Teiche“ ab. Darüber hinaus sollen städtische Streuobstwiesen (-brachen), von denen es in Wieseck reichlich gibt, als Ausgleich aufgegriffen, in Pflege genommen und das Grünland durch ein Beweidungsmanagement aufgewertet werden. Ein weiteres Kernstück des neuen Ausgleichskonzeptes ist die Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen innerhalb des FFH-Gebietes „Wiesecker Teiche“. Dabei werden in bereits erfolgter Abstimmung mit Regierungspräsidium und Forstamt Wettenberg die Grünland-Areale des FFH-Gebietes durch ein Beweidungsmanagement aufgewertet, Hecken zurückgenommen und auf diese Weise ein multifunktionaler Lebensraum für die dort vorhandene seltene Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Dieses Maßnahmenkonzept vereinigt viele Vorteile: Es handelt sich um städtische, d.h. im Zugriff befindliche Flächen; es greift nicht erheblich in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ein, und es bietet die Chance, eine naturschutzfachlich wertvolle Biotopstruktur auf Dauer zu sichern und aufzuwerten. Für den Bereich der städtischen Streuobstwiesen kann dies mit dem positiven Projekt „Judenberg“ in Allendorf verglichen werden.

Ende des Jahres 2016 sollen die ersten öffentlichen Erschließungsanlagen des Baugebiets Marburger Straße West mit den Anwohnern abgerechnet werden. Abrechenbar sind dabei auch die Kosten der diesen Erschließungsanlagen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Daher sind die betreffenden Festsetzungen möglichst zügig zu ändern, um eine rechtlich abgesicherte Abrechnung erstellen zu können. Die Umplanung soll für die betroffenen Bewohner auf jeden Fall kostenneutral erfolgen; voraussichtlich ist sogar mit einer Kostenersparnis zu rechnen.

### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich umfasst die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans, die in der Festsetzung I. A 4 des Bebauungsplans aufgeführt sind (vgl. Anlage 1 alte Form, Anlage 2 neue Form). Es handelt sich – bis auf eine Ausnahme - ausschließlich um städtische Flurstücke. Eine grafische Übersicht befindet sich am Ende des Begründungsteils I.

### Verfahren

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes WI 06/05 „Marburger Straße West“ soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Ein erhebliches Interesse der Öffentlichkeit ist nicht zu erwarten, daher wird, wie durch § 13 Abs. 2 BauGB ermöglicht, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Die öffentliche Auslage des Entwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, soll in gewohnter Art und Weise nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Derzeit gültige Festsetzungen I A 4 (externe Ausgleichsflächen), die aufgehoben werden
2. Neue Festsetzungen I A 4 (externe Ausgleichsflächen)
3. Begründung Teil I (Kompensationskonzept Bebauungsplan Marburger Straße West)
4. Begründung Teil II (Wiesecker Teiche)

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift