

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0110/2016**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.06.2016

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: Abwägung und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 13.06.2016 -**

#### Antrag:

„1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.

2. Die in Anlage 2 aufgeführten Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung A I 4 und die Ergänzung der Kennzeichnungen und Hinweise (Ziffer II) werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3 bis 6) wird beschlossen.

3. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss 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 4). 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 ist für die betroffenen Bewohner mit einer erheblichen Kostenersparnis gegenüber der Kostenschätzung der ehemaligen Planung verbunden.

#### Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich umfasst die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans, die in der Festsetzung I. A 4 des Bebauungsplans aufgeführt sind (neue Fassung Anlage 2, alte Fassung Anlage 5). Es handelt sich – bis auf eine Ausnahme in der alten Fassung - ausschließlich um städtische Flurstücke. Eine grafische Übersicht befindet sich in Anlage 6 und am Ende des Begründungsteils I (Anlage 3).

### Verfahren

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes WI 06/05 „Marburger Straße West“ ist gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dementsprechend wurde von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Am 25.02.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Planentwurf zur Offenlage beschlossen, die vom 22.03.2016 bis zum 26.04.2016 durchgeführt wurde. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde nur von einem Anwohner eine Anregung vorgetragen (Wunsch nach Einbeziehung einer nicht im Verfahren befindlichen Fläche). Von den Trägern öffentlicher Belange kamen nur sechs abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise, die – bis auf einen unbedeutenden Hinweis bezüglich der Übersichtskarte – alle eingearbeitet werden konnten. Die Festsetzungen mussten dabei nur redaktionell ergänzt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Festsetzungen zum Bebauungsplan: Änderung der Festsetzung I A 4 (externe Ausgleichsflächen) und Ergänzung Ziffer II (Kennzeichnungen und Hinweise)
3. Begründung Teil I (Kompensationskonzept Bebauungsplan Marburger Straße West)
4. Begründung Teil II (Wiesecker Teiche)
5. Begründung Teil III (Flurstücke, die teilweise in Anspruch genommen werden; Festsetzungen alte Fassung 2004)
6. Übersichtskarte (verkleinert)

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift