

Datum: 16.03.2015
Auskunft erteilt: Herr Henrich
Telefon: 0641/306-2331
Telefax: 0641/306-2352
Email: stephan.henrich@giessen.de

über
Dez II

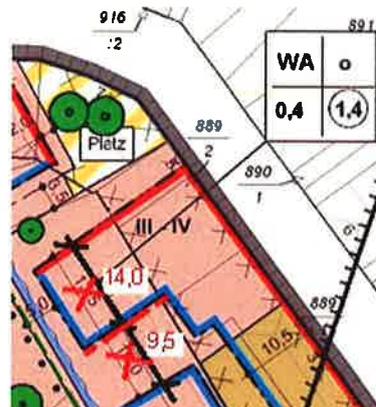
Dez. II *lev*
1 & MRZ. 2015

an
STVV-Büro

Beschlussvorlage STV/2602/2015: Entwurfsbeschluss GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“
Änderung einer Festsetzung im Aushang-Bebauungsplan zur Offenlegung

Aufgrund eines Übertragungsfehlers im Stadtplanungsamt muss eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf der o.g. Beschlussvorlage geändert werden. Es handelt sich um die Tiefe einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich eines aktuell beantragten Neubauvorhabens zwischen der im Blockinnenbereich liegenden Grünfläche („Geo-oase“) und der Schanzenstraße.

Statt wie bisher vorgesehen 13,5m soll die Bautiefe 14,0m betragen. Die damit einhergehende Verlegung der Baugrenze erfolgt zum Blockinnenbereich hin, ist also städtebaulich unbedeutend (siehe Abbildung). Im Gegenzug wurde mit dem Investor vereinbart, statt dreier oberirdisch geplanter Stellplätze eine zusätzliche Grünfläche zur Steigerung der Wohnumfeldqualität anzulegen.



Diese Änderung wurde bereits im Aushang-Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Wir bitten um Weiterleitung an die Fraktionen und Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung zur Berücksichtigung bei der Beschlussfassung.

i.A.


Dr. H ö l s c h e r
(Amtsleiter)

Datum: 18.03.2015
 Auskunft erteilt: Herr Genth
 Telefon: 0641/306-2333
 Telefax: 0641/306-2352
 Email: mathias.genth@giessen.de

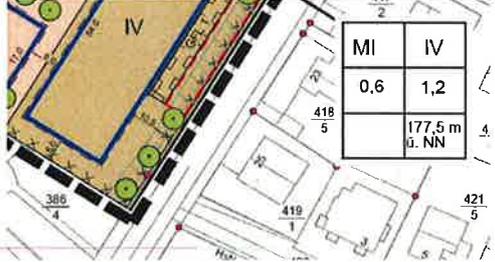
über
Dez II

Dez. II
 18. MRZ. 2015

an
STVV-Büro

Beschlussvorlage STV/2604/2015: Entwurfsbeschluss GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
 Zeichnerische Klarstellung einer Festsetzung im Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der Widersprüchlichkeit zwischen der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung und der zugehörigen Legende muss eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf der o.g. Beschlussvorlage geändert und zeichnerisch klargestellt werden.
 Es handelt sich um die Bäume entlang des Aulwegs, die im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind.

<p>Bislang sind im südlichen Plangeltungsbereich 3 Bäume zum <u>Erhalt</u> entlang des Aulwegs festgesetzt, die im Bestand nicht vorhanden sind. Das städtebauliche Konzept sieht hier allerdings eine <u>Anpflanzung</u> von 3 Bäumen vor, weshalb die Bäume als anzupflanzende Bäume festgesetzt werden. Leider wurde in der grafischen Bearbeitung die Symbolik verwechselt.</p> <p>Die Änderungen haben weder Auswirkungen auf die Anzahl der anzupflanzenden (ca. 50 Stück) und zu erhaltenden Bäume (5 Bäume entlang Aulweg) noch auf die zu rodenden Gehölze (ca. 700 m² Gehölzstrukturen) und Bäume (ca. 7 Stück).</p>	 <p style="text-align: center;">ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Bäume (Anpflanzen) Bäume (Erhaltung)
<p>Im Gegensatz zu der bisherigen Darstellung sollen Symbole für die erhaltenswerten Bäume ohne schwarzen äußeren Kreis um die grüne Fläche dargestellt werden. Diese Änderung dient lediglich der leichteren Differenzierung gegenüber den zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen und einer besseren Planlesbarkeit.</p>	

	<p>ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN</p> <p> Bäume (Anpflanzen)</p> <p> Bäume (Erhaltung)</p>
--	--

Diese Änderung wurde bereits im Aushang-Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Wir bitten um Weiterleitung an die Fraktionen und Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung zur Berücksichtigung bei der Beschlussfassung.

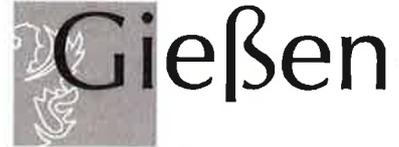
i.A.



Dr. Hölscher
(Amtsleiter)

Universitätsstadt Gießen

Die Bürgermeisterin



Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Herrn Stadtverordneten
Christian Oechler
Piratenpartei Deutschland
Piratenfraktion Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Telefon: 0641 306 – 1004/1016
Telefax: 0641 306 - 2015
E-Mail: gerda.weigel-greiflich@giessen.de

Über

Datum: 13. März 2015

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Ihr Schreiben vom

II-WG./rl.- ANF/2521/2014 25.11.2014

Videokameras zur Ampelsteuerung Ihre Anfrage gemäß § 28 GO vom 25.11.2014; ANF 2521/2014

Sehr geehrter Herr Oechler,

wir beantworten Ihre Fragen wie folgt:

1. An welchen Ampeln im Gießener Stadtgebiet werden Videokameras zur Ampelsteuerung eingesetzt?

*Antwort: Westanlage/Reichensand; Ludwigsplatz; Rodheimer Straße/An den
Hessenhallen; Licher Straße/Fasanenweg; Ostanlage/Gutfleischstraße;
Ringallee/Theodor-Litt-Schule; Ringallee/Bückingstraße; Ringallee/Gutfleischstraße;
Eichgärtenallee/Wolfstraße*

2. Welche Kameramodelle(Typ und Hersteller) werden dazu verwendet?

Antwort: Sivicam-Traficon; Xstream-Flir

3. Welche Schnittstellen an den Kameras bzw. den Auswerteeinheiten sind vorhanden?
Welche genauen Daten lassen sich darüber abrufen?

Antwort: USB, Ethernet, Live-Bilder

4. Werden oder wurden die Videodaten von den Videokameras zur Ampelsteuerung gespeichert?

Antwort: Nein

5. Wurden die Daten der Videokameras an andere Behörden weitergegeben bzw. wurde der Wunsch von diesen Behörden an die Stadt Gießen herangetragen? Wenn ja, welche Behörden waren dies?

Antwort: Nein, keine Datenspeicherung und daher keine Weiterleitung möglich. Nein, es wurden keine Wünsche an die Stadt Gießen herangetragen.

Mit freundlichen Grüßen

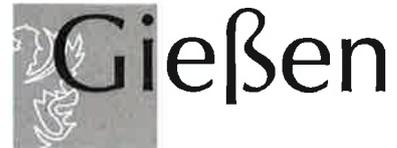


Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat
SPD-Fraktion
CDU-Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen
FW-Fraktion
DIE.Linke-Fraktion
FDP-Fraktion
Piraten-Fraktion
Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen

Die Bürgermeisterin



Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Herrn Fraktionsvorsitzenden
Michael Janitzki
Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Telefon: 0641 306 – 1004/1016
Telefax: 0641 306 - 2015
E-Mail: gerda.weigel-greulich@giessen.de

über

Datum: 2. März 2015

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
II-WG./rl.- ANF/2547/2015

Ihr Schreiben vom

**Ihre Anfrage vom 07.01.2015 gemäß § 28 GO; ANF/2547/2015
hier: Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg (Teilgebiet Süd)**

Sehr geehrter Herr Janitzki,

die oben angeführte Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu 1a) Wie ist der genaue Wortlaut der Ausführungen der SWG, die die Grundlage für den Text vom 15.09.2014 des Stadtplanungsamtes im Punkt 3.1.6 gewesen waren?

Der Punkt 3.1.6 basiert auf den Ausführungen des Buches der SWG, *Ein Stadtwerk stemmt die Energiewende, Standortbestimmung, Strategieentwicklung und Umsetzung*, 2014.

Zu 1b) Wann wurde der Aufsichtsrat der SWG über das ‚Strategiekonzept 2020 der SWG‘ informiert?

Dem SWG-Aufsichtsrat wurde im Dezember 2013 die Unternehmensstrategie SWG 2020 in visualisierter Form vorgestellt.

Zu 1c) Wurde der Aufsichtsrat lediglich durch eine Power-Point-Präsentation informiert oder hat er eine textliche Fassung des Konzeptes erhalten?

Die Unternehmensstrategie SWG 2020 wurde im Aufsichtsrat als Folienvortrag präsentiert.

Zu 1d) Hat der Aufsichtsrat dem ‚Strategiekonzept 2020 der SWG‘ zugestimmt?

Der Aufsichtsrat hat das Strategiebild zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss war nicht erforderlich.

Zu 2a) Wieso behauptet der Magistrat, dass ein genauer Wortlaut des ‚Strategiekonzeptes 2020 der SWG‘ nicht vorläge? u n d

Zu 2 b) Wie lautet der genaue Wortlaut der ‚Strategie 2020‘ der SWG aus dem Jahr 2013 in der formulierten Fassung, und zwar zumindest für die Handlungsfelder Energieerzeugung, Wärmeausbau und Prozessorganisation?

SWG 2020 ist ein Strategiebild, das die SWG wie bereits die Unternehmensstrategie SWG 2015 als Bild haben gestalten lassen.

Zu 2c) Wieso ist im Energiebericht 2013 der Stadtwerke nichts über das ‚Strategiekonzept 2020 der SWG‘ und nichts über den schon damals geplanten, weiteren Ausbau des Standortes am Leihgesterner Weg zu finden?

Der Energiebericht 2013 wurde bereits im Juni 2013 dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben. Die Strategie „2020“ ist erst im Herbst 2013 erarbeitet und im Dezember des Jahres dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben worden. Daher ist das Strategiekonzept nicht im Energiebericht erwähnt.

Im Kapitel 13 des Energieberichtes heißt es wörtlich:

„Für das Heizkraftwerk im Leihgesterner Weg ist für 2020 oder später ein Dampferzeuger mit Holzbefuerung geplant. Dieser Kessel soll den 50 Jahre alten Kessel II ersetzen. Er wird mit einer Feuerungswärmeleistung von 10-15 MW deutlich kleiner sein als sein Vorgänger. Damit wird dem reduzierten Dampfbedarf Rechnung getragen. Beide Anlagen können mit dem verbleibenden Biomassepotenzial bedient werden.“

Damit wird dem reduzierten Dampfbedarf Rechnung getragen.

Zu 3. In dem ‚Strategiekonzept 2020 der SWG‘ ist die relative Einsparung von CO₂-Emission bis 2020 angegeben, nicht die absolute.

Wie hoch werden nach dem Konzept der SWG und unter Berücksichtigung der Umwandlungskette im Jahre 2020 in Gießen a) die absolute CO₂-Emission und b) die pro-Kopf-Emission sein? (Zum Vergleich: 1990 betrug die CO₂-Emission 802.206 und 2011 515.015 t/a, während die pro-Kopf-Emission sich von 10,88 für 1990 auf 6,70 t/Einw. im Jahre 2011 reduzierte.)

Die Höhe der CO₂-Emissionen im Jahr 2020 wird erst im Jahr 2021 beantwortet werden können. Eine Prognose und eine Zielsetzung sind nicht formuliert. Die Bundespolitik hat hier bereits Ziele gesetzt, die aus heutiger Perspektive in fünf Jahren kaum erreicht werden können.

Zu 4. In dem ‚Strategiekonzept 2020 der SWG‘ wird eine TREA III genannt.

- a) Wo soll ihr Standort sein?**
- b) Welche alternativen Standorte gibt es für die TREA III?**
- c) Welche Verbrennungskapazität soll sie haben?**
- d) Welche Leistung soll sie bringen?**
- e) Welche CO₂ Emission wird sie durchschnittlich im Jahr abgeben?**
- f) Woher soll die TREA III ihren Sekundärbrennstoff beziehen, da die Lieferkapazität der SBM durch TREA I und TREA II nahezu ausgeschöpft sein wird?**
- g) Wie hoch ist der Anteil ihres Brennstoffes, der aus Mittelhessen stammt?**

Angaben zur TREA III können derzeit nur unverbindlich sein. Voraussetzung für den Ausbau der Sekundärbrennstoffnutzung ist eine neue Vergabe der Müllentsorgung des Landkreises. Eine Bewerbung wird vom Betreiber der SBM für 2022 und Folgejahre sicherlich angestrebt. Falls der Betreiber der SBM den Zuschlag für die kreisweite Müllentsorgung erhält, sind danach Kapazitätsplanungen verbindlich möglich. Aus heutiger Sicht könnte ein Standort für die TREA III im heutigen Gebiet des US-Depots sein.

Das Konzept TREA - Gießen hat in Fachkreisen Anerkennung gefunden. Die Verbrennung des Sekundärbrennstoffes nach dem Wärmebedarf ist zukunftssicher. Eine saisonale Zwischenlagerung des Sekundärbrennstoffes wird heute schon in Schweden praktiziert. Mit dem Abfall des Landkreises könnte 30 bis 40 % des Fernwärmebedarfes der Stadt Gießen abgedeckt werden.

Zu 5) Wie ist der vollständige Wortlaut der Stellungnahme des Studentenwerkes Gießen (Vorlage STV/2383/2014, Begründung zum B-Plan S. 49), das in der Planung des B-Planentwurfes einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot sieht?

Die vollständige Stellungnahme ist in der Anlage beigefügt.

Zu 6) Wie ist der genaue Wortlaut der Stellungnahme der Stadtwerke Gießen AG zum o.a. B-Plan (Vorlage STV/2383/2014); Begründung zum B-Plan S. 48 f.) ?

Die Stellungnahme der Stadtwerke Gießen ist ebenfalls in der Anlage beigefügt.

Zu 7) Bei den Biogasanlagen in Großen Buseck und in Heuchelheim, die in Kooperation mit der SWG betrieben werden, wird Biomasse genutzt.

- a) Wie hoch ist jeweils der Anteil an der verarbeiteten Biomasse (mit Ausnahme von Stroh), der von landwirtschaftlicher Fläche stammt, und b) wie viel ha Fläche werden jeweils in Großen Buseck und Heuchelheim dazu verwendet?**

Die Biogasanlagen in Großen Buseck und Heuchelheim werden zusammen mit den Landwirten betrieben.

Es wurden in 2014 in den Biogasanlagen folgende Mengen eingesetzt:

Silage Mais:	5.496 to
Silage Gras:	2.114 to
Futterreste:	316 to
Gülle	8.322 to

Bei einem Ertrag von 50 to/ha war eine Maisanbaufläche von 110 ha erforderlich. Die Gärreste wurden als Dünger auf die Felder verteilt. Bei der Ausbringung sind keinerlei Beschwerden über Geruchsbelästigungen eingegangen.

Zu 8) Für den Standort Leihgesterner Weg plant die SWG ein Biomasseheizkraftwerk mit einer Leistung von – nach eigenen Angaben – max. 19,5 MW.

- a) Wie viel Brennstoff – überwiegend Waldholz soll das dort sein- ist für eine jährliche Leistung von etwa 15 MW erforderlich?**
- b) Wie viele LKW-Fahrten würde diese Brennstoffmenge ungefähr jährlich bedeuten?**
- c) Wie viel dieser Brennstoffmenge würde aus Mittelhessen und wie viel aus dem übrigen Hessen stammen?**

Ein Biomasseheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von 15 MW benötigt bei 2.000 Volllaststunden 30.000 MWh/a Brennstoff. Das ungenutzte Potenzial des Landkreises Gießen wird auf 40.000 MWh/a geschätzt. Somit könnte die gesamte Brennstoffmenge aus Mittelhessen stammen. Für den Transport sind 250 LKW-Fahrten (á 40 to)/a erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Anlagen

Stellungnahme Studentenwerk, Stellungnahme Stadtwerke, Faltblatt "Wärme u. Strom ..."

Verteiler:

Magistrat
SPD-Fraktion
CDU-Fraktion
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
FW-Fraktion
DIE LINKE. Fraktion
FDP-Fraktion
Piraten-Fraktion



Dr. Hahne, Fritz, Bechtler & Partner • Europastr. 3, 35394 Giessen

Magistrat der Universitätsstadt Giessen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Vorab per Telefax: 0641-306-2352

Unser Zeichen:
11060-14/KS/cn

Sekretariat: Carina-Andrea Nix
Durchwahl: 0641 / 948867-590

Ihr Zeichen:

Datum:
23.05.2014

Studentenwerk Giessen ./i. Stadt Giessen

**- Bedenken im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes
des Bebauungsplan-Nr.: GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark
Leihgesterner Weg (Teilbereich West)"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir Ihnen die Wahrnehmung
der rechtlichen Interessen des Studentenwerk Giessen A.d.ö.R., gesetzlich
vertreten durch den Geschäftsführer Dipl. oec. Ralf Stobbe, Otto-Behage-
Straße 23-27, 35394 Giessen, an. Unsere Vollmacht liegt im Original an.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft bringen wir zu dem o. g.
offengelegten Entwurf des Bebauungsplan-Nr. GI 04/21 "Technologie- und
Gewerbepark Leihgesterner Weg (Teilbereich West)" folgende Bedenken
vor:

Dr. iur. Karin Hahne
Rechtsanwältin (FFM)
Fachanwältin für Medizinrecht

Michael J. Fritz
Rechtsanwalt (GI)
Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Medizin- und Steuerrecht

Oliver Bechtler
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizinrecht

Alexander Bechtler
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizinrecht

Christian Pausch
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Steuerrecht

Kay Schulz
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Andrea Thum
Rechtsanwältin (B)
Fachanwältin für Medizinrecht

Rechtsanwältinnen in Anstellung

Oliver Leubacher
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizin- und Arbeitsrecht

Nicole Thum
Rechtsanwältin (GI)
LL.M. Medizinrecht
Fachanwältin für Medizinrecht

Kerstin Reinhard
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Medizinrecht

Gabriele Schulz
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Familienrecht

Kathrin Dockter-Wolf
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Medizin-
und Verkehrsrecht

Alexandra Eppelsheim
Rechtsanwältin (FFM)

Susanne Schuster
Rechtsanwältin (FFM)
LL.M. Medizinrecht

Natalie Krampetz
Rechtsanwältin (GI)

Sebastian Klerer
Rechtsanwalt (FFM)

Nastassja Mattißen
Rechtsanwältin (GI)

Mareike Piltz
Rechtsanwältin (FFM)
Wirtschaftsmediatorin
Fachanwältin für Medizinrecht

Morsal Rahmat
Rechtsanwältin (GI)

Dr. Alexander Stöhr
Rechtsanwalt (GI)

www.hfbp.de

I.

Der Bebauungsplan weist einen Verkündungsfehler auf, da in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, die in dem Bebauungsplanentwurf weder im Volltext wiedergegeben werden noch diesem als Anlage beigefügt sind oder ein ergänzender Hinweis in der Planurkunde aufgenommen wurde, dass diese DIN-Vorschriften in den Räumen der Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Dies gilt zwar nicht für die in der Planurkunde aufgenommene DIN 45691 (Ziffer A.1.1.4 der textlichen Festsetzungen), da dort ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die DIN 45691 beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden kann. Indessen ist ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf die in der Planungsurkunde in Bezug genommene DIN 4109 (vgl. Ziffer A.1.2.1 der textlichen Festsetzungen) unterblieben (vgl. HessVGH, Urteil vom 20.03.2014 - 4 C 448/12.N, juris). Entsprechendes gilt für die Inbezugnahme der Geruchsemissions-Richtlinie/GIRL vom 29.02.2008.

Unter diesem Gesichtspunkt ist Ziffer 10.2.4 der textlichen Festsetzungen zu unbestimmt, da lediglich der Hinweis erfolgt, dass sich die einzuhaltenden Anforderungen an die Schallschutzdämmung aus den festgesetzten (gemeint wohl festgesetzt in der DIN 4109) Lärmpegeln für Schlafräume ergäben.

II.

Es liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor:

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfes widersprechen teilweise der im Parallelverfahren aufgestellten und im April/März 2014 offengelegten 17. Änderung des Flächennutzungsplans "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg - Teilgebiet West" (Planstand Entwurf März 2014). Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht östlich des Leihgesterner Wegs und südlich der dargestellten "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" eine "Gewerbliche Baufläche" sowie in der süd-östlich ausgerichteten Spitze "Sonstige Grünflächen besonderer Zweckbestimmung" vor. Indessen erfolgt für diesen Bereich im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes eine Waldgebiets- und differenzierte Mischgebietsfestsetzung: Der Teilbereich unterhalb der als "SO1" und "SO3" festgesetzten Bereiche ist als "Mle" und als "Flächen für Wald" (M5) festgesetzt, die sich darunter süd-östlich befindliche Teilfläche ist als "MI" ausgewiesen. Der im Flächennutzungsplan in der süd-östlichen "Spitze" als "Sonstige Grünflächen besonderer Zweckbestimmung" dargestellte Bereich ist im Bebauungsplanentwurf in nördlicher Richtung erweitert und als "öffentliche/private Grünfläche" festgesetzt. Dieser Teilbereich sowie die als "M5", "Mle" und "MI" festgesetzten Flächen stehen nicht im Einklang mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die dortige Darstellung "Gewerbliche Baufläche". Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Grenzen des Entwicklungsspielraums werden überschritten, da mit dieser Veränderung im Ergebnis die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans von einer in diesem Bereich dargestellten gewerblichen Baufläche (Nutzung) zu einer Mischgebietsnutzung bzw. Waldflächennutzung verschoben wird. Das

Gewicht der Baugebiete wird insgesamt qualitativ erheblich verändert (vgl. HessVGH, Urteil vom 22.04.2010 - 4 C 306/09.N, juris). Die Mischnutzung ist in dem Flächennutzungsplanentwurf überhaupt nicht vorgesehen. Da dadurch die sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist die Verletzung des Entwicklungsgebotes beachtlich.

Die auf Grund der Durchführung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderliche inhaltliche Abstimmung beider Planentwürfe ist offenkundig nicht gegeben.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung des Parallelverfahrens und der nicht miteinander korrespondierenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bzw. den Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf (17. Änderung) der eigentliche Planungswillen der Stadt Gießen nicht hinreichend ersichtlich, so dass es in diesem Planbereich offensichtlich an einem konkreten Planungskonzept (Gewerbliche Nutzung gemäß Flächennutzungsplanentwurf oder Mischgebiet (MI und Mle) gemäß Bebauungsplanentwurf) mangelt. Es liegt eine Widersprüchlichkeit in der Planung vor, die für das Abwägungsergebnis von Bedeutung ist.

Schließlich ist ferner die in den Bebauungsplanentwurf einbezogene und als MI festgesetzte Fläche westlich des Leihgesterner Wegs nicht aus dem Flächennutzungsplanentwurf (17. Änderung des Flächennutzungsplans) entwickelt. Der Flächennutzungsplan in der "alten" Fassung sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans haben den sich westlich des Leihgesterner Wegs befindlichen Bereich (MI) nicht einbezogen, sondern stattdessen die Grenze des Flächennutzungsplans entlang des Leihgesterner Wegs festgelegt.

Welche Umstände die Einbeziehung gerade der gesamten als MI festgesetzten Fläche und nicht nur des Flurstücks Gemarkung Gießen Flur 10 Flurstück 131/20 und/oder zumindest auch der nördlich zwischen diesem Grundstück (Unterhof) und Schwarzacker gelegenen Bereiche, die grundsätzlich auch einer Wohnbebauung zugänglich sind, rechtfertigen, ist weder ersichtlich, noch in der Sache tatsächlich gerechtfertigt. Hierzu wie folgt:

III.

Die Einbeziehung des westlich des Leihgesterner Wegs festgesetzten Mischgebietes in den Bebauungsplan ist nicht i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich.

Bereits die Einbeziehung der Grundstücksflächen des Studentenwerkes (Flurstücke 131/19 und 131/20) in den Bebauungsplanentwurf ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Die natürliche Betrachtung des Plangebietes hätte nahegelegt, die Fläche westlich des Leihgesterner Wegs – wie bei dem bestehenden Flächennutzungsplan und seiner 17. Änderung geschehen – nicht ins Plangebiet einzubeziehen, da eine konkrete und deutliche Teilung des Bereiches westlich und östlich des Leihgesterner Weges durch gerade diesen Straßenzug besteht.

Diese vorhandene „Grenze“ trennt einerseits die westlich des Leihgesterner Weges bestehende Wohnbebauung von der andererseits östlich (überwiegend) bestehenden gewerblichen Nutzung.

Eine haltbare städtebauliche Rechtfertigung dafür, diese quasi vorgegebene natürliche „Grenze“ zu überwinden und das Bebauungsplangebietes durch Einbeziehung (nur) der Grundstücke des Studentenwerkes zu erweitern, liegt nicht vor. Hierzu wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes auf Seite 3 unter Ziffer 1 ausgeführt, dass die Erweiterung des Plangebiets durch die Aufnahme der Studentenwohnanlage westlich des Leihgesterner Weges zwischen Schwarzacker und Unterhof auf Grund der Konfliktlösung zur Geräuschbelastung erforderlich gewesen sei.

Allerdings löst erst die Einbeziehung der vorbenannten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans den von der Stadt Gießen zur Rechtfertigung der Einbeziehung angeführten Konflikt aus, der im Rahmen der Bauleitplanung nunmehr durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu lösen versucht wird. Ein städtebauliches Erfordernis zur Eingliederung der als MI ausgewiesenen Fläche westlich des Leihgesterner Wegs besteht hingegen nicht. Auf der Ebene des Bauordnungsrechts kann der Konflikt ebenfalls in dem erforderlichen Umfang gelöst werden, indem im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung entsprechende Auflagen u.a. erteilt werden. Wir verweisen im Übrigen auf die näheren Ausführungen unten unter Ziffer V.

IV.

Die Einbeziehung dieses Bereiches verstößt ferner gegen das Abwägungsgebot i.S.d. 1 Abs. 7 BauGB. Die Festsetzungen zum Mischgebiet (u.a. Ziffer A.1.1.2 der textlichen Festsetzungen) sind unzulässig bzw. abwägungsfehlerhaft und stellen sich als Verhinderungsplanung dar.

Bei der westlich des Leihgesterner Weges gelegene „MI“-Fläche handelt es sich um ein (mindestens) als allgemeines Wohngebiet i.S.d. BauNVO zu qualifizierendes Gebiet. Ohne Einbeziehung dieser Fläche bestünde daher für die noch nicht bebauten Teilflächen Wohnbaurecht. Durch die Festsetzung dieses Bereiches als Mischgebiet wird nun versucht, dieses Wohnbaurecht auszuschließen mit der Begründung, ein weiteres Wohnbauvorhaben würde zu einer „unumkehrbaren einseitigen Nutzungsstruktur“ und somit zu einer Vereitelung der erforderlichen Durchmischung im festgesetzten Mischgebiet führen.

Dementsprechend geht aus der Begründung zum Planentwurf auf Seite 29 hervor, dass für den westlich des Leihgesterner Weges gelegenen Teilbereich des Mischgebietes die Realisierung des 2. Neubauabschnittes (Studentenwohnheim) auf der letzten bebaubaren Teilfläche auszuschließen sei, da die Wohnbebauung zu einer ausschließlich wohnbaulich ausgerichteten Nutzungsstruktur führen würde. Auf Seite 45 der Begründung zum Planentwurf wird die weitere Genehmigung von Wohnbauvorhaben in diesem Bereich "zur Vermeidung unumkehrbarer einseitiger Nutzungsstrukturen" ausdrücklich ausgeschlossen.

Hierbei wird allerdings zu Lasten unserer Mandantschaft in unzulässiger Weise verkannt, dass der westlich des Leihgesterner Weges gelegene „MI“-Bereich kein Mischgebiet darstellt und eine derartige Festsetzung nicht zulässig ist:

- Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand wird der Planbereich westlich des Leihgesterner Weges separat betrachtet, ist festzustellen, dass die Wohnnutzung bereits in einem solchen Maße überwiegt, dass selbst bei einem Ausschluss des 2. Wohnbauvorhabens und der Realisierung einer gewerblichen Nutzung eine „Durchmischung“ nicht zu der Kategorisierung eines Mischgebietes führen könnte. Ein Mischgebiet und eine Festsetzung eines solchen wäre mangels Verwirklichungsmöglichkeit schon nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Zudem handelt es sich bei einer dennoch erfolgenden Festsetzung um einen sog. Etikettenschwindel, vgl. auch unten unter Ziffer V.
- Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und Begründung zum Planentwurf bezogen auf die gesamte als MI festgesetzte Fläche (westlich und östlich des Leihgesterner Weges): Der Mischgebietscharakter kann auch nicht, wie offensichtlich versucht wird, bezogen auf das gesamte als Mischgebietsfläche festgesetzte Gebiet durch differenzierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO erreicht werden.

Bei differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist das gesamte Baugebiet für die Beurteilung, ob der Gebietscharakter gewahrt wird, zu betrachten. Wahrt die getroffene Festsetzung nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters, stellt sich die Frage nach dem Vorliegen einer städtebaulichen Rechtfertigung der Festsetzung nicht (HessVGH, Urteil vom 20.03.2014, a.a.O.).

Nicht erforderlich ist hierbei zwar, dass jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets - für sich allein betrachtet - alle Anforderungen des jeweiligen Baugebiets erfüllt. Eine großräumige Gliederung bezogen auf das gesamte Baugebiet oder seine wesentlichen Teile mit einer entsprechenden räumlichen Aufteilung in Wohnnutzung und in gewerbliche oder sonstige Nutzung verstößt jedoch gegen die Eigenart des Mischgebiets. (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 111. Ergänzungslieferung 2013, § 1 RN 48; § 6 RN 18). Gerade dies ist vorliegend der Fall. Die die Wohnbebauung ausschließende Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes (Mle) südlich des Oberauweges, süd-westlich und süd-östlich des Bereichs M5 (Waldflächen) sowie die bestehende Wohnbebauung führen zu einer großflächigen (trennenden) Gliederung des gesamten Mischgebietes in Wohn- oder gewerbliche Bebauung.

Es ist ferner einerseits nicht ersichtlich, dass die als Mle festgesetzten Flächen sowie die als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung dazu führen,

dass der Mischgebietscharakter gewahrt bzw. nicht gewahrt wird. Würde die Auffassung des Plangebers geteilt und die differenzierten Festsetzungen in dem festgelegten Umfang für zulässig gehalten, was nach obigen Ausführungen nicht der Fall ist, wäre die Wohnbebauung des westlich des Leihgesterner Weges gelegenen Bereichs jedenfalls nicht zwangsläufig ausgeschlossen: Es wäre durchaus möglich, dass der Teilbereich westlich des Leihgesterner Wegs als „reine“ Wohnungsfläche ausgestaltet werden kann ebenso sowie der Teilbereich Mle südlich des Oberauwegs, der ausschließlich der Gewerbenutzung vorbehalten bleiben soll, ohne dass der Gesamtcharakter des Mischgebietes beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus fehlen andererseits jegliche Anhaltspunkte dafür, dass – wie ausweislich des Begründungsmaterials ausdrücklich vorgesehen ist – gerade auch der Ausschluss der Wohnbebauung auf der westlich des Leihgesterner Weges betroffenen Fläche bezogen auf das zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben das „Kippen“ des Mischgebietscharakters in die Wohnnutzung zu verhindern vermag. Vielmehr ist angesichts der getroffenen Festsetzungen von Mle-Flächen davon auszugehen, dass – jedenfalls nach Auffassung der Planverfasserin – durch diese differenzierenden Festsetzungen das „Mischungsverhältnis“ gewahrt wird. Anderenfalls wäre es jedenfalls konsequent gewesen, auch für das westlich des Leihgesterner Weges einbezogene Gebiet eine Mle-Festsetzung für die unbebauten Flächen zu treffen und dies nicht auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu verlagern (vgl. Seite 45 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf).

All dies spricht eindeutig für eine Verhinderungsplanung der Stadt Gießen. Der zu wahrende Mischgebietscharakter wird herangezogen, um zu rechtfertigen, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft wegen der bestehenden Wohnbebauung keine weitere Wohnnutzung zulässig sein soll. Zugleich wird eine unzulässige räumliche Gliederung vorgenommen, die jedoch selbst bei der Annahme der Zulässigkeit unter Würdigung und Einbeziehung der gesamten Mischgebietsfläche gerade nicht zwangsläufig dazu führt, dass das 2. Wohnbauvorhaben unserer Mandantschaft nicht realisiert werden dürfte.

Eine Durchmischung des Gebietes wird durch diese Festsetzungen somit weder ermöglicht noch erreicht mit der Folge, dass die Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht gewahrt wird. Auf städtebauliche Rechtfertigungen für die differenzierenden Festsetzungen kommt es demnach zwar schon nicht an. Eine solche ist aber auch nicht gegeben, vgl. hierzu unten unter Ziffer V.

Die eingehende Lektüre der Planbegründung sowie der hierzu erstellten Gutachten lässt erkennen, dass die Festsetzung eines Mischgebietes lediglich dem Ziel dient, die geplanten emittierenden Bauvorhaben zu ermöglichen, was wegen der ermittelten Emissionswerte – insbesondere die Grundstücke unserer Mandantschaft betreffend (Immissionsaufpunkte IP1, IP2, IP3, IP12, IP13, IP14, IP15) – nur durch die Festsetzung eines Mischgebietes möglich erscheint. Das Gutachten Nr. L 7564

zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch die Stadtwerke Gießen vom 17.03.2014 legt nahe, dass die Richtwerte (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil1) z.B. während der Nachtzeit bei der Annahme eines allgemeinen Wohngebietes (tags 55 dB(A)/nachts 40 dB(A)) überschritten wären, vgl. Seite 18, Tabelle 3 des Gutachten Nr. L 7564. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Seite 46) wird ausgeführt, dass sich aus der Lärmbegutachtung ergeben habe, dass die (insbesondere nächtlichen) Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet „noch“ verträglich wären. Alleine dieser Umstand dürfte zu der Festsetzung als Mischgebiet geführt haben. Die „Herabstufung“ des eigentlich vorliegenden allgemeinen Wohngebietes westlich des Leihgesterner Wegs in ein Mischgebiet zur Verringerung der Schutzwürdigkeit gegenüber dem zu erwartenden (Gewerbe-)Lärm zu Lasten unserer Mandantschaft ist jedoch abwägungsfehlerhaft.

V.

Der Abwägungsvorgang zum Immissionsschutz ist defizitär. Zunächst schafft sich die Bauleitplanung hier, wie oben bereits angesprochen, unnötiger- und unzulässiger Weise selbst Probleme, indem sie das Baugrundstück unserer Mandantschaft - insofern abweichend von dem Planbereich des Flächennutzungsplanes und seiner 17. Änderung dazu - mit in den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes miteinbezieht. Das führt dann auch zu den merkwürdigen Problemen bei der Beurteilung der Frage, ob in den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietsflächen nicht möglicherweise das Verhältnis der Wohnnutzung bei Genehmigung des geplanten dritten Studentenwohnheimes auf dem Grundstück unserer Mandantschaft das Mischungsverhältnis zugunsten der Wohnnutzung und zu Lasten der gewerblichen Nutzung "kippen" lässt.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen in Gemengelage-Situationen hat die abgestufte räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen mit unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit besondere Bedeutung. Wichtigstes Instrument ist die situationsgemäße Zuordnung der verschiedenen Baugebiete der BauNVO, die nach unterschiedlich zulässigem Störgrad der Betriebe und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit der Baugebiete differenziert gestaltet sind. Hinzu kommt die Möglichkeit einer weiter ausdifferenzierten Zuordnung durch die Gliederung von Gewerbegebieten in Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung. Bei dieser abgestuften Zuordnung der Baugebiete ist allerdings darauf zu achten, dass die Festsetzung eines Baugebiets nicht allein durch den in ihm zulässigen Störgrad gerechtfertigt werden kann. Denn für die Festsetzung eines in der BauNVO vorgesehenen Baugebiets ist die städtebauliche Rechtfertigung aufgrund der jeweiligen städtebaulichen Zweckbestimmung des Baugebiets entscheidend. Daher ist eine Abstufung von Gewerbegebiet - Mischgebiet - allgemeines Wohngebiet allein mit der Begründung, dass damit die Lärmprobleme angemessen gelöst werden können, nicht ausreichend. Dann liegt ein unzulässiger "Etikettenschwindel" bei der Festsetzung eines Mischgebiets vor (so schon OVG Münster, Urteil vom 04.11.1993 - 10a NE 41/89, juris; ähnlich HessVGH, Urteil vom 20.03.2014, a.a.O.; BayVGH,

Beschluss vom 03.02.2014 - 1 NE 13.2508, juris; HessVGH, Urteil vom 28.02.2013 - 3 C 297/12.N, juris).

So liegt der Fall indessen hier, denn offensichtlich in dem Bestreben, die Ansiedlung einer weiteren immissionsträchtigen Anlage (hier: TREA II) zu ermöglichen, erfolgt eine horizontale Gliederung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Nutzungsarten und selbst innerhalb der Nutzungsart "Mischgebiet" eine weitere horizontale Gliederung in Bereiche, in denen Wohnnutzung zulässig sein soll und in welchen nicht; dies stellt eine unzulässige Flucht in eine (zweigeteilte) Mischgebietsausweisung und damit einen Etikettenschwindel dar (ausdrücklich: BayVGH, Beschluss vom 03.02.2014, a.a.O.; VGH Mannheim, Urteil vom 15.05.2013 - 8 S 313/11, juris; OVG Koblenz, Urteil vom 21.10.2009 - 1 C 10150/09, juris).

Damit fehlt es an der Erforderlichkeit der Festsetzung eines Mischgebiets, jedenfalls für die Grundstücksflächen unserer Mandantschaft und bei deren Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die oben dargestellten Abwägungsfehler auch im Hinblick auf den Immissionsschutz vor (dazu ausdrücklich: BayVGH, Beschluss vom 03.02.2014, a.a.O.).

Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans können im Übrigen nicht von vornherein alle Einzelheiten des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes in entsprechenden Festsetzungen geregelt werden.

So könnte ein möglicher Immissionsschutz (unabhängig von den oben angesprochenen Abwägungsfehlern) zugunsten der geplanten weiteren Wohnbebauung (drittes Studentenwohnheim) auf der noch unbebauten Teilfläche des Grundstücks unserer Mandantschaft auch im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflage, letztlich aber auch im Rahmen der Festsetzungen einer anderweitigen Bauleitplanung für das Gebiet jenseits des Leihgesterner Weges vom (hauptsächlichen) Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes aus gesehen erfolgen, in der die Grundstücksflächen unserer Mandantschaft miteinbezogen werden. Die gerade zwanghafte und von dem Geltungsbereich des zugrundeliegenden Flächennutzungsplanes und seiner 17. Änderung gerade insoweit abweichende Einbeziehung der Grundstücksflächen unserer Mandantschaft in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schafft nicht nur die erörterten Abwägungsfehler, sondern bringt auch unzulässiger Weise die Überlegung der Bebauungsplanbegründung mit sich, auf der noch unbebauten Teilfläche des Grundstückes unserer Mandantschaft könne jetzt keine Wohnbebauung mehr zugelassen werden (im Rahmen des bereits laufenden Bauantragsverfahrens für ein weiteres Studentenwohnheim unserer Mandantschaft hierzu!), weil sonst möglicherweise die festgesetzte Mischgebietsausweisung zugunsten der Wohnnutzung "kippe".

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich diejenigen Konflikte zu lösen, die er aufgezeigt oder verursacht. Zwar erfordert das Abwägungsgebot wie gesagt nicht, dass alle denkbaren Nutzungskonflikte schon

bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch planerische Festsetzungen gelöst werden können. Die Leitlinie, wonach durch die Bauleitplanung geschaffene Probleme auch durch die Bauleitplanung gelöst werden müssen, wird durch den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung eingeschränkt (HessVGH, Urteil vom 28.02.2013, a.a.O.).

Danach müssen Probleme, die noch während des Vollzugs des Bebauungsplanes bewältigt werden können, nicht schon durch den Plan selbst gelöst werden. Hier ist es aber umgekehrt: Der Plan schafft die Probleme durch die Einbeziehung der Grundstücksfläche unserer Mandantschaft (ohne planerische Erforderlichkeit) selbst, löst sie dann aber nicht und versucht in der Begründung durch den Ausschluss der Genehmigung eines weiteren Wohnbauvorhabens auf der Grundstücksfläche unserer Mandantin (also durch Verlagerung in das Bauordnungsrecht) ein "Umkippen" des festgesetzten Mischgebiets-Bereichs zugunsten der Wohnnutzung zu verhindern. Der Abwägungsmangel wirkt sich vorliegend auch aus. Ohne Einbeziehung der Grundstücke unserer Mandantschaft in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder bei (zutreffender) Ausweisung dieses Bereiches als Wohngebiet bzw. Entfall des Ausschlusses von Wohnbauvorhaben wäre das Grundeigentum unserer Mandantschaft nicht unnötig schwerer getroffen als nötig. Wie dargestellt, macht auch die angedachte immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung der hier gewählten Art und Weise keinen Sinn, weil die Mischgebietsausweisung sich unter diesem Aspekt als "Etikettenschwindel" darstellt und wiederum zu einer unnötigen und damit rechtlich unzulässig, übermäßigen Beeinträchtigung des Grundeigentums unserer Mandantschaft führt.

Bei der Bauleitplanung ist die Variante, das „Mischgebiet“ westlich des Leihgesterner Wegs aus Gründen der gebotenen planerischen Zurückhaltung nicht in den Geltungsbereich zu integrieren, nicht in Erwägung gezogen worden, obwohl sich dies aus den dargestellten Gründen aufgedrängt hat.

VI.

Ungeachtet des Vorstehenden sind schließlich die Festsetzungen zum passiven Schallschutz, soweit sie das Mischgebiet betreffen, abwägungsfehlhaft und im Grunde nicht erforderlich.

Die Anforderungen an die DIN 4109 müssen auch ohne gesonderte Festsetzung erfüllt werden, vgl. Seite 43 Gutachten Nr. L 7564 vom 17.03.2014.

Durch die Emissionskontingentierung samt Zusatzkontingentierung soll ausweislich des Gutachtens Nr. L 7564 vom 17.03.2014 sichergestellt werden, dass die Richtwerte an den Immissionsaufpunkten eingehalten werden. Zusätzlich hierzu soll der Schutz der Innenwohnbereiche von Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichtet oder wesentlich baulich verändert werden, durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Für Schlafräume werden schallgedämpfte (schallgedämmte) Belüftungseinrichtungen vorgesehen.

Sofern diese Festsetzung der Begegnung durch Gewerbebetriebe verursachten Überschreitungen von Außen-Immissionsrichtwerten bei einem Wohnbauvorhaben dienen soll, was nicht hinreichend zum Ausdruck kommt, ist dies im Rahmen der (spätestens auf Genehmigungsebene zu berücksichtigenden) TA Lärm unzulässig. Nach diesem Regelwerk ist der Lärmkonflikt zwischen Gewerbe und schutzbedürftiger (insbesondere Wohn-)Nutzung bereits an deren Außenwand und damit unabhängig von der Möglichkeit und Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen zu lösen. Im Anwendungsbereich der TA Lärm scheiden passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. fensterunabhängige Belüftungseinrichtung, aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 – 4 C 8/11, juris).

Zudem wäre im Rahmen dieses Themenkomplexes eine Abwägung erforderlich gewesen, ob zusätzliche Schutzmaßnahmen auf Seiten der Wohnbebauung oder gewerblichen Nutzung im Mischgebiet tatsächlich erforderlich sind und, falls dies der Fall wäre, nicht vorrangig andere, z.B. aktive Schallschutzmöglichkeiten in Betracht zu ziehen gewesen wären bzw. aus welchen Gründen solche Maßnahmen nicht verwirklicht werden könnten. Die Empfehlung im Sachverständigengutachten hat offenbar ohne tiefere inhaltliche Auseinandersetzung der Planverfasserin mit der Erforderlichkeit und Zulässigkeit einer solchen Festsetzung im Planentwurf fehlerhaft Eingang gefunden.

Mit freundlichen Grüßen



Kay Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

VOLLMACHT

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin erteilt hiermit

Dr. Hahne, Fritz, Bechtler & Partner, Europastraße 3, 35394 Gießen

VOLLMACHT in der Sache:

Studentenwerk Gießen A.d.ö.R. ./ Stadt Gießen

Gegenstand des Mandats: Baugenehmigung *AB-Plan-Nr. GI 04/21* für
Studentenwohnheim/Haus C in Gießen,
Leihgesterner Weg 136 und 138

Die Vollmacht umfasst die Befugnis

1. zur **Prozessführung** (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis der Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Vertretung in **sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen** aller Art,
3. zur Vertretung und Verteidigung in **Strafsachen und Bußgeldsachen** (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 Abs. 2 StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 Abs. 1, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145a Abs. 2 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Begründung und Aufhebung von **Vertragsverhältnissen** und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen).

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf **Neben- und Folgeverfahren** aller Art. Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit/das Verfahren oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Gießen, den 26.03.2014

Studentenwerk Gießen
.. Anwalt des öffentlichen Rechts
36004 Gießen, Otto-Bergshel-Str. 23 - 27

Dr. iur. Karl Hahne
Rechtsanwältin (FFM)
Fachanwältin für Medizinrecht

Michael J. Fritz
Rechtsanwalt (GI)
Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Medizin- und Steuerrecht

Oliver Bechtler
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizinrecht

Alexander Bechtler
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizinrecht

Christian Pausch
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Steuerrecht

Kay Schulz
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Andrea Thum
Rechtsanwältin (B)
Fachanwältin für Medizinrecht

Rechtsanwälte in Anstellung

Oliver Leubecher
Rechtsanwalt (GI)
Fachanwalt für Medizin- und Arbeitsrecht

Nicole Thum
Rechtsanwältin (GI)
LL.M. Medizinrecht
Fachanwältin für Medizinrecht

Kerstin Reinhard
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Medizinrecht

Gabriele Schulz
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Familienrecht

Kathrin Döcker-Wolf
Rechtsanwältin (GI)
Fachanwältin für Medizin- und Verkehrsrecht

Alexandra Eppelshelm
Rechtsanwältin (FFM)

Susanne Schuster
Rechtsanwältin (GI)
LL.M. Medizinrecht

Natalie Krampetz
Rechtsanwältin (GI)

Sebastian Kierer
Rechtsanwalt (FFM)

Nastassja Matzken
Rechtsanwältin (GI)

Mareike Pütz
Rechtsanwältin (FFM)
Wirtschaftsmediatorin
Fachanwältin für Medizinrecht

Morsal Rahmani
Rechtsanwältin (GI)

www.hfbp.de

MIT ENERGIE. FÜR DIE REGION.

Stadtwerke Gießen AG, Postfach 10 09 53, 35339 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Wärmeversorgung

Matthias Funk
T 0641 708-1466
F 0641 708-3421
mfunk@
stadtwerke-giessen.de

Unser Zeichen: 22 MF/OB

22. Mai 2014

Bebauungsplan Leihgesterner Weg, GI 04/21
hier: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihnen ist bekannt, dass das Plangebiet den Standort der Stadtwerke mit zum Teil bebauten, zum Teil noch unbebauten Flächen beinhaltet. Wir sind Eigentümer der Flächen der Grundstücke Flur 11 Flurstück Nr. 32/4, 32/6, 32/7, 20/42, 3/3, 4/2, 5/3 und 5/4 mit einer Gesamtfläche von 137.324 m² innerhalb des Bebauungsplangebietes, auf die sich die Planung auswirkt. Für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren TREA II wurde in 2013 bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Im November teilte uns das Planungsamt mit, dass dieser B-Plan für die TREA II nicht mehr gesondert weiter verfolgt werde, sondern das Planungsrecht im Rahmen des Bebauungsplanes Leihgesterner Weg für einen wesentlich größeren Umgriff, insbesondere zur Ansiedlung des Fraunhofer-Institutes geschaffen werden solle.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Leihgesterner Weg haben sich die Stadtwerke aktiv eingebracht, um die Schaffung des Planungsrechtes für das beim Regierungspräsidium bereits eröffnete immissionsschutzrechtliche Vorhaben der TREA II zu beschleunigen und um den Bestandschutz der vorhandenen Anlagen und die für die öffentliche Energieversorgung der Stadt Gießen notwendigen Erweiterungen auf den Sondergebietsflächen durchführen zu können. Unter diesem Gesichtspunkt haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 04.03.2014 an Sie gewandt und gebeten, folgende Festsetzungen nochmals zu prüfen und zu überdenken:

1. Die Gebietsausweisung der Teilflächen als Sondergebiet.
2. Die Größe der Baufenster für das HKW TREA I, II sowie weitere Energiewandlungsanlagen.
3. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster.

- 2 -

4. Die Höhenfestsetzungen.
5. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Zur Vermeidung von Abwägungsmängeln und zur Gewährleistung einer rechtssicheren Planung, die nicht nur für das Vorhaben TREA II, sondern für alle Grundstückseigentümer im Plangebiet sichergestellt werden muss, haben wir im Übrigen darauf hingewiesen, dass Abwägungsmängel wie folgt vermieden werden sollten:

Sicherstellung, dass die Wohnhäuser IP6 und IP11 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich nicht mehr als Wohnhäuser genutzt werden können.

Weitere Anregungen bezogen sich auf den Schallschutz. Wir verweisen hierzu insgesamt auf unsere Stellungnahme vom 04.03.2014 und machen diese zum Gegenstand unserer heutigen Stellungnahme.

Im Übrigen nehmen wir zu den ausgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung:

1. Höhenfestsetzung

Die Höhenbegrenzung in den ausgelegten B-Planunterlagen lässt die Ansiedlung derjenigen zukünftigen Energieversorgungsanlagen, die in der Sondergebietsausweisung beispielhaft aufgeführt sind, **nicht zu**. Wir hatten bereits im Zuge der Planaufstellung (vgl. Schreiben vom 04.03.2014) darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Beschränkungen den Betrieb der geplanten Anlagen hinsichtlich der Höhenbegrenzung von Gebäuden, insbesondere Kaminen auf 35 m, ausschließen. Dies gilt bereits für die TREA II, erst recht aber für innovative Energieversorgungsanlagen der Zukunft. **Für die auf dem Markt befindlichen Anlagen, wie Energiespeicher (Wärme-Kältespeicher), ist eine Höhenentwicklung bis zu 60/65 m Höhe erforderlich.** Städtebauliche Gründe für die festgesetzte Höhenbegrenzung insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsgebietes sind in diesem Industriegebiet, erst recht nicht in dem Sondergebiet Energieversorgung erkennbar; insbesondere dann, wenn sie die Realisierung der festgesetzten Vorhaben verhindern.

2. Ausgleichsflächen

Mehr als 60 % der Flächen der SWG sind als private Grünflächen mit der Verpflichtung zur Anpflanzung und zur Pflege festgesetzt. Der Ansatz ist sowohl der Höhe nach als auch hinsichtlich der ausgewählten Flächen für uns derzeit nicht nachvollziehbar; auch weil uns eine Eingriffsausgleichsbewertung bislang nicht vorliegt.

Im Bereich Atzelbusch sind Grünflächen in Bereichen u.a. in Richtung Firma Poppe festgesetzt, bei denen eine Gründung für gewerbliche Nutzungen – im Unterschied zu der anschließend als GE festgesetzten Fläche – möglich wären.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen verhindert sowohl den für die Ansiedlung des Fraunhofer Instituts notwendigen Grundstückstausch als auch den für die Erweiterung der Firma Poppe.

Durch die Verbindung der ehemaligen Bahntrasse mit dem Areal der TREA II durch ein Amphibien / Reptilientunnel unter der Erschließungsstraße kann mittelfristig dazu führen, dass die im Bereich der Bahntrasse nachgewiesenen Arten das Areal der TREA II besiedeln und somit die Nutzung des Areals aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten einschränken können. Um dies zu verhindern sind kostenintensive Amphibienleitsysteme im Bereich der geplanten TREA II erforderlich. Die dort zum Schutz anstehenden Arten können umgesiedelt werden in dafür vorgesehene Areale, so dass die kostenintensiven Lösungen Tunnel / Leitsysteme entfallen können.

Es wurde nicht geprüft, in wie weit die Freiflächen im Bereich der TREA II als Ausgleichsflächen genutzt werden können. Diese Freiflächen sollen nicht in Zierrasenflächen oder "Parkanlagen" umgewandelt werden, sondern stehen als Ausgleichsflächen für Tagfalter, Heuschrecken, Reptilien und mit Einschränkungen Kreuzkröten zur Verfügung. Dies würde dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Westlich des Roten Meeres sollte ein Baufenster ca. 15 m x 30 m ausgewiesen werden. Entgegen den Aussagen aus dem Stadtplanungsamt stockt hier derzeit ein Baum- und Strauchbestand mit standortfremden Gehölzen. Der Eingriff wiegt daher nicht schwer. Diese Verdichtung der Nutzung würde ebenfalls dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Die Einordnung des Bestandes im Bereich der TREA II als ausdauernde Ruderalflur ist nach wie vor nicht nachzuvollziehen. Wie Luftaufnahmen eindrucksvoll belegen, war die Fläche zu Beginn der Planungen 2012 vegetationsfrei. Mitte 2012 und 2013 war die Fläche eindeutig mit kurzlebiger artenarmer Vegetation bedeckt. Im Laufe der sich verzögernden Planungen konnten sich die ersten ausdauernden Ruderalarten ansiedeln. Dies rechtfertigt jedoch nicht die Einstufung in ausdauernde Ruderalflur mit einem deutlich höheren Biotopwert, der dann einen deutlich höheren Ausgleich nach sich zieht.

Die Entwicklung eines Gehölzriegels im Bereich des ehemaligen Bahndammes widerspricht dem Umweltbericht zum Bebauungsplan, denn er bildet einen Querriegel zu den vorhandenen Luftaustauschströmen, die im Umweltbericht ausdrücklich als Wichtig für die Frischluftversorgung der Innenstadtbereiche gewürdigt wird. Hier sollte wiederum

eine Verbindung zu den Gewerbeflächen der Firma Poppe geschaffen werden und ggf. eine Geschosshöhenbegrenzung festgelegt werden.

Die Überprüfung der Bilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen externen Fachgutachter in unserem Auftrag hat Folgendes ergeben:

- Alle in der Abbildung (Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Karte 2: Lage der Maßnahmen Stand 14.03.2014) blau gefärbten Flächen sind Bestand und gehen als solche in die Bilanzierung zu Recht nicht ein.
- Die Festsetzungen ordnen die Maßnahmen den Gruppen 8.1, 8.2 und 8.3 zu.
- 8.1 (rote Flächen) umfasst die Erweiterungsflächen der Stadtwerke, das Umspannwerk/BHKW, die Grubenverfüllung und externe Flächen. Aus der beigefügten Tabelle geht nur die Zuordnung zur Gruppe, nicht zu den einzelnen Teilflächen hervor!
- 8.2 umfasst die gelben Flächen (SO Technologie + GE) (Das SO Ost erscheint teilweise als „SO“, teilweise als „GE“!),
- 8.3 (ocker) ist ein GE.

Die violetten Flächen sind hinsichtlich der Kompensation nicht zugeordnet, ebenso nicht die neu anzulegenden Verkehrswege. Das bedeutet, dass dieser Kompensationsbedarf zu Lasten von rot, gelb und ocker geht. Eine Begründung dafür liegt nicht vor.

Üblich ist es, die konkrete Zuordnung (Umlegung) auch im Umweltbericht darzulegen. Das ist vorliegend nicht erfolgt.

Obwohl das Umlegungsverfahren bereits vor einigen Monaten eröffnet wurde, liegt (uns) ein Umlegungsplan nicht vor.

3. Größe der Baufenster; kein Platz für erforderliche Nebenanlagen

Wir verweisen insoweit auf die Anregungen aus unserem Schreiben vom 04.03.2014 unter Ziffer 3 und 4, die im ausgelegten Plan nicht berücksichtigt wurden.

4. Entwidmung Wohnhäuser IP6 und IP11

Wie bereits mit Schreiben vom 04.03.2014 mitgeteilt, wird in dem Schallgutachten des TÜV (Seite 17) vorausgesetzt, dass diese Wohnhäuser nicht mehr bewohnt sind und somit als Immissionsort nicht mehr berücksichtigt werden müssen. Welche Schritte sind

hierzu eingeleitet worden und ist eine Entwidmung bis zum Satzungsbeschluss bzw. bis zur Planreife sichergestellt?

5. Zusammenfassung

Eine zeitnahe Schaffung des Baurechts für TREA II muss sichergestellt werden.

Wir entnehmen den aktuellen Pressemeldungen, dass der Verein „Lebenswertes Gießen“ einen Stopp des B-Planverfahrens außerhalb der Flächen für das Fraunhofer-Institut fordert. Dies erfüllt uns – wegen des bereits 2013 einmal eingestellten B-Planverfahrens – mit großer Sorge, da das B-Planverfahren bereits 2013 einmal eingestellt und das Verfahren dadurch erheblich verzögert wurde.

Die Inbetriebnahme der TREA II wird zur Sicherstellung der Energieversorgung spätestens im Jahre 2017 benötigt.

Die Vermutung des Vereins und der Vorwurf uns gegenüber, mit dem B-Plan würde zugleich auch ein weiteres Heizkraftwerk und andere Anlagen zugelassen, ist, wie Sie wissen, falsch. Zu der beispielhaften Aufzählung der geplanten Anlagen im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung hat uns das Planungsamt aus Gründen der Rechtssicherheit veranlasst. Selbstverständlich muss auch über die Einleitung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens hierfür im Einzelfall noch entschieden werden.

Schließlich ist auch die Befürchtung, durch die Anlagen würde die Frischluftschneise verbaut, unzutreffend. Vielmehr finden sich im B-Plan unter 2.3 ausführliche Prüfungen und entsprechende Festsetzungen zur Sicherstellung des Luftaustausches und der Lufthygiene.

Für den Fall, dass die B-Planunterlagen nicht wie geplant der Stadtverordnetenversammlung spätestens am 18.06.2014 vorgelegt werden, werden die Stadtwerke aus den oben genannten Gründen unverzüglich danach die Weiterführung des vorhabenbezogenen B-Plan für die TREA II beantragen.

Es wird höflichst gebeten, die oben dargestellten Einwände und Anregungen im Sinne einer klimaschonenden, kostensparenden und nachhaltigen Energieversorgung der Stadt Gießen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Gießen AG



MIT ENERGIE. FÜR DIE REGION.

Stadtwerke Gießen
SWG

- 6 -

Kopie:

Frau Oberbürgermeisterin Dietlind Grabe-Bolz
Frau Bürgermeisterin Gerda Weigel-Greilich
Frau Stadträtin Astrid Eibelshäuser



SINN DER BIOGASANLAGEN



Sinn der Biogasanlagen

Bei der Entwicklung von zukunftsfähigen Energiekonzepten haben wir Erfahrung: Bereits seit Anfang der 80er Jahre haben wir in der Region eine dezentrale und effiziente Strom- und Wärmeerzeugung mit eigenen Anlagen aufgebaut. Als lokaler Energieversorger wollen wir auch in Zukunft dafür sorgen, dass die Menschen in Mittelhessen sicher und klimaschonend mit Energie versorgt sind. Daher wollen wir unsere Eigenenergieerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) weiter ausbauen. Eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit der KWK spielt dabei auch die regionale Biogasproduktion. Das Motto lautet: Vorhandene Ressourcen vor Ort nutzen, statt ausschließlich auf Brennstoff aus dem Nahen Osten oder Russland zu setzen. Unsere Biogasanlage in Großen-Buseck war der erste Schritt auf diesem Weg. Mittlerweile haben wir eine zweite Biogasanlage in Heuchelheim in Betrieb genommen.

In den Biogasanlagen wird zuerst Gras- und Maissilage sowie Rindermist und -gülle in hochwertiges Biogas umgewandelt. Dieses wird anschließend als CO₂-neutraler Brennstoff in einem Blockheizkraftwerk eingesetzt, um Wärme und Strom zu produzieren.

GAS AUS BIOMASSE

Biomasse ...

In einer Biogasanlage wird landwirtschaftliche Biomasse – das sogenannte Substrat – mit Hilfe von Bakterien zu Methan abgebaut. Als Biomasse eignen sich Energiepflanzen (z.B. Mais und Raps), landwirtschaftliche Bioabfälle (z.B. Gülle, Mist, Holz und Stroh), Biomasse aus der Garten- und Landschaftspflege (z.B. Heckenschnitt), aber auch die Bioabfälle der Privathaushalte. Unsere Biogasanlagen in Buseck und Heuchelheim arbeiten mit einem Gemisch aus Gras- und Maissilage mit Rindergülle und Rindermist. Die einzelnen Substrate werden in einer Art Sammelbecken der Biogasanlage zusammengeführt und schließlich in den sogenannten Fermenter weitergeleitet.

... wird zu Biogas

Im Fermenter findet der Vergärungsprozess statt, in dem die Biomasse unter Ausschluss von Licht und Sauerstoff von Mikroorganismen zersetzt wird. Als Ergebnis dieses Gärungsprozesses entstehen neben den vergorenen Reststoffen die gasförmigen Stoffe Methan und Kohlendioxid – sogenanntes Biogas. Das Methan im Biogas entspricht chemisch im Prinzip Erdgas und ist der hauptsächliche energietragende Bestandteil.

Über eine Leitung wird das Biogas zu den Blockheizkraftwerken (BHKW) der Biogasanlagen transportiert. Hier wird das Biogas als Brennstoff eingesetzt, um nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gleichzeitig Wärme und Strom zu produzieren. Diese Art der Nutzung ist besonders effizient: Das eingesetzte Biogas wird dabei nahezu vollständig verwertet.

BIOGASANLAGE BUSECK

MIT.BIO

Die Biogasanlage Großen-Buseck GmbH ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadtwerke Gießen (Beteiligung: 51 %), der Landwirtschaftliche Klose (Beteiligung: 24,5 %) und des Ingenieurs Besim Krasnici (Beteiligung: 24,5 %).

Substrateinsatz:

- rund 30 % Grassilage
- rund 30 % Maissilage
- rund 40 % Rindergülle

Energieerzeugung pro Jahr:

- 2.250.000 Kilowattstunden (kWh) Strom

Diese Menge reicht aus, um rund 750 Haushalte mit Strom zu versorgen. Der klimafreundlich erzeugte Strom wird in das Netz unseres Tochterunternehmens MIT.N eingespeist.

- 3.200.000 kWh Wärme

Diese Menge reicht rechnerisch für die Versorgung von rund 180 Einfamilienhäusern. Die Wärme wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Gießen (SWG) direkt nach Großen-Buseck transportiert, um rund 100 Einfamilienhäuser im Baugelbiet »Lichte Eiche«, die Gesamtschule Busecker Tal und das Hallenbad mit Wärme zu versorgen.

Wirkungsgrad der Anlage: > 94 %

CO₂-Ersparnis pro Jahr: 2.400 Tonnen

Besonderheiten der Anlage Buseck:

In Zusammenarbeit mit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) konnten wir die Gärprozesse in der Biogasanlage so optimieren, dass sie mit der eingesetzten Substratmenge deutlich mehr Gas produziert als ursprünglich geplant. Im Oktober 2013 konnten wir sogar ein zweites Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb nehmen. Mit einem Abgaswärmetauscher nutzen wir auch noch die im Abgas enthaltene Wärme. Das steigert die thermische Leistung um 25 %. Statt einer Kältemaschine, die jährlich viel Strom brauchen würde, kühlt hier natürliches, kaltes Brunnenwasser. Mehrere Methanfühler überwachen die Anlage und stellen sicher, dass schon geringste Mengen von austretendem Methan erkannt werden.

BIOGASANLAGE HEUCHELHEIM

Die Biogasanlage Heuchelheim GmbH ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadtwerke Gießen (Beteiligung: 51 %) und den Landwirten Hans und Thorsten Klug (Beteiligung: 49 %).

Substrateinsatz:

- rund 40 % Gras- und Maissilage
- rund 60 % Rindergülle und -mist.

Energieerzeugung pro Jahr:

- 1.700.000 Kilowattstunden (kWh) Strom

Diese Menge reicht aus, um rund 570 Haushalte mit Strom zu versorgen. Der klimafreundlich erzeugte Strom wird in das Netz unseres Tochterunternehmens MIT.N eingespeist.

- 2.000.000 kWh Wärme

Diese Menge reicht rechnerisch für die Versorgung von rund 115 Einfamilienhäusern. Das BHKW speist in das bereits bestehende Wärmenetz im Bereich des Heuchelheimer Schwimmbads ein und liefert Heizenergie an die Firmen im Gewerbegebiet Rinn & Cloos.

Wirkungsgrad der Anlage: > 94 %

CO₂-Ersparnis pro Jahr: 1.600 Tonnen

Besonderheiten der Anlage Heuchelheim:

Kurze Anfahrts- und Lieferwege: Die Gülle wird direkt vom Stall in die Anlage gepumpt, auch die anderen Substrate stammen direkt vom Hof. Die Anlage wurde so geplant, dass sie mit einem relativ hohen Gülleanteil im Biomassemix optimal arbeitet. Ein typisches Argument gegen viele Biogasanlagen – ein hoher Flächenverbrauch für den Anbau von Biomasse – entfällt hier also.

UMWELTSCHUTZ & KONTAKT

Umweltvorteile von Biogasanlagen

Biogas ist eine regenerative Energiequelle aus nachwachsenden und örtlich verfügbaren Rohstoffen.

Bei der Verbrennung hat Biogas eine neutrale Klimabilanz: Es wird nur so viel CO₂ freigesetzt, wie die Biomasse zuvor beim Wachstum der Atmosphäre entnommen hat.

In Biogasanlagen können bisher ungenutzte Pflanzen und Pflanzenteile (z.B. Zwischenfrüchte, Pflanzenreste) verwertet werden.

Biogasanlagen liefern Strom und Wärme bei jedem Wetter und können so wetterabhängige Solar- und Windenergieanlagen ergänzen.

Insgesamt sparen unsere Anlagen rund 4.000 Tonnen klimaschädliches CO₂ jährlich.

Unsere Biogasanlagen ersetzen den Gegenwert von rund 400.000 Litern Heizöl. Das schont wertvolle Rohstoffe.

Durch die Lage direkt auf den Höfen entfallen lange Anfahrtswege.

TECHNIK DER BIOGASANLAGE

Lagerung und Transport des Substrats

Die Rindergülle wird in einer Güllegrube zwischengelagert. Von dort gelangt die Gülle über eine Pumpe in den Fermenter. Die Gras- und Maissilage wird einmal täglich in den Feststoffdosierer gefüllt und von hier aus im Ein-Stunden-Takt automatisch in den Fermenter gefördert.

Fermentation – Entstehung des Biogases

Das Herz der Biogasanlage bilden die beiden Gärbehälter: der Fermenter und der Nachgärer. Beide Behälter sind mit einer Doppelfolienhaube abgedeckt. In den beiden Behältern sorgen je zwei Tauchmotorrührwerke dafür, dass das Substrat und die darin enthaltenen Mikroorganismen homogen verteilt werden.

Beim einsetzenden Gärprozess entsteht Biogas. Dieses wird sowohl im Fermenter als auch im Nachgärer unter einer Tragluftdoppelfolie gespeichert. Der Prozess im Fermenter dauert ca. 75 Tage, hier entstehen bereits 70 % des Biogases. Der stetige Nachschub in den Fermenter sorgt dafür, dass die Masse automatisch in den Nachgärer fließt. Hier verweilt sie weitere 75 Tage. Dabei entsteht das restliche Biogas und ein dünnflüssiger Gärrest.

Nutzung des Biogases

Das in Fermenter und Nachgärer gespeicherte Biogas gelangt über eine Gasleitung zum Blockheizkraftwerk (BHKW). Dort wird das Biogas eingesetzt, um gleichzeitig Wärme und Strom zu erzeugen. Der klimafreundlich erzeugte Strom wird ins Netz der Stadtwerke-Tochter MIT.N eingespeist.

Erzeugte Strommengen

Buseck: 2.250.000 kWh/Jahr
(ausreichend für rund 750 Haushalte)
Heuchelheim: 1.700.000 kWh/Jahr
(ausreichend für rund 570 Haushalte)

Erzeugte Wärmemengen

Buseck: 3.200.000 kWh/Jahr
(ausreichend für rund 180 Einfamilienhäusern)

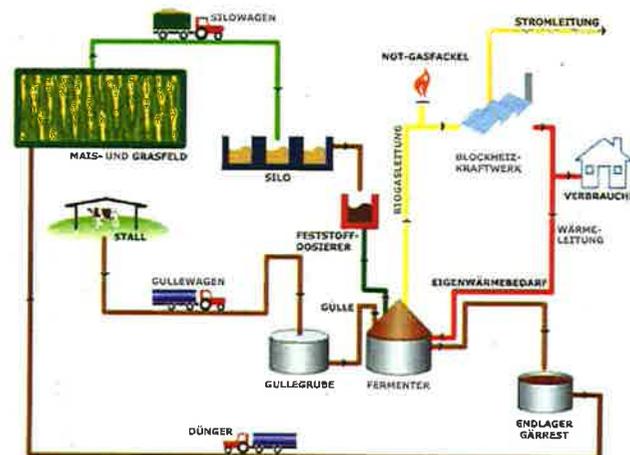
Diese Wärme wird über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Buseck (SWG) direkt nach Großen-Buseck transportiert, um rund 100 Einfamilienhäuser im Baugebiet »Lichte Eiche«, die Gesamtschule Busecker Tal und das Hallenbad mit Wärme zu versorgen.

Heuchelheim: 2.000.000 kWh/Jahr
(ausreichend für rund 115 Einfamilienhäusern)

Das BHKW speist in das bereits bestehende Wärmenetz im Bereich des Heuchelheimer Schwimmbads ein und liefert Heizenergie an die Firmen im Gewerbegebiet Rinn & Cloos.

Verwendung des Gärrestes

Am Ende des Gärprozesses steht neben der elektrischen und thermischen Energie der sogenannte Gärrest. Dieser Gärrest wird von den Landwirten als hochwertiger Dünger verwendet, denn er hat einen im Vergleich zu Gülle höheren Nährstoffgehalt. Zudem sind die Nährstoffe besser für die Pflanzen verfügbar.



SO KOMMT DIE WÄRME IN IHR ZUHAUSE



Vom BHKW gelangt die Wärme in Form von heißem Wasser über ein modernes Rohrleitungssystem zu den Endkunden in Buseck und Heuchelheim. Die unterirdischen Leitungen (bestehend aus Vor- und Rücklauf) sind so gut isoliert, dass beim Transport kaum Verluste entstehen.

Über einen Hausanschluss verbinden wir das Fernwärmenetz mit der Übergabestation im Haus. Von der Übergabestation aus wird die Wärme in die Heizungsleitungen im ganzen Haus verteilt.

ZUSAMMENARBEIT MIT THM UND UNI

Für uns ist Biogas ein Energieträger mit großer Zukunft. Um das entsprechende Know-how in Sachen Biogas aufzubauen, arbeiten wir in Großen-Buseck mit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) und der Universität Gießen zusammen:

Unser Mitarbeiter Stefan Seibel ist Ingenieur für Umwelttechnik. Er hat die Biogasanlage Buseck im Rahmen seiner Diplomarbeit an der THM bei Prof. Dr.-Ing. Ulf Theilen in Betrieb genommen

Inzwischen ist Stefan Seibel Projektleiter für die Biogasanlagen Buseck und Heuchelheim.

Durch eine Optimierung der Gärprozesse kann die Biogasanlage Buseck mit der eingesetzten Substratmenge mehr Gas produzieren als ursprünglich geplant. Dank dieser Effizienz können wir seit Oktober 2013 ein zweites BHKW auf dem Gelände der Biogasanlage Buseck betreiben.

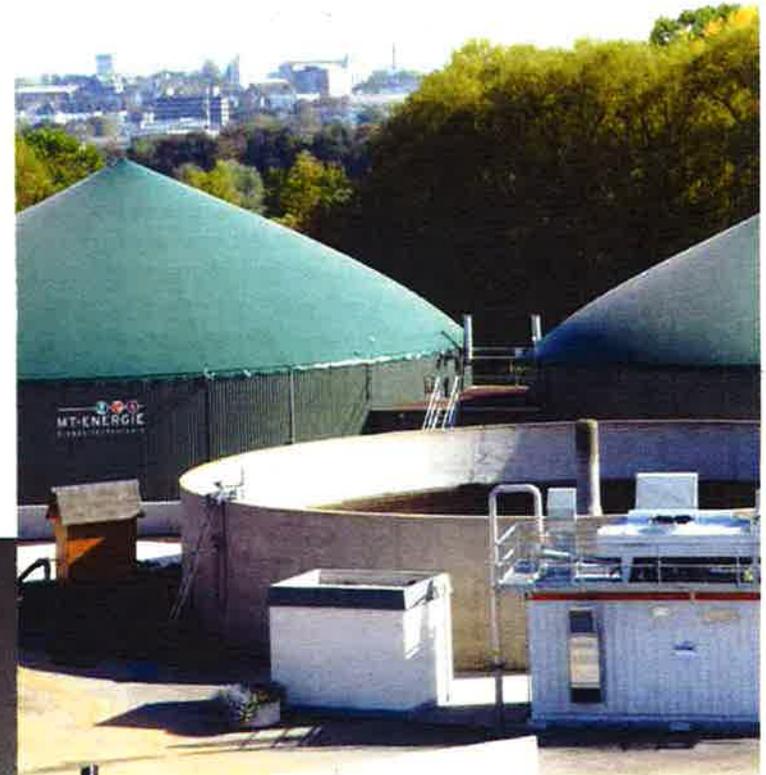
Die Biogasanlagen in Buseck und Heuchelheim erzielen eine ausgezeichnete Energieausbeute mit einem Wirkungsgrad von über 94 % - das ist Spitze in ganz Deutschland.

Um die Optimierung der Erträge geht es auch bei der Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Agrarwissenschaften der Justus-Liebig-Universität Gießen. Hier versucht man herauszufinden, wie auf kleinerer Fläche mehr energiereiche Pflanzen angebaut werden können, ohne den Boden zu überlasten. Experimente mit verschiedenen Sorten und die Fruchtfolge spielen hier die entscheidenden Rollen.



BIOGASANLAGEN BUSECK UND HEUCHELHEIM

WÄRME UND STROM AUS BIOMASSE



Herrn
Stadtverordneten Michael Janitzki
über
das Büro der
Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

Telefon: 0641 306 - 1004/1016

Telefax: 0641 306 - 2015

E-Mail: gerda.weigel-greiflich@giessen.de
sandra.siebert@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
04.02.2015

Unser Zeichen

II-Wei./rl.- ANF/2589/2015 17. März 2015

Bebauungsplan GI 03/16 "Bergkaserne III"
Beantwortung der Anfrage vom 04.02.2015, ANF/2589/2015 gemäß § 28 GO

Sehr geehrter Herr Janitzki,

wir beantworten Ihre Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Bewohnerschaft der Wohnbau-Wohnanlage am Lärchenwäldchen mit insgesamt 101 Wohneinheiten hat aufgrund des unzureichender Stellplatzangebotes auf dem Baugrundstück selbst ca. 45 PKW auf einem städtischen Randstreifen der Straße Am Lärchenwäldchen zur Bergkaserne hin abgestellt. Diese Parkvorgänge sind bisher weder verkehrs- noch liegenschaftsrechtlich geregelt worden.

Frage 1:

a) Wieso wurde im Entwurfsbeschluss (STV/2232/2014) im Unterschied zum Einleitungsbeschluss (STV/1964/2014) eins der drei Gebäude im Baufeld 4 „Solitäre im Park“ um ein Geschoss zu einem fünfgeschossigen Gebäude aufgestockt?

Antwort:

Die Änderung der Geschoszahl an dem Solitär im westlichen Randbereich des Quartiersparks ist im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen worden. Auf Grundlage der Rahmenplanung des Frankfurter Planungsbüros bb22 hat die Firma Faber&Schnepf im Rahmen des Bieterverfahrens ein Bebauungskonzept vorgelegt, das im Bereich entlang der Verlängerung der Straße An der Kaserne insgesamt 7 dreigeschossige und 1 viergeschossigen Wohnsolitär/e, jeweils mit

Staffelgeschossen, vorgesehen hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages ermöglichen nun die Realisierung von 4 drei-, 1 vier- und 1 fünfgeschossigen Wohnsolitär/en mit Staffelgeschossen und führen somit nicht zur Erhöhung der baulichen Ausnutzung.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde eine städtebauliche Betonung der Randbereiche entlang der zukünftigen Haupterschließungsstraße als Entrée in das neue Wohnquartier sowie als maßvolle Vermittlung zwischen den neugeschossigen Bestandsgebäuden sowie dem hohen Kirchenbau im/am Lärchenwäldchen und der Neubebauung aus städtebaulichen Gründen empfohlen und befürwortet. Diese Empfehlung wurde auch von Prof. P. Jahnen unterstützt, der während der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes beratende Funktion für die Stadt Gießen übernahm.

b) Wie viele zusätzliche Wohneinheiten ergeben sich durch dieses 5. Geschoss?

Antwort:

Gemäß abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag sind in dem Geschoss 5 Wohneinheiten geplant.

Allerdings muss in diesem Kontext betont werden, dass dieses Geschoss kein Zugeständnis an den Investor darstellt. Nach dem ursprünglichen Bebauungskonzept wurden in den beiden der Fa. Faber&Schnepp zugeteilten Baufeldern 3 und 4 insgesamt 25 Vollgeschosse geplant. Inklusive der Erhöhung der Anzahl an zulässigen Vollgeschossen an den Randbereichen dieser Baufelder sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes heute insgesamt nur 21 Vollgeschosse zulässig. Die Anzahl von Wohneinheiten wird zudem regelmäßig nicht in Bebauungsplänen festgesetzt, um mit einer gewissen Flexibilität hinsichtlich Konzeptänderungen (Nachfragen bestimmter Interessengruppen) und Vermarktbarkeit reagieren zu können. Auch vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten zu dem Zeitpunkt der Angebotsabgabe im Herbst 2013 nicht abschließend bzw. verbindlich benannt werden konnte.

c) Wie viele zusätzliche Stellplätze sind dadurch erforderlich?

Antwort Magistrat:

Gemäß der in den Bebauungsplan „Bergkaserne III“ integrierten Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung (pro Wohneinheit 1 Stellplatz) werden für die 5 Wohneinheiten 5 Stellplätze erforderlich.

d) Auf wessen Wunsch geschah diese Veränderung?

Antwort:

Siehe oben unter 1a.

Frage 2:

a) Warum hält sich der Magistrat nicht an die auf S. 28 des Entwurfsbeschlusses geäußerte Zielsetzung, dass „die ebenerdigen Senkrechtparker weiterhin vorrangig von der Bewohnerschaft der Wohnbau-Häuser Am Lärchenwäldchen genutzt werden sollen“?

Antwort:

Bei der Prüfung der vertraglichen Regelungsmöglichkeiten zur Umsetzung dieser Zielsetzung wurden insbesondere aufgrund des frühen Planungsstadiums ohne Vermarktungsergebnis für das Baufeld 4 (mit Bestätigung des dortigen tatsächlichen Stellplatzbedarfes) Risiken erkannt, die den Klärungsbedarf für eine entsprechende Anzahl an Ersatzstellplätzen ergeben hat.

Aufgrund der nachfolgenden Prüfung mit u.a. Klärung der Wünsche der Bewohnerschaft, Denkmal-Anforderungen im Umfeld des Bebauungsplanes sowie politischen Vorgaben, wird jetzt aktuell ein Lösungsansatz verfolgt und in den nächsten Wochen konkretisiert sowie mit allen Beteiligten abgestimmt, der sich wieder am Ursprungsziel des Bebauungsplanes orientiert.

b) Was hat sich seit dem im Juli 2014 gefassten Entwurfsbeschluss geändert?

Antwort Magistrat:

Siehe oben.

Frage 3:

a) Wie viele Stellplätze muss der Investor gemäß Schlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen für jedes der drei Gebäude im Baufeld 4 nachweisen,

b) wie hoch wäre der tatsächliche Stellplatzbedarf für jedes dieser Gebäude und

c) wie viele Stellplätze für jedes Gebäude kann er tatsächlich auf dem ehemaligen Gelände der Bundeswehr herstellen?

Antwort:

Die Fa. Faber&Schnepf plant gemäß abgeschlossenem städtebaulichen Vertrag im Baufeld 4 ca. 81 2-4 Zimmer-Wohneinheiten. Gemäß der im Bebauungsplan beschlossenen Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung müssen demnach 81 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Bauherrschaft wird ihren Stellplatznachweis komplett innerhalb ihrer Baufelder erbringen, wobei für die Wohnbau-Bewohnerschaft eine dem heutigen Bestand entsprechende, legalisierte und erstmalig ordnungsgemäß hergestellte Stellplatz-Anzahl zur Verfügung gestellt wird.

d) Stimmt die Aussage im Entwurfsbeschluss noch, dass „die Reduzierung des Stellplatzangebotes in diesem Baufeld“ und „ein Stellplatzschlüssel von knapp 0,9 St./WE“ gerechtfertigt seien?

Antwort:

Die in den Bebauungsplan integrierte Abweichungssatzung der städtischen Stellplatzsatzung sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit für das Baufeld 4 (und das dem anderen Eigentümer zugeteilten Baufeld 1 a+b) vor, was zum Satzungsbeschluss hin gegenüber dem Entwurf geändert wurde. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel einer Realisierung von Geschosswohnungsbauten für besondere Zielgruppen in kleineren Wohnungen (Senioren und altengerechte Wohnungen, Studenten) und dem voraussichtlich unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf im Baufeld 4, ist die Reduzierung des Stellplatzangebotes nach wie vor gerechtfertigt.

Die bisherigen Rückmeldungen der Fa. Faber+Schnepf zu dem aktuellen Vermarktungsstand im Baufeld 3 (mit üblichem Stellplatzschlüssel) lassen zudem weiterhin auf einen unterdurchschnittlichen Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohner schließen.

Frage 4:

Der Investor beabsichtigt im Baufeld 4 offensichtlich, unter einem Gebäude eine Tiefgarage zu errichten.

a) Wie viele Stellplätze wird diese Tiefgarage haben?

Antwort Magistrat:

Die Fa. Faber&Schnepf plant die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage (d.h., unter 2 der 3 Gebäude sowie zwischen den 3 Gebäuden) im Baufeld 4. Nach bisherigen Planungen konnten somit ca. 57 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Fa. Faber& Schnepf prüft derzeit jedoch Lösungsmöglichkeiten zur Vergrößerung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage oder an anderen geeigneten Stellen im Baufeld 4.

b) Ist es technisch möglich, auch unter den beiden anderen Gebäuden im Baufeld 4 Tiefgaragen oder anderswo im Plangebiet zu errichten?

Antwort:

Siehe oben.

Frage 5:

a) Wie viel m² umfasst das städtische Grundstück an der Straße Am Lärchenwäldchen, das seit Jahren von den Wohnbau-Bewohnern zum Parken genutzt wurde und das jetzt an den Investor verkauft werden soll?

Antwort Magistrat:

Knapp 400 m². Diese Teilfläche wird nicht verkauft, sondern im Rahmen der Baulandumlegung dem Baufeld 4/der Fa. Faber&Schnepf zugeteilt.

b) Wie hoch wird ungefähr der Preis des Grundstückes pro m² sein?

Antwort:

Der Grundstückspreis wird in der Baulandumlegung festgelegt.

Frage 6:

Nach § 5 der Stellplatzsatzung muss ein Investor, wenn der Stellplatznachweis auch nach Feststellung des tatsächlichen Stellplatzbedarfes ein Defizit aufweist, einen Ablösebetrag bis zu 6.000 Euro pro Stellplatz bezahlen.

a) Wie viel müsste der Investor für einen fehlenden Stellplatz im Baufeld 4 zahlen?

Antwort:

Eine Ablöse-Regelung ist zwar grundsätzlich gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch im Städtebaulichen Vertrag geregelt, sie wird vom Magistrat – auch wegen des bereits reduzierten Stellplatzschlüssels – nicht angestrebt.

Gemäß § 5 Abs. 2 der städtischen Stellplatzsatzung bestimmt sich die Höhe des jeweiligen Ablösebetrags nach dem Bodenrichtwert sowie den durchschnittlichen Herstellungskosten.

b) Warum ist es für die Stadt vorteilhafter, das Grundstück an der Straße Am Lärchenwäldchen an den Investor zu verkaufen, damit der seine erforderliche Stellplätze nachweisen kann, als vom Investor einen Ablösebetrag für die im Baufeld 4 fehlenden Stellplätze zu verlangen?

Antwort:

Durch die erstmalige Herstellung einer ordnungsgemäßen Stellplatzreihe (nach Abriss der Kasernenmauer und Grundstücksarrondierung) durch den Investor werden die stadtgestalterische Situation erheblich aufgewertet und unrechtmäßige bzw. unregelmäßige Zustände beseitigt.

Dabei entstehen weder für die Stadt noch für die Wohnbau GmbH Investitionskosten. Der Investor soll laut derzeit verfolgtem Planungsziel bzw. Lösungsansatz keine für die neuen Wohnungen im Baufeld 4 notwendigen Stellplätze herstellen, sondern die Stellplatzreihe dauerhaft an die Wohnbau-Bewohnerschaft vermieten.

Frage 7:

a) Für wie viele Wohneinheiten des Plangebietes gilt das autoreduzierte Wohnen?

Antwort:

Es ist – wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt - nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass der reduzierte Stellplatzschlüssel für ca. 190 Wohneinheiten gilt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Bauanträge für die betroffenen Baufelder 1a, 1b und 4 vorliegen, kann sich die Anzahl der Wohneinheiten in geringfügigem Ausmaß noch verändern.

b) *Wie viele Stellplätze werden durch den reduzierten Schlüssel insgesamt dadurch weniger erforderlich sein?*

Antwort:

Gemäß des reduzierten Stellplatzschlüssel werden ca. 95 Stellplätze weniger erforderlich sein.

c) *Wie hoch schätzt der Magistrat die Kosten, um diese Anzahl von Stellplätzen zu errichten oder durch Ablösung zu begleichen?*

Antwort:

Stellplätze, die nicht notwendig sind, müssen weder errichtet noch abgelöst werden.

d) *Wie viele Wohneinheiten ungefähr können durch den Wegfall von Stellplätzen infolge von autoreduzierten Wohnen zusätzlich im Plangebiet errichtet werden?*

Antwort:

Das Konzept des autoreduzierten Wohnens war bereits zum Zeitpunkt der Testplanung als wesentliches städtisches Planungsziel für einen Teilbereich des Wohnquartiers vorgegeben. Ausschlaggebend für die Konzeption eines autoreduzierten Wohnens waren die zentrale Lage im Stadtgebiet sowie die gute Anbindung mit dem Umweltverbund, verbunden mit einer größeren Partizipation des Fußgängers am gemeinschaftlichen öffentlichen Raum und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mit diesem Planungsziel ging bereits zu dem damaligen Zeitpunkt die Absicht einher, die Verkehrsflächen auf ein Minimum zu reduzieren und die städtische Stellplatzsatzung in den betroffenen Bereichen einzuschränken.

Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung und Reduzierung der Investitionskosten waren als Vorteile für Investoren zwar auch ein gewünschter Nebeneffekt dieses Planungszieles, jedoch hat die jetzt erwartete größere Anzahl an Wohneinheiten – wie bereits an anderer Stelle mitgeteilt – andere Ursachen (Nachfragesituation).

Frage 8:

a) *Wie hoch werden die Kosten für die Neuordnung und ordnungsgemäße Herstellung des Stellplatzstreifens an der Straße Am Lärchenwäldchen geschätzt?*

Antwort:

Aktuell werden immer noch verschiedene Varianten zum Stellplatznachweis geprüft. Eine konkrete Entscheidung für eine bauliche Maßnahme der Stellplatzkompensation liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Eine Kostenschätzung ist daher nicht möglich. Jedoch wird, wie ausgeführt, eine Vermeidung von Kosten für die Stadt oder die Wohnbau GmbH angestrebt.

b) Wie viele Parkplätze wird der neue Stellplatzstreifen aufweisen? Stehen dem Kindergarten St. Morus davon Stellplätze zu und wie viele?

Antwort:

Siehe oben.

Der Stellplatznachweis des Kindergartens wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren an anderer Stelle geführt und umgesetzt. Die künftige Andienungslösung (möglichst außerhalb der Straße Am Lärchenwäldchen) wird mit der Kindergartenleitung und Kirchengemeinde abgestimmt.

Frage 9:

a) Wie viele zusätzliche Stellplätze werden, wenn der Stellplatzstreifen vorrangig oder vollständig von den Bewohnern aus dem Baufeld 4 genutzt werden, für die Wohnbau-Bewohner erforderlich werden?

b) Wie hoch werden die Kosten für die Errichtung dieser zusätzlichen Stellplätze geschätzt?

c) Wo sollen sie errichtet werden?

d) Wie viele Bäume müssten durch die Errichtung zusätzlicher Stellplätze gefällt werden?

Antwort:

Siehe oben.

Es werden keine Bäume im Lärchenwäldchen gefällt. Statt dessen werden bei der erstmaligen Herstellung gemäß Stellplatzsatzung neue Bäume gepflanzt.

Frage 10:

Wie ist der genaue Wortlaut des im Entwurfbeschluss angekündigten Städtebaulichen Vertrages?

Antwort:

Hierzu wird auf die Antragsvorlage STV/2625/2015 und deren Beschlussfassung verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich
Bürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat

SPD-Fraktion

CDU-Fraktion

Bündnis 90/Die Grünen

FW-Fraktion

DIE.Linke-Fraktion

FDP-Fraktion

Piraten-Fraktion

Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen