

**Universitätsstadt Gießen**

**Bebauungsplan Nr. GI 15**

**„Kuhstallgelände“ 1. Änderung**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 09.06.2015

**Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 17.02.2015 bis 02.03.2014**

**Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen.**

(17.02.2015)

**Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

Amt für Umwelt und Natur ( 10.03.2015)

**Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom 29.04.2015 bis 01.06.2015**

**Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:**

Keine

**Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

(01.06.2015)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2015 bis 02.06.2015**

**Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:**

Regierungspräsidium Gießen (12.05.2015)

**Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (12.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Untere Bauaufsichtsbehörde (26.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz 801.06.2015)

Hessen Mobil (28.05.2015)

**Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessung (18.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (12.05.2015)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst 11.05.2015)

PLEdoc GmbH (12.05.2015)

EnergieNetz Mitte GmbH (11.05.2015)

hessenARCHÄOLOGIE (22.05.2015)

Handelsverband Hessen Süd e.V. (13.05.2015)

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Nahverkehr – Services (20.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (04.05.2015)

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest (11.05.2015)

Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (20.5.2015)

IHK Gießen-Friedberg (29.05.2015)

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wärmeversorgung (11.05.2015)  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz (29.05.2015)  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Verkehrsinspektion (22.05.2015)  
Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (13.05.2015)  
Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde (13.05.2015)  
Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe (18.05.2015)  
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (18.05.2015)  
Rhein-Main-Verkehrverbund GmbH (01.06.2015)  
Avacon AG (13.05.2015)  
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (13.05.2015)  
Ericsson Services GmbH (08.05.2015)  
Tennet TSO GmbH (04.05.2015)

**Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Amt für Bodenmanagement  
Archäologischer Denkmalpfleger, Herr Manfred Blechschmidt  
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde  
Handwerkskammer  
Kreishandwerkerschaft  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Andrea Malkmus  
Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., Matthias Korn  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.  
Naturschutzbund Deutschland e.V., Monika Schütz  
Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N Abt. Stromversorgung  
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung  
Stadtwerke Gießen AG, Mit.N., Abteilung Gasversorgung  
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt  
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Stadt und Landkreis Gießen  
Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt  
Kreisauaaschuss LK Gießen, Gesundheitsamt  
Hotel- und Gaststättenverband e.V.  
DPDHL Corporate Real Estate Management GmbH  
Studentenwerk Gießen  
Gemeindevorstand Fernwald

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat  
der Stadt Gießen  
- Stadtplanungsamt -  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2014/28  
Dokument Nr.: 2015/75861

Bearbeiter/in: Karin Wagner  
Telefon: +49 641 303-2353  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum 28. Mai 2015

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;  
hier: Bebauungsplan Nr. G 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung, in Gießen  
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 28.04.2015, hier eingegangen am 30.04.2015, Az.: 61/Gt

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung  
wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde**  
(Bearbeiterin: Frau te Molder, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2410)

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**  
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**  
(Bearbeiter: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4147,  
Herr Koch, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4173)

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasser-  
haushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen im und  
am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren  
Wasserbehörde bewertet.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 28.05.2015

### Behandlungsvorschlag

#### Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiter: Herr Kempf, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4221)

Zur Bauleitplanung werden keine Anmerkungen vorgebracht.

#### Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum folgende Fläche befindet:

**AS 513.005.038-001.025, ehem. US-Tankstelle, Grünberger Straße 180-182  
Status: „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“**

Die Tankstellenanlagen und sämtliche damit einhergehenden Bodenverunreinigungen wurden in 2015 nachweislich saniert.

Bei künftigen Baumaßnahmen kann es – wie bei allen, auch sanierten Altflächen – zum Anfall von punktuellen Bodenverunreinigungen kommen, die abfallrechtlich zu verwerten sind.

Bei sensiblen Umnutzungen sind die entsprechenden Prüf- und Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) einzuhalten.

#### Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

#### Immissionsschutz

(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen 2 Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Die Wohnbebauung nördlich des Plangebietes stellt bereits einen Lärmkonfliktpunkt dar. Zumindest am Mehrfamilienwohnhaus an der Grünberger Straße steht zu befürchten, dass hier ein vergleichbarer neuer Lärmkonfliktpunkt entsteht. Dies wird auch durch das den Planunterlagen beigelegte Immissionsgutachten des Ing.-Büros Pfeiffer bestätigt, das für den zugeordneten Immissionspunkt (I03) zu einem Außenlärmpegel von 66 dB(A) kommt. Für die Reihenhäuser ergeben sich an den südlichen Fassaden Lärmpegel zwischen 62dB(A) und 64 dB(A). Das Immissionsschutzgutachten empfiehlt zum Schutz vor Verkehrslärm passiven Lärmschutz in Form von Lärmschutzfenstern incl. schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume, die eine ausreichende Schlafruhe gewährleisten sollen.

Ein Planziel soll die „Sicherung der Frei- und Grünflächen zugunsten eines attraktiven Wohnumfeldes“ sein. Das o.g. Immissionsgutachten zeigt, dass auf der

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan GI 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom: 28.05.2015

### Behandlungsvorschlag

#### Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

**Zu 0: Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.** Sie wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen und berücksichtigt. Die Aufnahme von weiteren zusätzlichen Hinweisen ist nicht erforderlich.

#### Immissionsschutz

**Zu 1: Die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften werden durch Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen zum passiven Schallschutz in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag mit verbindlichen Regelungen zu Grundrissgestaltung und Anforderungen an die Außenbauteile am Gebäude, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, ausreichend berücksichtigt.**

Unter Berücksichtigung des an der A485 in Höhe des Schulgrundstückes verlaufenden Walls hat der Lärmgutachter eine Neuberechnung der Beurteilungspegel vorgenommen. Wenn sich in der nebenstehenden Stellungnahme auf die maßgeblichen Außenlärmpegel, die pauschal 3dB(A) höher angenommen werden, bezogen wird, wird klargestellt, dass als Referenzpegel in der Bauleitplanung nach DIN 18005 die Beurteilungspegel herangezogen werden. Die Beurteilungspegel werden in dem Neuberechneten Gutachten an drei von zehn Immissionsorten gemäß der DIN 18005 um 1 bzw. 3 dB(A) überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen und eine verbindlichen Grundrissgestaltung in Bezug auf das geplante Mehrfamilienhaus, festgelegt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag, werden als geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung angesehen.

**Zu 2: Die Lärmbelastungen der Freiflächen werden bestätigt. Die Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind jedoch nicht rechtlich bindend im Rahmen der Bauleitplanung.** Die Attraktivität der Frei- und Grünflächen ist hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt durch die Lärmbelastung. Bestätigt durch die Berechnungen des vorliegenden Gutachtens trägt die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der A 485 nicht spürbar zur Lärminderung bei.

Freifläche zwischen der Bebauung an der Grünberger Straße und den Reihenhäusern überwiegend Lärmpegel von > 55 dB(A) bis 60 dB(A) herrschen werden. Im westlichen Bereich der Freifläche liegt die Belastung in der Pegelklasse >60 bis 65 dB(A), was durch das Berechnungsergebnis für den Io5 mit 65 dB(A) bestätigt wird. Es stellt sich somit die Frage, inwieweit diese Lärmbelastung dem Planziel gerecht wird.

Es bestehen somit Bedenken aus Sicht der Lärmaktionsplanung, deren Ziel es u.a. auch ist, dem Entstehen von schädlichen Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm vorzubeugen.

3. Vorgesprochen wird, eine Planänderung zu prüfen. Eine Riegelbebauung an der Grünberger Straße, bei der die Wohnräume zur abgewandten Seite hin orientiert sind, könnte auch dem Schutz der zwischenliegenden Freifläche dienen. Als Lärmschutz für die Reihenhäuser und die zwischenliegende Freifläche käme eine Lärmschutzwand an der A 485 in Frage.
4. Bei der Variantenberechnung wurde eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand berechnet, die gemäß Nachberechnung einen Einfluss von 0,2 dB aufweist. Um den Straßenverkehr wirksam zu mindern, ist mit einer höheren Lärmschutzwand zu rechnen.

#### Bergaufsicht

5. (Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

Der Norden des Geltungsbereiches der o.g. Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Fundnachweises liegen hier nicht vor.

#### Bauleitplanung

6. (Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Die o.g. Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

In der Begründung soll eine schlüssige und nachvollziehbare Dokumentation der Prüfung der gesamten Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 – 5 BauGB erfolgen. Die Ausführungen unter Ziffer 4 der Begründung sollten daher entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt werden.

Die Fachdezernate Dez. 51.1 – Landwirtschaft –, Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde – und Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

### hier: Bebauungsplan GI 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 28.05.2015

Um eine lärmindernde Wirkung zu erreichen müsste die Höhe der Lärmschutzwand erheblich über 2,50 m liegen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Bebauung von der A485 von ca. 100 m und ihrer Troglage ist die Wirkung einer Lärmschutzwand direkt an der A485 wahrscheinlich nur mit einer städtebaulich unangemessenen Höhe und den damit unverhältnismäßig hohen Kostenaufwendung verbunden. Im Sinne einer Lärmaktionsplanung ist der Vorbeugeaspekt wünschenswert, lässt sich jedoch in der Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen (Vorrang Innenentwicklung, Wiedernutzung von Konversionsflächen) nicht vollumfänglich umsetzen, zumal die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bauleitplanung rechtlich keine durchschlagende Wirkung erzeugen.

#### **Zu 3. Dem Vorschlag eine Planänderung mit geändertem Baukonzept vorzunehmen, wird nicht gefolgt.**

Eine Riegelbebauung entlang der Grünberger Straße ist mit städtebaulichen Konzept des Investors und des Eigentümers mit der Ansiedlung gewerblich genutzter Räume (Bäcker Drive-In) und Bürogebäude nicht vereinbar. Die Wohnbebauung im Rahmen einer Reihenhausbauung und eines Mehrfamilienhauses wurde auch unter Berücksichtigung der Lärmbelastung im Süden und Osten des Plangebietes angeordnet. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster für das Büro- und Verwaltungsgebäude der Service Reisen GmbH ermöglicht im Rahmen der baulichen Erweiterung die zusätzliche Abschirmung der durch die A 485 verursachten Lärmimmissionen. Am lautesten Immissionsort 5 wäre eine Bebauung entweder ohne öffentbare Fenster oder als Reihemittelhaustyp ganz ohne Fenster möglich.

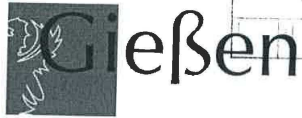
#### **Zu 4: Der Forderung einer höheren Lärmschutzwand entlang der A 485 wird nicht entsprochen.** Siehe hierzu die Ausführungen zu 2.

#### **Zu 5: Bergaufsicht**

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

#### **Zu 6: Bauleitplanung**

Der Anregung wird entsprochen. Die Ausführungen in der Begründung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 S. 1 - 5 BauGB wurden überarbeitet und ergänzt.



Universität Giessen  
23.02.2015

Universität Giessen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universität Giessen  
Stadtplanungsamt  
23. FEB. 2015

*Thy Pa*

**BEBAUUNGSPLAN G 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung**

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 17.02.2015 bis einschließlich 02.03.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen 1) Dem Lageplan des Bebauungskonzeptes ist zu entnehmen, dass keine Fahrradabstellplätze gemäß der Giessener Stellplatzsatzung vorgesehen sind. Der Investor sollte daher auf die Stellplatzsatzung (Qualität & Quantität) hingewiesen werden.  
2) Auch § 4, Absatz 4 Satz 1 der Stellplatzsatzung wird im östlichen Teil des Gebietes nicht eingehalten (Bäume / Stellplätze)  
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]  
Adresse: [Redacted]  
Datum: [Redacted]

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:  
Abgabefrist: 02.03.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen  
(Stichwort:) Unterrichtung  
„B-Plan Kuhstallgelände“  
Berliner Platz 1  
35390 Giessen

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

**hier: Bebauungsplan GI 15 „Kuhstallgelände“, 1. Änderung**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 17.02.2015  
Giessen

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Hinweis, dass im Lageplan mit Planstand zur Frühzeitigen Unterrichtung keine Fahrradabstellanlagen dargestellt sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Lageplan wurde zur Offenlage um Fahrradabstellanlagen ergänzt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Anzahl und Standorte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenso wie die Anzahl der für die Stellplatzbegrünung erforderlichen Bäume festgelegt.