

Anlage 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 03/07

„Dulles-Siedlung“ 3. Änderung

Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 21.08.2015) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 14.10.2015

Offenlegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung (21.07.-21.08.2015)

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Es liegen keine Stellungnahmen.

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Träger öffentlicher Belange)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz (21.08./12.10..2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (17.08.2015)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise

Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (15.07.2013)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.07.2013)

Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt (19.08.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (27.07.2015)

Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (04.08.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen (23./24.07.2015)

Deutsche Telekom Technik GmbH (17.08.2015)

Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (20.08.2015)

Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde (21.08.2015)

Magistrat der Stadt Wetzlar (06.08.2015)

Gemeinde Buseck (20.07.2015)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (23.07.2015)

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (27.08.2015)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (22.07.2015)

Fa. Ericsson Services GmbH (30.07.2015)

HessenMobil Dillenburg (22.07.2015)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (27.08.2015)

Mittelhessische Wasserbetriebe (27.08.2015)

hessenArchäologie (17.08.2015)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (10.09.2015)

Stadtwerke Gießen AG Abt. Fernwärme (29.07.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Regierungspräsidium Gießen, Abteilung III – 31 Bauleitplanung

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Amt für Bodenmanagement

Amt für Brandschutz

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

BUND, Kreisverband Gießen

NABU Gießen

Schutzgemeinschaft Dt. Wald, Gießen

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz

Dt. Gebirgs- und Wanderverein

Bot. Vereinigung für Naturschutz

MIT.N

AG Gießener Frauenverbände

Gemeindevorstand Fernwald

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt

Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung

Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Henrich, Stephan

Von: dirk.meuser@rpgi.hessen.de
Gesendet: Montag, 12. Oktober 2015 14:28
An: Henrich, Stephan
Cc: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de; regina.hanf@rpgi.hessen.de
Betreff: 3. Planänderung GI 03/07 "Dulles-Siedlung"

Sehr geehrter Herr Henrich,

zur vorgelegten Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Grünberger Straße ist seitens der Verkehrsgläusche hochbelastet. Eine Ausweisung von weiteren Wohnraum und damit eine Erhöhung der Anzahl von belasteten Menschen, kann immissionsschutzrechtlich nicht befürwortet werden.

Die Verkehrsdaten – im Gutachten – datieren aus dem Jahre 2009. Gemäß Gutachten sollten umfangreiche Verkehrserhebungen, in den nächsten Wochen, stattfinden. Diese Zahlen müssten vorliegen (Gutachten wurde am 27.1.2015 erstellt) und sollten bei der Planänderung Beachtung finden.

Die Auslöswerte der Lärmaktionsplanung werden auch im Bereich der Planänderung erreicht. Gesundheitliche Gefahren konnten wissenschaftlich im Rahmen verschiedener Studien für Lärmpegel ab 65 dB (A) während des Tages und 55 dB (A) während der Nacht, sofern Menschen ihnen längerfristig ausgesetzt sind, nachgewiesen werden. [Umweltbundesamt 2009]

Eine Umsetzung des vorliegenden Planes verschärft die Situation in der Grünberger Straße.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dirk Meuser



Regierungspräsidium Gießen
Dezernat 43.2 - Immissionsschutz
Landgraf-Philipp-Platz 1-7
D-35390 Gießen

Telefon +49 641 303 - 4421
Fax +49 641 303 - 4103
E-Mail dirk.meuser@rpgi.hessen.de
Internet <http://www.rp-giessen.de>

12.10.2015

1

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung, Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik**

Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.07.-21.08.15) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RP Gießen, Immissionsschutz (Nachtrag) vom: 12.10.2015

Vorbemerkung

Die erste Stellungnahme der Oberen Immissionsschutzbehörde erfolgte im Rahmen der fristgerecht abgegebenen Sammelstellungnahme des RP Gießen, jedoch nicht auf der Grundlage des mit offengelegten Immissionsgutachtens Nr. 1501 vom Fachbüro W.Steinert/Solms (27.01.2015). Nach nochmaliger Zusendung des Fachgutachtens erfolgte eine Nachtrags-Stellungnahme.

Zu 1

Die Problematik der Ausweisung weiteren Wohnbaulandes entlang von Hauptverkehrsstraßen ist dem Magistrat bewusst. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Anteil des Wohnungsbestandes der Innenstadt in verlärmten Bereichen liegt und sich in der hier vorliegenden Planungssituation keine alternativen Entwicklungsszenarien aufdrängen. Daher hält der Magistrat die geplante Umwidmung eines Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen sowie darüber hinaus weiteren Vorkehrungen zur Reduzierung der Lärm bedingten Einschränkungen für vertretbar.

Die gutachterlichen Empfehlungen zum passiven Schallschutz an der Gebäudeaußenhülle werden in Form von Schallschutzfenstern und Schall abweisender oder absorbierender Fassadenelemente gemäß der ermittelten Lärmpegelbereiche umgesetzt. Ferner wurden beim Neubau keine Fenster von Aufenthaltsräumen direkt zur Grünberger Straße hin angeordnet. Beim Altbau befinden sich ebenfalls keine derartigen Fenster in der straßenseitigen Giebelwand. Die Aufenthaltsflächen für die künftige Bewohnerschaft befinden sich überwiegend auf der Straßen abgewandten Gebäudeseite mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle.

Der Lärmgutachter führt u.a. aus, dass „es gleich (ist), ob die Gebäude innerhalb eines Mischgebietes oder eines Allgemeinen Wohngebietes liegen

Henrich, Stephan

Von: dirk.meuser@rpgi.hessen.de
Gesendet: Montag, 12. Oktober 2015 14:28
An: Henrich, Stephan
Cc: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de; regina.hanf@rpgi.hessen.de

Betreff: 3. Planänderung GI 03/07 "Dulles-Siedlung"

Sehr geehrter Herr Henrich,

zur vorgelegten Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Die Grünberger Straße ist seitens der Verkehrsgläusche hochbelastet. Eine Ausweisung von weiteren Wohnraum und damit eine Erhöhung der Anzahl von belasteten Menschen, kann immissionsschutzrechtlich nicht befürwortet werden.

Die Verkehrsdaten – im Gutachten – datieren aus dem Jahre 2009. Gemäß Gutachten sollten umfangreiche Verkehrserhebungen, in den nächsten Wochen, stattfinden. Diese Zahlen müssten vorliegen (Gutachten wurde am 27.1.2015 erstellt) und sollten bei der Planänderung Beachtung finden.

Die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung werden auch im Bereich der Planänderung erreicht. Gesundheitliche Gefahren konnten wissenschaftlich im Rahmen verschiedener Studien für Lärmpegel ab 65 dB (A) während des Tages und 55 dB (A) während der Nacht, sofern Menschen ihnen längerfristig ausgesetzt sind, nachgewiesen werden. [Umweltbundesamt 2009]

Eine Umsetzung des vorliegenden Planes verschärft die Situation in der Grünberger Straße.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dirk Meuser



Regierungspräsidium Gießen
Dezernat 43.2 - Immissionsschutz
Landgraf-Philipp-Platz 1-7
D-35390 Gießen

Telefon +49 641 303 - 4421
Fax +49 641 303 - 4103
E-Mail dirk.meuser@rpgi.hessen.de
Internet <http://www.rp-giessen.de>

12.10.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung, Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik**

Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.07.-21.08.15) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RP Gießen, Immissionsschutz (Nachtrag) vom: 12.10.2015

(noch zu 1)

(, da in) beiden Fällen () die selben Schallschutzmaßnahmen erforderlich (wären).“

2

Zu 2

Eine Anpassung der Empfehlungen für passiven Schallschutz aufgrund eventuell geänderter Ausgangszahlen bei der Verkehrsbelastung ist nicht erforderlich.

Die vom Lärmgutachter – offenkundig aufgrund eines Missverständnisses – genannte Aktualisierung der Verkehrszahlen in 2015 war nicht vorgesehen. Eine Verkehrsuntersuchung (Erhebung und Prognose) im Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft erfolgten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung GI 03/14 „Pendleton-Areal“ (Büro Heinz+Feier GmbH, 7/2013) kam zu keinen wesentlichen Abweichungen bei der relevanten Verkehrsbelastung im Vergleich zur Prognose für 2025, so dass das Lärmgutachten nicht angepasst werden muss.

Zu 3

Der Einschätzung, dass die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung erreicht werden, wird widersprochen. Das Lärmgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs an den mit Fenstern für Aufenthaltsräume der beiden relevanten Gebäude versehenen Fassaden deutlich unter den genannten Auslösewerten liegen.

Das Lärmgutachten ermittelte als jeweils höchste Beurteilungspegel für die

- Ostseite des Zahnklinik-Gebäudes tagsüber 58/ nachts 47 dB(A) und
- alle anderen mit Fenstern versehenen Gebäudeseiten tags 57/nachts 46 dB(A).

3

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Amt für Umwelt und Natur



Datum: 17.08.2015
Auskunft erteilt: Herr Dr. Hasselbach
Telefon: 0641 306-1117
Az.: 39.80.06.30.GI 03/07 Dulles-
Siedlung

Dez. II 

1 8. AUG. 2015

über Dezernat II

Stadtplanungsamt
z. Hd. Herrn Henrich

**Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung (Entwurf),
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. §
13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 15.07.2015, Az.: 61/Hn

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die naturschutzfachlichen Belange sind in Anlage 1 zusammengestellt.

2. Umwelttechnische Stellungnahme

Die umwelttechnischen Belange sind in Anlage 2 zusammengestellt.

i. A.



Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Anlagen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung,
Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik
Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.7.-21.8.2015)
nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 17.08.2015

Naturschutzfachliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung (Entwurf)

Zur Begründung

- In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen sind. Allerdings finden sich keinerlei inhaltliche Aussagen bezüglich der Berücksichtigung bzw. Betroffenheit des Artenschutzes durch die Umnutzung. Es fehlen somit Erhebungen und Angaben, ob besonders oder streng geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben (Abbruch von baulichen Anlagen nördlich des Funkmastes, Sanierung der Zahnklinik sowie Verlust von Baum- und Gehölzbestand) negativ betroffen sind (vgl. Abbildungen). Bereits zum Ursprungsbebauungsplan 2007 hat es, unter dem Hinweis auf die Unzugänglichkeit des Gebiets, weder floristische noch faunistische Erhebungen gegeben. Eine Erfassung ist nachzuholen. Im Falle der möglichen Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Da der Artenschutz bislang nicht berücksichtigt ist, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seiner artenschutzrechtlichen Erheblichkeit i. S. des § 44 BNatSchG nicht bewertet werden.



Umnutzung, Betroffenheit planungsrelevanter Arten?



Abbruch, Betroffenheit planungsrelevanter Arten?

- Aufgrund der Umwidmung ehemals festgesetzter Grünflächen in Wohngebiet und Stellplätze sowie der Umplanung der Erschließung (Bushaltestelle etc.) kommt es

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung, Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik

Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.7.-21.8.2015) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 17.08.2015

1

Zu 1:

Eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme wurde vom Büro Regioplan durchgeführt und deren Ergebnisse als Stellungnahme am 19.10.2015 vorgelegt. Besondere Auflagen oder Hinweise für die Bebauungsplanung ergaben sich daraus nicht. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwendet, damit die Naturschutzbehörde ggf. diesbezügliche Anforderungen formulieren kann.

Generell wird festgehalten, dass es nicht bei allen und insbesondere derart geringe bauliche Veränderungen bzw. Flächen umfassenden, beschleunigten Bebauungsplanverfahren möglich und auch notwendig ist, zur Entwurfsoffenlegung eine (vollständige bzw. gutachterlich unterlegte) Bestandsaufnahme vorzulegen.

Die Beurteilungsgrundlage/n für artenschutzrechtliche Fragestellungen sollten aber regelmäßig zum Zeitpunkt der Abwägung über den Bebauungsplan vorliegen oder im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

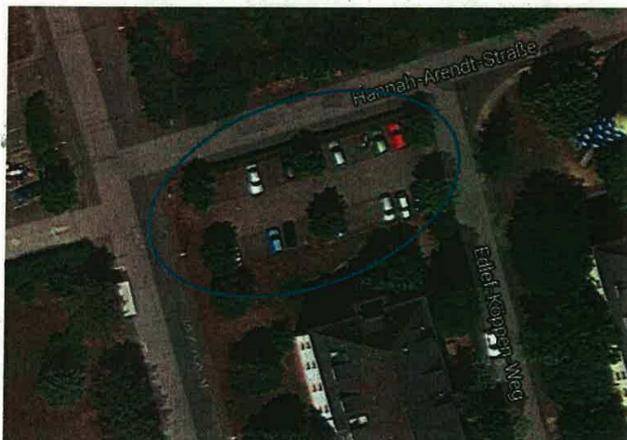
zum Verlust etlicher Laubbäume. Es fehlt in der Begründung eine gegenüberstehende Aussage der Anzahl verbleibender und der zu rodenden Bäume.

- Ebenfalls ist zu ergänzen, ob es sich bei der zum Erhalt festgesetzte Baumreihe um die stattlichen Ahorn-Bäume mit einem Stammdurchmesser von bis zu 70 cm handelt.



Zur Bebauungsplankarte

- Auf dem Stellplatz Lincolnstraße/Ecke Hannah-Arendt-Straße sind 6 Laubbäume (Ahorn und Kastanie) vorhanden (s. Abb.). Diese sollten zum Erhalt festgesetzt werden.



2

3

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung, Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik**

Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.7.-21.8.2015) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 17.08.2015

Zu 2:

Der Baumverlust im Planänderungsbereich wurde durch eine Bauplanung, die den wertvollen Baumbestand weitgehend erhält, minimiert. Innerhalb des städtischen Grünzuges nördlich der Grünberger Straße werden alle älteren bzw. größeren Bäume und Baumreihen erhalten und durch vertraglich abgesicherte Ergänzungspflanzungen des Investors (10 Großbäume im Grünzug und 6 Großbäume zur Stellplatzeingrünung) sowie Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen in ihrem Gesamterscheinungsbild erheblich aufgewertet. Eine Bilanzierung des Baumerhaltes und –verlustes ist im beschleunigten Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass lediglich 1.120 m²-Grünfläche als Standort des US-Funkmastes (entspricht in etwa einem Baugrundstück) in Bauland umgewidmet werden und durch diese Umwandlung eine Einschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung einher geht. Zudem enthielt der Ursprungs-Bebauungsplan keinerlei Erhaltungsfestsetzungen, während im Änderungsplan Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Durch die langfristig geplante Verlegung der Bushaltestelle fallen zwar einige junge Straßenbäume weg, was aber durch den neuen Platz zur Entsiegelung und weiteren Begrünung kompensiert wird.

Zu 3:

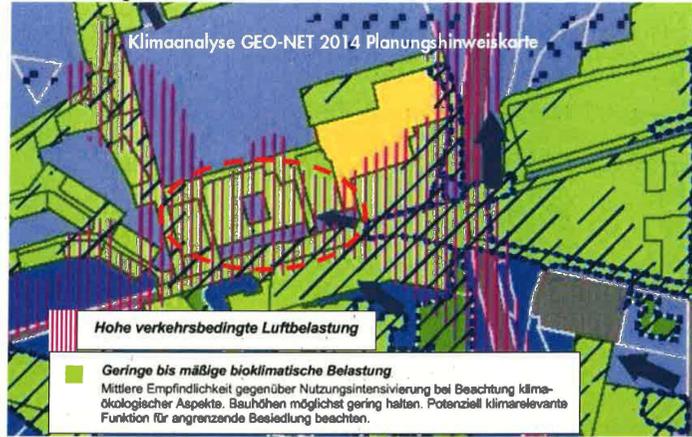
Der Anregung zum Erhalt der Parkplatzbäume durch eine entsprechende Planfestsetzung wird nicht gefolgt, da die seit 2014 festgelegte gutachterliche Begründung fehlt. Dennoch wird von einem längerfristigen Erhalt des Baumbestandes als gemäß Stellplatzsatzung notwendige Stellplatzbegrünung ausgegangen.

Zur Begründung einer Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume auf Privatgrundstücken in Bebauungsplänen wurde in 2014 (im Zusammenhang mit der Bergkaserne) vom Planungsdezernat verfügt, dass neben einer städtebaulichen Begründung auch eine Vitalitätsbegutachtung und –prognose erforderlich ist. Diese wurde hier aufgrund keiner angezeigten Veränderungen nicht durchgeführt.

Anlage 2

Umweltechnische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. GI 03/07, 3. Änderung „Dulles -Siedlung“ Entwurf; Stand 08.07.2015

I. Klimabelange



Ist-Zustand

Aufgrund der vorhanden dichten Durchgrünung im Nahbereich der Häuser und der aus bioklimatischer Sicht wertvollen großkronigen Bäume wurde der Planbereich (rot gestrichelt) aus bioklimatischer Sicht als gering bis mäßig (grün) belastet eingestuft. Bei Inversionswetterlagen gelangen vom Verkehr verursachte Luftschadstoffe des Gießener Rings direkt in den jetzigen Wohnbereich.

Planungsempfehlungen

Zur Erhaltung des bioklimatisch als günstig (grün) eingestuftes Wohnbereiches sollte der vorhandene Baumbestand möglichst vollständig erhalten bleiben. Ein dichter Grünbereich entlang der Straße – Hochstämme mit Unterpflanzung – kann die lufthygienische Belastung durch Filterwirkung und Feinstaubbindung reduzieren. Eine Verlegung des Busstreifens und die damit mögliche Vervollständigung des Straßenbegleitgrüns entlang der Grünberger Straße hat einen positiven Effekt.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung,**
Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik
Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.7.-21.8.2015) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 17.08.2015

Zu 4:

Die Planungsempfehlungen aus stadtklimatischer Sicht werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung nahezu vollständig berücksichtigt.

Siehe ansonsten die Ausführungen zu 1)

4

II. Regenwassermanagement

Im Zusammenhang mit der Regenwasserverwertung und -nutzung weisen wir darauf hin, dass im Plangebiet das Dachflächenwasser wahrscheinlich (vollständig oder in Teilen) versickert werden kann.

Nach uns vorliegenden Bodenprofilen aus der näheren Umgebung besteht der natürliche Untergrund aus kiesigen Sanden und der Grundwasserflurabstand ist größer als fünf Meter. Wir bitten, diesen Hinweis in die Begründung an geeigneter Stelle aufzunehmen.

5

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 3. Änderung,**
Teilgebiet Ehemalige US-Zahnklinik

Abwägung der Anregungen, die in der Behördenbeteiligung (21.7.-21.8.2015) nach § 4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 17.08.2015

Zu 5:

Der Hinweis zur Verwendung von Regenwasser wird in der Planbegründung aufgenommen und dem Eigentümer weiter geleitet.