

Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. G 38
„Südviertel I“ 1. Änderung
(Naturwissenschaften)

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3
Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher

Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 25.06.2010) eingegangenen
Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen und Linden, den 31.08.2010

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Träger öffentlicher Belange)

Kreisausschuss des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (28.05.2010)
Regierungspräsidium Gießen (28.06.2010)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (24.06.2010)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (28.05.2010)
Justus-Liebig-Universität Gießen, Präsident - Dezernat E (24.06.2010) und
inhaltsgleich: Hess. Baumanagement RNL Mitte/Gießen (25.06.2010)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Öffentlichkeit)

Herr ■■■ Aulweg ■■■ 35392 Gießen (07.06.2010)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brandschutz (23.06.2010)
Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten (25.05.2010)

IHK Friedberg (24.06.2010)
Magistrat der Stadt Pohlheim (25.05.2010)
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragte (23.06.2010)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (20.05.2010)
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (21.06.2010)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt/Mittelhessische Abwasserbetriebe
(21.06.2010)
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte (19.05.2010)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Marburg
Botanische Vereinigung in Hessen e.V., Wettenberg
BUND LV Hessen, Frankfurt Main
BUND Gießen, Andrea Malkmus
BVNH Hessen, Dietmar Teuber
Deutsche Gebirgs- und Wanderverein Hessen
Deutsche Telekom AG, Eschborn
Gemeinde Fernwald
Hess. Gesellschaft für Ornithologie, Eczell
Hess. Gesellschaft für Ornithologie, Örtl. Vertreter H. Mathias Korn
Hess. Immobilienmanagement Niederlassung Gießen
Hessen Forst, Forstamt Wettenberg
Magistrat der Stadt Linden
Naturschutzbund Deutschland Örtliche Vertretung Oliver Tschirschnitz
PLEdoc GmbH, Essen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Örtlicher Vertreter Horst Dreier
Stadtwerke Gießen, Abt. Gas- und Wasserversorgung – 81 –
Stadtwerke Gießen, MIT.N
Stadtwerke Gießen, Abt. Fernwärme
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Fachbereich: Bauordnung und Umwelt
Fachdienst: Wasser- und Bodenschutz
Name: Herr Halblaub
Zimmer: 106
Gebäude: Riversplatz 1-9, Gebäude E - 1006
Telefon: 0641 9390 1222
Fax: 0641 9390 1239
E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		73-4-142-31	28.05.2010

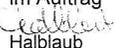
**Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Gießen;
hier: Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 38 „Südviertel I“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- zu dem Vorentwurf der beabsichtigten Bebauungsplanänderung hatten wir bereits mit Datum 04.12.2009 Stellung genommen.
Die vorliegende Entwurfsfassung weist gegenüber der Vorentwurfsplanung keine wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich relevanten Veränderungen auf, so dass eine inhaltliche Änderung oder Ergänzung unserer Bezugsstellungnahme nicht erforderlich wird.

Anmerkung zur Niederschlagswasserverwertung

- Aktueller Gesetzesbezug ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Halblaub

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35352 Gießen

Telefon: (06 41) 93 90-0
Fax: (06 41) 3 34 48
E-Mail: info@lkgi.de
Internet: <http://www.lkgi.de>

Konten der Kreiskasse Gießen:
Sparkasse Gießen, Nr. 200 503 367 (BLZ 513 500 25)
Volksbank Mittelhessen eG, Nr. 1068.01 (BLZ 513 900 00)
Postbank Frankfurt a. M., Nr. 328 78-601 (BLZ 500 100 60)

Informationen zu unseren Öffnungszeiten erhalten Sie von unserem Service-Punkt, Telefon (06 41) 93 90-7 14
Nutzen Sie die Vorteile des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt (28.05.2010)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 04.12.2009 wurde angemerkt, dass Trinkwasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich relevante oberirdische Gewässer, Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert werden.

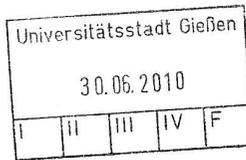
Ferner wurde auf die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser verwiesen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Rechtsgrundlage für die bereits im Entwurf vorgesehene Niederschlagswasserverwertung bleibt jedoch geändert.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient als Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Niederschlagswasserverwertung beispielsweise für Zwecke der Toilettenspülung und Gartenbewässerung führt zu einer deutlichen Reduzierung des Trinkwasserverbrauches und schont somit den Landschaftswasserhaushalt.

Daher wird in der o.g. Rechtsgrundlage eine auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichende Grundlage für eine Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Natur erkannt.



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100851 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Univer
Geschäftszeichen:
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 02-
Bearbeiter/-in: Herr Decker
Telefon: 0641 303-23 51
Telefax: 0641 303-23 59
E-Mail: max-gunther.decker@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Schade
Ihre Nachricht vom: 17.05.10
Datum: 28. Juni 2010

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. G 38 „Südviertel I“ 1. Änderung

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 17.05.2010, hier eingegangen am 19.05.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Dez. 41.1, Bearbeiterin: Frau Theiß, Tel: 0641/303-4151)

1. Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Dez. 41.2, Bearbeiter: Herr Hilmar Koch, Tel: 0641/303-4173)

2. Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche, die eine Genehmigung nach §14 Abs.2 Hessisches Wassergesetz (HWG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.
Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2010)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz

(Dez. 41.4, Bearbeiter: Herr Frankenau, Tel: 0641/303-4272)

3. Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenver-änderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schl.-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße u. Hausnr.	Art der Altfläche	Status/Bemerkung
531.005.043-001.001	Gießen	R: H: Leihgesterner Weg 118	Altstandort Betonwarenfabrik/ Abbruchunterneh- men	Status gemäß ALTIS "Fläch. nicht bewertet". Gemäß Antragsunterlagen, Begründung vom 9.4.10, S. 22, Ziff. 9, erfolgten bereits Boden- u. Bodenluftanaly- sen. Ergebnis: keine Hinwei- se auf Gefährdung für Bod- den-Mensch/Boden- Grundwasser

Fazit: Unter Beachtung des v.g. Erkenntnisstands, wonach die vorh. Boden- und Bodenluft-untersuchungen "keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und/oder Boden-Grundwasser" darstellen, kann die Erstellung einer historischen Nutzungsrecherche, etc. entfallen.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Bergaufsicht

(Dez. 44, Bearbeiterin: Frau Zapata, Tel: 06441/303-4533)

4. Von der Abgabe einer erneuten Stellungnahme wird abgesehen, da sich seit der letzten keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.
5. Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 41.3 Kommunales Abwasser; Dez. 43.2 Immissionsschutz) werden keine Anregungen vorgetragen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet liegen bodenschutz- und altlastenfachliche Untersuchungen sowie Luftbildauswertungen vor; Sondierbohrungen und Bodenluftuntersuchungen wurden bereits im Jahre 1988 durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und/oder „Boden/Grundwasser“, sodass im Hinblick auf Altablagerungen gegen eine Bebauung keine Bedenken bestehen.

Ein vom Hess. Baumanagement in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten liegt bereits als Zwischenbericht vor und weist nicht auf Altlasten oder Bodenschutz bezogene Planungsanforderungen hin. In der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss werden die Ergebnisse entsprechend Eingang finden.

Altlastenrelevante Bodenbelastungen wurden bisher auch vom städtischen Amt für Umwelt und Natur nicht festgestellt, so dass eine gesonderte Kennzeichnung entsprechender Flächen nicht erforderlich ist. Lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen sind jedoch nicht auszuschließen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Die Dezernate 31 Obere Landesplanungsbehörde, 53.1 Obere Forstbehörde, 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur und 53.1 Obere Naturschutzbehörde wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von: Herfert, Alois
Gesendet: Freitag, 28. Mai 2010 13:00
An: Henrich, Stephan
Betreff: Bebauungsplanentwurf G 38 "Südviertel I - 1. Änderung; Schreiben des Planungsbüros Fischer v. 17.05.2010

Hallo Herr Henrich,

zu dem Bebauungsplanentwurf GI 38 "Südviertel I – 1. Änderung (Naturwissenschaften)" folgende Anmerkungen:

1. Gliederung der textlichen Festsetzungen

Die Ziffer 2 in der Überschrift „Textliche Festsetzungen“ ist zu streichen, da es keine Ziffer 1 gibt.

Als Folge davon sind die textlichen Festsetzungen unter A, beginnend mit „1. Planungsrechtliche Festsetzungen“ neu zu nummerieren.

2. Zu 2.1.3.4

Rechtsgrundlage für das vorgeschriebene Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung und der Grünflächenbewässerung soll § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sein. Danach können Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Diese Festsetzung ist **rechtswidrig**, da es an einem dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlichen städtebaulichen Grund fehlt. Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser fehlt der bodenrechtliche Bezug. Der Einsatz von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt ist keine Bodennutzung i.S.d. des Städtebaurechts (BVerwG, Ur. v. 30.08.2001, 4 CN 9/00 – juris Rn 19).

Die vorgesehene Festsetzung stellt auch keine Maßnahme zum Ausgleich oder zum Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1 a Abs. 3, 200 a Satz 1 BauGB dar. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen (BVerwG, Ur. v. 30.08.2001, a.a.O.).

3. Zu 2.2.1 bis 2.2.4

Hier wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit folgende Formulierung vorgeschlagen:

„2.2.1 Als Ausgleichsflächen werden zugeordnet:

2.2.1.1 dem Sondergebiet Universität (Iffd. Nr. 1 bis 4) sowie den privaten Verkehrsflächen die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 107-118, im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn

2.2.1.2 dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 98, im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn

2.2.1.3 der Straßenverkehrsfläche Schwarzacker die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 135 und 136, im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn

2.2.1.4 der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der Fläche für Versorgungsanlagen das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 119, im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn

2.2.2 Auf den unter 2.2.1.1 bis 2.2.1.4 genannten Flächen [...]“

4. Zu 2.3.3

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (28.05.2010)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Gliederung der textlichen Festsetzungen wird in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss entsprechend redaktionell angepasst und die Ziffer 1 eingefügt.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist aufgrund der nur redaktionellen Änderungen nicht notwendig.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung verbleibt unverändert.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient als Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Niederschlagswasserverwertung beispielsweise für Zwecke der Toilettenspülung und Gartenbewässerung führt zu einer deutlichen Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und schont somit den Landschaftswasserhaushalt.

Daher wird in der o.g. Rechtsgrundlage eine auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausreichende Grundlage für eine Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Natur erkannt.

Zu 3: Der Anregung wird entsprochen.

Die Formulierung zu Ziffer 2.2.1 wird in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist aufgrund der nur redaktionellen Änderungen nicht notwendig.

Das Wort „bzw.“ ist zu vermeiden, da dieses nicht eindeutig ist. Mit dauerhaften Kletterpflanzen sind wohl immergrüne gemeint.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„[...] oder Laubsträuchern zu begrünen oder mit immergrünen Kletterpflanzen berankten Pergolen abzuschirmen.“

5. Zu 2.3.4

In der Überschrift ist statt der zweiten und dritten Klammer ein Komma zu setzen.

6. Zu 2.3.5

Die Festsetzung erscheint in dieser Allgemeinheit bedenklich.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Davon ausgenommen sind die unter § 4 EEWärmeG aufgeführten Gebäude.

In § 5 EEWärmeG werden die in Betracht kommenden erneuerbaren Energien genannt, über deren Einsatz der Verpflichtete wahlweise entscheiden kann. Das sind solare Strahlungsenergie (mind. 15%), gasförmige Biomasse (mind. 30%) oder flüssige und feste Biomasse sowie Geothermie und Umweltwärme (mind. 50%).

Die Pflicht kann auch durch die in § 7 genannten Ersatzmaßnahmen erfüllt werden. Wärmeenergiebedarf aus dem Netz der Nah- und Fernwärmeversorgung ist gem. § 7 Nr. 3 EEWärmeG als Ersatzmaßnahme nur möglich, wenn die Voraussetzungen nach VII der Anlage zum EEWärmeG erfüllt sind. Dies trifft auf die Fernwärme der Stadtwerke Gießen zu (Nachweis unter <http://www.stadtwerke-giessen.de/energie/privatkunden/waerme/nachweis-eewaermeg.html>).

Bei einer bundesrechtskonformen Auslegung des § 81 Abs. 2 HBO bedeutet dies, daß entweder nur die Heizungsart zur Deckung des nach Einsatz erneuerbarer Energien verbleibende Restwärmebedarfes und/oder die Heizungsart nur für bestehende bauliche Anlagen vorgeschrieben werden darf.

Die vorgeschriebene vollständige Deckung des Wärmeenergiebedarfs mit Fernwärme würde zum einen § 5 EEWärmeG widersprechen und zum anderen das bestehende Wahlrecht des Verpflichteten nach § 5 EEWärmeG und § 7 EEWärmeG (Ersatzmaßnahmen) beschränken.

Satz 1 sollte daher wie folgt ergänzt werden:

„[...] soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes nichts anderes ergibt.“

MfG

Ass. jur. Alois Herfert

Abt. Baurecht

Universitätsstadt Gießen
Bauordnungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen
Tel.: 0641 306 2294
Fax: 0641 306 2295
mailto:alois.herfert@giessen.de

Zu 4: Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Formulierung zu Ziffer 2.2.3 wird in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss angepasst. Die Bezeichnung „dauerhaft“ wird beibehalten, während jedoch die Formulierung „oder“ statt „bzw.“ gewählt wird.

Ein erneutes Teilnahmeverfahren ist aufgrund der Änderung einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung nicht notwendig.

Zu 5: Der Anregung wird nicht entsprochen,

da die redaktionelle Änderung in diesem Sinne zu keiner Klarstellung führt.

Zu 6: Der Anregung wird entsprochen.

Die Formulierung der Festsetzung zu Ziffer 2.2.3 wird in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss entsprechend des Formulierungsvorschlages angepasst.

Ein erneutes Teilnahmeverfahren ist aufgrund der Änderung einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung nicht notwendig.

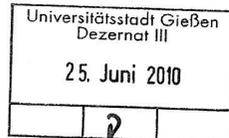
Dez. II *ce*
24. JUNI 2010

Datum: 24. Juni 2010
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt
Telefon: 1117
Az.: 39.1 Gro/dl

über Dezernat II

über Dezernat III

Stadtplanungsamt



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen;

hier: Bebauungsplan Nr. G 38 „Südviertel I“, 1. Änderung in Gießen

Zu den textlichen Festsetzungen:

1. Zu A 2.1.3:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.12.200: 2 (Anlage).

2. Zu B 2.3.2.3:

Solaranlagen und Dachbegrünung schließen sich nicht aus. Sie können auf derselben Fläche angelegt werden.

i. A.

Dr. Grommelt
Amtsleiter

Anlage

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (28.05.2010)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde angemerkt, dass, altlastenrelevante Bodenbelastungen im Plangebiet nicht festgestellt wurden und das Baumerkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel in der jeweils neuesten Fassung entsprechend zu beachten ist.

Ferner wurde angeregt, dass bauliche Maßnahmen zum Artenschutz zu ergänzen und sowie die Ausstattung von Glasfassaden mit Vogelschutzglas verbindlich festzuschreiben sind.

Die angesprochenen vorlaufenden Ersatzmaßnahmen werden gegenwärtig abgestimmt und können daher aus zeitlichen Gründen nicht in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Von einer dezidierten Festsetzung derartiger Maßnahmen oder auch der Anbringung von Vogelschutzglas wird jedoch abgesehen, da grundsätzlich die Rechtsgrundlage sowie bezüglich der angeregten Maßnahmen am Altbau Chemie auch der räumliche Bezug (liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) fehlen und hinsichtlich des Vogelschlages gegenwärtig auch alternative Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Ausbringung von Greifvogellauten, erörtert werden. Diesbezügliche, verbindliche Regelungen sind erst im Baugenehmigungsverfahren möglich und aus artenschutzrechtlichen Gründen auch notwendig.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung bleibt unverändert.

*zurück aus der Stellungnahme vom 27. 12. 2009
- 39. 7. 2010 -*

- 2 -

Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird die Nutzung Betonwerk in die Branchenklasse 2 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung durch die frühere Nutzung als „gering“ eingeschätzt wird.

Ein vom Hessischen Baumanagement in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten, für den Neubau der Chemie, welches auch abfalltechnische Untersuchungen enthält, liegt derzeit als Zwischenbericht vor. Altlastenrelevanten Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt.

Eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird daher als nicht notwendig angesehen.

Im Hinblick auf die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die geplanten Nutzungen keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen nicht auszuschließen.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

2. Naturschutz

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südviertel I“ 1. Änderung, sind um **bauliche Maßnahmen zum Artenschutz** zu ergänzen. Der Umweltbericht führt auf S. 8 ff aus, dass insbesondere Fledermäuse und zahlreiche Vogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Gebäude der späterhin abzureißenden „alten Chemie“ haben. Es bietet sich daher an, im Zuge des geplanten Neubaus der Chemie hier bereits **vorlaufende Ersatzmaßnahmen** baulich umzusetzen. Die geeigneten baulichen Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben (siehe Seite 9 des Umweltberichtes). Der Einbau von Spaltenquartieren für Fledermäuse, der Einbau von Niststeinen für am Gebäude brütende Vogelarten, das Anbringen von Nisthilfen für Mauersegler und der Bau eines Schwalbenhauses sind im Bebauungsplan „Südviertel I“ verbindlich festzuschreiben. Eine spätere artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 42 BNatSchG bei Abbruch der „alten Chemie“ kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn beim Neubau der Chemie ausreichende vorlaufende Ersatzmaßnahmen ergriffen wurden. Unter diesem Aspekt ist der Bestand geschützter Tierarten auch an der „alten Chemie“ zu erfassen und zu bewerten.

Es ist gleichfalls verbindlich festzusetzen, dass die Glasfassaden des neuen Chemiegebäudes unter Verwendung von Vogelschutzglas ausgeführt werden müssen. Die Begründung hierzu liefert der Umweltbericht auf Seite 9, 3. Absatz.

Anlage zum Schreiben vom 24.06.2010

An den
Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

PRÄSIDENT

**Dezernat E -
Liegenchaften, Bau und Technik**

Dezernentin
Katherina Hannemann
Ludwigstraße 23
35390 Gießen
Telefon: (0641) 99 - 12500 / 12501
Telefax: (0641) 99 - 12509

E-mail: katherina.hannemann@admin.uni-giessen.de
Az.: E 1

24. Juni 2010

Bebauungsplan Nr. G 38 „Südviertel I“ 1. Änderung
hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erhalten Sie meine Stellungnahme zum o. g. Bauungsplan-Entwurf, die sich im Wesentlichen auf den Neubau der Chemie bezieht.

Zeichnerischer Teil

Die Anmerkungen zum zeichnerischen Teil wurden in den beigefügten Unterlagen als Kommentare eingetragen (siehe Anlage 100414_B_Plan_Anrm_GA.pdf). Die Sondergebietsgrenze (südöstlicher Teilbereich) weicht geringfügig an der nordöstlichen Ecke von der abgestimmten Grundstücksgrenze (siehe Anlage B-Plan_Grenze_Ost.pdf) ab.

- 1.
2. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Gießen wurde jetzt eine neue Lösung für die im Baufeld befindlichen vier Fernkälteleitungen entwickelt: Die beiden zum Neubau liegenden Leitungen können außer Betrieb genommen werden; die beiden zur Physik liegenden Leitungen werden im Bestand saniert. Damit kann eine Umverlegung entlang des Schwarzackers mit den im B-Plan eingetragenen Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke entfallen. Der genaue Leitungsverlauf der verbleibenden Leitungen ist dem beiliegenden „Trassensummenplan“ zu entnehmen.
3. Das Sondergebiet Südwest neben dem Baugebiet Chemie ist die potentielle Fläche für ein mögliches kleineres Projekt „Institutsneubau“. Die Universität möchte hier in Richtung Wohngebiet 2 Geschosse und 3 Geschosse im nördlichen Bereich dieses SO bekommen. Ermöglicht werden könnte das durch eine Knotenlinie auf ungefähre Höhe der Knotenlinie des Bauteil A des Neubaus Chemie (SO Südwest), die auf die N-S- verlaufende Knotenlinie stößt.

Präsident der Justus-Liebig-Universität Gießen, Dezernat E (24.06.2010)

Beschlussempfehlungen
Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf der Sondergebietsgrenze im südöstlichen Teilbereich stellt das Ergebnis der Abstimmung zwischen der Stadt Gießen, der Universität, dem Hessischen Baumanagement, dem Architekturbüro dar, so dass sich der Bebauungsplan an den nach gegenwärtigem Stand verfügbaren Flächen orientiert und zugleich die geplante Bebauung umgesetzt werden kann.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planzeichnung aufgenommenen Leitungsrechte für die Neuverlegung werden in der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss erhalten. Dadurch ergibt sich kein Konflikt bei der Umsetzung und Erschließung des Neubauvorhabens Chemie. Die freie Leitungstrasse kann ggf. künftig bei notwendigen (Neu)Verlegungen von Versorgungsleitungen in Anspruch genommen werden.

Zu 3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die festgesetzte Höhenstaffelung im SO 4 wurde ebenfalls mit der Universität und dem Hessischen Baumanagement vorabgestimmt und erfolgte aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur höhenmäßigen Einbindung eines planerisch noch nicht konkretisierten Baukörpers in die Platzsituation an der geplanten Campus-„Piazza“. Dieser Baukörper soll die geplante Bauhöhe des neuen Forschungstraktes der Chemie einhalten.

Sofern sich die Anregung einer Zulassung der Dreigeschossigkeit auf den westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 4 bezieht, kann aufgrund der im Planentwurf festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ein bis zu 12,0 m hohes Gebäude auch in dreigeschossiger Form, ggf. mit leichten Geländeabgrabungen, entstehen, wenn über die Anwendung des § 2 Abs. 4 HBO der Gebäudeanteil mit zwei Vollgeschossen entsprechend größer ausfällt, damit die Entstehung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen vermieden wird.

Textliche Festsetzungen

4. 2.1.3.4 Eine Verwertung des gesammelten Niederschlagwassers zur Toilettenspülung kann aus technischen Gründen nicht umgesetzt werden. Stattdessen wird das Wasser in einer Zisterne gesammelt und für die Außenanlagen genutzt, bzw. in einer Rigole im Innenhof versickert. Die Formulierung „und/oder“ würden diesem Sachverhalt Rechnung tragen.
5. 2.1.4.2 Die Schotterrasen/Rasenwabenfläche südlich von Bauteil B ist Funktionsfläche für die Feuerwehr. Eine Einsäung von Kräutern kann hier nur realisiert werden, wenn die Feuerwehr keine Einwände hat. Darüber hinaus sieht die Planung vor, in bestimmten Bereichen, z.B. an den Bänken westlich des Bauteils C, Rasen zu pflanzen.
6. 2.3.2.2 Der Rücksprung von Staffelgeschosse und betriebstechnische Aufbauten um min. 4 m gegenüber der Außenkante Attika kann nur bei den äußeren Fassadenseiten, nicht jedoch im Bereich des Innenhofes eingehalten werden.
7. 3.4 Hinsichtlich des Schutzes von Vögeln und großen Glasflächen ist statt einer Bedruckung oder Folien mit Vogelkonturen eine Beschallung des Geländes mit Greifvogellauten vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan

8. 8.1 siehe Anmerkung zu: Textliche Festsetzung Bebauungsplan 2.1.3.4
9. 8.4 Bei der vorliegenden Planung wird davon ausgegangen, dass zu den Grundstücksfreiflächen, die wasserdurchlässig herzustellen sind, nicht die Flächen mit großformatigen Betonplatten und Betonpflaster (z.B. Piazza Süd, umlaufende Wege, Fahrradabstellbereich westlich BTC) sowie die Asphaltfläche östlich der Anlieferung zählen.

Umweltbericht

10. 3.2 siehe Anmerkung zu: Textliche Festsetzung Bebauungsplan 2.1.3.4. Hier ist zudem allgemein von Dachflächen die Rede, die für die Toilettenspülung, etc. gewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Katherina Hannemann

Anlage

1. Entwurf B-Plan mit Eintragungen
2. Trassensummenplan
3. Freiflächenplan
4. Planausschnitt Grenze Ost
5. Planausschnitt Fahrradunterstand

Zu 4, 8 und 10: Die Anregungen und Hinweise auf die geplante bauliche Umsetzung beim Neubau Chemie werden zur Kenntnis genommen.

Die wasserrechtlichen Regelungen bleiben zum Satzungsbeschluss unverändert, da sie für den gesamten Plangeltungsbereich, u.a. auch für das festgesetzte Wohngebiet gültig sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau Chemie werden Abweichungsmöglichkeiten geprüft.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.

Zu 6: Der Anregung wird gefolgt.

In der Fassung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss wird die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen und betriebstechnischen Aufbauten gemäß der Anregung angepasst.

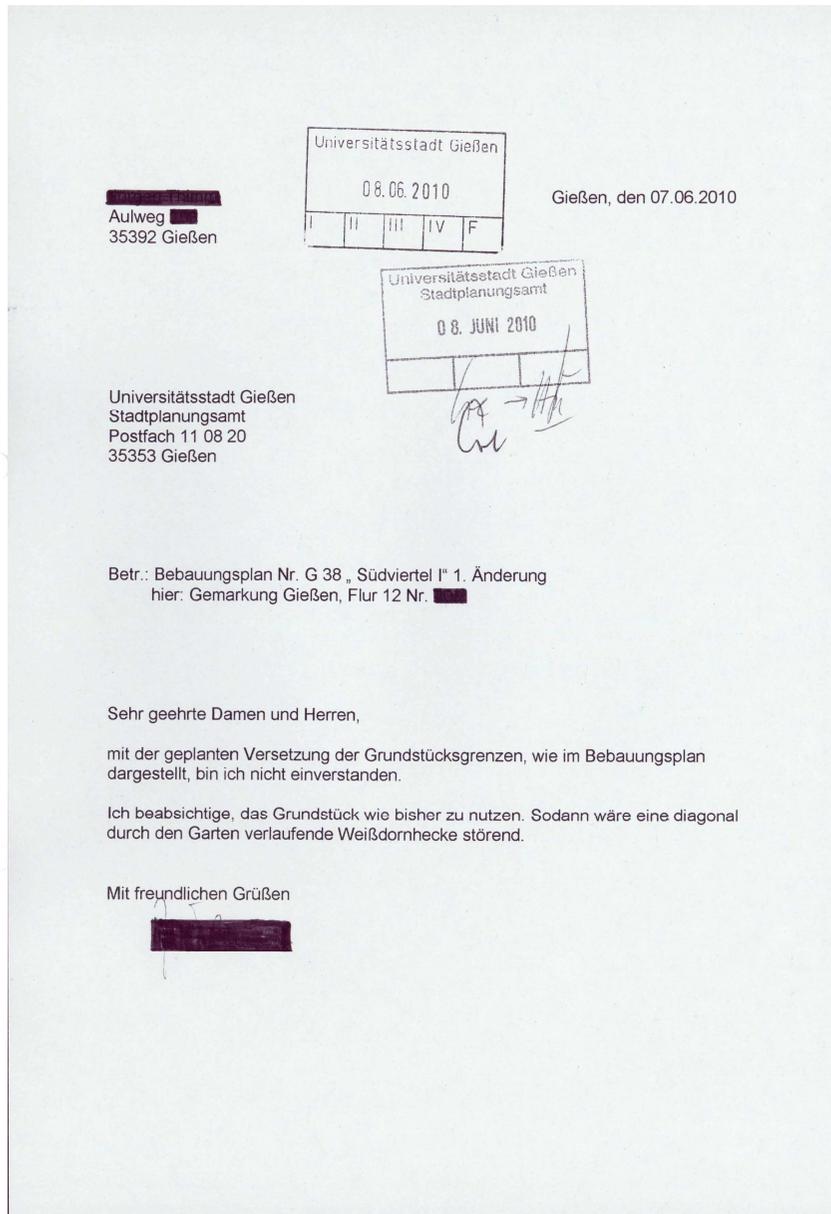
Ein erneutes Teilnahmeverfahren ist aufgrund der Änderung einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung nicht notwendig.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen alternativen Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Ausbringung von Greifvogellauten, werden gegenwärtig abgestimmt.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.



Herr [redacted] Aulweg [redacted] 35392 Giessen (07.06.2010)

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch ausschließlich unverbindliche Vorschläge im Hinblick auf eine mögliche Aufteilung der Grundstücke.

Da Bebauungspläne regelmäßig die zulässigen Nutzungen unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen festlegen, bedarf es nachgelagert entsprechender bodenordnender Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff. BauGB. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf für das Bauleitplanverfahren.

Die Stellungnahme wird an die Umlegungsbehörde weiter geleitet.