

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat

**Amt für Brand- und  
Bevölkerungsschutz**



Abt. Einsatzunterstützung  
Datum: 8. Oktober 2010  
Auskunft erteilt: Herr Mathes  
Telefon: 306-3740  
Gliederungsziffer: 37.40

Stadtplanungsamt - 61-  
Herr Henrich



**Beteiligung an der Bauleitplanung  
Bebauungsplan GI 04/28 „Seltersberg IV“**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

1. Für die geplanten Liegenschaften ist eine Löschwasserversorgung als Grundschutz von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 h gemäß §§ 13 + 38 HBO sowie § 3 HBKG sicherzustellen und vorzusehen.  
Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Gießen auszuführen.  
**Die Löschwasserversorgung ist bindend im Bebauungsplan festzuschreiben.**

**Rechtsgrundlage:**

Hessische Bauordnung §§ 13 + 38, HBKG §§ 3, 45 + 46  
Hessisches Wassergesetz §§ 49 + 54, Baugesetzbuch

2. Für die geplanten Bauvorhaben in diesem Gebiet sind Feuerwehrezufahrten, sowie Bewegungs- und Aufstellflächen, sowie eine Feuerwehrumfahrt gemäß DIN 14090 nach §§ 4+5 HBO notwendig und herzustellen. Diese sind so herzustellen, dass Feuerwehrfahrzeuge diese uneingeschränkt nutzen können (keine Bestuhlung oder Bäume, etc). Absperrmaßnahmen von öffentlichen Straßen zu Feuerwehrezufahrten sind mittels Schranken oder Sperrpfosten mit Feuerweherschließung gemäß DIN 3222 oder DIN 14925 offenbar herzurichten.
3. Zwischen der Hautklinik und dem Neubau ist eine Feuerwehrumfahrt von mindestens 5,00 m Breite vorzusehen. (§ 4+5 HBO)
4. Die vorgesehenen Feuerwehrezufahrten dienen der Feuerwehr als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 und sind aus diesem Grund in einer Breite von mindestens 5,00 m auszuführen (§ 5 HBO), Bewegungsflächen 7,00 m.

**FEUERWEHR**  
Gießen

**Stellungnahme**

**Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz, Gießen, 8.10.10**

**zu den Punkten 1 bis 4:**

Die Anregung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weder der § 9 BauGB noch der § 81 HBO stellen eine Rechtsgrundlage für die angesprochenen Punkte dar.

Die Hinweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und –ausführung zu beachten.

- 2 -

5. Die Befestigung ist nicht mit Schotterrassen sondern mindestens als Rasengitterstein auszuführen.
6. Bei der Bauplanung ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr ein ausreichender Zu- oder Durchgang benötigt wird. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, werden Hubrettungsfahrzeuge zur Menschenrettung benötigt. In diesem Fall sind gemäß DIN 14090 Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen wie unter Punkt „2“ vorzusehen zu berücksichtigen (§ 5 HBO). Bewegungsflächen der Feuerwehr sind mindestens mit einer Breite von 7,00 m auszuführen.
7. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

  
Mathes  
Abteilungsleiter

**zum Punkt 5:**Der Anregung wird nicht gefolgt.

In der Textfestsetzung A.IV werden die beiden Befestigungsarten alternativ für zulässig festgesetzt. Daher kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der erforderlichen Abstimmung eines Brandschutzkonzeptes die jeweils geeignete Befestigungsart festgelegt werden.

**zum Punkt 6:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Weder der § 9 BauGB noch der § 81 HBO stellen eine Rechtsgrundlage für die angesprochenen Punkte dar. Die Hinweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und –ausführung zu beachten.

**zum Punkt 7:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume halten einen ausreichenden Abstand zur Fahrbahn ein. Durch Baumschnitt- und Baumpflegearbeiten wird eine Durchfahrt für Pkw, Lkw und die Feuerwehr sichergestellt. Dass Bäume nicht in Feuerwehruzufahrten hineinragen und nicht im Bereich von Aufstellflächen angepflanzt werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung und der Umsetzung der Planung zu sichern.

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Bauordnungsamt**



Datum: 05. November 2010  
Auskunft erteilt: Herr Herfert  
Telefon: 2294  
Fax: 2295  
AZ: He

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan GI 04/28 "Seltersberg IV (Neue Psychiatrie)"**

Ihr Schreiben vom 01.10.2010 – 61/Hn

Zu dem übersandten Entwurf ist folgendes anzumerken:

**I. Rechtsgrundlagen**

Die angewendeten Fassungen der genannten Rechtsgrundlagen sind nicht angegeben!

Aus dem in Art. 20 Abs. 3 GG verankerten Rechtsstaatsprinzip und Art. 14 GG ergibt sich, daß die Ermächtigungsgrundlagen exakt anzugeben sind (vgl. VG Koblenz, Urt. v. 28.07.2009, 7 K 13/09.KO – juris bzgl. einer Werbeanlagensatzung). Dazu gehört auch die Angabe der jeweils angewandten Gesetzesfassung.

**II. Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)**

a) Zu 2

Die gewählte Überschrift stimmt mit den nachfolgenden Festsetzungen nicht überein. Unter Nr. 2.1 ist eine befristete, unter Nr. 2.2 eine aufschiebend bedingte Festsetzung enthalten. Die Überschrift spricht dagegen nur von einer „aufschiebend bedingten Zulässigkeit“.

b) Zu I. 2.1

Als Rechtsgrundlage für diese Festsetzung kommt § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Betracht. Danach kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, daß bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind.

Mit dem Begriff „bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen“ sind alle nach § 9 Abs. 1 und der Baunutzungsverordnung möglichen Festsetzungen über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung und Anlagen gemeint (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Std. 04/2010, § 9 BauGB Rn 240 g).

Die Festsetzung, daß Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder unzulässig sind, setzt voraus, daß der Bebauungsplan für die Nutzungen und Anlagen, die Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs.

**Stellungnahme  
Bauordnungsamt, Gießen**

**zum Punkt I:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Rechtsgrundlagen sind in der Begründung unter Kapitel 8.1 mit Angabe der entsprechenden Fassungen aufgelistet.

Eine entsprechende Ergänzung (Hinweis auf die Begründung) erfolgt auf dem Planteil.

**zum Punkt II 1. a)**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Überschrift wird um den Begriff „befristet“ ergänzt.

**zum Punkt II 1. b)**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Punkt A I 2.1. wird zur Verdeutlichung umformuliert, so dass deutlich wird, dass im südwestlichen Teil bis zum 31.03.2010 Sondergebiet festgesetzt ist.

2

2 BauGB sind, überhaupt Festsetzungen trifft (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 9 BauGB Rn 240).

Für die mit Nr. 1 bezeichnete Fläche ist jedoch keine bestimmte Nutzung oder Anlage festgesetzt. Die bis 2030 zulässige Nutzung ergibt sich auch nicht aus A I 1, da sich die mit Nr. 1 bezeichnete Fläche zum Großteil außerhalb des mit orangener Farbe gekennzeichneten Sondergebietes befindet. Dies folgt auch aus der Formulierung, daß als Folgenutzung im nordöstlichen Teil Sondergebiet „Uni-Klinik“ festgesetzt wird. Wenn die Fläche schon zum Sondergebiet „Uni-Klinik“ gehören würde, bedürfte es einer solchen Festsetzung nicht mehr.

Eine überbaubare Grundstücksfläche kann daher nicht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für befristet zulässig erklärt werden.

## c) Zu I. 2.2

Hierbei handelt es sich um eine aufschiebende bedingte Festsetzung, für die als Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht kommt.

Danach kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, daß bestimmte der in ihm festgesetzte baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig bzw. unzulässig sind.

Aus den in der Anmerkung zu I 2.2 aufgeführten Gründen ist die vorgesehene Festsetzung jedenfalls was die außerhalb des Sondergebietes befindlichen Teile der mit 3 und 4 bezeichneten Flächen angeht nicht von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfaßt, weil insoweit bis zum Abbruch der Gebäude keine bestimmte Nutzungen oder Anlagen festgesetzt werden.

Aber auch für die sich im Bereich des Sondergebietes befindlichen Teile sind keine bestimmte Nutzung oder Anlagen festgesetzt, weil als Folgenutzung der Flächen das Sondergebiet „Uni-Klinik“ festgesetzt wird. Daraus folgt, daß diese vorher nicht zum Sondergebiet gehört haben.

## d) Zu II. 2.1

Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ist der Punkt, in dem die aufgehende Wand die Dachhaut schneidet. Selbst wenn der First höher als dieser Schnittpunkt sein sollte, ist somit dieser Punkt nicht maßgebend.

Da Flachdächer im Regelfall mit einem erhöhten Gesims ausgeführt werden, wird als 2. Halbsatz in Anlehnung an § 6 Abs. 4 Satz 2 HBO folgende Formulierung vorgeschlagen (vgl. auch Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl., § 18 Rn. 4):

*„[...] bei Flachdächern der obere Abschluß der Wand.“*

## e) Zu II. 2.2

Unter Berücksichtigung der Anmerkung zu II 2.1 wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Für technische Aufbauten [...], die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn [...]“*

## f) Zu III. 1

**zum Punkt II 1. c)**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die aufschiebend bedingte Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB ermöglicht, dass bestimmte Festsetzungen erst nach Eintritt eines (näher zu bestimmenden) Ereignisses gelten. Zur Klarstellung wird der Begriff „Folgenutzung“ ersetzt und die Festsetzung um das Wort „dann“ ergänzt.

**zum Punkt II 1. d)**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Gesims kann bei Flachdächern die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

**zum Punkt II 1. e)**

Der Anregung wird gefolgt.

Bei der Festsetzung wird zur Vereinfachung bzw. Klarstellung der überflüssige Satzteil gestrichen.

3

Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Danach können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Bei diesen Ausnahmen handelt es sich um echte Ausnahmen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB. Dies muß in der Formulierung zum Ausdruck kommen.

Das „natürliche Gelände“ ist als Bezugspunkt ungeeignet, da dieses durch Außenanlagen verändert werden kann. Als unterer Bezugspunkt sollte daher auf die „festgelegte Geländeoberfläche“ abgestellt werden.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Ein Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Vordächer oder Treppen bis zu 3,00 m kann zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlußpunkt am Gebäude maximal 5,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt.“*

g) Zu III. 2

Die Ausführungen zu III. 1 gelten entsprechend.

Die Formulierung könnte lauten:

*„2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen kann bis zu 3,00 m zugelassen werden.“*

*2.2 Außerdem kann eine Überschreitung bis zu 2,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlußpunkt am Gebäude maximal 5,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt.“*

h) Zu III 3.1

Diese Festsetzung ist nicht von § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 BauNVO umfaßt, da danach die Art und der Umfang der Gebäudeteile, welche die Baugrenzen und Baulinie überschreiten dürfen, festzulegen ist. Davon abgesehen bezieht sich die Ermächtigungsgrundlage nur auf Gebäudeteile und nicht auf das Gebäude selbst.

Die Festsetzung ist auch nicht von § 23 Abs. 5 BauNVO umfaßt. Diese Vorschrift bezieht sich auf Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und auf bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nach § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO gelten Baulinien und Baugrenzen auch unter der Geländeoberfläche, sofern nichts anderes bestimmt ist.

Die Formulierung „die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch unterirdische Bauteile überschritten werden“, setzt voraus, daß Baulinien und Baugrenzen auch unterhalb der Geländeoberfläche gelten, denn sonst können Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Die Geltung der Baulinien und Baugrenzen wird also mit der Festsetzung auch nicht aufgehoben.

Wenn unterhalb der Geländeoberfläche andere Bauungsmöglichkeiten gelten sollen, müssen die Baugrenzen und Baulinien auf den Bereich oberhalb der Geländeoberfläche beschränkt werden.

**zum Punkt II 1. f)**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird zur Klarstellung, dass es sich um eine Ausnahme handelt, und hinsichtlich der Geländehöhe entsprechend umformuliert.

**zum Punkt II 1. g)**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird zur Klarstellung, dass es sich um eine Ausnahme handelt, und hinsichtlich der Geländehöhe entsprechend umformuliert.

**zum Punkt II 1. h)**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Festsetzung A III 3.1 wird insofern geändert, dass zur Klarstellung der Begriff „Bauteile“ durch „Gebäudeteile“ ersetzt wird.

- i) Zu III 3.2  
Die Ausführungen zu III. 1 gelten entsprechend.
- j) Zu III. 4  
Auf das Wort „ausnahmsweise“ sollte verzichtet werden. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO verlangt nicht die Begründung einer Ausnahme.
- k) Zu IV. 1.1 bis 1.3  
Diese Festsetzungen enthalten im Gegensatz zu den anderen Festsetzungen keine Abschnittsüberschrift. Da es um die Befestigung von Fußwegen und der Flächen für die Feuerwehr geht, sollte als Überschrift „Befestigung“ gewählt werden.  
  
In diesen Abschnitt gehört dann auch die Festsetzung unter IV 2.2, während die Festsetzung unter IV 1.3 in den Abschnitt 2 gehört.
- l) Zu IV. 1  
Hier wird statt „anzulegen“ die Formulierung „zu befestigen“ vorgeschlagen.
- m) Zu IV. 1.3  
Die Pflanzliste befindet sich derzeit unter C IV. Da es sich nicht um eine Kennzeichnung oder Hinweis handelt, ist für diese ein eigener Abschnitt „D“ zu bilden.  
  
Da es nur ein Sondergebiet im Plangebiet gibt, wird folgende Formulierung vorgeschlagen: *„Freiflächen außerhalb befestigter Flächen sind gärtnerisch [...]“*.
- n) Zu IV.  
Die als Ermächtigungsgrundlage angegebene Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erlaubt nur die Festsetzung einer Grünfläche mit einer bestimmten Zweckbestimmung. In den nachfolgenden Festsetzungen werden im wesentlichen jedoch nur die Begrünung und Bepflanzung sowie die Befestigung von Oberflächen geregelt.
- o) Zu IV. 2.1  
Da die Festsetzung nur Dächer mit einer Neigung bis 5° betrifft, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:  
  
*„Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) und einer Fläche von mehr als 30,00 qm sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.“*
- p) Zu IV. 2.4  
Hier wird folgende Formulierung vorgeschlagen:  
  
*„Der im Rahmen von Bauvorhaben entfernte Oberboden ist zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.“*

**zum Punkt II 1. i)**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Überschreitungsmöglichkeit ist vom § 23 Abs. 3 Satz 3 erfasst. Zur Verdeutlichung, dass es sich um eine Ausnahme handelt, wird die Festsetzung um das Wort „kann“ ergänzt.

**zum Punkt II 1. j)**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Wort „ausnahmsweise“ dient der Verdeutlichung, dass Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend der Festsetzung nicht generell zulässig sind.

**zum Punkt II 1. k)**Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Eine Überschrift wird ergänzt.

Es geht bei den Festsetzungen IV 1.1 bis 1.3 jedoch nicht um Befestigungen, sondern um Festsetzungen zu den Park- bzw. Freiflächen. Der Anregung, die Festsetzungen umzusortieren, wird deshalb nicht gefolgt.

**zum Punkt II 1. l)**Der Anregung wird nicht gefolgt.

Da es um die (Neu)-Anlage von Fußwegen geht, ist die Formulierung passend gewählt.

**zum Punkt II 1. m)**Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Überschrift wird in Abschnitt D geändert.

Die Formulierung „Im Sondergebiet sind Freiflächen ...“ wurde bewusst so gewählt, um klarzustellen, dass es nur um Freiflächen im SO geht. Die Formulierung bleibt deshalb unverändert.

**zum Punkt II 1. n)**Der Anregung wird gefolgt.

Die Überschrift/Rechtsgrundlagen werden entsprechend geändert.

**zum Punkt II 1. o) und p) siehe nächste Seite**

q) Zu IV. 3.1

Hinsichtlich der Artenliste gilt der Hinweis zu A IV 1.3 entsprechend.

r) Zu V. 5

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.

Die vorgesehene Festsetzung ist rechtswidrig, da es an dem für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlichen städtebaulichen Grund fehlt. Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser fehlt der bodenrechtliche Bezug, da der Einsatz von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt keine Bodennutzung i.S.d. des Städtebaurechts ist (BVerwG, Urt. 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, Urt. v. 30.08.2001, a.a.O.).

#### **zum Punkt II 1. o)**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Formulierung ist bewusst so gewählt – sie bezieht sich z.B. nur auf Dächer der Neubauten, dies ist in der angeregten Formulierung nicht enthalten.

#### **zum Punkt II 1. p)**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Formulierung bleibt unverändert, da sich durch die angeregte Umformulierung kein anderer Sachverhalt ergeben würde.

#### **zum Punkt II 1. q)**

Der Anregung wird gefolgt.

#### **zum Punkt II 1. r)**

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 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.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

## a) Zu I. 2.

Zu den Dachaufbauten gehören auch Dachgauben! Da die Dachform nicht verbindlich vorgegeben wird, ist deren Errichtung nicht ausgeschlossen. Es ist nicht erkennbar, warum diese nur in Grau- oder hellen Blautönen ausgeführt werden dürfen. Vermutlich sind hier nur die technischen Aufbauten gemeint.

## b) Zu I. 3.

Hier wird zur Klarstellung statt der Formulierung „auf dem die Solaranlage errichtet wird“ vorgeschlagen „auf dem diese errichtet werden“ vorgeschlagen, da mit Solaranlagen die am Satzanfang stehenden Anlagen zur Nutzung der Solar-energie gemeint sind.

## c) Zu II.

Hier wird aus systematischen Gründen folgende Reihenfolge vorgeschlagen:

1. [...]
2. *Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.*
3. *Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich [...]*
4. *Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.*
5. *Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.“*

## d) Zu III. 2.

Bezüglich der genannten Artenliste wird auf die Anmerkung zu A IV. 1.3 verwiesen.

## e) Zu IV.

Insoweit wird darauf hingewiesen, daß nach dem Gesetzentwurf der Landesregierung zur Novellierung der Hess. Bauordnung § 81 Abs. 2 HBO die Ermächtigungsgrundlage für diese Satzungsregelung aufgehoben werden soll (Drucksache 18/2523). Die neue Hess. Bauordnung wird voraussichtlich am 01.01.2011 in Kraft treten.

Sofern die Fortgeltung von auf dieser Grundlage vor Inkrafttreten der neuen Hess. Bauordnung erlassenen Satzungen nicht gesetzlich verankert werden sollte, würde somit mangels Ermächtigungsgrundlage die vorgesehene Satzung mit Entfall des § 81 Abs. 2 HBO unwirksam werden (vgl. § 79 Abs. 2 Satz 2 HBO).

Ein Änderungsantrag der Fraktionen der CDU und FDP vom 03.11.2010 (Drucksache 18/2523) sieht vor, daß zur Klarstellung in einem Absatz 7 zu § 78 HBO ausdrücklich aufgenommen werden soll, daß u.a. nach § 81 Abs. 2 HBO in der bis zum Inkrafttreten der neuen HBO geltenden Fassung erlassende Satzungen mit dem Inkrafttreten der neuen HBO außer Kraft treten.

## III. Kennzeichnungen und Hinweise

**zum Punkt II 2. a)**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird zur Klarstellung um „außer Gauben“ ergänzt.

**zum Punkt II 2. b)**

Der Anregung wird gefolgt.

**zum Punkt II 2. c)**

Der Anregung wird gefolgt.

**zum Punkt II 2. d)**

Der Anregung wird gefolgt.

**zum Punkt II 2. e)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Satzung über die Verwendung von Fernwärme zum Heizen bleibt unverändert erhalten.

Auch bei eventuellem Wegfall der Rechtsgrundlage ab 2011 wird durch das bestehende Heiz- und Leitungssystem im Klinikbereich sowie die Kooperation des Klinikträgers mit dem Betreiber der Fernwärmeversorgung die Verwendung dieser ökologisch vorteilhaften Heizungsart dauerhaft sicher gestellt.

7

Für die Artenliste ist ein eigener Abschnitt „D“ zu bilden (vgl. Anmerkung zu A IV 1.3).

Im Auftrag

2. Zum Bebauungsplan!

Herfert

**zum Punkt III**  
Der Anregung wird gefolgt.

**Von:** Jutta Mößer [mailto:j.moesser@denkmalpflege-hessen.de]

**Gesendet:** Freitag, 5. November 2010 14:48

**An:** Henrich, Stephan

**Cc:** Rauch, Joachim

**Betreff:** B-Plan Nr. GI 04/28 "Seltersberg IV"

Sehr geehrter Herr Henrich,

seitens des LfDH erhalten Sie heute unsere Anregungen als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplan:

①

- III. 1. und 2.: Mit Bezug auf eine notwendige Ergänzung der Anmerkungen unter Position C. I. 1. im Allgemeinen, ist im Speziellen darauf hinzuweisen, dass durch die Eintragung der Baulinie an den KD-Bauten generell Anbauten (Vordächer, Treppen) in den vorgegebenen Dimensionen zulässig sind. Dies würde voraussetzen, dass alle Ergänzungen in diesen Abmessungen genehmigungsfähig seien. In einer Detailabstimmung im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens sollte jedoch die Möglichkeit einer Abwägung zur Verträglichkeit des jeweiligen Planung für das Baudenkmal vorbehalten sein. Ein Hinweis darauf in textlicher Form wäre wünschenswert, um die verbesserte Einbindung von neuen Anbauten mit bestehenden Baudenkmalern herzustellen.

②

- IV. 1.3.: Es wird angeregt, dass die neu zu gestaltenden Grünflächen - besonders diejenigen, die an Teilflächen der geschützten Grünanlage grenzen - in die bestehenden gartenplanerischen Konzepte des Bestandsgrün integriert werden oder sich wenigstens optisch unterordnen, um die Qualität/Erweiterung der neu hinzukommenden Grünflächen besser ablesbar zu gestalten.  
- In Ergänzung dazu ist auch die Weiterführung der historischen Oberflächengestaltungen, Grundstückseinfriedungen (Wegebegrenzung, Beeteinfassungen,...) und die Baum-/Artenliste sinnvoll und empfehlenswert, da eine Auswahl bereits vor Ort existiert (Stichwort: seltene Baumarten).

③

- B I. 3.: Solaranlagen sollten für den denkmalgeschützten Baubestand nicht generell zulässig sein. Flächen stehen dafür auf den Neubauten zur Verfügung.

④

- II.: Die formulierte Regelung für Werbeanlagen sollte Baudenkmal ausnehmen. Im Einzelfall/im Rahmen einer Gesamtkonzeption wäre dies zu beurteilen. Historische Beschriften/Bezeichnungen sollten erhalten bleiben.

⑤

- C I. 1.: Weiterhin empfehlen wir den Hinweis einzufügen, dass die rechtzeitige Abstimmung (Masterplanung, Vorplanungsphase) mit der Denkmalschutzbehörde anzustreben sei. Das Landesamt für Denkmalpflege ist ebenfalls im Rahmen der bisherigen Zusammenarbeit und auf Grundlage der HDSchG weiter zu beteiligen.

Herzlichen Dank für die informativen Erläuterungen zu den bisherigen Planungen im Rahmen des OT am 2.11.2010.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jutta Mößer

--

Dipl.-Ing. Jutta Mößer M.A.  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Schloss Biebrich  
Westflügel

65203 Wiesbaden

## Stellungnahme

### Landesamt für Denkmalpflege Hessen

#### zum Punkt 1:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises kann nicht gefolgt werden, da konkrete Festsetzungsmerkmale fehlen.

Die Abstimmung und abschließende denkmalrechtliche Entscheidung über die konkrete bauliche Ausgestaltung von Vordächern und Treppen erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

#### zum Punkt 2:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da konkrete Festsetzungsmerkmale fehlen. Eine diesbezügliche Erläuterung wird in die Begründung eingefügt.

Der Bebauungsplan setzt kein gartengestalterisches Konzept fest. Die Festsetzungen sind bewusst so gewählt, dass sie im Zusammenhang mit einem noch zu erarbeitenden Gesamt-Gestaltungskonzept stehen und keinen Widerspruch darstellen – deshalb wurden z.B. bewusst nur sehr wenige Bäume als zu erhalten festgesetzt (vgl. auch Begründung, insbesondere Kapitel 7.2., Unterpunkt „Erhalt und Anpflanzen von Bäumen“).

Ein Hinweis zu dem hier Erläuterten wird in dem Kapitel 6 der Begründung aufgenommen.

#### zum Punkt 3:

Der Anregung wird gefolgt.

Eine entsprechende Ergänzung der Textfestsetzung B I.3 wird vorgenommen.

#### zum Punkt 4:

Der Anregung wird gefolgt.

Eine entsprechende Ergänzung der Textfestsetzung B II.1 wird vorgenommen.

#### zum Punkt 5 (1. Satz):

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird eingefügt.

#### zum Punkt 5 (2. Satz):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Amt für Umwelt und Natur**



Datum: 5. November 2010  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt  
Telefon: 1117

über Dezernat II

über Dezernat III

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. GI 04/28 „Seltersberg IV“**

**Ihr Schreiben vom 01.10.2010 – 61/Hn -**

### **1. Zu den textlichen Festsetzungen**

#### **1.1 Zu A/IV./5.**

Aus umwelttechnischer Sicht verweisen wir auf Punkt 6 unsere Stellungnahme vom 20.05.2010 zum Vorentwurf und bitten, die textliche Festsetzung wie folgt zu formulieren:

*„Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. Toilettenspülung) dimensionierte Regenwassernutzungsanlage zu sammeln oder in geeigneten Fällen zu versickern.“*

Begründung:

Dachbegrünung schließt eine Regenwassernutzung nicht aus, sie reduziert nur abhängig vom Aufbau den anfallenden Regenwasserertrag und damit die Dimensionierung der Zisterne bzw. auch den Umfang der Nutzung. Auch besteht die Gefahr, dass im Umkehrschluss bei Belassen der Formulierung „Dachflächen ohne Dachbegrünung“ Dachflächen mit Dachbegrünung als gleichrangige Maßnahme zur der Regenwassernutzung verstanden wird. Die Dachbegrünung stellt in diesem Zusammenhang keine Verwertung des Regenwassers dar. Sie kann zu einer positiv zu wertenden Rückhaltung des Niederschlagswassers führen, wenn ein Abflussbeiwert von 0,3 eingehalten wird. Der § 42 Abs. 3 HWG gibt die Ausschlusskriterien vor, keine Regenwassernutzung wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken entgegenstehen.

Eine ganzjährige Regenwassernutzung in Form von WC-Nutzung kann eingeplant werden. Die Vorschriften der DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen) geben die entsprechenden Standards auch für Klinikbereiche vor. Eine andere Nutzungsform wäre z.B. die Kopplung mit einer Klimaanlage.

**Stellungnahme  
Amt für Umwelt und Natur, Gießen**

**zum Punkt 1.1:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird entsprechend umformuliert.

- 2 -

Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Nach § 55 WHG Abs. 2 ist künftig die Versickerung von Niederschlagswasser vorrangig als Art der Abwasserbeseitigung zu sehen. Es ist erforderlich, im Sinne dieser „nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung“, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren nach den vorgenannten §§ anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen mittels Zisternen zu sammeln. Nachhaltige Nutzung ist nur möglich, wenn durch eine kontinuierliche Entnahme in Form einer Regenwassernutzungsanlage das Auffangvolumen auch optimal genutzt werden kann oder falls der Untergrund geeignet ist, das anfallende Dachflächenwasser vollständig versickert werden kann.

Der Bauherr hat gemäß der o.g. §§ die Wahl zwischen Nutzung des Regenwassers und Versickerung. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist eine ortsnahe Versickerung zu prüfen. Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist keine abschließende Beurteilung der Untergrunddurchlässigkeit möglich, d. h. eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers ist nicht generell auszuschließen.

#### 1.2 Zu B/IV.: Empfehlungen zum Baumschutz

Die Einhaltung der DIN 18920 ist keine Empfehlung, sondern eine verbindlich einzuhaltende Norm.

## 2. Zur Begründung

### 2.1 Zu 7.2: Verwendung von Niederschlagswasser

Wir empfehlen, den oben genannten Satz einzufügen und den 2. Absatz zur Bewässerung von größeren Grünflächen zu streichen.

Begründung:

Bei Nutzung von Regenwasser für Grünflächen handelt es sich nicht um eine ganzjährige Nutzung. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist mittels Zisternen zu sammeln. Rückhaltung ist nur möglich, wenn durch eine **kontinuierliche** Nutzung in Form einer Regenwassernutzungsanlage das Auffangvolumen auch zur Verfügung steht. Freiflächenbewässerung kann nur in der Vegetationsperiode, d. h. maximal ein halbes Jahr eine gewisse Entlastung bewirken. Der Bedarf ist am größten, wenn keine Niederschläge erfolgen. In den restlichen Monaten läuft die Zisterne einmal voll und danach erfolgt eine komplette Dachentwässerung in den Kanal. Das Auffangen von Dachflächenwasser zur Freiflächenbewässerung stellt somit keine Verwertung im Sinne des Hessischen Wassergesetzes dar.

### 2.2 Zu 7.2: Dach-, Fassaden und sonstige Begründung

Wir empfehlen die Funktion Rückhaltung bei der Dachbegründung näher zu erläutern:

*„Eine wirksame Rückhaltung des Niederschlagswassers kann erreicht werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,3 eingehalten wird. Das heißt, es dürfen maximal 30 % Regenwasser abfließen, 70 % müssen vom Begrünungsaufbau zurückgehalten werden. Eine extensive Dachbegründung mit mindestens 12 cm Substratschicht erfüllt diese Bedingung.“*

Wir weisen darauf hin, dass die Dachbegründung gerade im verdichteten Gebäudebereich auch die Funktion der Milderung von Überhitzung in den Städten übernehmen muss.

### zum Punkt 1.2:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Empfehlung wird als Hinweis umformuliert, so dass deutlich wird, dass es sich um eine verbindlich einzuhaltende Norm handelt

### zum Punkt 2.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird entsprechend umformuliert

### zum Punkt 2.2:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird um die Erläuterung ergänzt.

- 3 -

Im amtlichen Klimagutachten der Stadt Gießen wird auf die Begrünung von Dächern und Fassaden als notwendige Maßnahme bei hohem Versiegelungsgrad eingegangen. Wie bereits mehrere durchgeführte Klimaprojektionen zeigen, ist mit einer Zunahme der Jahresmitteltemperatur zu rechnen, die sich besonders in dem Anstieg der Winter- und Sommertemperaturen zeigt. Den Folgen des Klimawandels und damit gerade der Überhitzung bei höheren Bebauungsdichten kann allerdings nur mit klimarelevanten Maßnahmen, wie z.B. intensiven Dachbegrünungen gegengesteuert werden.

**2.3 Zu 7.2: Erhalt und Anpflanzen von Bäumen**

Die Anwendung der DIN 18920 ist keine Empfehlung, sondern eine verpflichtende Norm.

**2.4 Zu 8.1: Rechtsgrundlagen**

Das Hessische Wassergesetz ist zuletzt am 04.03.2010 geändert worden (GVBl. I S. 85). Das Wasserhaushaltsgesetz ist mit Gesetz vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden.

i. A.

Dr. Grommelt  
Amtsleiter

**zum Punkt 2.3:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird zur Klarstellung entsprechend umformuliert.

**zum Punkt 2.4:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Fassungen der Gesetze werden entsprechend aktualisiert.