

**Universitätsstadt Gießen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. GI 04/13 "Karl-Glöckner-Straße" 2. Änderung**

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

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen

Gießen, den 17.09.2014

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2  
BauGB vom 24.02.2014 bis 10.03.2014 (einschl.)**

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

██████████ (03.03.2014)

Firma Carlé GmbH & Co.KG über RA Sascha Petri (25.02.2014)

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

keine

**Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

keine

**Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2014 bis 29.08.2014**

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

Firma Carlé GmbH & Co.KG über RA Sascha Petri (27.08.2014)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 22.07.2014 bis 29.08.2014**

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

Amt für Umwelt und Natur, 26.08.2014

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

MWB, Mittelhessische Wasserbetriebe (22.08.2014)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (29.08.2014)

Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt (29.07.2014)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (11.08.2014)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (30.07.2014)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (26.08.2014)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (26.08.2014)

**Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.07.2014)  
IHK Gießen-Friedberg (25.08.2014)  
MIT.N Mittelhessen Netz (15.08.2014)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (07.08.2014)  
Regierungspräsidium Gießen (02.09.2014)  
Stadtwerke Gießen AG, AG, Abt. Wärmeversorgung (11.08.2014)  
Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (29.08.2014)

**Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

Amt für Bodenmanagement  
Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände, Dr. Evamaria Becker  
Archäolog. Denkmalpflege, Herrn Manfred Blechschmidt  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Andrea Malkmus  
Dt. Gebirgs- u. Wanderverein, Barbara Haderer  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Main/Saarbrücken  
Ericsson Service GmbH, Technical Competence Centre TCC  
Frauenbeauftragte der Stadt Gießen, Frau Friederike Stibane  
Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck  
Gemeindevorstand der Gemeinde Fernwald  
Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg  
Handelsverband Hessen-Süd e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (14.05.2014)  
Hessen Forst, Forstamt Wettenberg  
Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., Matthias Korn  
Hotel- u. Gaststättenverband – Mittelhessen e. V.  
Kreisausschuss d. Landkreises Gießen, Gesundheitsamt und Kreisstraßen  
Kreishandwerkerschaft  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, -Abt. für Vor- und Frühgeschichte  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, -Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Landrat d. Landkreises Gießen, Allgem. Landesverwaltung – Untere Wasserbehörde  
Magistrat der Stadt Linden  
Magistrat der Stadt Lollar  
Magistrat der Stadt Wetzlar  
Naturschutzbund Deutschland e.V., Monika Schütz  
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Gießen AG, Nahverkehr Services  
Stadtwerke Gießen AG, Abt. Stromversorgung  
Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung

Staatl. Schulamt  
Studentenwerk Gießen  
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter  
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt  
Universitätsstadt Gießen, Jugendamt  
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt  
Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt  
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, Abt. Erschließungsbeiträge, Abt. Straßenbau  
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde  
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt  
Verband Hessischer Sportfischer e.V.  
Wasser- u. Bodenverband Lahn-Dill, Verb. Vorsteher: Peter Hofmann

### Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen in der folgenden Auflistung entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung nach den einzelnen Beteiligungsschritten

- a) in der Reihenfolge
  1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage des Planentwurfes,
  2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung
  3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage

angeordnet, wobei

- b) in beiden Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution oder inhaltsgleiche Stellungnahmen zusammengefügt werden.



**Per Bote**  
Universitätsstadt Gießen  
z. H. Frau Vera Paschke-Ruppert  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Gießen, den 27.08.2014/1-12  
Sachbearbeiter/in: RA Petri/  
Unser Zeichen: 917/12P22 (D8/1898-14)

**Änderung Bebauungsplan - Boardinghouse**  
**Stellungnahme der Firma Carlé GmbH & Co. KG (Anrainer)**  
**Zweite Änderung zur Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. GI04/13 „Karl-Glückner-Straße“**  
**Entwurf vom 18.07.2014**  
**Frist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 29.08.2014**

Sehr geehrte Frau Paschke-Ruppert,

im Nachgang zu unseren Schreiben vom 17.02.2014, 25.02.2014 und den nachfolgend geführten Verhandlungen in Ihrem Hause teilen wir mit, dass die zwischen den Parteien vorbesprochene Verständigung bezüglich einer baulastgleichen Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten unserer Mandantin bis heute nicht umgesetzt wurde. Ein Entwurf liegt beim beurkundenden Notar, Herrn Boris Niepöth, Gießen vor. Der Notar wies darauf hin, dass er die Grundbuchauszüge der Grundstücke der Investoren nur beiziehen bzw. in diese nur einsehen kann, wenn diese der Einsicht zustimmen. Aufgrund dieses Hinweises wandte sich der Unterzeichner fernmündlich wie auch schriftlich an die Investoren, namentlich Herrn Szegedi, wobei der Einsicht noch nicht zugestimmt wurde. Da die vorliegende Verständigung bisher nicht zur Umsetzung kam (Eintragung einer erstrangigen Grunddienstbarkeit mit wesensgleichem Inhalt eine Baulast), hält die Firma Carlé GmbH & Co. KG insbesondere an den bereits unter anderem ihren im Schreiben vom 25.05.2014 vorgebrachten Einwendungen nach wie vor fest, die sich auch gegen den nunmehr vorgelegten, zweiten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans GI05/13 „Karl-Glückner-Straße“ richten. Hierbei handelt es sich namentlich um folgende Punkte:



**PETRI & PUVOGEL**  
Rechtsanwälte, Fachanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft  
mit beschränkter Berufshaftung  
Sitz Gießen, AG Frankfurt, PR 2166

Gesellschafter  
**Knuth Sascha Petri**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Hennig Puvogel**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht

Berufsträger als Mitarbeiter  
**Nans-Hendrik Boyl**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungsseigenumsrecht

**Elke Dietrich**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Steuerrecht  
**Raphaella Rostenburg-Senger**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Zu den Mühlen 19a  
35390 Gießen  
Tel. 0641 460445-50  
Fax 0641 460445-51  
Postfach 110628  
35351 Gießen  
info@petri-puvogel.de  
www.petri-puvogel.de

Bankverbindungen:  
Volksbank Mittelhessen eG  
IBAN DE6051390000000027707  
BIC VBMHDE3F  
Sparkasse Gießen  
IBAN DE4151350025020057270  
BIC SKG1DE33

Commerzbank AG  
IBAN DE05513800400880101000  
BIC COMDEFF33

Wir arbeiten mit EDV und haben Ihre Adresse und die sonst im Rahmen dieser Angelegenheit benötigten Daten gespeichert. (K 33 805G)

**PETRI-PUVOGEL.DE**

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

### Behandlungsvorschlag

#### Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 15.09.2014 teilte der bevollmächtigte Rechtsanwalt Petri mit, dass „nach Rücksprache mit den Investoren..sowie der Geschäftsleitung unserer Mandantin..an den erhobenen Einwänden ..nicht mehr festgehalten wird, wenn die...vorbereitete und zur Beurkundung anstehende Grunddienstbarkeit...eingetragen wird. Eine Beurkundung steht unmittelbar bevor.“.

Dennoch wird die Einwendung mit der Stellungnahme zur Unterrichtung einer Abwägung unterzogen, da der Plangeber auch hinsichtlich einer Rechtsnachfolgesituation beim betroffenen Gewerbebetrieb sowie auch beim Boardinghouse eine Rechtssicherheit schaffen will. Im Übrigen gilt § 4a Abs. 6 BauGB bezüglich plan- und abwägungsrelevanter Informationen.

#### **Zu 1:**

**Die Ausführungen zum Sachstand der in einer gemeinsamen Besprechung am 27.03.2014 getroffenen Vereinbarungen werden zur Kenntnis genommen. Der Sachstand ist allerdings laut Schreiben des RA Petri vom 15.09.2014 und Bestätigung durch den Vorhabenträger überholt.**

Es besteht hierzu kein Abwägungsbedarf.

1.

### 1. Geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplans/Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/örtliche Situation

Nach wie vor bestehen seitens unserer Mandantin erhebliche Bedenken und Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Auch wenn im Rahmen der geplanten Aufstellung des angedachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt der ursprünglich geplanten Änderung von GE in MI geringere Beeinträchtigungen/Nachteile für den Standort unserer Mandantin bestehen, so sind die nachteiligen Beeinträchtigungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der Firma Carlé GmbH & Co. KG nach wie vor ganz erheblich.

Das Unternehmen Carlé ist ein traditionsreiches Unternehmen, das zuletzt im Jahre 1933 bewusst den Standort Gießen gewählt hat.

Standortvorteil ist in erster Linie der nahe gelegene Autobahnanschluss sowie die permanente Entwicklung des Gewerbes innerhalb des Schiffenberger Tals.

Kontinuierliches Wachstum bedingte den sukzessiven Erwerb weiterer Nachbargrundstücke in der Rathenastrasse. Letztmalig hinzu kam die Expansionsfläche in der Rathenastrasse 6.

Auf einer Grundstücksfläche von mittlerweile 26.704 m<sup>2</sup> befinden sich Büro- und Ausstellungsgebäude von rund 750 m<sup>2</sup>, was zu einer Lagerfläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> führt. Davon ist ca. die Hälfte überdacht, in dessen Konsequenz wir Freilager und Fahrwege von rund 13.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Innerhalb der befestigten Hofrassen entsteht durch regelmäßigen Kraft- sowie Pkw-Verkehr eine nicht unerhebliche Lärmentwicklung durch den Staplerbetrieb. Neben Kunden- und Lieferantenfahrzeugen werden die eigenen Lkws und ggf. die Fahrzeuge von Spediteuren beladen.

Es ist eine weitere Vergrößerung des Unternehmens auf der freien Grundstücksfläche Rathenastraße 6 mit einer weiteren Funktionshalle geplant, in dessen Konsequenz mit weiterer und zunehmender Lärmentwicklung zu rechnen ist.

Der neu hinzugewonnene Lagerraum ließ den Gedanken an ein Zentrallager für die gesamte Firmengruppe entstehen. Neben der Funktionshalle sollen offene Regale für frei lagerbares Material hinzukommen. Ebenfalls ein Thema in Richtung Lärmentwicklung.

Zukünftiges Wachstum ist nahezu ausschließlich im Ausbau der Dienstleistungen zu generieren. Dies ist insbesondere eine Dynamisierung der Logistikprozesse.

Dies bedeutet, dass neben den heutigen Be- und Entladezeiten von Mo. - Fr. von 06:00 – 18:00 Uhr über eine neue Speditierung auch vielfach Zeiten ab 04:00 – 06:00 Uhr anfallen.

Im Auslieferungsbereich wird schon heute mit einem Spediteur zusammen gearbeitet, der mit einem Lagerschlüssel ausgerüstet, jederzeit, also auch

2.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

### Zu 2:

**Die Einschätzung zur Beeinträchtigung des beschriebenen Gewerbebetriebes durch die heran rückende Wohnnutzung wird zur Kenntnis genommen. Es wird entgegen gehalten, dass im Zuge der Planaufstellung eine Konfliktlösung u.a. auch durch Änderungen der Baukonzeption des Boardinghouses gutachterlich belegt und gemeinsam abgestimmt werden konnte.**

Durch Änderungen der Verfahrensart (Vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Baugebiets-Festsetzung) sowie der Baukonzeption des Boardinghouses i.V.m. der vollständigen Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen z.B. zur Anordnung des Gebäudes sowie seiner Aufenthaltsräume und offenbaren Fenster konnte nachgewiesen werden, dass sich durch die 2. Planänderung keinerlei betriebliche Nachteile für die Fa. Carlé, bezogen auf die Immissions-Situation, ergeben.

nachts, den bereitstehenden Sattelaufleger abholen kann. Spediteure und Lieferanten stehen bereits nachts zur Anlieferung an dem Eingangstor und warten auf Entladung zu den Öffnungszeiten.

Ein früheres Entladen könnte sich gerade im Hinblick auf die Anforderungen der Kunden ändern. Diese verlangen immer mehr ihr Material zu Arbeitsbeginn an der Baustelle.

Das Unternehmen Carlé beschäftigt innerhalb der Firmengruppe rund 120 Mitarbeiter, davon allein 94 Mitarbeiter am Standort Gießen.

Mit dem Umsatzvolumen von rund 30 Mio. Euro erwirtschaften das Unternehmen innerhalb der letzten 6-7 Jahre ein Gewerbesteueraufkommen von rund 122.000 €/jährlich.

Die Erstellung eines Boardinghouses für Gastdozenten der Universität muss zwangsläufig zu streitigen Auseinandersetzungen zwischen dem Unternehmen Carlé und den Nutzern des Boardinghouses bzw. mit dessen Betreibern führen.

Daran ändert auch die „2. Änderung zur Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. GI04/13 „Karl-Glückner-Straße“ nichts.

Die reine Wohnraumnutzung wird dazu führen, dass Dozenten, die in den Räumen arbeiten und ihrem Ruhebedürfnis nachgehen, durch Geräuschimmissionen des Gewerbebetriebes gestört werden. Die Gefahr intensiver Auseinandersetzungen ist hier für jedermann erkennbar.

Zusammenfassend:

Fakten, die eine erhebliche Einschränkung unseres wirtschaftlichen Wachstums darstellen:

- Lkw-Verkehr zunehmend bereits ab 04:00 Uhr geplant. Damit verbundene Be- und Entladung der Fahrzeuge
- Errichtung einer Schneidanlage für Fassadentafeln innerhalb der neu erworbenen Halle Grundstück Rathenaustraße 6
- Speditionsverkehr für Be- und Entladen (auch nachts, je nach Entfernung des Lieferanten bzw. der Baustelle)
- Einsatz von Fremdspeditionen, die mit einem Schlüssel auch nachts in der Lage sind zu entladen, um entfernte Baustellen anzufahren
- Im Rahmen der Vorkommissionierung wird die Ware nachts entladen. Anschließend wird der eigene LKW beladen, um bereits zu Arbeitsbeginn der Kunden die Ware an der Baustelle abzuladen
- Immer mehr Spediteure warten bereits morgens auf eine Entlademöglichkeit. Zur Entzerrung kann dies zukünftig auch nachts geschehen

3.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

### Zu 3:

**Die Ausführungen zum Betriebsstandort und seiner angedachten Entwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten nächtlichen oder besonders lauten gewerblichen Aktivitäten müssen auch unabhängig von der 2. Planänderung die derzeit vorhandenen Schutzanforderungen im Gewerbegebiet (mit teilweiser Wohnnutzung) sowie gegenüber den angrenzenden Bereichen mit anderer Nutzungsart einhalten.**

Das Lärmgutachten des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH zur 2. Planänderung kommt zum Ergebnis, dass durch Umsetzung aller empfohlenen Maßnahmen für den Neubau des Boardinghouses OHNE betriebliche Einschränkungen für die Fa. Carlé an den relevanten Immissionspunkten des Neubaus die Richtwerte eines Mischgebietes eingehalten werden, wenn an der Grundstücksgrenze zwischen beiden Nutzungsarten die maximale Ausschöpfung der Richtwerte eines Gewerbegebietes angenommen werden.

Die Gefahr, dass Rechtsansprüche und entsprechende –auseinandersetzungen durch die neue Bewohnerschaft befürchtet werden müssten, wird nicht erkannt.

- Mit der Erweiterung und Umsetzung des BVs auf der Freifläche Rathe-  
naustraße 6 entsteht zusätzlicher Schwerlastverkehr auf dem Gelände  
in unmittelbarer Nähe des Nachbargrundstücks
- Im Rahmen regelmäßiger Messen erfolgt eine Information der Handwer-  
kerkunden auch an Samstagen und Sonntagen

Die vorgenannten Fakten berechtigen zu der Ansicht, dass auch durch die  
geplanten Aufstellung des angedachten vorhabenbezogenen Bebauungs-  
planes eine Störerelemente entsteht.

So entschied das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg unter dem  
Datum des 25.05.2012, OVG 2 A 18.10 im Rahmen eines Normenkontroll-  
verfahrens gegen einen Bebauungsplan wegen mangelnder Berücksichti-  
gung vorhandener Gewerbebetriebe:

*„Die Übertragung eines Gebiets mit vorhandenen Gelder in der Nachbar-  
schaft von Wohnbebauung erfordert eine Bestandsaufnahme der  
Immissionsituation. (...) Aus dem Fehlen gebotener betriebsbezogener  
Erhebungen insbesondere zu vorhandenen bzw. zu erwartenden Immissio-  
nen folgt, dass der Schutz des Eigentums nicht mit dem ihm zukommenden  
Gewicht in den Satzungsbeschluss zu Grunde liegen-den Abwägungen  
eingestellt ist. Die Belange der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe  
sind in einem solchen Fall zu gering gewichtet worden (...) Es ist (...)  
erforderlich die noch als normale Betriebsentwicklung anzusehende und oft  
zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazi-  
täten ebenso wie die Modernisierung der Anlage als abwägungsbeachtlich  
anzuerkennen.“*

Diesen Anforderungen genügt die „Zweite Änderung zur Begründung zum  
Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. GI04/13 „Karl-Glückner-Straße“  
auf keinen Fall.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein entschied am  
21.09.1994, 1 K 7/93:

*„Da es jedoch nicht sachgerecht wäre, einen schon lange an einem stand-  
ortansässigen Betrieb aufgrund später heranrückende Wohnbebauung ein-  
zuschränken, wird das Verursacherprinzip durch das baurechtliche  
Veranlasserprinzip überlagert, wonach der Veranlasser der neu hinzukom-  
menden Nutzung die notwendigen Schutzmaßnahmen selbst zu vertreten  
bzw. gegen sich gelten lassen muss. Demnach muss bei einem Heranrü-  
cken von Wohnbebauung an eine Gewerbefläche die Gemeinde dafür sor-  
gen, dass die Gewerbebetriebe nicht mit immissionsschutzrechtlichen Auf-  
lagen belastet werden.“*

Die Wahrung und Einbeziehung dieser Interessen sind nach diesseitiger  
Auffassung nicht in angemessenem Maße ausreichend berücksichtigt wor-  
den.

4.

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1  
BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

**Zu 4:**

**Die schalltechnische Untersuchung ZP 13009-1 des Büros GSA  
Ziegelmeyer GmbH/Limburg vom 17.04.2013 sowie die weiteren  
gutachterlichen Einschätzungen und Erläuterungen wurden mit  
der Fa. Carlé und ihrem Rechtsbeistand intensiv erörtert.  
Am 27.03.2014 wurde über die immissionsschutzrechtlichen  
Auswirkungen eine Verständigung erzielt, so dass die Voraus-  
setzung für die Durchführung der Entwurfs-Offenlage gegeben  
war.**

Auf die Vorbemerkungen wird verwiesen.

## 2. Immissionsschutzrechtliche/Lärmschutzrechtliche Verschlechterung der jetzigen Situation bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe betragen lt. TA Lärm tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Entgegen Ihrer Annahme liegt der Schwerpunkt eines Boardinghouses im Wohnen und weist zudem im Gegensatz zu einem Hotel einen längerfristigen Aufenthalt der Bewohner aus.

Würde nun auf dem neu zu überplanenden Grundstück eine solche Wohnbebauung erstellt werden, würden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auf tagsüber 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) herabgesetzt.

Eine solche Minderung der zulässigen Lärmimmissionen sind mit den Interessen des seit den 60er Jahren ortsansässigen Unternehmens, d. h. der Firma Carlé GmbH & Co. KG, in keiner Weise vereinbar. Wir überreichen insoweit erneut die Stellungnahme des Sachverständigen Peter Reinwald vom 18.02.2014, der eine Lautstärkenskala beigefügt ist. Zudem überreichen wir die Stellungnahme/Schalltechnische Untersuchung des Sachverständigen Steinert (Schalltechnisches Büro A.Pfeiffer) vom 25.09.2013.

Auch wenn die Immissionsrichtwerte in Ihrem Zahlenwerk nicht auffällig stark divergieren, so unterscheiden sich diese jedoch deutlich bei Zugrundelegung der Lautstärkenskala.

Aufgrund dieses Sachverhaltes muss es zwangsläufig zu Beeinträchtigungen des eingerichteten ausgeübten Gewerbebetriebs der Firma Carlé GmbH & Co. KG kommen, was weder in der Entscheidungsvorlage noch in der Sitzung am 20.02.2014 noch in der „Zweiten Änderung zur Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. GI04/13 „Karl-Glückner-Straße“ problematisiert wurde. So soll Frau Bürgermeisterin/Planungsdezernentin Gerda Weigel-Greulich im Rahmen der Magistratsitzung erläutert haben, dass ein Hotel oder Boardinghouse nicht mit einer allgemeinen Wohnbebauung gleichzusetzen sei. Zudem wurde geäußert, unsere Mandantin erleide hierdurch keine Nachteile.

Beide Aussagen sind nach diesseitiger Auffassung objektiv unzutreffend:

Wie bereits ausgeführt, unterscheidet sich das Boardinghouse von einem Hotelbetrieb dadurch, dass hier Bewohner über mehrere Monate Appartements mieten. Das Boardinghouse ist einer allgemeinen Wohnbebauung eines Wohngebietes näher als der eines Hotelbetriebes. Im Boardinghouse bzw. in den dort ausgewiesenen Appartements halten sich Gastdozenten, Doktoranten, Gaststudenten etc. auf zum Zwecke des Lernens bzw. Arbeitens. Es handelt sich gerade nicht um eine reine Logis in Nachtstunden.

Infolge der Reduzierung der Immissionsrichtwerte wird bei Umsetzung der baulichen Maßnahme nunmehr seitens der Firma Carlé GmbH & Co. KG mit ganz erheblichen finanziellen Mehrbelastungen gerechnet. Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang, dass eine Verdopplung der Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionspunkt bei freier Schallausbreitung eine Reduzierung von lediglich 6 dB(A) erbringt, sollte sowohl im Interesse

4.

5.

6.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

### Zu 5:

**Die Ausführungen der Bürgermeisterin im Rahmen einer Bauausschuss- (nicht Magistrats-)Sitzung wurden missverständlich wieder gegeben. Es verbleibt die grundsätzliche Auffassung des Magistrates, dass eine Nutzungsänderung in Gewerbegebieten nicht zur Einschränkung vorhandener Betriebe führen darf.** Hierüber wurde am 27.03.2014 ebenfalls Einvernehmen zwischen dem Magistrat und der Fa. Carlé erzielt.

### Zu 6:

**Das Boardinghouse als besonderer Anlagentyp ordnet sich planungsrechtlich aufgrund der angenommenen bzw. vom Vorhabenträger auch angestrebten Aufenthaltszeiten seiner Bewohnerschaft länger als 2-3 Monate bis im Regelfall maximal ein Jahr den Wohngebäuden bzw. –nutzungen unter, die (im Gegensatz zu Hotels) nicht und auch nicht ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind.** Daher war und ist das 2. Planänderungsverfahren erforderlich geworden.

der Stadt Gießen als auch im Interesse des Investors liegen, das neu zu errichtende Objekt so weit als möglich von der Grundstücksgrenze hin zur Grundstücksgrenze (unbebaut) zu verrücken.

Darüber hinaus sollten Wohneinheiten, die zum Gewerbebetrieb der Firma Carlé GmbH & Co. KG gewandt sind, neu positioniert werden. In der Darstellung im gemeinsamen Termin in Gießen war ursprünglich angedacht, die Appartements jeweils zur Innenseite des U-förmigen Gebäudes zu planen. Dies ist jedoch an einem Schenkel des Gebäudes (Gebäudeflügel D) gerade nicht der Fall. Warum nun im Innenbereich Abstell-/Lagerflächen und ein Technik-/Hausmeisterbüro angesiedelt sind, statt in diesem Bereich zumindest noch weitere drei Appartements anzusiedeln, bleibt unverständlich (zumindest im Erdgeschoss).

Die Ausrichtung des Gebäudes im nordöstlichen Schenkel/Gebäudeflügel wird wegen der reflektierenden Fassade des Altbestandes (Verwaltungsgebäude) zu weiteren Beeinträchtigungen führen, die im Rahmen des Schallschutzgutachtens bedauerlicherweise nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Zudem wäre nach diesseitiger Auffassung zu prüfen, ob auf Kosten des Investors eine Schallschutzwand herzustellen ist, um weitere Lärmmissionen für die geplante Wohnbebauung/Boardinghouse zu reduzieren bzw. stark zu verringern.

### 3. Bauordnungsrechtliche Nachteile (Reduzierung der möglichen Höhe eines zu erstellenden Bauwerks auf dem Gelände der Firma Carlé GmbH & Co. KG, § 6 Abs. 5 HBO/Abstandsflächen)

Wie bereits mehrfach ausgeführt, führt die Änderung des Bebauungsplans zu einer Verschlechterung der Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandantschaft. Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist ein zu errichtendes Gebäude in Höhe und Abstand zum Grundstück des Investors Scheld Objektbau GmbH wie folgt zu errichten:

Gebäudehöhe  $H \times 0,2$

Im Bereich des angrenzenden Grundstücks in Form einer Wohnbebauung (nach Umwidmung/Planungsänderung) wird sich der Abstand/die Abstandsfläche wie folgt berechnen:

Gebäudehöhe  $H \times 0,4$

Grundsätzlich gilt, dass ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten ist. Damit errechnet sich nunmehr folgende maximale Gebäudehöhe nach Änderung des Bebauungsplans:

Gebäudehöhe (heute):  
Gebäudehöhe  $H = 3,00 \text{ m}/0,2 = 15 \text{ m}$

Gebäudehöhe nach Planungsänderung:  
Gebäudehöhe  $H = 3,00 \text{ m}/0,4 = 7,50 \text{ m}$

4.

7.

## BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

### Zu 7:

Die bauordnungsrechtlichen Auswirkungen durch die 2. Planänderung mit der Folge einer eingeschränkten baulichen Ausnutzung zur Betriebserweiterung werden bestätigt. Am 27.03.2014 wurde auch hierüber eine einvernehmliche Lösung erzielt, indem

- a) der Vorhabenträger der Eintragung einer Abstands-Baulast zur Übernahme eines Teils der gemäß HBO notwendigen Abstandsflächen für eine Betriebserweiterung der Fa. Carlé zustimmt, wenn
- b) diese ihre Nachbarzustimmung zur gemäß Stellplatzsatzung bzw. HBO zustimmungspflichtigen Anordnung einer Stellplatzreihe an ihrer Grenze zustimmt.

Diese Vereinbarung wird gerade grundbuchlich abgesichert (siehe Vorbemerkungen).

Infolge der vorbezeichneten beabsichtigten Planungsänderung wird also ein durchaus ernsthaft angedachtes Hochregallager deutlich in Fläche/Höhe beschnitten. Bei Einhaltung eines Grenzabstands zum angrenzenden, neu geplanten Areal dürfte also bei einer Einhaltung der Abstandsfläche von 3 m (insgesamt 6 m) lediglich eine Höhe von 7,5 m erstellt werden, was für ein Hochregallager indiskutabel ist.

7.

Diese Problematik ließe sich nach Herrn Architekten Dipl.-Ing. Reinwald (siehe Anlage) dadurch bereinigen, dass der Investor einer Eintragung einer Baulast auf seinem Grundstück zugunsten der Firma Carlé GmbH & Co. KG zustimmt, wonach die Abstandsfläche auf sein Grundstück verlagert wird.

#### 4. Städtebauliche und grünordnungsrechtliche Belange/ Vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Es wird bezüglich der städtebaulichen und grünordnungsrechtlichen Ziele ausgeführt, dass aufgrund der Kubatur des Gebäudes eine lärmimmissionsrechtliche Beeinträchtigung/Einschränkung für den angrenzenden Betrieb der Firma Carlé GmbH & Co. KG nicht bestehe. Diese Aussage ist – wie bereits ausgeführt – unzutreffend. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang, dass die dort vormals vorhandenen Bäume gefällt werden mussten, da diese umsturzgefährdet waren. Diese Feststellung war vor Ort nicht erkennbar. Nunmehr ist diese Frage jedoch nicht mehr relevant, da der Investor großflächige Abrodungen zwischenzeitlich veranlasste. Es stellt sich auch hier der Eindruck bei der Geschäftsleitung der Firma Carlé GmbH & Co. KG ein, als sollten hier Fakten geschaffen werden.

8.

Sollte die zwischen den Parteien vorverhandelte Verständigung - wovon diesseits ausgegangen wird - ordnungsgemäß zur Eintragung im Grundbuch kommen, würde die Firma Carlé GmbH & Co. KG ihre Einwendungen nicht mehr aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Für  
 Petri  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

*Rostenburg-Steinert*  
 Rostenburg-Steinert  
 Rechtsanwältin

1.

#### Anlage

- Stellungnahme des Sachverständigen Peter Reinwald vom 18.02.2014  
 - Untersuchung des Sachverständigen Steinert (Schalltechnisches Büro A. Pfeiffer) vom 25.09.2013

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

 hier: **Bebauungsplan Nr. GI 01/37 „Am Güterbahnhof I“**
**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: RA Petri für Fa. Carlé

vom: 27.08.2014

**Zu 8:**
**Die Baumfällungen wurden mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt und aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen in der Winterzeit ausgeführt.**

Da noch kein Baurecht besteht, erfolgte diese Maßnahme auf Risiko des Vorhabenträgers. Generell können derartige Maßnahmen zur Verkehrssicherung von Baugrundstücken nicht verhindert werden.

## Schalltechnisches Büro

A. Pfeifer, Dipl.-Ing.

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen  
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662  
E-Mail: info@ibpfeifer.de  
Internet: www.ibpfeifer.de

Erich Carlé GmbH & Co KG  
Hr. Schacherl  
Karl-Glückner-Str. 9  
35394 Giessen

Beratung Gutachten Messung  
Forschung Entwicklung Planung

Bekanntgegebene Meßstelle nach  
§ 26 Bundesimmissionsschutzgesetz

VMPA – anerkannte Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Eingetragen in die Liste der Nachweis-  
berechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1  
NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

Maschinenakustik  
Raum- und Bauakustik  
Immissionsschutz  
Schwingungstechnik

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Datum  
WS/2794BR.doc 25.9.2013

### Bebauungsplan GI 04/14 "Karl-Glückner-Straße", 2. Änderung, Schalltechnischen Untersuchung

Sehr geehrter Herr Schacherl,

Sie erhalten hiermit unsere Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung ZP 13009-1 vom 17.4.2013, GSA Ziegelmeyer GmbH.

In dem o. g. Untersuchung werden die Auswirkungen der Änderung eines Teiles des bisherigen Gewerbegebietes im Bebauungsplan "Karl-Glückner-Straße" in ein Mischgebiet betrachtet.

Die Änderung in Mischgebiet soll erfolgen, da hier ein Boardinghouse errichtet werden soll, daß innerhalb des derzeitigen Gewerbegebietes nicht zulässig ist.

Die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen mit  $L = 60/45$  dB(A) um  $\Delta L = 5$  dB niedriger als die für Gewerbegebiete geltenden Werte von  $L = 65/50$  dB(A).

In der Untersuchung wird die Geräuscheinwirkung aus dem Gewerbegebiet mit dem Betriebsgelände der Fa. Carlé in das Mischgebiet auf der Basis eines flächenbezogenen Schalleistungspegels berechnet. Dieser Wert wurde für die allein betrachtete Nachtzeit so gewählt, daß an der Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von  $L = 50$  dB(A) gerade eingehalten wird.

Die tatsächlich auftretenden Vorgänge innerhalb des Gewerbegebietes werden weder zur Tag- noch zur Nachtzeit berücksichtigt. Der o. g. Ansatz entspricht einer zur Nachtzeit permanent gegebenen Geräuschbelastung, wie sie innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist.

Der gültige Bebauungsplan enthält keine Emissionskontingente für das Gewerbegebiet.

Unbeachtet bleiben ggf. vorhandene Festsetzungen in der Betriebsgenehmigung der ansässigen Firmen sowie im Rahmen der Betriebsgenehmigung mögliche Betriebsausweitungen.

Vorgeschlagen wird in der Untersuchung, das zukünftige Boardinghouse in einem etwas größeren Abstand zum Betriebsgelände der Fa. Carlé zu errichten und auf Fenster von Wohnräumen auf den dem Betriebsgelände direkt zugewandten Gebäudeseiten zu verzichten.

Damit ergeben sich Beurteilungspegel an den Immissionsorten im Innenhof und auf der Nordwestseite von unter  $L_{rN} = 45$  dB(A), also die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete zur Nachtzeit.

Erreicht wird dies für die Nordwestseite nur durch die gegebene Abschirmung des hier stehenden Bestandsgebäudes. Würde dieses Gebäude entfernt, ergäbe sich auf der Nordwestseite des Boardinghouses mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Überschreitung dieses Immissionsrichtwertes.

In der Untersuchung wird hinsichtlich der Nutzung dieses Bestandsgebäudes empfohlen, auf den dem Gewerbegebiet zugewandten Seiten keine Wohnungen, sondern Büroräume einzurichten. Dadurch können hier zur Nachtzeit auch die Tagesimmissionsrichtwerte angesetzt werden.

Unbeachtet bleibt insgesamt die Tagzeit. Analog zur Betrachtung der Nachtzeit wäre hier ein um  $\Delta L = 15$  dB höherer flächenbezogener Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet anzusetzen, damit an der Grundstücksgrenze gerade der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) eingehalten wird.

Damit ergibt sich zwangsläufig eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete zur Tagzeit um  $\Delta L = 5$  dB.

Wir empfehlen in den Bebauungsplan für das Mischgebiet die gegebene bzw. mögliche Überschreitung der Mischgebietswerte zur Tag- und Nachtzeit von  $\Delta L = 5$  dB festzusetzen. Hiermit wären Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen des Betriebes, insbesondere auch einer möglichen Betriebsausweitung im Rahmen der gültigen Genehmigung der Fa. Carlé ausgeschlossen.

Sollten Sie zu unseren Ausführungen noch Rückfragen haben, steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



W. Steinert

**A. Pfeifer, Dipl.-Ing.**  
Schalltechnisches Büro  
Birkenweg 6 - 35630 Ehringshausen  
Tel. 06449/9231-0 - Fax 06449/6662

Sachverständigenbüro  
PETER REINWALD

• Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
• Sachverständiger für die Wertermittlung von belasteten  
und unbebauten Grundstücken

SVB Peter Reinwald - Finkenweg 47 - 35440 Linden

Rechtsanwälte Petri & Puvogel  
z. Hd. Herrn RA Petri  
Klinkelsche Mühle  
Zu den Mühlen 19a  
35390 Gießen

Büro Linden

Finkenweg 47 • 35440 Linden  
Tel 06403-670-9614  
Mobil 0177-3384313  
Email p.reinwald@svb-reinwald.de

Büro Lich

Neuwiesenweg 1b • 35423 Lich  
Tel. 06404-9118-0  
Fax 06404-9118-49  
Mobil 0177-3384313  
Mobil 06404-5059032  
Email p.reinwald@svb-reinwald.de

18.02.2014

**Boardinghouseplanung - Gebiet Karl-Glückner-Str./Rathenaustrasse**

Sehr geehrter Herr Petri,

gemäß unserer Besprechung vom 17.02.2014 im Hause der Fa. Carlé erläutere ich Ihnen die Überlegungen zu den möglichen planerischen Vorgaben für einen „Vorhabenbezogenen B-Plan“ durch den Investor Scheld Objektbau GmbH.

**1. Abstandsfläche, siehe HBO § 6 (5)**

Bei derzeitigem Planungsrecht (**PR<sub>heute</sub>**) könnte ein zu errichtendes Gebäude, in Höhe und Abstand zu dem Grundstück des Investors Scheld Objektbau GmbH, wie folgt errichtet werden:

Gebäudehöhe H x 0,2

Sowie das angrenzende Grundstück in eine Form der Wohnbebauung umgewidmet (**PR<sub>Scheld</sub>**) wird, errechnet sich der Abstand (Anstandsfläche) wie folgt:

Gebäudehöhe H x 0,4

Sachverständigenbüro  
PETER REINWALD

Da grundsätzlich ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten ist, errechnet sich die maximale Gebäudehöhe im Rahmen dieser Vorgaben wie folgt:

**PR<sub>heute</sub>**

Gebäudehöhe H = 3,00 / 0,2 = 15,0 m

**PR<sub>Scheld</sub>**

Gebäudehöhe H = 3,00 / 0,4 = 7,50 m

Dies bedeutet, dass eine geplante Bebauung (Hochregallager), bei 3 m Grenzabstand und Umwidmung des angrenzenden Areals, nur bis zu einer Höhe von 7,5 erfolgen darf. Oder der Baukörper auf dem Grundstück der Fa. Carlé um weitere 3,0 m (insgesamt 6,0 m) von der Grundstücksgrenze eingerückt werden muss.

Diese Problematik ließe sich aus meiner Sicht am ehesten durch die Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück des Investors zugunsten des Grundstücks der Fa. Carlé lösen. Der Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft müsste in dieser Baulast die fehlenden 3,0 m Abstandsfläche auf seinem Grundstück rechtlich sichern.

**2. Schallschutzproblematik**

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete betragen laut TA Lärm tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Würde das angrenzende Grundstück mit einer Bebauung versehen, die den Charakter einer Wohnbebauung erhält, würden diese Immissionsrichtwerte sich auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) mindern.

Was dies für einen Gewerbebetrieb wie den der Fa. Carlé bedeutet, lässt sich annähernd erahnen, wenn man die beigefügte Lautstärkeskala der nachfolgenden Abbildung betrachtet. Die Gegenüberstellung des Schallpegels mit alltäglichen Vorgängen lässt erahnen, welche Einschränkung diese Reduzierungen für einen Gewerbebetrieb bedeuten würden.

3.6 Lautstärkeskala

Lärmstufe	Phon dB(A)	Vorgang		Empfindung
1	20	Ticken einer leisen Uhr leichtes Blätterrauschen ruhiges Zimmer nachts		sehr leise
	30	Blätterrauschen Flüstern Sprache von nebenan gerade noch verständlich		leise
	40	nahes Flüstern mittlere Wohngeräusche		ziemlich leise
	50	Unterhaltungssprache		mäßig laut
2	60	Bürolärm Restaurant Warenhaus		mäßig laut
	70	laute Unterhaltung lautes Radio rufen		laut
	80	Straßenlärm bei starkem Verkehr		laut
3	90	lauter Fabrikal Signalhorn eines Autos		laut
	100	Presslufthammer kleines Verkehrsflugzeug		bis
4	110	Kesselschmiede laute Musik Mertinhorn		unverträglich
	> 120	Düsentriebwerk Raketentriebwerk		

Abbildung 1 Lautstärkeskala Quelle: [Walter Bläsli] Bauphysik, Verlag Europalehrmittel - Nourney Vollmer GmbH & Co KG

Die Reduzierung der Immissionsrichtwerte auf tagsüber 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) würden zu erhöhten Auflagen/Aufwendungen für bauliche und betriebliche Maßnahmen führen.

Berücksichtigt man, dass eine Verdopplung der Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionspunkt, bei freier Schallausbreitung, eine Reduzierung um 6 dB(A) erbringt, sollten mit dem Investor Vereinbarungen getroffen werden, die den maximalen Abstand seines Projektes und eine Schallimmission von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) gewährleisten. Entsprechende Lösungsvorschläge und Berechnungen müssten von diesem, basierend auf einem Immissionswert für Gewerbegebiete, vorgelegt werden. Diese können dann im „Vorhabenbezogenen B-Plan“ festgelegt werden.

Des Weiteren sollten die geplanten Wohneinheiten gänzlich auf der, dem Gewerbebetrieb der Fa. Carlé, abgewandten Seite liegen. Hier weise ich darauf hin, dass das Bebauungskonzept des Investors eine Wohnbebauung mit nordöstlicher Ausrichtung beinhaltet. Inwieweit diese Wohneinheiten, bezüglich der Schallimmissionen als problematisch zu bewerten sind, sollte ebenfalls untersucht und dargelegt werden.

Sollten sie weitere Informationen benötigen oder Fragen haben stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. (FH) Peter Reinwald

**Einschreiben/Rückschein**  
Universitätsstadt Gießen  
z. H. Frau Vera Paschke-Ruppert  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Gießen, den 25.02.2014/1-15  
Sachbearbeiter/in: RA Petri/  
Unser Zeichen: 917/12P22 (D15/443-14)

**Änderung Bebauungsplan - Boardinghouse**  
**Stellungnahme der Firma Carlé GmbH & Co. KG (Anrainer)**

Sehr geehrte Frau Paschke-Ruppert,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 17.02.2014 dürfen wir wie folgt ausführen:

**1. Geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplans/Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Aufgrund der uns freundlicherweise vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Gegenstand der Eingabe im Stadtparlament Gießen waren (siehe Eingabe vom 17.02.2014/Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI04/13 „Karl-Glückner-Straße, 2. Änderung“), setzte sich die Geschäftsleitung unserer Mandantin mit der dort abgebildeten, geplanten Änderung inhaltlich auseinander.

Nach wie vor bestehen seitens unserer Mandantin erhebliche Bedenken und Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Auch wenn im Rahmen der geplanten Aufstellung des angedachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt der ursprünglich geplanten Änderung von GE in MI geringere Beeinträchtigungen/Nachteile für den Standort unserer Mandantin bestehen, so sind die nachteiligen Beeinträchtigungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der Firma Carlé GmbH & Co. KG nach wie vor ganz erheblich. Die Wahrung und Einbeziehung dieser Interessen sind in angemessenem Maße von der Stadt Gießen nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Gesellschafter

**Knuth Sascha Petri**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht,  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Henning Puvogel**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht

Berufsträger als Mitarbeiter

**Hans-Hendrik Beyl**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht,  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigenumsrecht

**Elke Dietrich**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Steuerrecht

**Raphaela Rostenburg**  
Rechtsanwältin

Kirnkelsche Mühle  
Zu den Mühlen 19a  
35390 Gießen  
Tel. 0641 460445-50  
Fax 0641 460445-51  
Postfach 110628  
35351 Gießen  
info@petri-puvogel.de  
www.petri-puvogel.de

Bankverbindungen:  
Volksbank Mittelhessen eG Gießen  
BLZ 513 900 00, Konto 27 707  
Sparkasse Gießen  
BLZ 513 500 25, Konto 200 557 270  
Commerzbank AG  
BLZ 513 600 40, Konto 880 101 000

Wir arbeiten mit EDV und haben Ihre Adresse und die sonst im Rahmen dieser Angelegenheit benötigten Daten gespeichert (§ 33 BDSG).

**a) Immissionsschutzrechtliche/Lärmschutzrechtliche Verschlechterung der jetzigen Situation bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe betragen lt. TA Lärm tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Entgegen Ihrer Annahme liegt der Schwerpunkt eines Boardinghouses im Wohnen und weist zudem im Gegensatz zu einem Hotel einen längerfristigen Aufenthalt der Bewohner aus.

Würde nun auf dem neu zu überplanenden Grundstück eine solche Wohnbebauung erstellt werden, würden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auf tagsüber 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) herabgesetzt.

Eine solche Minderung der zulässigen Lärmimmissionen sind mit den Interessen des seit den 60er Jahren ortsansässigen Unternehmens, d. h. der Firma Carlé GmbH & Co. KG, in keiner Weise vereinbar. Wir überreichen insoweit die Stellungnahme des Sachverständigen Peter Reinwald vom 18.02.2014, der eine Lautstärkenskala beigefügt ist.

Auch wenn die Immissionsrichtwerte in Ihrem Zahlenwerk nicht auffällig stark divergieren, so unterscheiden sich diese jedoch deutlich bei Zugrundelegung der Lautstärkenskala.

Aufgrund dieses Sachverhaltes muss es zwangsläufig zu Beeinträchtigungen des eingerichteten ausgeübten Gewerbebetriebs der Firma Carlé GmbH & Co. KG kommen, was weder in der Entscheidungsvorlage noch in der Sitzung am 20.02.2014 problematisiert wurde. So soll Frau Bürgermeisterin/Planungsdezernentin Gerda Weigel-Greilich im Rahmen der Magistratssitzung erläutert haben, dass ein Hotel oder Boardinghouse nicht mit einer allgemeinen Wohnbebauung gleichzusetzen sei. Zudem wurde geäußert, unsere Mandantin erleide hierdurch keine Nachteile.

Beide Aussagen sind nach diesseitiger Auffassung objektiv unzutreffend:

Wie bereits ausgeführt, unterscheidet sich das Boardinghouse von einem Hotelbetrieb dadurch, dass hier Bewohner über mehrere Monate Appartements mieten. Das Boardinghouse ist einer allgemeinen Wohnbebauung eines Wohngebietes näher als der eines Hotelbetriebes. Im Boardinghouse bzw. in den dort ausgewiesenen Appartements halten sich Gastdozenten, Doktoranten, Gaststudenten etc. auf zum Zwecke des Lernens bzw. Arbeitens. Es handelt sich nicht um eine reine Logis in Nachtstunden.

Insoweit ist die Eingabe des Magistrats vom 17.01.2014 in die Stadtverordnetenversammlung unvollständig und fehlerhaft.

Infolge der Reduzierung der Immissionsrichtwerte wird bei Umsetzung der baulichen Maßnahme nunmehr seitens der Firma Carlé GmbH & Co. KG mit ganz erheblichen finanziellen Mehrbelastungen gerechnet. Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang, dass eine Verdopplung der Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionspunkt bei freier Schallausbreitung eine Reduzierung von lediglich 6 dB(A) erbringt, sollte sowohl im Interesse der Stadt Gießen als auch im Interesse des Investors liegen, das neu zu errichtende Objekt so weit als möglich von der Grundstücksgrenze hin zur Grundstücksgrenze (unbebaut) zu verrücken.

Darüber hinaus sollten Wohneinheiten, die zum Gewerbebetrieb der Firma Carlé GmbH & Co. KG gewandt sind, neu positioniert werden. In der Darstellung im gemeinsamen Termin in Gießen war ursprünglich angedacht, die Appartements jeweils zur Innenseite des U-förmigen Gebäudes zu planen. Dies ist jedoch an einem Schenkel des Gebäudes (Gebäudeflügel D) gerade nicht der Fall. Warum nun im Innenbereich Abstell-/Lagerflächen und ein Technik-/Hausmeisterbüro angesiedelt sind, statt in diesem Bereich zumindest noch weitere drei Appartements anzusiedeln, bleibt unverständlich (zumindest im Erdgeschoss).

Die Ausrichtung des Gebäudes im nordöstlichen Schenkel/Gebäudeflügel wird wegen der reflektierenden Fassade des Altbestandes (Verwaltungsgebäude) zu weiteren Beeinträchtigungen führen, die im Rahmen des Schallschutzgutachtens bedauerlicherweise nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Zudem wäre nach diesseitiger Auffassung zu prüfen, ob auf Kosten des Investors eine Schallschutzwand herzustellen ist, um weitere Lärmimmissionen für die geplante Wohnbebauung/Boardinghouse zu reduzieren bzw. stark zu verringern.

**b) Bauordnungsrechtliche Nachteile (Reduzierung der möglichen Höhe eines zu erstellenden Bauwerks auf dem Gelände der Firma Carlé GmbH & Co. KG, § 6 Abs. 5 HBO/Abstandsflächen)**

Wie bereits mehrfach ausgeführt, führt die Änderung des Bebauungsplans zu einer Verschlechterung der Bebaubarkeit des Grundstücks unserer Mandantschaft. Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht ist ein zu errichtendes Gebäude in Höhe und Abstand zum Grundstück des Investors Scheld Objektbau GmbH wie folgt zu errichten:

Gebäudehöhe H x 0,2

Im Bereich des angrenzenden Grundstücks in Form einer Wohnbebauung (nach Umwidmung/Planungsänderung) wird sich der Abstand/die Abstandsfläche wie folgt berechnen:

Gebäudehöhe H x 0,4

Grundsätzlich gilt, dass ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten ist. Damit errechnet sich nunmehr folgende maximale Gebäudehöhe nach Änderung des Bebauungsplans:

Gebäudehöhe (heute):  
Gebäudehöhe H = 3,00 m/0,2 = 15 m

Gebäudehöhe nach Planungsänderung:  
Gebäudehöhe H = 3,00 m/0,4 = 7,50 m

Infolge der vorbezeichneten beabsichtigten Planungsänderung wird also ein durchaus ernsthaft angedachtes Hochregallager deutlich in Fläche/Höhe beschnitten. Bei Einhaltung eines Grenzabstands zum angrenzenden, neu geplanten Areal dürfte also bei einer Einhaltung der Abstandsfläche von 3 m (insgesamt 6 m) lediglich eine Höhe von 7,5 m erstellt werden, was für ein Hochregallager indiskutabel ist.

Diese Problematik ließe sich nach Herrn Architekten Dipl.-Ing. Reinwald (siehe Anlage) dadurch bereinigen, dass der Investor einer Eintragung einer Baulast auf seinem Grundstück zugunsten der Firma Carlé GmbH & Co. KG zustimmt, wonach die Abstandsfläche auf sein Grundstück verlagert wird.

**c) Städtebauliche und grünordnungsrechtliche Belange/ Vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Auf Seite 2 der Vorlage vom 17.01.2014 wird bezüglich der städtebaulichen und grünordnungsrechtlichen Ziele ausgeführt, dass aufgrund der Kubatur des Gebäudes eine lärmimmissionsrechtliche Beeinträchtigung/Einschränkung für den angrenzenden Betrieb der Firma Carlé GmbH & Co. KG nicht bestehe. Diese Aussage ist – wie bereits ausgeführt – unzutreffend. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang, dass die dort vormals vorhandenen Bäume gefällt werden mussten, da diese umsturzgefährdet waren. Diese Feststellung war vor Ort nicht erkennbar. Nunmehr ist diese Frage jedoch nicht mehr relevant, da der Investor großflächige Abrodungen zwischenzeitlich veranlasste. Es stellt sich auch hier der Eindruck bei der Geschäftsleitung der Firma Carlé GmbH & Co. KG ein, als sollten hier Fakten geschaffen werden.

**2. Kurzfristiger Termin zur weiteren Erörterung der Angelegenheit**

Die Geschäftsleitung unserer Mandantin würde es grundsätzlich begrüßen, wenn es nochmals die Möglichkeit gäbe, die Angelegenheit unter Einbindung des Investors, der Planer und den Vertretern der Stadt Gießen zu erörtern.

Bitte vergegenwärtigen Sie sich nochmals die bereits vorgebrachten Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans, die zwangsläufig zu beträchtlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Nachteilen führen wird. Wie bereits ausgeführt, beeinträchtigt die Änderung des Bebauungsplans die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen unserer Mandantin und die Möglichkeit des Umfangs der Bebauung des Grundstücks, wobei es sicherlich keiner weiteren Erläuterung bedarf.

Unsere Mandantin unterhält diesen Standort seit 1970.

Am Standort in Gießen sind ca. 90 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigt.

Das Gewerbesteueraufkommen beläuft sich nach dem letzten vorliegenden Bescheid auf 140.300,00 €.

Die Lage des Betriebes, die verkehrstechnische Anbindung, die Stadtnähe und der beträchtliche Bekanntheitsgrad dieses Standortes haben die Geschäftsleitung der Firma Carlé GmbH & Co. KG dazu veranlasst, die bekannten zusätzlichen Flächen (Grundstück Rathenaustraße 6, Flur 15 Flurstück 19/26) im Jahre 2009 zum Preis in Höhe von 950.500,00 € zu erwerben. Hier sollte eine langfristige Standortsicherung sichergestellt werden, die nunmehr durchaus Nachteile erfahren wird.

### 3. Ausblick

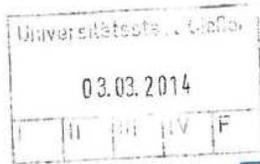
Unsere Mandantin ist durchaus dazu bereit, die Frage der Zulässigkeit der angedachten Bebauungsplanänderung gerichtlich überprüfen zu lassen, ggf. einen Antrag im einstweiligen Rechtsschutz rechtshängig zu stellen. Die Firma Carlé GmbH & Co. KG ist durchaus zu weiteren Gesprächen bereit. Dies setzt jedoch voraus, dass eine aufrichtige Bereitschaft seitens der Entscheidungsträger besteht, die Interessen des Unternehmens unserer Mandantin ausreichend zu würdigen. Dies ist bisher leider nicht geschehen.

Wir danken für schnellstmöglichen Terminvorschlag, gerne auch am Ende der 10. KW. In Erwartung einer alsbaldigen Rückantwort zeichnen wir

mit freundlichen Grüßen

Petri  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Anlage**  
Stellungnahme des Sachverständigen Peter Reinwald vom 18.02.2014



Gießen, den 3.3.14

An das  
Stadtplanungsamt der Stadt Gießen  
Beteiligung „Karl-Glöckner-Str“, 2.Ä  
35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/13 "Karl-Glöckner-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. GI 04/13 "Karl-Glöckner-Straße" möchte ich wie folgt Stellung nehmen.

1) Busanbindung

Durch den Bau des Boardinghouses wird es eine große Anzahl von Nutzern geben, die auch am Wochenende Verkehrsbedürfnisse haben. Die das Gebiet erschließenden Bushaltestellen Siemensstraße und Rathenaustraße werden jedoch am Wochenende nicht bedient und die Stadt Gießen beabsichtigt zumindest sonntags nach den derzeitigen Plänen keine Buserschließung des Gebietes. Die Errichtung des Boardinghouses, in dem in erster Linie ausländische Gäste ohne Auto und Studierende leben sollen, ist daher an dieser Stelle beim derzeit geplanten Busangebot nicht sinnvoll. Die Stadt sollte aus der falschen Standortwahl für die Wohnheime Unterhof und Grünberger Straße gelernt haben, dass Wohnungen am Stadtrand bei unzureichender Buserschließung am Wochenende zu hoher Unzufriedenheit bei den Bewohnern oder hohen Kosten für die Buserschließung führt.

Im weiteren Verfahren sollte daher geprüft werden, wie ein nachhaltiger Verkehr für die Bewohner des Boardinghauses gewährleistet werden soll. Sofern dies die Stadt Gießen finanziell nicht leisten kann, muss ein anderer Standort für das Boardinghouse gesucht werden.

2) Fahrradstellplätze

Auf Seite 5 des Konzeptes ist eine Planung der Außenanlagen zu erkennen. Der Plan sieht vor, dass die Fahrradstellplätze auf einer Wiese in Richtung Klingelbach geschaffen werden sollen. Die Fahrradstellplätze sind vom Eingang des Bestandsgebäudes und des Boardinghauses so weit entfernt, dass sie von den Radfahrern nach aller Erfahrungen nicht angenommen werden. Die Folge wäre, dass

<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b>	
hier: <b>Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung</b>	
<b>Abwägung</b> der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.	
Stellungnahme von:	vom: 03.03.2014

Behandlungsvorschlag

**Zu 1: Der Hinweis zur ungünstigen Busanbindung des neuen Wohnstandortes wird zur Kenntnis genommen.**

Eine Standortentscheidung kann nicht alleine davon abhängig gemacht werden, wo die Verkehrsbetriebe ihr derzeit geplantes Busangebot unterhalten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Campus Phil I und Phil II wird davon ausgegangen, dass ein großer Anteil der Bewohner das Busangebot nicht in Anspruch nimmt. Durch die Klingelbachstraße ist eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt gegeben. Zur Zeit sind die Anbindungen am Wochenende ungünstig, eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren der Nahverkehrsplanung. Langfristig sind auch auf einer gemeinsamen Finanzierungsbasis mit den Hochschulen deutlich mehr Fahrten auf der angestrebten „Hochschul-Ringlinie“ geplant.

**Zu 2: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen Fahrradstellplätze durch eine zeichnerische Festsetzung flächenhaft verortet, darüber hinaus sind Fahrradstellplätze auch an anderer Stelle im Plangebiet planungsrechtlich zulässig.**

Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden ausreichend Flächen für Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht den Vorgaben der Gießener Stellplatzsatzung.

die Räder „wild“ am Eingangsbereich an/auf den Kfz-Stellplätzen abgestellt werden, was zu den üblichen Problemen führt:

- Die Räder kippen durch Wind gegen die Autos und beschädigen diese.
- Die Räder stellen für sehbehinderte Studierende einen nicht zu überwindenden Hindernisparcours dar und verhindern einen barrierefreien Zugang zu den Gebäuden.

Von daher sollte die Lage der Kurzzeit-Fahrradstellplätze am Eingang des Büro- und Seminargebäudes im Bebauungsplan festgeschrieben werden, damit eine nutzergerechte Lösung gefunden wird. Zumindest sollte der Bauherr frühzeitig von der Stadt Gießen entsprechend beraten werden.

Die Fahrradstellplätze sollen nach den Plänen auf einer Rasenfläche entstehen. Rasenflächen sind jedoch zum Fahrradparken nicht geeignet. Gemäß der Gießener Stellplatzsatzung sind Fahrradstellplätze auf Rasenflächen auch nicht zulässig und lassen auch nicht die vorgeschriebene Überdachung von mind. 25% der Stellplätze zu.

Die Fläche der Fahrradstellplätze erscheint auch deutlich zu gering dimensioniert. Der Bauherr sollte daher über die Gießener Stellplatzsatzung und den hohen Radverkehrsanteil in Gießen aufgeklärt werden. Die Einhaltung der Stellplatzsatzung bezüglich der Fahrradstellplätze sollte besonders geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

**hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung**

**Abwägung** der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von:  vom: 03.03.2014

**noch zu 2)**

Es sollen gemäß der Anforderungen der Gießener Stellplatzsatzung 25% der Abstellplätze überdacht werden. Dieser Nachweis und der Nachweis für ein geeignetes Flächenmaterial erfolgt im Baugenehmigungsverfahren .

über Dezernat II

**Stadtplanungsamt**  
Frau Paschke-Ruppert

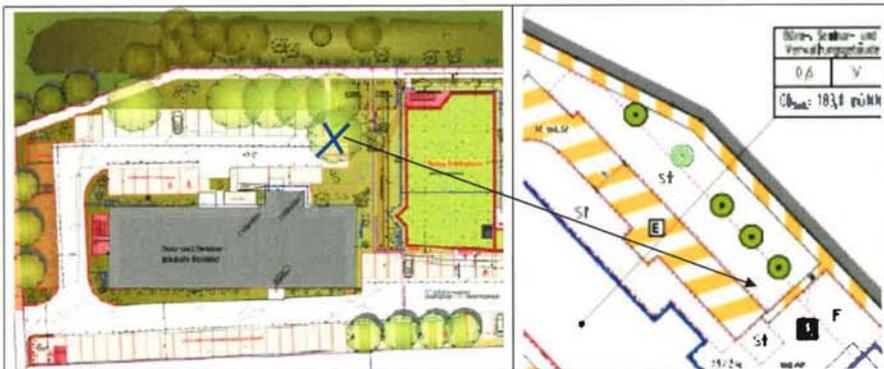


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“, 2. Änderung;**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplanentwurf gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr.1 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Ihr Schreiben vom 18.07.2014

1. **Aus bodenschutz- und altlastenfachlicher Sicht geben wir folgende Stellungnahme ab:**  
Der unter Ziffer 13 auf Seite 17 im Entwurf der Begründung aufgeführte Absatz „Altablagerungen und Altlasten“ ist zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen:  
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen dem Amt für Umwelt der Stadt Gießen keine Hinweise über Altablagerungen oder Altstandorte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor.
2. **Aus naturschutzfachlicher Sicht geben wir folgende Stellungnahme ab:**
  - 2.1 Zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
Im Vorhaben- und Erschließungsplan/Freiflächenplan ist südlich der drei im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume ein weiterer großkroniger Baum dargestellt (Markierung durch blaues Kreuz). Dieser sollte in der Plankarte zum Bebauungsplan als „Anpflanzung von Bäumen“ festgesetzt werden.



<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b> <b>hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ 2. Änderung</b> <b>Abwägung</b> der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.	
Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur	vom: 26.08.2014

**Zu 1.:**  
**Dem Hinweis zur Anpassung der Altlastenrechtlichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprochen.**

**Zu 2.:** **Der Anregung zum Baumerhalt wird teilweise entsprochen.**

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Baumreihe mit einer Ergänzungspflanzung innerhalb der Reihe als gestalterisches Element fest. Der im Freiflächenplan zusätzlich dargestellte Baum kann aus Gründen der Verkehrsicherungspflicht nicht erhalten werden (Pilzbefall). Die Regelungen zur Ersatzpflanzung eines weiteren Baumes erfolgt im Zuge des Durchführungsvertrages.

3. Der im Nordosten geplante Fußweg grenzt an eine Gehölzstruktur, die zum Außenbereich der Klingelbachau überleitet. Im Bereich der Gehölzstruktur wurden 12 der 15 Brutvogelreviere erfasst. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht wurden bereits einige Pappeln entnommen. Eine Zuwegung in diesem Bereich würde neben der zusätzlichen Beunruhigung des sensiblen Lebensraums eine noch strengere Kontrolle und vermutlich umfangreichere Rücknahme des Gehölzes nach sich ziehen. Dies ist nicht akzeptabel. Der Weg wird aus artenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Ein Zugang zum Gebäude ist auch durch den südlichen Eingang möglich.
4. 2.2 Zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Kap 2.1.3.2  
Gemäß Hinweis des Naturschutzbeirats ist der Grünspecht als Nahrungsgast zu ergänzen.
5. 3. Aus umwelttechnischer Sicht ist die Stellungnahme als Anlage 1 (Fachbeitrag Stadtklima/Lufthygiene) beigefügt.

i. A.



Dr. Gerd Hasselbach  
Amtsleiter

Anlage

#### BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße“ 2. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

#### Zu 3.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es ist zutreffend, dass hinsichtlich der festgestellten Revierräume ein Schwerpunkt auf den Gehölzen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes lag, jedoch handelt es sich bei den hier vorhandenen Vogelarten nur um typische anspruchslose, nicht besonders stör sensible Kulturfolger. Die Klappergrasmücke als einzige etwas anspruchsvollere Art konnte dabei lediglich östlich des Plangebietes außerhalb des Wirkungsraums der Planung festgestellt werden. Die Gehölzstruktur wird durch die Planung zudem nur in ihrem südlichen Randbereich in Form der geplanten Wegeverbindung beansprucht und bleibt im Übrigen als Gehölzbereich erhalten. Hieran ändert auch die Verkehrssicherungspflicht nichts, welche lediglich zur Beseitigung einzelner gefährdender Bäume führen wird und nicht den Gehölzcharakter insgesamt in Frage stellt. Da die nachgewiesenen Arten keine besondere Störimpfindlichkeit aufweisen und zudem für den geplanten, voraussichtlich nicht voll versiegelten Fußweg keine sehr starke Frequentierung zu erwarten ist, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für den Artenschutz abzusehen, so dass die Planung unverändert beibehalten wird.

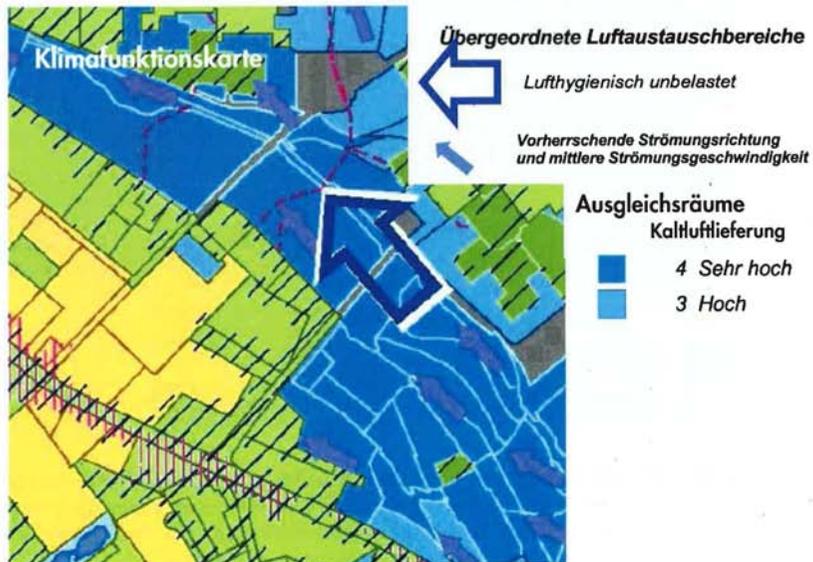
#### Zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird um den Grünspecht als Nahrungsgast ergänzt.

#### Zu 5.: Die Ausführungen des Fachbeitrages Stadtklima/Lufthygiene werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen sind im Wesentlichen bereits Teil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Der vorgebrachten Anregung bzgl. der Gebäudestellung kann jedoch nicht Rechnung getragen werden, da die geplante Nutzung als Boardinghouse ansonsten nicht mit den zu beachtenden Lärmschutzanforderungen vereinbart werden kann.

Fachbeitrag Stadtklima/Lufthygiene des Amtes für Umwelt und Natur

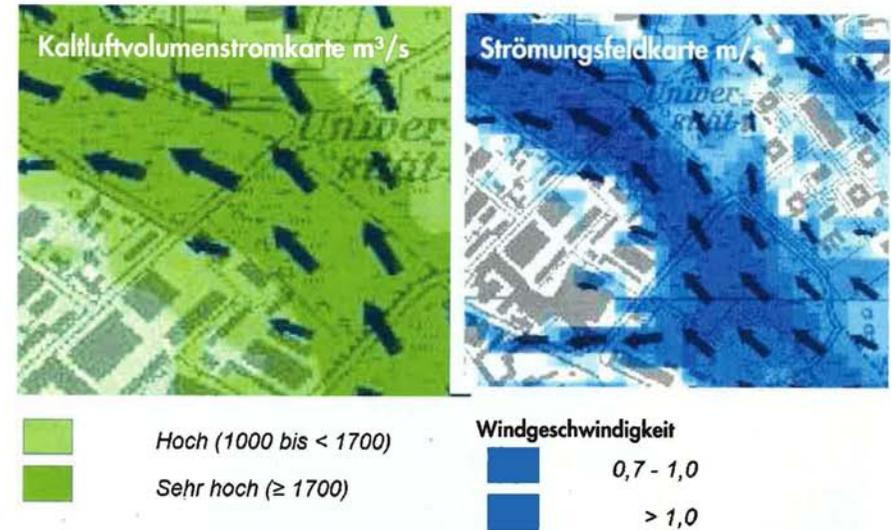


**Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

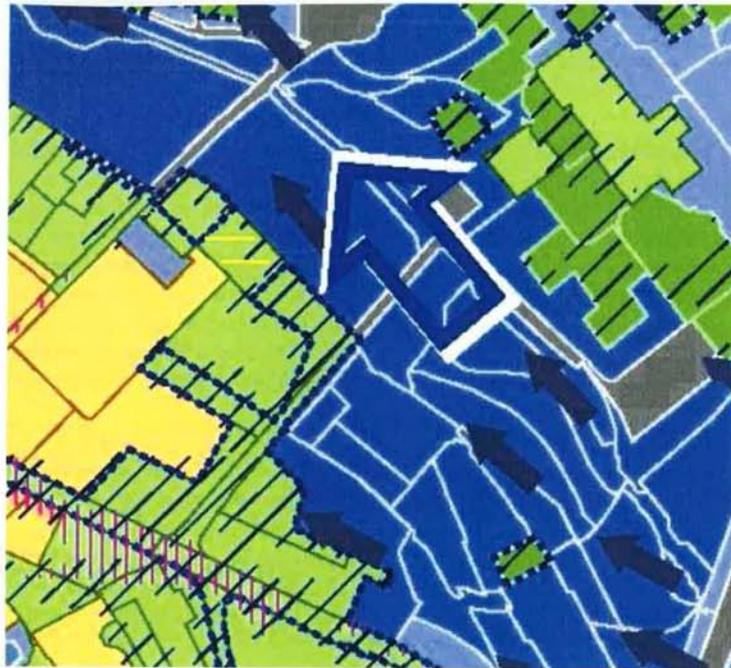
**Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen**

- 1 Sehr günstig
- 2 Günstig
- 3 Weniger günstig

Die **Klimafunktionskarte** weist den überplanten Bereich als klimatisch günstigen Siedlungsraum aus. Die Siedlungsbereiche profitieren hier von dem übergeordneten Luftaustauschbereich. Die Klingelbachaue fungiert mit den Kaltluftentstehungsgebieten als Kaltluftleitbahn.



Die Detailkarten **Kaltluftvolumenstrom** und **Strömungsfeldkarte** zeigen deutlich die Kaltlufteinwirkungsbereiche. Je nach Dichte der Bebauung und Intensität der Strömungsdynamik kann die Eindringtiefe der Kaltluft in solchen Siedlungsräumen – bei zunehmender Verzögerung und Erwärmung – mehr als 1 000 m betragen.



..... **Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen (Gunstwirkung)**

- Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**  
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**  
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimatologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.

**Grün- und Freiflächen**

- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**  
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- Hohe bioklimatische Bedeutung**  
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten. Bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.

In der **Planungshinweiskarte** sind die überplanten Bereiche zusätzlich als „bebaute Gebiete mit klimarelevanten Funktionen (Gunstwirkung)“ ausgewiesen. Die so gekennzeichneten Flächen besitzen aufgrund ihrer Bebauungsart und ihrer Lage eine klimatische Bedeutsamkeit für angrenzende Siedlungskörper. Diese „Gunstwirkungen“ beruhen auf ihrer verhältnismäßig starken nächtlichen Abkühlung oder ihrem relativ windoffenen Charakter – auf Eigenschaften also, die sich aus einem niedrigen Versiegelungsgrad und einer lockeren Bebauung mit meist geringen Gebäudehöhen ergeben. Die Klingelbachauve stellt eine relevante Luftleitbahn da, die wesentlich zur Verbesserung der angrenzenden Bebauung aus bioklimatischer Sicht beiträgt.

**Auswirkungen**

Wenn das innerhalb der Flächen vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten und die Klimarelevanz für umliegende Siedlungsräume berücksichtigt wird, ist die Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher baulicher Nutzung meist relativ gering. Der geplante Neubau stellt in der U-Form eine Barriere für den Zufluss von Kaltluft dar. Eine entsprechende Querstellung der geplanten Gebäude (2 gelbe Striche) würde trotz der Höhe im Vergleich zum ursprünglichen Zustand die bioklimatische Situation nicht verschlechtern. Eine Minimierung der Auswirkung kann nur durch eine entsprechende Durchgrünung mit Erhalt der großkronigen Bäume und Schaffung einer wassergebundenen Zuwegung und Parkbuchten erreicht werden.