

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 05/02 „Schützenstraße/ Krofdorfer Straße“, 1. Änderung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB), der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 07.09.2015

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr.2 BauGB vom 22.07. bis einschließlich 29.08.2014

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurden nicht abgegeben.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Ergänzung und erneuten Einleitung gemäß § 13a (3) Nr.2 BauGB vom 19.01.2015 bis einschließlich 30.01.2015

Stellungnahmen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurden nicht abgegeben.

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (21.01 und 28.01.2015)

Offenlegung gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015

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

Kreiling Architekten (22.06.2015)

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.3 BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (22.6.2015)

RP Gießen – Immissionsschutz (22.06.2015)

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (22.06.2015)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

RP Gießen:

- Grundwasserschutz, Wasserversorgung (22.06.2015)
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (22.06.2015)
- Ind. Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (22.06.2015)
- Kommunales Abwasser, Gewässergüte (22.06.2015)
- Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (22.06.2015)
- Bergaufsicht (22.06.2015)

Landkreis Gießen (22.06.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (26.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Wirtschaftsförderung (22.06.2015)

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (28.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (27.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Vermessung (27.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (22.06.2015)

IHK Gießen-Friedberg (16.06.2015)

PLEdoc GmbH (26.05.2015)

hessenARCHÄOLOGIE (22.05.2015)

Deutsche Telekom Technik GmbH (11.06.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz – E4 (12.06.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Gießen (12.06.2015)

RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (02.06.2015)

Energienetz Mitte GmbH (21.05.2015)

Stadtwerke Gießen AG - Nahverkehr Services (20.05.2015)

Stadtwerke Gießen AG – Abt. Wärmeversorgung (08.06.2015)

Magistrat der Stadt Wetzlar (11.06.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Wiesbaden

Kreishandwerkerschaft, Gießen

Bund für Umwelt und Naturschutz

Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V.

Dt. Gebirgs- u. Wanderverein

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

Naturschutzbund Deutschland e.V.

Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde

Stadtwerke Gießen AG, Abt. Stromversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Mit.N Abt. Gasversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung

Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, Abt. Erschließungsbeiträge/ Abt. Straßenbau

MWB Mittelhessische Wasserbetriebe

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Regierungspräsidium Gießen , Abt. IV - Umwelt -

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt

Schutzgemeinschaft Dt. Wald, Ortsverband Stadt und Landkreis Gießen

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2014/29
Dokument Nr.: 2015/67176

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

Datum 22. Juni 2015

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. G 5/02 „Schützenstraße / Krofdorfer Straße“,
1. Änderung, in Gießen

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 15.05.2015, hier eingegangen am 18.05.2015, Az.: 61/Bu

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

(....)

Immissionsschutz
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421,
Herr Rupp i.V., Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Aus jetziger Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung der vorgelegten Planunterlagen.

Der Umwidmung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet kann erst zugestimmt werden, sofern die auf dem Planungsgrundstück vorhandene Kfz-Werkstatt an einen anderen Standort umgesiedelt ist.

Eine strikte Umwidmung des aktuell ausgewiesenen Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet hätte für den Kfz-Betrieb möglicherweise weitreichende Folgen, die im ungünstigsten Fall sogar einer Enteignung gleichkommen könnten.

Zum einen ist gemäß Baunutzungsverordnung die Errichtung und der Betrieb von Kfz-Werkstätten aufgrund ihres besonderen Störungsgrades in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Zum anderen würde eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für den Betrieb bedeuten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und zur Nachtzeit um jeweils 5 dB(A) herabgesetzt werden würden, was eine Einhaltung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte nur unter erheblichen Einschränkungen im Betriebsablauf der Kfz-Werkstatt möglich macht.

Der vorgelegten Planung kann insofern zum jetzigen Zeitpunkt nur zugestimmt werden, wenn eine entsprechende Regelung getroffen wird, die den aktuellen Bestandsschutz der Kfz-Werkstatt sicherstellt, bis der Betrieb an einen anderen Standort umgezogen ist. Es wird empfohlen, den Betreiber/Eigentümer der Kfz-Werkstatt an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G1 05/02 „Schützenstr./Krofdorfer Straße“, 1. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen – Dezernat Immissionsschutz v. 22.06.2015

Behandlungsvorschlag:

Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken in Annahme einer Fortsetzung der Grundstücksnutzung als Werkstatt sind mittlerweile durch die Umsiedlung der Werkstatt und den Verkauf des Grundstücks zu Wohnungsbauzwecken gegenstandslos geworden.

Der Eigentümer des Werkstattgeländes hat mittlerweile an einen Investor verkauft, mit dem das Stadtplanungsamt ein Baukonzept für eine Wohnanlage abgestimmt hat. Die Werkstatt selbst ist bereits an einen anderen Standort in der Weststadt umgesiedelt worden und wurde am bisherigen Standort Mitte August 2015 geschlossen. Der Betreiber teilte der Stadt mit, dass er das Gewerbe umgehend beim städtischen Ordnungsamt ummelden werde.

Die Empfehlung des Regierungspräsidiums, eine entsprechende Regelung bis zum Umzug des Werkstattbetriebes treffen, ist somit gegenstandslos geworden.

Über Dezernat II

Stadtplanungsamt
Herr Buns

Bebauungsplan Nr. G 5/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“, 1. Änderung
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1
i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 15.05.2015

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die naturschutzfachlichen Belange sind in Anlage 1 zusammengestellt.

i. A.



Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Anlagen:
Anlage 1 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Anlage 1

**Naturschutzfachliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum
Bebauungsplan Nr. G 5/02 „Schützenstraße/Krofdorfer Straße“, 1. Änderung,
Planstand: Entwurf vom Mai 2015**

Zur Begründung 6.4 Pflanzen, Tiere und Biotoptypen, S. 27

Eine Überprüfung der Gebäude auf gebäudebewohnende Tierarten erfolgt momentan. Ob neben den erwähnten Mauerseglern weitere planungsrelevante Arten betroffen sind, wird sich erst nach Abschluss der Erfassung ergeben. Derzeit liegen somit keine belastbaren Daten vor. Aufgrund dessen können wir bezüglich des Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG zu vorgelegtem Entwurf keine Stellungnahme abgeben. Diese Vorgehensweise haben wir im Rahmen anderer Verfahren bereits mehrfach kritisiert.

Das entsprechende Gutachten samt Artenschutzprüfung ist uns vor Satzungsbeschluss zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G1 05/02 „Schützenstr./Krofdorfer Straße“, 1. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt f. Umwelt u. Natur v. 22.06.15

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung zur Erstellung und Abstimmung einer artenschutzrechtlichen Begutachtung bis zum Satzungsbeschluss wurde gefolgt. Die Entwurfs-offenlage musste jedoch aus verhandlungstaktischen Gründen vorgezogen werden.

Bauprojektplanungen und Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren einerseits und die Zeiten für tierkundliche Erhebungen andererseits sind teilweise nur schwer aufeinander abzustimmen. Im vorliegenden Verfahren wurde die bereits im März beauftragte Kartierung erst Anfang September vorgelegt; der Satzungsbeschluss erfolgt jetzt im Oktober. Insofern hätte noch vor Satzungsbeschluss reagiert werden können, wenn das Projekt aus artenschutzrechtlichen Gründen überhaupt nicht in der geplanten Form möglich gewesen wäre. Dies ist aber nicht der Fall.

Die Mauersegler-Kolonie in den hohen Gebäuden war schon vor der Kartierung bekannt, und so ist schon in den Festsetzungen darauf reagiert worden. Auf das beobachtete Ein- und Ausfliegen von Mauerseglern am Werkstattgebäude wurde im Bebauungsplan mit einem Hinweis zum Artenschutz reagiert, nachdem für den Abriss der Werkstatt eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist und nach dem Nisthilfen für mindestens zwei Brutpaare an den geplanten Neubauten auf dem ehemaligen Werkstattgelände anzubringen sind. Die Umsetzung dieser Hinweise kann - da es sich bei dem Vorhaben auf dem Werkstattgelände um ein einziges Bauprojekt eines einzelnen Investors handelt - erst im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden, so dass auf eine Aufnahme in die Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) verzichtet werden kann, und eine erneute Offenlage somit nicht notwendig ist.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 05/02 „Schützenstr./Krofdorfer Straße“, 1. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt f. Umwelt u. Natur v. 22.06.15

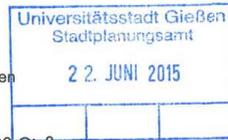
Weitere Maßnahmen sind, wie die Kartierung ergab, nicht notwendig

Im Zuge der parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführten Verhandlungen mit dem Eigentümer für den im Plangebiet ursprünglich vorgesehenen Discounter wurde im Frühjahr die Notwendigkeit gesehen, die städtischen Planungsziele zeitnah mit einem – an sich rechtlich nicht erforderlichen - Entwurfsbeschluss zur Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung bekräftigen zu lassen. Daher wurde die Entwurfsoffenlegung noch vor dem Abschluss der artenschutzfachlichen Begutachtung durchgeführt. Dieses Vorgehen trug auch dazu bei, dass eine gütliche Einigung zwischen dem Discounter-Entwickler, der Eigentümer des Baugrundstückes sowie dem ausgewählten Investor für die Wohnanlage erzielt wurde.

Der kritische Hinweis des Amtes für Umwelt und Natur, dass bereits bei mehreren Bebauungsplanverfahren zum Zeitpunkt der Offenlage keine abschließenden gutachterlichen Erkenntnisse vorlagen, ist zwar nachvollziehbar. Jedoch gibt es weder eine diesbezügliche eindeutige rechtliche Regelung, noch in jedem Planungsfall die Gelegenheit zur zeitlich koordinierten und optimierten Vorlage aller angeforderten Unterlagen. Entscheidend ist dabei, dass zum Zeitpunkt der Abwägung über einen Bebauungsplan keine Defizite beim Abwägungsmaterial erkannt werden.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



**Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 5/02
„Schützenstraße/Krofdorfer Straße“, 1. Änderung**

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 18.05.2015 bis einschließlich 22.06.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Reduzierung der Mindeststärke der Substratschicht der Tiefgarage auf beispielsweise ausreichende 30 cm oder gar lediglich mit Anforderung an dauerhafte Intensivbegrünung
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Henry Kretling*
Adresse: *Ludwig-Rinn-Str. 16, 35452 Heuchelheim*
Datum: *22.06.2015*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 22.05.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„Schützenstraße/Krofdorfer Straße“,
1. Änderung
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/02 „Schützenstr./ Krofdorfer Straße“, 1. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Architekten H. Kreiling vom 22.06.2015

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung wird aus Gründen der Verbesserung des Wohnumfeldes und der kleinklimatischen Bedingungen nicht gefolgt.

Der Reduzierung der Substratschicht von 60 auf 30 cm wird nicht zugestimmt. Dem Bauherrn wird eine den Obergrenzen der §§ 17 + 19 BauNVO entsprechende Überbauung des Grundstückes zugestanden. Um einen Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad des Grundstückes zu schaffen und das Kleinklima sowie das Wohnumfeld innerhalb der zukünftigen Wohnbebauung zu verbessern, ist eine intensive Begrünung des Innenbereiches des Grundstückes auf dem Dach der Tiefgarage notwendig.

Das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen hat hierzu mit Schreiben vom 28.1.2015 die Empfehlung ausgesprochen, die „Begrünung des Innenhofes durch ausreichende Überdeckung“ vorzunehmen.

Damit Stauden, Büsche und kleine Bäume hier ausreichende Wuchsbedingungen geboten bekommen, ist die Realisierung einer 60 cm hohen Substratschicht unabdingbar. Die hierdurch eintretende Verbesserung des Wohnumfeldes hat zudem auch für den Bauherren eine den Wert steigernde Wirkung für seine Immobilie. Insbesondere in den Erdgeschosszonen kann so der Eindruck eines nur wenig begrünten Hinterhofes durch höher wachsende Pflanzen wie Stauden, Büsche und kleine Bäume vermieden werden.