

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan

GI 02/07 "Rinn'sche Grube"

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Gießen, den 11.04.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.02.2020 - 25.03.2020

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

██████████ (24.03.2020)

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

keine

Stellungnahmen, ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

keine

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.02.2020 - 25.03.2020

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

Regierungspräsidium Gießen (25.03.2020)

Ortslandwirt Vogelhöfer (15.03.2020)

Landkreis Gießen, Abteilung für den ländlichen Raum (26.02.2020)

Stellungnahme, die berücksichtigt werden konnten oder durch die Entwurfsoffenlage gegenstandslos geworden sind und daher keiner Abwägung unterliegen:

Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE (04.03.2020)
Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (23.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (17.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (25.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (24.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (23.03.2020)
Kampfmittelräumdienst, Regierungspräsidium Darmstadt (16.03.2020)
Stadtwerke Gießen AG, Netze Energie+Wasser, Planung (26.02.2020)
Universitätsstadt Gießen, Klimaschutzmanagement und lokale Nahverkehrsorganisation (31.03.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest (10.03.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassen-Auskunft (06.03.2020)
Rhein-Main-Verkehrsverbund, Verkehr und Mobilitätsplanung (3.03.2020)
Polizeipräsidium Hessen, Prävention (17.03.2020)

Stellungnahmen, ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (23.03.2020)
Amt für Bodenmanagement Marburg (19.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (03.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde (03.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Umlegungsstelle (02.03.2020)
Energienetz Mitte GmbH (04.03.2020)
IHK Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (20.03.2020)
Pledoc GmbH (26.02.2020)
Avacon Netz GmbH (25.02.2020)
TenneT TSO GmbH (03.03.2020)
Ericsson GmbH (23.03.2020)
Handwerkskammer Wiesbaden (26.02.2020)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (11.03.2020)
Deutscher Wetterdienst (18.03.2020)
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (26.02.2020)
Stadt Wetzlar (25.03.2020)
Gemeinde Wettenberg (26.02.2020)
Gemeinde Buseck (25.02.2020)
Stadt Pohlheim (28.02.2020)

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2021 - 17.09.2021

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

[REDACTED] (24.08.2021)

[REDACTED] (09.08.2021)

Stellungnahmen, ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

keine

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2021 - 10.09.2021

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

Regierungspräsidium Gießen (15.09.2021)

Ortslandwirt Vogelhöfer Gießen (09.09.2021)

Landkreis Gießen, Abteilung für den ländlichen Raum (26.07.2021)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (07.09.2021)

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

Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE (13.09.2021)

Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (10.09.2021)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (05.08.2021)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (09.09.2021)

Mittelhessische Wasserbetriebe Gießen (09.09.2021)

SWG AG, Nahverkehrs-Services (10.09.2021)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (03.09.2021)

Universitätsstadt Gießen, Bodendenkmalpflege (30.07.2021)

Mittelhessen Netz GmbH, Netzanschlüsse (10.09.2021)

Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (01.09.2021)

Ericsson Services GmbH (13.08.2021)

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest (22.09.2021)

Stellungnahmen, ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

IHK Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (06.09.2021)

Handwerkskammer Wiesbaden (21.07.2021)

Amt für Bodenmanagement Marburg (01.09.2021)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (06.09.2021)

Landkreis Gießen, Untere Wasserbehörde (04.08.2021)

Deutscher Wetterdienst (29.07.2021)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (09.09.2021)

Rhein-Main-Verkehrsverbund, Verkehr und Mobilitätsplanung (8.09.2021)

Avacon Netz GmbH (21.07.2021)

EAM Netz GmbH (30.07.2021)

TenneT -Bauleitplanung- (06.08.2021)

Universitätsstadt Gießen, Umlegungsstelle (12.08.2021)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (21.07.2021)

Stadt Pohlheim (21.07.2021)

Stadt Linden (20.07.2021)

Im Rahmen der Offenlegung haben keine Stellungnahme abgegeben:

Schutzgemeinschaft Dt. Wald
Landkreis Gießen, Gesundheitsamt
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
Archäologischer Denkmalpfleger Herr M. Blechschmidt
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
Hotel- und Gaststättenverband Mittelhessen e.V.
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Kreishandwerkerschaft
Forstamt Wettenberg
Bund für Umwelt und Natur
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Dt. Gebirgs- und Wanderverein
Landesjagdverband Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland e. V.
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen
Kreisbauernverband Gießen e.V.
Ortslandwirt Rinn, Gießen-Wieseck
Frauenbeauftragte der Stadt Gießen
Polizeipräsidium Gießen, Regionaler Verkehrsdienst
Deutsche Telekom Technik, Bayreuth und Bonn
Energienetz Mitte, Dillenburg
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Fernwärme
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Gasversorgung
MIT.N, Abteilung Stromversorgung
Staatliches Schulamt
Lebenshilfe Kreisverband Gießen e.V., Geschäftsstelle Garbenteich
Evangelischer Kirchengemeindeverband
Pfarrverband katholischer Kirchengemeinden
Magistrat der Stadt Wetzlar

Magistrat der Stadt Lollar
Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Wettenberg
Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck
Gemeindevorstand der Gemeinde Fernwald
Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg
Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt
Universitätsstadt Gießen, Jugendamt
Universitätsstadt Gießen, Sportamt
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter

Universitätsstadt Gießen Stadtschulamt		Universitätsstadt Gießen	
13. Sep. 2021		10.09.2021	
		I	II III IV F

Gießen, den 24.08.2021

An das
Stadtplanungsamt Gießen

Bebauungsplan GI 02/07 Rinn'sche Grube

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

1) Erschließung für Rad- und Fußverkehr

Das Gebiet wird über eine Sackgasse erschlossen. Sackgassen haben den Nachteil, dass sie zu langen Wegelängen führen, wenn Personen das Gebiet verlassen. Lange Wege begünstigen das Autofahren und machen das Radfahren und Gehen unattraktiv. Von daher passt die vorgelegte Planung nicht zu den verkehrspolitischen Zielen der Stadt Gießen. Schon heute zeigen Analysen, dass der Median der Häuserblockgrößen in Gießen deutlich größer ist als im Rhein-Main-Gebiet und fast allen süddeutschen Städten¹. Der Bebauungsplan verfestigt dieses Problem der Gießener Stadtplanung und sollte daher um Fußwege/Treppen bzw. Geh- und Radwege an den mit roten Pfeilen im folgenden Plan dargestellten Stellen ergänzt werden. (Begrüßenswert ist, dass schon eine zusätzliche Fußgängerachse im Vergleich zum ersten Entwurf ergänzt wurde.) Die rot skizzierten Wegeverbindungen sollten entweder als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen werden oder mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten des Radverkehrs versehen werden. Damit wird auch erreicht, dass Anwohner benachbarter Wohngebiete oder zur Naherholung in die Feld- und Wiesenbereiche zwischen Bahnlinie und Bebauungsplangebiet kommen können. Derzeit gibt es nämlich zwischen Lichtenauer Weg und neuem Friedhof keine einzige Zugangsmöglichkeit in das Gebiet. Die Verbindung zwischen Marburger Straße und dem neuen Wohngebiet sowie Hunfeld und dem neuen Wohngebiet würden insbesondere die Fußwege zur Bushaltestelle deutlich verkürzen (vgl. Punkt 2 dieser Stellungnahme).

¹ Vgl. Medianwerte der Häuserblocks europäischer Städte 2012 – Grafik: Poelman, H.; Dijkstra, L. und Ackermans, L. (2020): How many people can you reach by public transport, bicycle or on foot in European cities? Measuring urban accessibility for low-carbon modes. Directorate-General for Regional and Urban Policy. Working Paper 01/2020. Brüssel: Europäische Kommission, S. 29, im Internet zu finden unter: <https://www.zukunft-mobilitaet.net/171092/analyse/performance-und-erreichbarkeit-fussverkehr-radverkehr-staedte-europa/>

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

Zu 1):

Den Anregungen, die vorgeschlagenen Rad- und Fußwegeverbindungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Ein Treppenweg mit Schieberampen wurde in die Entwurfsplanung aufgenommen. Eine fußläufige Anbindung des Neubaugebietes an das bestehende östliche Baugebiet Hunfeld ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Höhensituation mit dem vorhandenen dicht bewachsenen Geländeeinschnitt erschließungstechnisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Darüber hinaus befinden sich die nordöstlich angrenzenden Grundstücke in privatem Eigentum und stehen für eine mögliche Wegeführung in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

Eine mögliche Wegeverbindung in Richtung der nördlich bzw. nordwestlich gelegenen, freien Feldflur würde einerseits durch den geschlossenen Gehölzbestand führen, der forstrechtlich als Wald zu bewerten ist und auch aus naturschutzfachlicher Sicht hier als geschlossene Gehölzfläche verbleiben soll. Zudem fällt das Gelände hier ebenfalls deutlich ab, sodass zur Herstellung einer tatsächlich geeigneten Wegeführung auch hier insbesondere auch für eine barrierefreie, fahrradgeeignete Wegeführung eine unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahme erforderlich wäre.

Der Anregung, eine Wegeverbindung aus dem Neubaugebiet vorzusehen, wird insofern nachgekommen, dass statt der rot markierten Vorschläge im Bereich eines städtischen Grundstücks im Nordosten des Plangebietes und gemäß der angeregten grünen Trasse eine Wegeverbindung in Form einer Treppenanlage mit Schieberampen für Fahrräder und Kinderwagen bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Abb. 1



Feldmann Architekten GmbH, Stand: 26.05.2021

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

2) Anbindung Bushaltestelle

Die Anbindung an den ÖPNV ist entgegen der Behauptungen in der Begründung des Bebauungsplans keinesfalls sichergestellt. Die Buslinien 15 und 371 fahren zwar in der Nähe des neuen Baugebiets vorbei, es gibt aber keine Bushaltestelle in Höhe des Baugebiets an der Marburger Straße. Die Fußwege zur Bushaltestelle betragen zum Teil bis zu 600 Meter. Die Nutzung des Busses ist damit unattraktiv. Aus diesem Grund sollte neben den neuen Wegen zur Marburger Straße und Hunfeld (vgl. Punkt 1) auch eine neue Bushaltestelle an der Ecke Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße eingerichtet werden, die sowohl von der Linie 15, als auch von der Linie 371 angefahren werden kann. Die Aussage, dass derzeit ein zusätzlicher Haltepunkt in der Nähe des Baugebietes geprüft werde, wurde auf meinen Hinweis zum Vorentwurf des B-Plans zwar schon aufgenommen, die Praxis der Stadt Gießen zeigt jedoch, dass „Prüfen“ erst einmal gar nichts bedeutet, denn es wurden schon viel mehr Haltestellen beschlossen und in Aussicht gestellt, die bis heute nicht gebaut wurden (z.B. Bushaltestelle in Höhe Weidigstraße an der Marburger Straße). Es kommt darauf an, dass die Haltestelle vor Errichtung der ersten Häuser in Betrieb genommen wird. Daher sollte der Bebauungsplan erst beschlossen werden, wenn die Bushaltestelle auch in Betrieb genommen wurde. Andernfalls gewöhnen sich die neuen Bewohner*innen gleich daran, dass sie das Auto nehmen und steigen auch auf den Bus nicht mehr um, wenn die Bushaltestelle nach Jahren doch noch gebaut werden sollte. Mobilitätsverhalten lässt sich am ehesten ändern, wenn sich die Lebensumstände ändern, also vor allem bei einem Umzug. Dieser Erkenntnis sollten die Stadtverordneten Rechnung tragen, wenn sie ein klimaneutrales Gießen beschlossen haben.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

Eine zusätzliche Wegeverbindung in Richtung der Marburger Straße ist an der markierten Stelle aufgrund des Höhenversatzes zwischen Tiefgarageneinfahrt und Parkplatz nicht umsetzbar.

An der Planung wird demnach weiterhin festgehalten.

Die stadthistorisch vergleichenden Ausführungen über Häuserblockgrößen und demzufolge anzulegende (verkürzende) Fuß- und Radwege werden zur Kenntnis genommen. Dieser idealtypische Argumentationsansatz kann im Plangebiet mit seinen vorhandenen Zwangspunkten aber nicht realisiert werden.

Zu 2):

Der Anregung zur Anbindung an den ÖPNV wird im Rahmen der Nahverkehrsplanung gefolgt.

Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge der Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in unmittelbarer räumlicher Nähe zum geplanten Neubaugebiet werden derzeit geprüft und insbesondere in dem in Aufstellung befindlichen Nahverkehrsplan in Abhängigkeit zur künftigen Linienführung der Stadtbusse räumlich verortet. Eine neue Bushaltestelle wurde im näheren Bereich der Einmündung der geplanten Neubaugebietserschließung in die Marburger Straße im Vorabzug der Angebotskonzeption vorgeschlagen. Der Nahverkehrsplan wird noch in 2022 beschlossen.

Die entsprechenden Abstimmungen und Planungen erfolgen außerhalb des Bauleitplanverfahrens und betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auch die zeitliche Koordinierung der Errichtung der neuen Bushaltestelle bzw. Buslinie mit der Inbetriebnahme des neuen Quartiers kann hierüber nicht geregelt werden.

3) Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt Marburger Straße

Die Verkehrsuntersuchung weist leider deutliche Schwächen auf. Erneut ist festzustellen, dass wieder mal nur der Autoverkehr betrachtet wurde, aber nicht einmal alle Fahrbeziehungen des Radverkehrs geprüft wurden. Selbst bei der Planung für den Autoverkehr wurde übersehen, dass in der Einmündung die Sichtdreiecke nicht frei von Hindernissen sind, weil Bäume und parkende Autos im Sichtdreieck parken. Es wäre schön, wenn die Stadtverwaltung zukünftig kompetentere Planungsbüros mit der Planung beauftragt oder ansonsten zumindest selber diese Defizite im Vorfeld erkennt und sich mit der Straßenverkehrsbehörde frühzeitig abstimmt, da es in der Straßenverkehrsbehörde zumindest einzelne Personen gibt, die durch Fortbildungen ausreichend qualifiziert sind, diese Defizite schnell zu erkennen.

Konkret sind folgende Änderungen erforderlich, damit wirklich eine ausreichende Anbindung des Baugebietes erreicht wird:

- a) Schaffung von ausreichenden Sichtdreiecken für KFZ, die aus dem Neubaugebiet kommen. D.h. die Sicht muss ausreichend in beide Richtungen sein, wenn die KFZ vor der Radwegefurt stehen. Derzeit ist dies nicht gegeben. Dies hat zur Folge, dass Bäume und Parkplätze entfernt werden müssen. Die Sichtdreiecke sind in der folgenden Skizze (nicht maßstäblich!) in Violett skizziert.
- b) Der Radverkehr muss gemäß Straßenbaulinien mindestens 20 Meter vor der Einmündung fahrbahnnah ohne Sichthindernisse zwischen Radverkehr und KFZ-Verkehr geführt werden, um Rechtsabbiegeunfälle zu minimieren. Die nötige Verlegung des Radwegs ist in der folgenden Skizze (nicht maßstäblich!) in Rot skizziert.
- c) Es bedarf Querungsmöglichkeiten für Rad- und Fußgängerverkehr, damit diese in das Neubaugebiet gelangen können und das Neubaugebiet verlassen können. Die Fahrbeziehungen für den Radverkehr sind in der folgenden Skizze in Blau (indirektes Abbiegen) und Grün (direktes Abbiegen) skizziert. Aufgrund der Radwegebenutzungspflicht, an der die Straßenverkehrsbehörde festhält, sind alle Fahrbeziehungen zwingend erforderlich, denn nur so kann das Fahrbahnbenutzungsverbot aufrecht gehalten werden.
- d) Der bisher als reiner Gehweg beschilderte Weg zwischen Holbeinring 101 und Holbeinring 105 sollte für den Radverkehr freigegeben werden (dafür ist er ausreichend breit) und sollte so an die Marburger Straße angebunden werden, dass er vom stadteinwärts führenden Radweg angefahren werden kann und verlassen werden kann. Die Fahrbeziehungen für den Radverkehr sind in der folgenden Skizze in Blau (indirektes Abbiegen) und Grün (direktes Abbiegen) skizziert.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

Zu 3:

Die Anregungen zum Knotenpunkt Marburger Straße werden zur Kenntnis genommen und dem Fachamt weitergeleitet. Die Kritik an der Verkehrsuntersuchung/VU wird nicht geteilt.

Die für die Ebene der Bebauungsplanung und insbesondere zur Abstimmung mit Fachbehörden erstellte VU ist keine Ausführungsplanung und stellt gutachterlich in diesem Zusammenhang ausschließlich die Möglichkeiten zur leistungsfähigen verkehrstechnischen Erschließung des geplanten Neubaugebietes dar. In der VU wurde auch darauf hingewiesen, dass die Radwegeführung stadteinwärts überarbeitet werden sollte. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher bereits den entsprechenden Abschnitt der Straßenparzelle der Marburger Straße und schafft somit auch Baurecht für mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, die aber grundsätzlich nicht Inhalt des Bebauungsplanes, sondern Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung sind.

zu a)+b)

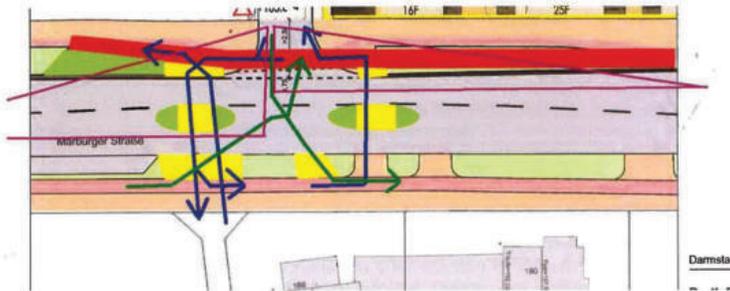
Die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder einschließlich der Umgestaltungsmaßnahmen in Bezug auf bestehende Straßenbäume und Parkplätze an der Marburger Straße ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

zu c)

Auch die Untersuchung und die Herstellung von Querungsmöglichkeiten ist innerhalb der in den Bebauungsplan aufgenommenen Verkehrsfläche möglich, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

zu d)

Die Erweiterung des reinen Gehwegs, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, um eine zusätzliche Nutzung durch Radfahrer, ist von der Straßenverkehrsbehörde nach Umsetzung des Neubaugebietes und auch im Hinblick auf die Nutzung als Schulweg zu prüfen.



4) Ausweitung verkehrsberuhigter Bereich

Mit 9 Metern Straßenbreite ist die Zufahrt zwischen Marburger Straße und dem derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich viel zu schmal, um dort eine angemessene breite Fahrbahn und angemessene Breite Gehwege (mindestens 2,50m pro Seite) anzulegen. Ein einseitiger Gehweg ist an der Stelle nicht akzeptabel, weil der gesamte Fußverkehr diese Strecke nutzt und wegen des geplanten Hotels auch auf beiden Seiten der Fahrbahn ein Verkehrsbedürfnis besteht. Aus diesem Grund möchte ich darum bitten, dass auch dieser Straßenbereich als verkehrsberuhigter Bereich angelegt wird. Gerne kann durch geeignete Gestaltung dafür gesorgt werden, dass einseitig ein Raum für Fußgängerverkehr entsteht, der diesem vorbehalten bleibt.

5) Privater Spielplatz und privater Quartiersplatz

Der Quartiersplatz und insbesondere der Spielplatz sollten so festgesetzt werden, dass sie auch von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden können. Außerdem sollten sie eine feste Größe im Plan erhalten, da ansonsten die Eigentümer die Fläche so klein wählen können, dass sie als solche nicht mehr nutzbar sind. Da es im bestehenden Gebiet zwischen Ludwig-Richter-Straße und Lichtenauer Weg keinen einzigen Spielplatz gibt, gibt es einen Bedarf für die Nutzung des Kinderspielplatzes auch durch Personen, die nicht im Neubaugebiet leben. Der Spiel- und Quartiersplatz sollten städtisch werden, so dass damit der Zugriff für die Allgemeinheit gesichert ist. Das Beispiel des Quartiersparks am Kugelberg, der als private Grünfläche ausgewiesen ist, dann aber zerstückelt an die Anwohner verkauft wurde und somit nicht durch die Allgemeinheit nutzbar ist, zeigt bereits deutlich, dass es keine gute Idee ist, private Grünflächen festzusetzen. Ein weiteres negatives Beispiel, wo es zu Nutzungskonflikten zwischen Allgemeinheit und Eigentümern kommt ist der Verbindungsweg zwischen Kropbacher Weg und Salomestraße. Weitere Probleme stellen die Marshall- und Dulles-Siedlung dar, wo die Straßen in Privateigentum sind und die Stadt immer wieder Schwierigkeiten hat, als Straßenverkehrsbehörde ihre Anordnung durchzusetzen oder Einfluss auf den öffentlichen Raum zu nehmen. Ein weiteres Negativbeispiel ist der August-Balzer-Weg, wo die Messe Gießen einfach eine öffentliche Straße durch Tore gesperrt hat und die Stadt Gießen es nicht schafft, die Straße für die Öffentlichkeit frei zu halten. Ein weiteres negatives Beispiel ist der Parkplatz des Baumarktes Bauhaus, über den ein Gehrecht für die Allgemeinheit verläuft, was der Eigentümer aber dadurch blockiert, dass er keine Wege entlang des gehrechts angelegt hat. Die Stadt Gießen lässt all dies einfach zu, statt die Beschlüsse

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

Zu 4:

Den erneut vorgetragenen Anregungen zur Straßenbreite und zur Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereichs wird teilweise gefolgt.

Der Anregung wurde schon zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend entsprochen, dass der Querschnitt der Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Marburger Straße verbreitert und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im weiteren Verlauf der geplanten Stichstraße bereits ab der Höhe der Hinterkante der ersten Bauzeile an der Marburger Straße in die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ übergeht. Im verkehrsberuhigten Bereich werden keine separaten Gehwege angelegt.

Zu 5:

Der Anregung wird auf Bebauungsplan-Ebene teilweise entsprochen.

Der geplante Quartierspielplatz wird weiterhin symbolhaft als private Grünfläche festgesetzt und somit bauplanungsrechtlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gesichert. Die Größe dieser Fläche sowie insbesondere auch die konkrete Ausgestaltung mit Spielmöglichkeiten und die Qualität der Freiflächen ist Gegenstand einer diesbezüglichen und mit den zuständigen städtischen Ämtern abgestimmten Freiraumplanung mit hohen Qualitätsstandards, deren Ergebnisse im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen und somit vertraglich gesichert werden.

Zudem werden im städtebaulichen Vertrag auch Regelungen zur öffentlichen Nutzung getroffen. Die öffentliche Zugänglichkeit auch für Kinder und Familien, die nicht im Quartier wohnen, wird im Bebauungsplan zudem über Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind, bauplanungsrechtlich gesichert.

Bei der Festsetzung öffentlicher Grünflächen müssen i.d.R. andere Anforderungen, für die hier kein ausreichender Spielraum besteht, sowie die Kapazitäten des zuständigen Fachamtes berücksichtigt werden.

der Stadtverordneten durchzusetzen. Ein weiteres negatives Beispiel ist die Wegeparzelle am Ende der Sieboldstraße, die der Bahn gehört und wo die Bahn öffentlichen Verkehr nur duldet. Autos, die dort parken und die Fußwege in Richtung Innenstadt versperren, kann die Stadt nicht entfernen oder verwarnen. Auch dies zeigt, dass die Stadt Gießen Besitzerin aller öffentlicher Grundstücke sein sollte, auf denen öffentliches Leben für die Allgemeinheit stattfinden soll.

6) Klimaschutzziele

Es fehlen Aussagen, in wie fern die Pläne mit dem Ziel der Stadt Gießen vereinbar sind, bis 2035 klimaneutral zu werden. Es gibt keine Elemente in den Planungen, um die Nutzung von Photovoltaik zu forcieren oder um den KFZ-Verkehr zu reduzieren. Vielmehr sind diverse neue Tiefgaragen geplant. Dieses Ziel widerspricht den Zielen der Stadt Gießen im Klimaschutz.

Entsprechende Aussagen, Vorgaben und Maßnahmen sollten in den Plan aufgenommen werden. Der Plan sollte auch erst beschlossen werden, wenn die Anzahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit in der Stellplatzsatzung reduziert wurde.

7) Lage der PKW-Stellplätze

Die PKW-Stellplätze sollten auch keinesfalls dezentral in Tiefgaragen angelegt werden, sondern zentral am Rande des Plangebietes in einem Parkhaus, so wie es in allen Quartieren üblich ist, die autoreduziert entwickelt werden. Wenn die Autos nicht bis unter die Wohnung gefahren werden, sondern in gewissem Abstand im Parkhaus stehen, reduziert sich die PKW-Nutzung automatisch, weil der Weg zum Auto weiter als zum Fahrrad ist. Außerdem steigt die Wohnqualität, wenn nicht direkt an der Wohnung die PKWs stehen und fahren.

8) Photovoltaik/Photothermie

In den Plan sollte explizit eine Pflicht für Photovoltaik auf den Dächern und ggf. Fassaden aufgenommen werden, so wie dies in Tübingen inzwischen für alle Bebauungspläne der Fall ist:

<https://www.pv-magazine.de/2018/07/05/tuebingen-fuehrt-photovoltaik-pflicht-ein/>

Dabei könnten die Eigentümer die Dachflächen auch an andere Personen verpachten, so dass keine Mehrkosten entstehen. Alternativ zu Photovoltaik ist natürlich auch die Nutzung von Photothermie als Vorgabe für den Bebauungsplan denkbar.

Entgegen der bisher von der Gießener Stadtverwaltung geäußerten Bedenken ist die Aufnahme von einer Photovoltaik-Pflicht in Bebauungspläne auch rechtmäßig, wie dieses Gutachten aus der Kanzlei des Gießener SPD-Fraktionsvorsitzenden zeigt:

https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf?r=414521698

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

Zu 6)

Die Auffassung, dass Aussagen zu den Klimaschutzzielen fehlen, wird nicht geteilt. Dieser Bebauungsplan unterliegt einer Übergangsregelung.

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen, die Klimaschutzziele einbeziehen. Hierzu gehören der reduzierte Flächenverbrauch durch das kompakte Baugebiet mit verdichtetem Geschößwohnungsbau und die Nutzungsintensivierung im Bereich des ehemaligen Autohauses, Festsetzungen zum Mindestbegrünungsanteil, einer Anpflanzfläche und Waldflächen sowie Dachbegrünung und Baumpflanzungen.

Ergänzt werden die Festsetzungen durch Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag. Hier wird beispielsweise die Errichtung des gesamten Quartiers im KfW-40-Standard festgeschrieben und die Errichtung und Nutzung von Solarthermie und Potovoltaik auf 70% der nutzbaren Dachflächen vertraglich vereinbart. Zur Wärmeversorgung des Gesamtgebietes ist ein Fernwärmeanschluss vorgesehen. Im Zuge der Vorhabenplanung sind beispielsweise zur Verkehrsvermeidung oberirdische Carsharing-Stellplätze vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag sieht Regelungen zur üppigen Ausstattung von Ladeinfrastruktur für KFZ und E-Rädern vor. Im Übrigen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen in der aktuell rechtsgültigen Fassung, die hier Anwendung findet. Eine Überarbeitung der Satzung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Zu 7)

Der Anregung zur Errichtung eines Parkhauses wird nicht entsprochen.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept sieht zur Herstellung neuen Wohnraums eine verdichtete kompakte Mehrfamilienhaus-Bebauung vor, unter intensiver Ausnutzung der Wohnbaufläche durch Geschosswoh-

der Stadtverordneten durchzusetzen. Ein weiteres negatives Beispiel ist die Wegeparzelle am Ende der Sieboldstraße, die der Bahn gehört und wo die Bahn öffentlichen Verkehr nur duldet. Autos, die dort parken und die Fußwege in Richtung Innenstadt versperren, kann die Stadt nicht entfernen oder verwarnen. Auch dies zeigt, dass die Stadt Gießen Besitzerin aller öffentlicher Grundstücke sein sollte, auf denen öffentliches Leben für die Allgemeinheit stattfinden soll.

6) Klimaschutzziele

Es fehlen Aussagen, in wie fern die Pläne mit dem Ziel der Stadt Gießen vereinbar sind, bis 2035 klimaneutral zu werden. Es gibt keine Elemente in den Planungen, um die Nutzung von Photovoltaik zu forcieren oder um den KFZ-Verkehr zu reduzieren. Vielmehr sind diverse neue Tiefgaragen geplant. Dieses Ziel widerspricht den Zielen der Stadt Gießen im Klimaschutz.

Entsprechende Aussagen, Vorgaben und Maßnahmen sollten in den Plan aufgenommen werden. Der Plan sollte auch erst beschlossen werden, wenn die Anzahl der PKW-Stellplätze pro Wohneinheit in der Stellplatzsatzung reduziert wurde.

7) Lage der PKW-Stellplätze

Die PKW-Stellplätze sollten auch keinesfalls dezentral in Tiefgaragen angelegt werden, sondern zentral am Rande des Plangebietes in einem Parkhaus, so wie es in allen Quartieren üblich ist, die autoreduziert entwickelt werden. Wenn die Autos nicht bis unter die Wohnung gefahren werden, sondern in gewissem Abstand im Parkhaus stehen, reduziert sich die PKW-Nutzung automatisch, weil der Weg zum Auto weiter als zum Fahrrad ist. Außerdem steigt die Wohnqualität, wenn nicht direkt an der Wohnung die PKWs stehen und fahren.

8) Photovoltaik/Photothermie

In den Plan sollte explizit eine Pflicht für Photovoltaik auf den Dächern und ggf. Fassaden aufgenommen werden, so wie dies in Tübingen inzwischen für alle Bebauungspläne der Fall ist:

<https://www.pv-magazine.de/2018/07/05/tuebingen-fuehrt-photovoltaik-pflicht-ein/>

Dabei könnten die Eigentümer die Dachflächen auch an andere Personen verpachten, so dass keine Mehrkosten entstehen. Alternativ zu Photovoltaik ist natürlich auch die Nutzung von Photothermie als Vorgabe für den Bebauungsplan denkbar.

Entgegen der bisher von der Gießener Stadtverwaltung geäußerten Bedenken ist die Aufnahme von einer Photovoltaik-Pflicht in Bebauungspläne auch rechtmäßig, wie dieses Gutachten aus der Kanzlei des Gießener SPD-Fraktionsvorsitzenden zeigt:

https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf?r=414521698

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 24.08.2021

nungsbau. Ein (zentral gelegenes) Parkhaus, das alle erforderlichen Stellplätze aufnehmen könnte, würde aber zum Wegfall eines großen Mehrfamilienhauses führen und damit potenzielle Wohnfläche beanspruchen. Um die nach der gültigen städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze herzustellen, werden Tiefgaragen vorgesehen, die größtenteils den ruhenden Verkehr des Quartieres aufnehmen und als begrünte Freiflächen sowohl flächensparend und als auch mit entsprechender Substratüberdeckung den Grünflächenanteil erhöhen.

In dem seit 2018 erarbeiteten Bebauungskonzept lag der Schwerpunkt in der Schaffung von Wohnraum, mit einer gewerblichen Struktur an der Marburger Straße und einem sozialen Wohnprojekt, bei dem die Stellplätze in reduzierter Anzahl hergestellt werden sollen. Darüber hinaus werden einige erforderliche Stellplätze durch Carsharing-Stellplätze abgelöst, jedoch auch ausreichend separate Besucherstellplätze angeboten.

Zu 8):

Der Anregung, Festsetzungen zu PV-Installationspflicht im Bebauungsplan zu treffen, wird nicht entsprochen.

Die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen -PV-; Solarthermieanlagen) auf den nutzbaren Dachflächen der geplanten Gebäude wird vertraglich gesichert und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Aufgrund einer Überprüfung der Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzung einer PV-Realisierungspflicht im Bebauungsplan wurde festgestellt, dass gegenüber einer nicht ausreichend flexibel und rechtssicher auszugestaltenden Solar-Festsetzung in einem Bebauungsplan eine vertragliche Verpflichtung zur Errichtung und Nutzung von Anlagen zur PV/Solarthermie im städtebaulichen Vertrag detaillierter und zielführender möglich ist.

Abb.1



2) Anbindung Bushaltestelle

Die Anbindung an den ÖPNV ist entgegen der Behauptungen in der Begründung des Bebauungsplans keinesfalls sichergestellt. Die Buslinien 15 und 371 fahren zwar in der Nähe des neuen Baugebiets vorbei, es gibt aber keine Bushaltestelle in Höhe des Baugebiets an der Marburger Straße. Die Fußwege zur Bushaltestelle betragen zum Teil bis zu 600 Meter. Die Nutzung des Busses ist damit unattraktiv. Aus diesem Grund sollte neben den neuen Wegen zur Marburger Straße und Hunfeld (vgl. Punkt 1) auch eine neue Bushaltestelle an der Ecke Marburger Straße/Ludwig-Richter-Straße eingerichtet werden, die sowohl von der Linie 15, als auch von der Linie 371 angefahren werden kann.

3) Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt Marburger Straße

Die Verkehrsuntersuchung weist leider deutliche Schwächen auf. Erneut ist festzustellen, dass wieder mal nur der Autoverkehr betrachtet wurde, aber nicht einmal alle Fahrbeziehungen des Radverkehrs geprüft wurden. Selbst bei der Planung für den Autoverkehr wurde übersehen, dass in der Einmündung die Sichtdreiecke nicht frei von Hindernissen sind, weil Bäume und parkende Autos im Sichtdreieck parken. Es wäre schön, wenn die Stadtverwaltung zukünftig kompetentere Planungsbüros mit der Planung beauftragt oder ansonsten zumindest selber diese Defizite im Vorfeld erkennt und sich mit der Straßenverkehrsbehörde frühzeitig abstimmt, da es in der Straßenverkehrsbehörde zumindest einzelne Personen gibt, die durch Fortbildungen ausreichend qualifiziert sind, diese Defizite schnell zu erkennen. Konkret sind folgende Änderungen erforderlich, damit wirklich eine ausreichende Anbindung des Baugebietes erreicht wird:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum **Vorentwurf:** [REDACTED] vom: 24.03.2020

Zu 2):

Der Anregung zur Anbindung an den ÖPNV wird gefolgt.

Siehe hierzu Erläuterungen zu Nr. 2) der Stellungnahme zum Entwurf.

Zu 3):

Die Anregungen zum Knotenpunkt Marburger Straße und die Kritik an der Verkehrsuntersuchung werden zur Kenntnis genommen und dem Fachamt weitergeleitet.

Siehe hierzu Erläuterungen zu Nr. 3) der Stellungnahme zum Entwurf.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum **Vorentwurf**: [REDACTED] vom: 24.03.2020

- Schaffung von ausreichenden Sichtdreiecken für KFZ, die aus dem Neubaugebiet kommen. D.h. die Sicht muss ausreichend in beide Richtungen sein, wenn die KFZ vor der Radwegefurt stehen. Derzeit ist dies nicht gegeben. Dies hat zur Folge, dass Bäume und Parkplätze entfernt werden müssen. Die Sichtdreiecke sind in der folgenden Skizze (nicht maßstäblich!) in Violett skizziert.
- Der Radverkehr muss gemäß Straßenbau Richtlinien mindestens 20 Meter vor der Einmündung fahrbahnnah ohne Sichthindernisse zwischen Radverkehr und KFZ-Verkehr geführt werden, um Rechtsabbiegeunfälle zu minimieren. Die nötige Verlegung des Radwegs ist in der folgenden Skizze (nicht maßstäblich!) in Rot skizziert.
- Es bedarf Querungsmöglichkeiten für Rad- und Fußgängerverkehr, damit diese in das Neubaugebiet gelangen können und das Neubaugebiet verlassen können. Die Fahrbeziehungen für den Radverkehr sind in der folgenden Skizze in Blau (indirektes Abbiegen) und Grün (direktes Abbiegen) skizziert. Aufgrund der Radwegebenutzungspflicht, an der die Straßenverkehrsbehörde festhält, sind alle Fahrbeziehungen zwingend erforderlich, denn nur so kann das Fahrbahnbenutzungsverbot aufrecht gehalten werden.
- Der bisher als reiner Gehweg beschilderte Weg zwischen Holbeinring 101 und Holbeinring 105 sollte für den Radverkehr freigegeben werden (dafür ist er ausreichend breit) und sollte so an die Marburger Straße angebunden werden, dass er vom stadteinwärts führenden Radweg angefahren werden kann und verlassen werden kann. Die Fahrbeziehungen für den Radverkehr sind in der folgenden Skizze in Blau (indirektes Abbiegen) und Grün (direktes Abbiegen) skizziert.

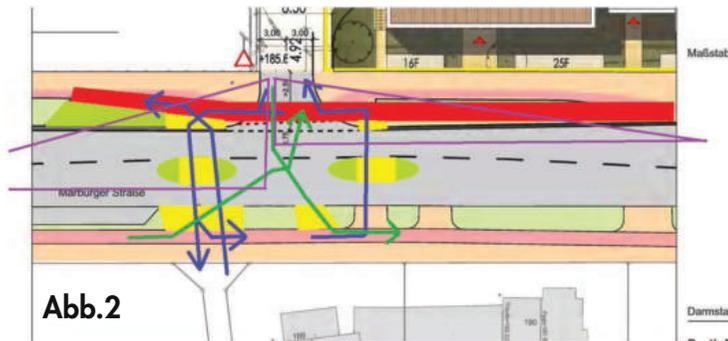


Abb.2

4) Ausweitung verkehrsberuhigter Bereich

Mit 8,5 Metern Straßenbreite ist die Zufahrt zwischen Marburger Straße und dem derzeit geplanten verkehrsberuhigten Bereich viel zu schmal, um dort eine angemessen breite Fahrbahn und angemessen Breite Gehwege anzulegen. Ein einseitiger Gehweg ist an der Stelle nicht akzeptabel, weil der gesamte Fußverkehr diese Strecke nutzt und wegen des geplanten Hotels auch auf beiden Seiten der Fahrbahn ein Verkehrsbedürfnis besteht. Aus diesem Grund möchte ich darum bitten, dass auch dieser Straßenbereich als verkehrsberuhigter Bereich angelegt wird. Gerne

Zu 4):

Den Anregungen zur Straßenbreite und zur Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereichs wurde weitgehend gefolgt.

Die Straßenbreite wurde im Rahmen der vorgebrachten Anregung geprüft und zum Entwurf hin um einen halben Meter verbreitert. Entsprechend wurde die Freifläche des Mischgebietes geringfügig reduziert.

Auch der verkehrsberuhigte Bereich wurde zum Entwurfplan ausgeweitet.

kann durch geeignete Gestaltung dafür gesorgt werden, dass einseitig ein Raum für Fußgängerverkehr entsteht, der diesem vorbehalten bleibt.

5) Private Grünfläche

Die private Grünfläche und insbesondere der Spielplatz sollten so festgesetzt werden, dass sie auch von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden können. Im bestehenden Gebiet zwischen Ludwig-Richter-Straße und Lichtenauer Weg gibt es keinen einzigen Spielplatz, so dass es einen Bedarf für die Nutzung dieses Spielplatzes auch durch Personen gibt, die nicht im Neubaugebiet leben. Sofern erforderlich sollte der Spielplatz oder gar die ganze Grünfläche städtisch werden, so dass damit der Zugriff für die Allgemeinheit gesichert ist. Das Beispiel des Quartiersparks am Kugelberg, der ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen ist, dann aber zerstückelt an die Anwohner verkauft wurde und somit nicht durch die Allgemeinheit nutzbar ist, zeigt ja bereits deutlich, dass es keine gute Idee ist, private Grünflächen festzusetzen.

6) Klimaschutzziele

Es fehlen Aussagen, in wie fern die Pläne mit dem Ziel der Stadt Gießen vereinbar sind, bis 2035 klimaneutral zu werden. Es gibt keine Elemente in den Planungen, um die Nutzung von Photovoltaik zu forcieren oder um den KFZ-Verkehr zu reduzieren. Vielmehr sind diverse neue Tiefgaragen geplant. Dieses Ziel widerspricht den Zielen der Stadt Gießen im Klimaschutz. Entsprechende Aussagen, Vorgaben und Maßnahmen sollten in den Plan aufgenommen werden.

7) Photovoltaik/Photothermie

In den Plan sollte explizit eine Pflicht für Photovoltaik auf den Dächern und ggf. Fassaden aufgenommen werden, so wie dies in Tübingen inzwischen für alle Bebauungspläne der Fall ist: <https://www.pv-magazine.de/2018/07/05/tuebingen-fuehrt-photovoltaik-pflicht-ein/> Dabei könnte die Universität die Dachflächen auch an andere Personen verpachten, so dass der Uni keine Mehrkosten entstehen. Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass die Uni nicht selber erkennt, dass Stromversorgung durch eigene Photovoltaikanlagen mittelfristig günstiger ist als der Bezug von elektrischer Energie von anderen. Alternativ zu Photovoltaik ist natürlich auch die Nutzung von Photothermie als Vorgabe für den Bebauungsplan denkbar.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum **Vorentwurf**: ██████████ vom: 24.03.2020

Zu 5):

Der Anregung kann auf Ebene der Bebauungsplanung nicht entsprochen werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzung einer konkreten Größe erfolgt nicht.

Siehe dazu auch Erläuterung zu Nr. 5) der Stellungnahme zum Entwurf.

Zu 6):

Die Auffassung, dass Aussagen zu den Klimaschutzzielen fehlen, wird nicht geteilt.

Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag dienen auch dem Erreichen von Klimaschutzzielen.

Siehe hierzu auch Erläuterung Nr. 6) der Stellungnahme zum Entwurf.

Zu 7):

Der Anregung, Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, wird nicht entsprochen.

Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Siehe hierzu auch Erläuterung Nr. 8 zur Stellungnahme zum Entwurf.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

10. Aug. 2021

Handwritten signature: *H. Me*

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom 27.07.2021 bis einschließlich 17.09.2021 im Atrium des Rathauses Gießen

Anregungen

Siehe Anlage →

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *9.8.21*

(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: 17.09.2021 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:
Beteiligung „Rinn'sche Grube“
Postfach 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 09.08.2021

Anregungen und Abwägungsvorschläge siehe Folgeseite.

Anregungen Rinnsche Grube

1. Sozialquote liegt hier nur bei 18 %, da es sich um 1-Zimmerwohnungen handelt wären 25% zu fordern.

Es handelt sich hierbei nur um einen ersten kleinen Schritt benötigten Wohnraum für einkommensschwache Menschen mit und ohne Behinderung anzubieten.
2. 505 € Warmmiete für 32/33 qm, obwohl vom Landkreis als Sozialmiete anerkannt und über die Lebenshilfe als Ankermieter weiter vermietet, finden wir dennoch unsozial.
3. Bei diesen Kleinapartments hätte man vom Investor verlangen müssen, **Gemeinschaftsräume** zu planen, um gerade bei dieser Zielgruppe Sozialkontakte zu fördern. Ein gemeinwesenorientierter Ansatz ist hier nicht erkennbar.
4. Bei genauem Hinsehen verbleiben gerade 19 qm für Kochen, Essen, Leben, Schlafen, Kontakte. Die Umsetzung der UN Behindertenkonvention sehen wir hier nicht erfüllt. In diesen Miniapartments wird diese Zielgruppe dauerhaft wohnen müssen, sie wird sich zukünftig nie ein größeres Zuhause leisten können.

Die Verantwortlichen der Politik sollten darauf achten, dass diese Kleinstwohnungen in angemessenen Größen geplant werden, 40 qm würden wir als Standard ansehen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Entwurf: [REDACTED] vom: 09.08.2021

Der Anregung zur Erhöhung der Quote und der Wohnungsgrößen wird nicht entsprochen.

Der Anregung zur Errichtung eines Gemeinschaftsraumes wird gefolgt.

zu 1.

Neben der seit Beschluss des Wohnraumversorgungskonzeptes ab Anfang 2017 eingeführten Quote für geförderte Wohnungen bei Planungsvorhaben ab 50 Wohneinheiten in Form der klassischen Objektförderung, besteht zur Erfüllung der Sozialquote auch die Möglichkeit der Realisierung sozialen Wohnens im Rahmen der Subjektförderung auf Basis eines zielgruppenbezogenen Wohnkonzeptes (soziales Zielgruppenwohnen). Dabei kann alternativ im Rahmen einer individuellen Konzeption auch eine abweichende Quote vereinbart werden.

Die Konzeption "Inklusives Wohnen Westhang-Living" entstand in Abstimmung mit der Lebenshilfe e.V. sowie der Stadt Gießen als Gesamtprojekt mit Schwerpunkt explizit auf der zielgruppenbezogenen Wohnkonzeptidee.

Die Kooperation mit einem anerkannten freien Träger der Wohlfahrtspflege ist hierbei obligatorisch. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist geplant, dass die Lebenshilfe Gießen e.V. in Kooperation mit dem Projektträger die Wohnungen als Ankermieter bewirtschaftet und an einkommensschwache Menschen mit und ohne Behinderung vermietet und die Menschen mit Behinderung zusätzlich nachhaltig im Alltag unterstützt.

Anregungen Rinnsche Grube

1. Sozialquote liegt hier nur bei 18 %, da es sich um 1-Zimmerwohnungen handelt wären 25% zu fordern.

Es handelt sich hierbei nur um einen ersten kleinen Schritt benötigten Wohnraum für einkommenschwache Menschen mit und ohne Behinderung anzubieten.
2. 505 € Warmmiete für 32/33 qm, obwohl vom Landkreis als Sozialmiete anerkannt und über die Lebenshilfe als Ankermieter weiter vermietet, finden wir dennoch unsozial.
3. Bei diesen Kleinapartments hätte man vom Investor verlangen müssen, **Gemeinschaftsräume** zu planen, um gerade bei dieser Zielgruppe Sozialkontakte zu fördern. Ein gemeinwesenorientierter Ansatz ist hier nicht erkennbar.
4. Bei genauem Hinsehen verbleiben gerade 19 qm für Kochen, Essen, Leben, Schlafen, Kontakte. Die Umsetzung der UN Behindertenkonvention sehen wir hier nicht erfüllt. In diesen Miniapartments wird diese Zielgruppe dauerhaft wohnen müssen, sie wird sich zukünftig nie ein größeres Zuhause leisten können.

Die Verantwortlichen der Politik sollten darauf achten, dass diese Kleinstwohnungen in angemessenen Größen geplant werden, 40 qm würden wir als Standard ansehen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum **Entwurf**: [REDACTED] vom: 09.08.2021

zu 2.

Die Miethöhe bestimmt sich nach den aktuellen KdU-Werten (Kosten der Unterkunft). Die Anerkennung erfolgt durch den Landkreis Gießen als Grundsicherungsträger. Die Stadt Gießen hat auf die Höhe der KdU-Werte keinen Einfluss.

zu 3.

Ein Gemeinschaftsraum von ca. 100 m² wird im Erdgeschoss des Gebäudes 2 mit einem Zugang von außen hergestellt. Er kann neben der Zielgruppe auch von Bewohnern des gesamten Quartiers genutzt werden.

zu 4.

Im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung sind in zwei Gebäuden im Mischgebiet MI2 insgesamt 31 Wohnungen für soziales Zielgruppenwohnen vorgesehen. Im Einzelnen sind von den insgesamt 31 Wohnungen im Baukonzept 26 Ein-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 34 m² Wohnfläche für eine Belegung mit einer Person und fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 61 m² Wohnfläche als Wohngemeinschaft für zwei Personen berücksichtigt. Die Wohnungsgrößen sind in Verbindung mit dem geplanten Gemeinschaftsraum, der als Treffpunkt für die Bewohner des Zielgruppenwohnens sowie des gesamten Gebietes dient, gerechtfertigt.

Entsprechende Regelungen, unter anderem auch zum Gemeinschaftsraum, wurden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft aufgenommen.

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35390 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/2-2014/63
Dokument Nr.: 2021/1122467

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

Datum 15. September 2021

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 16.07.2021, Az.: -61-/Me

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Planvorhaben sollen auf einer Fläche im Umfang von ca. 2,5 ha die Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Sicherung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen vorbereitet werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* bzw. in einem kleinen Teil als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dargestellt, überlagert durch ein *VBG für Natur und Landschaft* sowie ein *VRG Regionaler Grünzug*.

In der nun vorgelegten Plankarte wird im nördlichen Teilbereich nicht mehr eine private Grünfläche, sondern Wald bzw. eine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken) festgesetzt. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Änderungen, es ist weiterhin nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen auszugehen

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35390 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgl.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Entwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Behörde äußert keine Bedenken gegen die Festsetzungsänderung von Wald und Versorgungsfläche (Regenrückhaltung) gegenüber der zuvor getroffenen Festsetzung einer privaten Grünfläche im Vorentwurf.

Die in der unten angefügten Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde zum Planvorentwurf erwähnten Überlagerungen des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes und dessen überbaubare Grundstücksflächen mit den im gültigen Regionalplan ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebieten umfasst einen Flächenumfang unter 2.000 m² (WA-Fläche) bzw. rd. 600 m² (Baufenster) und liegen somit weit unter einer regionalplanerisch relevanten Größenordnung.

Ich verweise daher auf meine Stellungnahme vom 25.03.2020, wonach das Vorhaben insgesamt mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden kann.

2. Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

3. Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiterin: Frau Walther, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4215)

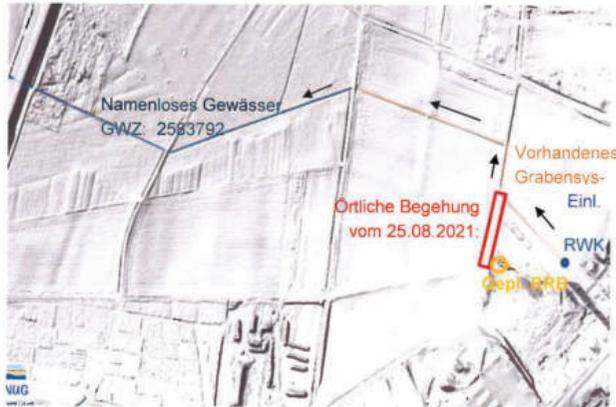
Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Die Regenwassereinleitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken.

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange wird dem Bebauungsplan unter folgender Bedingung zugestimmt:

Bei meiner örtlichen Begehung vom 25.08.2021 wurde festgestellt, dass es keinen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzenden Graben gibt (Gemarkung Gießen, Flur 23, Flurstück 263/3; vgl. untenstehende Abbildung), der an das nahegelegene Grabensystem anschließt.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers vom Regenrückhaltebecken bis in das Grabensystem, einschließlich des Auslaufbauwerks, sind als Geländestreifen im Bebauungsplan auszuweisen.

Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer, Hintergrund: Schummerung, bearbeitet:



Voraussichtlich ist das anfallende Niederschlagswasser behandlungsbedürftig (Marburger Straße und ggf. Mischgebiet). Dieser Aspekt ist im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren in Abstimmung mit mir zu behandeln.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum Entwurf: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 2.

Der Hinweis und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Der Anregung, im Bebauungsplan einen zusätzlichen Geländestreifen zur Entwässerung auszuweisen, wird nicht gefolgt. Die Absicherung erfolgt in anderer Form.

Den Anregungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend entsprochen, dass die für die geplante Regenrückhaltung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen auf der Grundlage der entsprechenden Vorplanung zur Erschließung als solche festgesetzt und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Hingegen wird auf eine bauleitplanerische Sicherung der Trassen für die weitergehende Ableitung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers außerhalb des gewählten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht und die rechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Nutzung vorhandener Gräben sachgerecht auch über eine entsprechende naturschutzrechtliche Genehmigung geschaffen werden können.

Im Erschließungsvertrag wird für Flächen der Baugebieterschließung, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Außenbereich liegen, vereinbart, dass im Vorfeld eine Eingriffs- und Ausgleichplanung erstellt und von der zuständigen Behörde genehmigt werden muss.

Würde der Anregung durch Ausweitung des räumlichen Geltungsbereiches gefolgt, müsste dieser sich auf etwa 1,5 km Länge bis zur Lahn erstrecken.

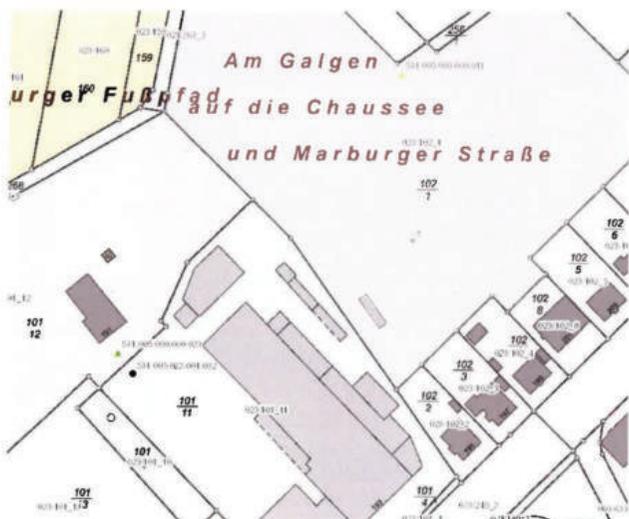
Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

4. Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 25.03.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Demnach sollten bzgl. der diversen Altflächen die notwendigerweise durchzuführenden Untersuchungen im Vorfeld durch Vorlage eines Untersuchungskonzeptes mit meiner Behörde abgestimmt werden. Dieses unterblieb leider!

Im Mai 2021 wurden diverse Untersuchungen durch das beauftragte Büro IGU durchgeführt und die Ergebnisse mit den Unterlagen eingereicht.

Im Folgenden werde ich auf die relevanten Altflächen im Einzelnen eingehen:



Altablagerung „Rinn'sche Grube“; 531.005.000-000.011:

- **PAK im Boden bis zu 140 mg/kg in diversen Schürfen festgestellt; leider wurden hierzu keine Eluatuntersuchungen durchgeführt; dieses ist im Hinblick auf die Bewertung des Wirkungspfades nachzuholen bzw. ist ein GW-Gefährlichkeit detaillierten zu bewerten (Befunde)!.**
- **Vereinzelt auch MKW bis ca. 2900 mg/kg festgestellt**
- **Unauffälliger GW-Befund bzgl. GWM 1 (ehem. LHKW-Belastung von 74 mg/l) in 2019 fehlt!**
Hier sind die fehlenden Bewertungen / Befunde nachzureichen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum Entwurf: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 4.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Vorlage eines altlastenfachlichen Untersuchungskonzeptes wird entsprochen, indem das Nachreichen fehlender Untersuchungs-Ergänzungen als Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird.

Zur Ergänzung fehlender Voruntersuchungen wurde von der IGU Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH zunächst eine Historische Recherche für die entsprechenden Altstandorte durchgeführt, sowie eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit gutachterlichen Handlungsempfehlungen vorgenommen. Als Ergebnis der Historischen Recherche wurde festgestellt, dass Rückbauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sind.

Es erfolgten Bodenuntersuchungen und Bodenluftuntersuchungen als ergänzende Untersuchungen, sowie die Umsetzung eines zuvor erstellten Untersuchungskonzeptes. Ergänzend wurden Rammkernsondierungen abgeteuft und Bodenproben entnommen sowie Bodenluftpegel beprobt.

Die vom Regierungspräsidium Gießen geforderten und teilweise zum Entwurf ergänzten Untersuchungen werden weiterhin nicht als ausreichend gewertet.

Ob weitere Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der konkreten Detailplanung zu beurteilen. Die dahingehende Klärung mit dem Bereich 'Nachsorgender Bodenschutz' des Regierungspräsidiums Gießen ergab eine Prüfung des Sachverhalts im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Altablagerung „Haus Nr. 191“; 531.005.000-000.023:

Im annähernd nördlichen Bereich des Autohaus Würtele wurden in RKS 5 und RKS 6 keine Deponiegase aus der v. g. Altablagerungen festgestellt, so dass ein Einfluss der AA auf das künftige BV auszuschließen ist.

Altstandort „Autohaus Würtele / ehem BP-Tankstelle“; 531.005.022-001.032:

Bei den Voruntersuchungen wurden bis auf vereinzelt erhöhte PAK-Bereiche (bis ca. 50 mg/kg) bisher keine Belastungen festgestellt. Dieses Areal inkl. ehem. Tankstelle (mit den entsprechenden Anlagen) soll abgebrochen werden und es wird wg. der geplanten Tiefgarage ein umfangreicher Aushub erfolgen, bei dem etwaig vorhandene Bodenbelastungen gutachterlicherseits detektiert und bewertet werden können.

Auf die entsprechende Verwertungs- bzw. Entsorgungsproblematik wird verwiesen.

Die v. g. Untersuchungen sind z. T. nicht ausreichend, um eine umfassende Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung zu gewährleisten. Dem Bebauungsplan kann nur zugestimmt werden, wenn die notwendigen und teils schon angedachten Nachuntersuchungen im Rahmen der künftigen Bauvorhaben (Abbruch, Entsiegelung, Rückbau von tanktechnischen Anlagen usw.) durchgeführt, gutachterlich begleitet und im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und ggf. Boden-Grundwasser bewertet und dokumentiert werden.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die „Textlichen Festsetzungen“, wonach u. a. das RP Gießen rechtzeitig im Vorfeld zu konkreten Bauantragsverfahren zu beteiligen ist.

Dazu sind im Bereich des ehem. Autohauses / ehem. BP-Tankstelle alle umweltrelevante Anlagen (Tanks, Zapfsäulen, Abscheider usw.) und vorhandene Sondierungspunkte in einem Lageplan zu kennzeichnen. Dieser Lageplan ist mir spätestens im BA-Verfahren vorzulegen.

Generell sollten in den künftig unversiegelten und sensibel genutzten Bereichen der Oberboden durch unbelasteten Boden ausgetauscht werden. Bei Kinderspielflächen mind. 0,3 m u. künftiger GOK, bei Nutzgärten bis mind. 0,5 m u. künftiger GOK.

5. Vorsorgender Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

Bedingt durch die maßgebliche, anthropogene Vorbelastung des Plangebietes spricht aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes nichts gegen das Planvorhaben.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Entwurf:** Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

Der Vorhabenträger wird deshalb im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die für die vorhandenen Altflächen notwendigerweise durchzuführenden Untersuchungen, Bewertungen/ Befunde, die noch nicht erfolgt bzw. dem Regierungspräsidium Gießen (RP) noch nicht eingereicht wurden, im Vorfeld der künftigen Bauvorhaben vorzunehmen und dem RP sowie dem städtischen Umweltamt zur Prüfung vorzulegen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 5.

Der Hinweis und die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

6. Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen sowie der schalltechnischen Berechnung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfohlen, die textlichen Festsetzungen geringfügig anzupassen. Die Festsetzungen zum Schallschutz sind erforderlich, so dass die Anforderungen der DIN 18005 i. V. m. der DIN 4109 in den Bereichen umgesetzt werden können, wo eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert wird.

6.1 Nr. 6.1 Absatz 2:

Der Satz „Für Büroräume u.Ä. können die Anforderungen aus den aufgeführten Lärmpegelbereichen um 5 dB reduziert werden.“ sollte gestrichen werden, da der beabsichtigte Inhalt (ein Delta von 5 dB zwischen Büro- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen), im Vergleich zu der Ausführung in dem Schallgutachten, bereits in Absatz 1 über der Tabelle 7 wiedergegeben wird („[...] K_{Raumart} 35 für Büroräume u.Ä. und 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen [...]“).

6.2 Nr. 6.2 – Anpassung der kartografischen Darstellung:

Zur eindeutigen Darstellung der Lärmpegelbereiche wird empfohlen, entweder den farblichen Verlauf des LPB III innerhalb des Mischgebietes in der gleichen Farbe darzustellen wie auch im Bereich des WA (hellbraun/orange) oder alternativ den dunkelbraunen Bereich noch mit dem Zusatz „LPB III“ zu versehen.

6.3 Hinweis zur Beurteilung von Außenwohnbereichen:

Z. T. entgegen der Ausführung in Nr. 5.2 des Immissionsgutachtens beziehen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 grundsätzlich auch auf Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone. Die Orientierungswerte stellen die allgemeine Erwartungshaltung an die Immissionsbelastung dar, mit der in dem jeweiligen Baugebiet (im Allgemeinen) zu rechnen ist. Sofern die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche überschritten sind, ist grundsätzlich zu prüfen, ob und mit welchen Maßnahmen eine Immissionsreduzierung erzielt werden kann, um eben diese Bereiche weitestgehend vor einer übermäßigen Geräuschbelastung zu schützen. Nach den Bestimmungen der DIN 18005 beziehen sich die Orientierungswerte sogar bereits auf den Rand der Bauf Flächen. Eine Zurückstellung des Schallschutzzieles ist mit entsprechender Begründung sukzessive (aber nicht pauschal und nicht in dem beschriebenen Ausmaß) möglich.

Entgegen einer wo möglichen Darstellung in dem angeführten Bericht wird seitens des Regierungspräsidiums Gießen die Ansicht vertreten, dass im Rahmen der Bauleitplanung nicht pauschal der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Beurteilung von Außenwohnbereichen (u. a. auch in WA- und in WR-Gebieten) herangezogen werden kann. Die 16. BImSchV ist zunächst nicht einschlägig (diese gilt nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen) und zudem bezieht sich ein Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) ausschließlich auf Immissionsorte in Kern-, Dorf- und in Mischgebieten. Die Orientierungswerte der DIN 18005

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum Entwurf: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 6.1.

Der Anregung, die Textfestsetzungen geringfügig redaktionell anzupassen, wird gefolgt.

zu 6.2.

Der Anregung zur besseren Erkennbarkeit wird gefolgt.

zu 6.3.

Der Anregung zur Berücksichtigung und Beurteilung von Außenwohnbereichen wird gefolgt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone und Terrassen oder Freiflächen, wurde eine sachgerechte Vorgehensweise gewählt, die auch der innerstädtischen Lage des Plangebietes Rechnung trägt. Zunächst wurde zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) von keinen schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ausgegangen, da hier üblicherweise zumindest kein längerer Aufenthalt mehr auf Balkonen und Terrassen oder Freiflächen stattfindet.

Die Stadt Gießen differenziert und definiert für die Tageszeit die Schutzanforderungen für Außenbereiche im Mischgebiet nunmehr auf einen Wert von maximal 61 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet auf einen Wert von maximal 58 dB(A). Diese Schutzanforderungen müssen an den tatsächlich nutzbaren Flächen und Anlagen der Außenwohnbereiche, also z.B. der Balkone, Dach-/Terrassen und Flächen/Anlagen, die zum längeren Aufenthalt und zur Kommunikation ausgestaltet werden, wie z.B. Kinderspielfeld, Grillplatz, Sitzgruppen oder Liegewiese, eingehalten werden.

verfolgen einen anderen Zweck im Sinne der allgemeinen Erwartungshaltung der Bewohner an einen angemessenen Schallschutz der jeweiligen (Bau-)Gebietskategorie und stellen keine absolute Grenze der Immissionsbelastung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen dar, wie es bei den Grenzwerten der 16. BImSchV der Fall ist und wo es im Falle einer Überschreitung um konkrete Entschädigungsleistungen der betroffenen Anwohner geht.

6.4 Lärmaktionsplanung

Für die im Mischgebiet 2 geplanten Gebäudefassaden parallel zur Marburger Straße werden verkehrsbedingte Beurteilungspegel von tags 67 bis 69 dB(A) und in der Nacht von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. In der Begründung wird beschrieben, dass im Bereich des MI 2 31 Wohnungen in zwei Gebäuden geplant sind. Die Auslöswerte für die Lärmaktionsplanung liegen in Hessen tags bei 65 dB(A) und in der Nacht bei 55 dB(A). Aufgrund der Vielzahl an Betroffenen würden in diesem Bereich neue Lärmkonfliktpunkte entstehen.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan betroffen. Die Hinweise und Empfehlungen gemäß meiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in der aktuellen Planung berücksichtigt.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Entwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

Der Bauherr wird im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, auf der Grundlage konkreter Lärmberechnungen für die maßgeblichen Immissionsorte der Außenwohnbereiche im Falle nachgewiesener Überschreitungen der definierten Schutzanforderungen geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung dieser Werte sichern.

zu 6.4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Lärmgrenzwerte des Lärmaktionsplans werden nicht bei allen im Mischgebiet geplanten 31 Wohnungen überschritten, sondern lediglich bei 5 Wohnungen, die direkt an der Marburger Straße liegen. Die anderen 26 Wohnungen, die sich im dahinterliegenden Gebäude befinden, profitieren von der Gebäudeabschirmung (straßenabgewandten Lage bzw. Lage in zweiter Reihe).

Ziel des Lärmaktionsplans ist es, an Orten, an denen Lärmgrenzwerte überschritten werden, mittels Lärmschutzmaßnahmen den aktuellen Zustand zu verbessern. Diese Lärmschutzmaßnahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in den Festsetzungen schon vorbereitet, indem die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte für Tag- und Nachtzeiträume in Abhängigkeit von den Nutzungen der Räume festgelegt werden. Diese Lärmgrenzwerte sind in der Detailplanung durch entsprechende (passive) Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungsmanagement) sicherzustellen. Insofern liegt keine Konfliktlage vor, die zu weiteren Maßnahmen führen müsste.

verfolgen einen anderen Zweck im Sinne der allgemeinen Erwartungshaltung der Bewohner an einen angemessenen Schallschutz der jeweiligen (Bau-)Gebietskategorie und stellen keine absolute Grenze der Immissionsbelastung im Zuge von Straßenbaumaßnahmen dar, wie es bei den Grenzwerten der 16. BImSchV der Fall ist und wo es im Falle einer Überschreitung um konkrete Entschädigungsleistungen der betroffenen Anwohner geht.

Lärmaktionsplanung

Für die im Mischgebiet 2 geplanten Gebäudefassaden parallel zur Marburger Straße werden verkehrsbedingte Beurteilungspegel von tags 67 bis 69 dB(A) und in der Nacht von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. In der Begründung wird beschrieben, dass im Bereich des MI 2 31 Wohnungen in zwei Gebäuden geplant sind. Die Auslösewerte für die Lärmaktionsplanung liegen in Hessen tags bei 65 dB(A) und in der Nacht bei 55 dB(A). Aufgrund der Vielzahl an Betroffenen würden in diesem Bereich neue Lärmkonfliktpunkte entstehen.

7. Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplan werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

8. Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan betroffen. Die Hinweise und Empfehlungen gemäß meiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in der aktuellen Planung berücksichtigt.

9. Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

10. Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Entwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 7.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 8.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für den zu rodenden Wald im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der entsprechende Waldumwandlungsantrag und für die vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche zur Neuanlage eines Laubwaldes im Norden des Stadtgebietes (Gemarkung Wieseck) wurde ein Antrag auf Waldneuanlage beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen gestellt; die entsprechende Genehmigung zur Rodung und Umwandlung von Wald zum Zweck der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde bereits mit Bescheid vom 14.02.2022 erteilt.

zu 9.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 10.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 17.07.2021 im Gießener Anzeiger und in der Gießener Allgemeinen Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Gießen unter [Amtliche Bekanntmachungen / Stadt Gießen \(giessen.de\)](#) und unter [Vorhabenliste - Giessen DIREKT \(giessen-direkt.de\)](#).

10.1. • Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.
Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

10.2. • Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.
Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen – und **Dez. 44.1** – Bergaufsicht – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Entwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 15.09.2021

zu 10.1.

Die Auslegungsfrist des Bebauungsplanentwurfs betrug vom 27.07.2021 bis 21.09.2021 aufgrund der teilweise in diesem Zeitraum gelegenen hessischen Sommerferien in einer angemessen längeren Auslegungsdauer mit einem deutlich über der Mindest- Dauer liegenden Zeitraum von insgesamt 53 Tagen. Die Auslegung wird in einem entsprechenden Formblatt dokumentiert.

zu 10.2.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen konnten in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Gießen [Aktuelle Bauleitplanverfahren / Stadt Gießen \(giessen.de\)](#) eingesehen und heruntergeladen werden und wurden zudem mit einer Verlinkung über die [Vorhabenliste - Giessen DIREKT \(giessen-direkt.de\)](#) sowie über das zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen [https://bauleitplanung.hessen.de/Bebauungsplan/Interaktive Karte](https://bauleitplanung.hessen.de/Bebauungsplan/Interaktive_Karte) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Regierungspräsidium Gießen
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
30. März 2020



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:
RPGI-31-61a0100/2-2014/63
Dokument Nr.: 2020/259141

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 25. März 2020

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 20.02.2020, Az.: 61/Me

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Planvorhaben sollen auf einer Fläche im Umfang von ca. 2,5 ha die Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Sicherung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen vorbereitet werden. Der Planbereich umfasst in großen Teilen den Abbaubereich einer ehemaligen Sandgrube, die inzwischen verfüllt und rekultiviert wurde.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich überwiegend als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* bzw. in einem kleinen Teil als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, überlagert durch ein *VBG für Natur und Landschaft* sowie ein *VRG Regionaler Grünzug*.

Die *VRG Siedlung Bestand und Planung* umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte u.a. für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie ergänzende Grünflächen (vgl. Ziel 5.2-1 RPM 2010).

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rpgiessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 08:00 – 18:30 Uhr
Freitag 08:00 – 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

zu 1.

Die Hinweise, dass das Vorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden kann, werden zur Kenntnis genommen.

Die *VBG für Landwirtschaft* umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung zugeordnet sind. Einbezogen sind Brachflächen und Grünflächen außerhalb der Siedlungsbereiche (vgl. Begründung zu 6.3-2 (G) und 6.3-3 (Z) RPM 2010). In den *VRG Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumsprüchen. Die Funktionen des *VRG* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Ziel 6.1.2-1 RPM 2010). Die *VBG für Natur und Landschaft* sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen soll ein besonderes Gewicht gegeben werden; eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern (vgl. Grundsatz 6.1.1-2 RPM 2010).

Laut Planunterlagen ist im Bereich dieser *Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete* überwiegend der Erhalt und die Entwicklung der gehölzbestandenen Flächen sowie die Schaffung einer naturnah gestalteten Regenrückhaltung vorgesehen. Die aus raumordnerischer Sicht eher kleinflächige Inanspruchnahme des *VRG Regionaler Grünzug* sowie des *VBG für Landwirtschaft* kann daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Grünfläche ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen auszugehen.

Insgesamt kann das Vorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

2. Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

3. Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem; die Regenwassereinleitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken.

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange kann dem Bebauungsplan unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens für ca. 400 cbm Speichervolumen und gegebenenfalls für eine nachgeschaltete Behandlungsanlage ist im Bebauungsplan auszuweisen. Die Trassen zur Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Einleitung in das Regenrückhaltebecken und von dort bis in das Gewässer, einschließlich des Auslaufbauwerks, sind als Geländestreifen im Bebauungsplan auszuweisen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

zu 2.

Der Hinweis, dass Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Dem Hinweis zur Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen wurde zum Entwurf gefolgt.

Dem Hinweis, den Geltungsbereich zu erweitern, wurde nicht gefolgt.

Siehe hierzu Abwägungsvorschlag zum Entwurf Nr. 3

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

4. Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Pla-nungsraum und in unmittelbarer Nähe folgende Einträge in der AFD gibt:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koor- dinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
531.005.000- 000.011	Gießen	UTM-Ost: 32 478210 UTM-Nord: 5605967	Altablagerung Sandgrube Rinn/Rehnelt, Fa. Faber & Schnepf	2	Anfangsverdacht nicht bestätigt - bei neuer geplanter sensibler Nutzung: Altlastenver- dächtige Fläche
531.005.000- 000.023	Gießen	UTM-Ost: 32 478115 UTM-Nord: 5605874	Altablagerung ehem. Sandgrube Sier / Bauschuttdeponie Nähe Autohaus Würtele BMW, Marburger Str.	2	Anfangsverdacht nicht bestätigt - bei neuer geplanter sensibler Nutzung: Altlastenver- dächtige Fläche
531.005.022- 001.032	Gießen	Marburger Straße 191	Altstandort Autohaus Würtele - ehem. BP-Tankstelle	5	Adresse / Lage über- prüft (validiert)
531.005.022- 001.011	Gießen	Marburger Straße 189- 193	Altstandort Mehrere Betriebe (Auto- hof, Handel und Repa- ratur von Kfz, Wasch- straße)	5	Adresse / Lage über- prüft (validiert)
531.005.060- 000.027	Gießen	Marburger Straße 204	Altstandort AGIP-Tankstelle	5	Adresse / Lage über- prüft (validiert)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

zu 4.

Den Anregungen wurde zum Entwurf teilweise entsprochen.

Siehe hierzu Erläuterungen zum Entwurf Nr. 4

Ausschnitt aus map app:



Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Zur Altablagerung 531.005.000-000.011:

Die Fläche (ehem. Sandgrube, u.a. mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt, ca. 10-15 m tief) wurde im Zeitraum 1992 bis 1994 untersucht. Hierbei konnte bzgl. der Nutzung zum Zeitpunkt der Bewertung (Brache) kein signifikantes Gefährdungspotential festgestellt werden. Bei den hier geplanten Bauabsichten muss jedoch eine **Neubewertung hinsichtlich der geplanten sensibleren Nutzung** (hier: Wohnbebauung ggf. mit Kleingärten und Kinderspielflächen) erfolgen, wobei die bisherigen Erkundungsergebnisse mit zu berücksichtigen sind. Der Status wird hierfür zunächst in „Altlastenverdächtige Fläche“ abgeändert.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

Zur Altablagerung 531.005.000-000.023:

Die Fläche (ehem. Sandgrube, mit Bodenaushub und Bauschutt verfüllt, ca. 10-15 m tief) wurde im Zeitraum 1992 bis 1994 untersucht. Sowohl die Untersuchungen der Bodenluft auf dem Gelände, als auch die Raumluftuntersuchung in Haus Nr. 191 waren relativ unauffällig, *Methan konnte jedoch stellenweise nachgewiesen werden*. Das Gefährdungspotential wurde insgesamt als gering eingeschätzt. Im Zuge der Errichtung eines Hallenneubaus im Zeitraum 1991 - 1993 wurden im Bereich der Altablagerung Auskofferungsarbeiten durchgeführt, die wegen des Eingriffes in den Deponiekörper abfallrechtliche Relevanz besaßen und daher gutachterlich begleitet und dokumentiert wurden.

In Anbetracht der beabsichtigten sensibleren Nutzung (hier: Wohnbebauung ggf. mit Kleingärten und Kinderspielflächen) ist hier jedoch **eine Neubewertung der Altfläche erforderlich** (u. a. weitere Deponiegasuntersuchungen und je nach künftig unversiegelter und sensibler Nutzung auch Oberbodenuntersuchungen). Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist mir zur Zustimmung vorzulegen.

Zu den Altstandorten 531.005.022-001.032, 531.005.022-001.011 und 531.005.060-000.027:

Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der altlastverdächtigen Flächen nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann meinerseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- *Boden-Mensch (Wohnbebauung ggf. mit Kinderspielflächen)*
- *Bodenluft-Mensch*
- *Boden-Nutzpflanze (Hausgärten)*
- *Boden-Grundwasser*

durchgeführt werden.

Ich empfehle daher, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine **Historische Erkundung¹⁾** durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/Handbuch-Altlasten-Band3-Teil1_Web.pdf).

Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- **nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung** mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete **gutachterliche Handlungsempfehlungen**

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

¹⁾ Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Altlastenfachliches Gesamtfazit und weitere Vorgehensweise:

In Anbetracht der Überplanung von mehreren Altflächen ist eine Gesamtbetrachtung aller vorliegenden (Gutachten etc.) und noch zu ermittelnden Informationen (Historische Recherche) unter dem Aspekt der zukünftigen sensiblen Nutzung notwendig.

Ergebnis der Gesamtbetrachtung muss eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entspr. Begründung sowie ein Vorschlag zu gutachterlichen Handlungsempfehlungen sein. Hierzu können ggf. weitere Standorterkundungen erforderlich werden oder es werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, wie z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Schutzmaßnahmen bzgl. ausgasender Stoffe, eine nachträgliche Abdeckung mit unbelastetem, gärtnerisch nutzbarem Boden, etc. In jedem Fall wird eine fachgutachterliche Begleitung inkl. Dokumentation sämtlicher bodeneingreifenden Maßnahmen sein.

Mit den Arbeiten ist ein in Altlasten- und Bodenkunde qualifiziertes Ing.-Büro zu beauftragen. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, so dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Die Übermittlung der Daten kann auch durch ein Ing.-Büro durchgeführt werden. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Aus altlastenfachlicher Sicht ist die **Beteiligung meines Dezernates im Vorfeld von konkreten Bauanträgen** erforderlich.

Allgemein gilt bei bodeneingreifenden Maßnahmen auf Altflächen:

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

5. Vorsorgender Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes werden bzgl. der vorliegenden Planung keine Einwände erhoben. Den Empfehlungen und Anweisungen zum Bodenschutz in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

6. Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

7. Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht empfohlen, eine schalltechnische Betrachtung bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschbelastung zu erstellen. Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind wahrscheinlich in Teilbereichen überschritten. Mit einer Schallimmissionsprognose können ggf. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sollte im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung sodann ebenfalls dem Fachbereich der Lärmaktionsplanung vorgelegt werden.

8. Landwirtschaft
(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der vorgelegten Planunterlagen zu o.g. Bebauungsplan werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und Vorsorgender Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

zu 5.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Baumerkblatt wird im Rahmen der Baugenehmigung verwiesen.

zu 7.

Hinweis:

Der Anregung, ein Schallschutzgutachten zu erstellen, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprochen.

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen wurden seitens des Fachbüros GSA Ziegelmeyer GmbH zum Entwurf des Bebauungsplanes schalltechnische Berechnungen auf der Grundlage des konkreten Baukonzeptes durchgeführt und die Ergebnisse in einer schalltechnischen Stellungnahme dargelegt.

Im Zuge der vorliegenden Planung und Abwägung erfolgt, auch aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm an der Marburger Straße, demnach eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte oder vertraglich geregelte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

zu 8.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

- 9.1. Forstliche Belange sind durch den o. g. Bebauungsplan betroffen.
Innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 102/1 tw., 101/11 tw. und 103 der Flur 23 in der Gemarkung Gießen befindet sich Wald im Sinne des § 2 HWaldG. Rodungen in diesen Bereichen bedürfen einer Rodungsgenehmigung gemäß § 12 HWaldG. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Gießen. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation.
- 9.2. Ich weise weiter auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) in den angrenzenden Bereichen der Flurstücke 101/7, 268/3, 105/1, 105/2, 256/1, 107, 108 und 111/10 außerhalb des Geltungsbereichs hin und empfehle, die Baugrenzen in diesen Bereichen (ca. 30 m theoretische Baumlänge) zurückzunehmen.
10. **Obere Naturschutzbehörde**
(Bearbeiterin: Frau Smolarek i.V., Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5536)
Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.
11. **Bauleitplanung**
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)
Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:
- 11.1. Durch den Bebauungsplan sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Neubaugebietes im Bereich der sog. „Rinn'schen Grube“ geschaffen werden. Dieser Teilbereich des Plangebietes, der im Wesentlichen die Flächen einer ehem. Sandgrube (rekultiviert) umfasst, ist bisher unbebaut.
Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).
Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.
Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020 zu 9.1.

Den Anregungen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wald festgestellt wurde und dadurch eine Umwandlungsgenehmigung einzuholen ist und eine Kompensation zu erfolgen hat, wurde gefolgt.

Die gehölzbestandenen Flächen innerhalb des Plangebietes stellen größtenteils Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) dar. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet für Teile des Plangebietes die dauerhafte Umwandlung der Waldflächen in baulich nutzbare Grundstücksflächen vor. Für die Waldrodung zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf es einer Genehmigung nach HWaldG. Als einzige verfügbare und aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Ersatzaufforstungsfläche in städtischem Besitz haben sich Flurstücke im Norden des Stadtgebietes (Gemarkung Wieseck) herausgestellt. Auf dieser Maßnahmenfläche wird die Neuanlage eines Laubwaldes mit Waldrandstruktur durchgeführt.

zu 9.2

Der Anregung zur Rücknahme der Baugrenze wurde teilweise gefolgt.

Für eine Waldfläche, die an das Plangebiet angrenzt, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes der Abstand zwischen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksgrenzen auf ein Maß von bis zu 15 m vergrößert. Da die empfohlenen 30m Abstand nicht eingehalten werden, erfolgt durch Pflegemaßnahmen eine Stufung des Waldrandes, ohne dass hierdurch die Gehölzbestände den Charakter von Wald im forstrechtlichen Sinne verlieren. Die diesbezüglichen Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gießen und der Bauherrschaft übernommen.

zu 10.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die geplante (Neu-)Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Rinn'sche Grube“ sollten daher entsprechende Ausführungen bzgl. fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Begründung erfolgen.

11.2. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) ist der betreffende Bereich als „Gemischte Baufläche (Bestand)“, „Wohnbaufläche (Planung)“ bzw. als „Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für die jeweiligen Teilbereiche weichen allerdings im Hinblick auf deren Abgrenzung bzw. den Umfang der hier ausgewiesenen Nutzungen tlw. von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der nördliche Teilbereich der festgesetzten „Grünfläche – Parkanlage“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der nordwestliche Teilbereich des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan Bestandteil der hier dargestellten „Grünfläche – Parkanlage“; die geplante Siedlungsentwicklung für eine Wohnbebauung orientiert sich danach in diesem Bereich an der östlich vorhandenen Wegeparzelle (im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Straße „Hunfeld“). Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der betreffenden Teilbereiche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Abgrenzung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sollte dahingehend nochmals überprüft werden.

Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – und **Dez. 44.1** – Bergaufsicht – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme TÖB zum **Vorentwurf**: Regierungspräsidium Gießen vom: 25.03.2020

zu 11.1.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf erläuternd und klarstellend ergänzt.

zu 11.2.

Die Hinweise zum Entwicklungsgebot wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich insbesondere auch aus den unterschiedlichen Maßstabsebenen und der nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Dabei liegt es im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Voraussetzung für eine solche abweichende Konkretisierung ist allerdings, dass hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Hiervon ist vorliegend im Hinblick auf die lediglich kleinräumige Abweichung auszugehen, da die Überschreitung der Darstellungsgrenze nur auf zwei Gebäudeteile beschränkt ist und im Übrigen begrünzte Spiel-, Bewegungs- und Freiflächen vorgesehen sind, die letztlich aus den Darstellungen entwickelt werden können.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. Juli 2021



Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Universitätsstadt Gießen
27. Juli 2021

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 26.07.2021
Aktenz.: 24.1 – 30.06.2 Rinn'sche Grube, Gießen-Gießen
Kontakt: Bernd Kütke
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35390 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“
Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rinn'sche Grube“ sind die von uns zu vertretenden Belange Landwirtschaft nicht betroffen. Insofern bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Einwendungen zu der vorliegenden Planung.
- Bei der Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke
Bernd Kütke

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum Entwurf: Abt. für ländlichen Raum

vom: 26.07.2021

zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Leider ist es unumgänglich, dass bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen auch Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

Fläche Nr.	Größe qm	Ausgangszustand	Zielzustand	Verlust für Landwirtschaft	Bemerkungen
1	1.003	Ackersaum	Ackersaum	nein	vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
2	4.586	Acker (mittleres Ertragspotential lt. BodenViewer)	Wald	ja	notwendig wegen der Verpflichtung zu Waldersatz
3	3.246	Grünland	Extensivgrünland	nein	im FFH-Gebiet, Entwicklung gem. Maßnahmenplan
4	3.836	Grünland	Extensivgrünland	nein	im FFH-Gebiet, Entwicklung gem. Maßnahmenplan
5	1.526	Acker (mittleres Ertragspotential lt. BodenViewer)	Feldgehölz	ja	
6	3.269	Acker (mittleres Ertragspotential lt. BodenViewer)	Feldgehölz	ja	
7	1.250	Acker (mittleres Ertragspotential lt. BodenViewer)	Grünland	nein	

Somit werden insgesamt nur 5.795 m² landwirtschaftliche Fläche komplett aus der Nutzung genommen. 4.586 m² landwirtschaftliche Fläche werden gemäß Hessischem Waldgesetz in forstwirtschaftliche Fläche umgewandelt. 1.003 m² schon derzeit nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche wird für Maßnahmen genutzt und 8.332 m² landwirtschaftliche Fläche verbleiben in extensiverer Form. Die betroffenen Ackerflächen haben gemäß Boden Viewer Hessen alle nur mittleres Ertragspotential.

Somit wurde im Zuge der vorliegenden Planung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Kompensation in ihrem Umfang möglichst begrenzt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur ausgeschlossen werden kann.

Ortslandwirt
Horst Vogelhöfer
Karl-Bensner Str. 4

35396 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. GI 02/07 Rinn'sche Grube

Sehr geehrte Damen und Herren,m

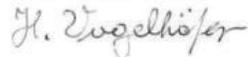
hiermit möchte ich zum o.g. Bebauungsplan Stellung nehmen.

Für mich als Ortslandwirt ist eine Zustimmung zu Ihrem Bebauungsplan aus folgendem Grund nicht möglich:

1. Das Oberflächenwasser des Baugebietes im Bereich von Flur 23 in Richtung Lahn abzuleiten erachte ich als nicht durchsetzbar. Bereits jetzt sind die bestehenden Gräben bei starkem Regen überlastet und überfluten die Äcker und Wiesen. Die Fachämter vom RP, untere Naturschutzbehörde sowie MWB sind für die Reinigung der Gräben, um einen ungehinderten Ablauf zu ermöglichen, nicht zuständig.

Ich bitte Sie, dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Horst Vogelhöfer
Ortslandwirt
Gießen, 09.09.21



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum Entwurf: Ortslandwirt Vogelhöfer

vom: 09.09.2021

zu 1.

Die Bedenken sowie die Anregung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Gefahr einer Überflutung der Äcker und Wiesen ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung durch das Neubaugebiet gegenüber dem bisher un bebauten Bereich der Rinn'schen Grube zunächst nicht auszuschließen.

Im Zuge dieser Planung wird aber gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben, dass durch eine Gebietsentwicklung kein erhöhter Niederschlags-Ablauf in die Vorflut erfolgen darf, der Umfang der erforderlichen Rückhaltung detailliert ermittelt.

Dazu gehört auch die Beurteilung der Aufnahmefähigkeit der Gräben, die die Vorflut des Regenrückhaltebeckens bilden. Deshalb ist es erforderlich das Ableitungssystem hydraulisch nachzuweisen und gegebenenfalls anzupassen. Hierfür sind die Ableitungsgräben sowie die Feldwegverrohrungen in den westlichen Wiesenbereichen bis zur Einmündung in die Lahn erforderlichenfalls an die erhöhten Abflussverhältnisse anzupassen.

Im städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit einer Überprüfung hingewiesen.

Konkrete Regelungen zur Prüfung sowie zu möglichen erforderlichen Maßnahmen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Ortslandwirt
Horst Vogelhöfer
Karl-Benner Str. 4
35396 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen



H. IS Me
H. D

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. GI 02/07 Rinn'sche Grube

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte zu Ihrem Bebauungsplan-Vorentwurf Stellung nehmen.

Für mich als Ortslandwirt ist eine Zustimmung zu Ihrem Vorentwurf aus folgendem Grund nicht möglich:

Das Oberflächenwasser des Baugebietes im Bereich von Flur 23 in Richtung Lahn abzuleiten, erachte ich als nicht durchsetzbar. Bereits jetzt sind die bestehenden Gräben bei starkem Regen überlastet und überfluten die Äcker und Wiesen.

Ich bitte Sie, dies in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

H. Vogelhöfer
Horst Vogelhöfer
Ortslandwirt
Gießen, 15.03.20

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum **Vorentwurf**: Ortslandwirt Vogelhöfer

vom: 15.03.2020

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Siehe hierzu Erläuterung Nr. 1 der Stellungnahme zum Entwurf.

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat

Amt für Umwelt und Natur
Untere Naturschutzbehörde

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
09. Sep. 2021

Gießen

Datum: 07.09.2021
Auskunft erteilt: G. Hasselbach
Telefon: 1117
Az.: 39.80.06.30-GI 02/07

Über Dez. IV

an Stadtplanungsamt

Frau Mühleis

Dez. IV ai
- 8. SEP. 2021

Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“

Ihr Schreiben vom 16.07.2021

1. Stellungnahme Altlasten und Bodenschutz

1. Aus altlastenfachlicher Sicht sind keine Anmerkungen/Ergänzungen erforderlich.

2. Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Zu den textl. Festsetzungen

Zu A)

2. Im Text der Begründung (S. 12) wird die geplante Gestaltung eines gestuften Waldrandes zur Absicherung der Bebauung vor Ast- und Baumfall erwähnt. In den textlichen Festsetzungen findet sich jedoch keine Festsetzung zum verbleibenden Waldbestand. Der Bestand sollte mit einer Pflegevorgabe bzw. Nutzungsverzicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen werden.

Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen regt an, bei der Anlage der Grünflächen heimisches, autochtones Saatgut zu verwenden und bittet, dies in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

3. Zu C)

3. Wir bitten um Aufnahme folgenden Hinweises:
"Während des Baus des Regenrückhaltebeckens sind die zum Erhalt festgesetzten Bereiche vor einer Inanspruchnahme durch Bautätigkeiten oder

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum Entwurf: UNB/Amt für Umwelt und Natur vom: 07.09.2021

zu 1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Gestaltung eines verkehrssicheren Waldrandes ist auch gegenüber den Grundstückseigentümer der benachbarten Waldflächen sicherzustellen. Dies erfolgt nicht durch Ergänzung der Textfestsetzungen, sondern wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Der Investor stellt dazu durch privatrechtliche Vereinbarung sicher, dass verbleibende Gehölzbestände auch auf den Nachbarparzellen Gemarkung Gießen Flur 23, Nr. 111/100 (in einem 8 m breiten Streifen parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze) und Gemarkung Gießen Flur 23 Nr. 105/2 (an der gesamten nach Südwesten ausgerichteten Böschung) so zu bewirtschaften sind, dass die größeren Gehölze verkehrssicher sind und dabei der Waldcharakter erhalten wird.

zu 3.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird entsprochen und es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen sowie in den städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus ist der Erhalt unter anderem der am nördlichen Waldrand stockenden Eiche auch bereits Inhalt einer entsprechenden Nebenbestimmung in der erteilten Waldumwandlungsgenehmigung.

Baustelleneinrichtungsflächen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die am nördlichen Waldrand stockende Eiche (3 m Stammumfang)."

Zu C) 10.

4. Die UNB sollte bei der Erstellung des Vertrags hinsichtlich der Ausgleichsflächen einbezogen werden.

Zum Umweltbericht

Zu 2.3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen durch die dauerhafte Nutzung natürlicher Ressourcen – Biotope und Pflanzen und

2.4 Schutz von Biotopen und Pflanzen

5. Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen bezweifelt, dass eine Umsiedlung/-pflanzung der Rauhen Nelke erfolgreich ist. Kenntnisse über den Erfolg einer solchen Maßnahme liegen bislang nicht vor. Aufgrund des zweijährigen Vermehrungszykluses der Rauhen Nelke empfiehlt der Beirat, eher einen geeigneten Wuchsort für die Ansiedlung aus Samenpotenzial herzustellen.

6. Zu 2.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Obwohl die Gehölze im Böschungsbereich als Wald eingestuft sind und eine Rodungsgenehmigung inkl. Ersatzaufforstung notwendig ist, sind sie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als „Gehölze frischer Standorte“ als Berechnungsgrundlage eingestuft. Diese Diskrepanz sollte aufgelöst werden.

7. Zu 2.4.1 Eingriffskompensation

Der Ausgleich soll durch insgesamt 7 externe Ausgleichsflächen erbracht werden. Eine Übersichtskarte zur Lage bzw. eine Einzeldarstellung der Flächen wäre wünschenswert gewesen. Wenigstens die Ersatzaufforstungsfläche sowie die im FFH-Gebiet „Wieseckau und Jossolleraue“ sowie im VSG „Wieseckau östlich Gießen“ gelegenen Flächen hätten genauer besprochen und dargestellt werden sollen.

Spätestens zum Rodungsantrag ist die Beschreibung des Ackers (intensiv oder extensiv, wie ist die Segetalvegetation ausgestattet etc.) sowieso von Nöten.

Hinsichtlich der beiden im FFH- und VS-Gebiet gelegenen Flächen (Gem. Wieseck, Flur 8, Flurstücke 40 und 78) sind die Aussagen der Grunddatenerhebung (Biotoptypen und Maculinea-Vorkommen) sowie die Pflegeempfehlungen des Maßnahmenplans zu ergänzen und abzustimmen.

Die im Umweltbericht (S. 28) als notwendig erachtete Nachbewertung für die beiden Flächen ist nachzureichen.

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Aushagerung sollte auf den zweiten Schnitt im September nicht verzichtet werden. Die UNB sollte bei der Erstellung des Vertrags hinsichtlich der Ausgleichsflächen einbezogen werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum Entwurf: UNB/Amt für Umwelt und Natur

vom: 07.09.2021

zu 4.

Der Anregung wird gefolgt.

Die untere Naturschutzbehörde wurde maßgeblich bei der Ausarbeitung der vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichsflächen einbezogen.

zu 5.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Pflanzenstandort der Rauhen Nelke konnte jahreszeitenbedingt zur Rodungszeit bis Ende Februar im Gelände nicht gefunden werden. Die Rodungsmaßnahmen wurden daher ohne Umsiedlung dieser Pflanze durchgeführt, da die Baumaßnahme nicht wegen einer geringen Population (ein Exemplar), deren Fortbestand auch unsicher ist, ein halbes Jahr (Blütezeit Nelke + nachfolgender Rodungszeitraum im Herbst) verzögert werden konnte. Zur Blütezeit soll noch einmal nach der Pflanze geschaut werden und dann ggf. eine Entnahme einer hinreichend groß dimensionierten Plagge durchgeführt werden.

zu 6.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde angesichts der konkreten Artenzusammensetzung auf diesen Flächen, die nicht nur Baumbestände umfassen, unabhängig von der forstrechtlichen Bewertung dieser Flächen als Wald der entsprechende Biotoptyp „Gehölze frischer Standorte“ gewählt.

zu 7.

Den Anregungen wird gefolgt.

Es werden entsprechende Übersichtskarten in den Umweltbericht aufgenommen. Zudem werden entsprechende Aussagen zur Vereinbarkeit der geplanten

8. Zu 3.2 Monitoring

Die Kontrolle soll gemäß Ausführungen im Umweltbericht alle zwei Jahre durch die Stadt erfolgen. Die Stadt kann lediglich die Einhaltung der festgelegten Mahdzeitpunkte kontrollieren. Die Wirksamkeit bzw. die angenommene Zielerreichung (z.B. Wiederansiedlung *Maculinea*) ist jedoch gutachterlich zu belegen. Daher ist zwischen Umsetzungskontrolle und Funktionalität zu unterscheiden. Die Funktionalität ist durch ein gutachterliches Monitoring zu belegen. Dies sollte Eingang in den städtebaulichen Vertrags finden.

3. Stellungnahme Klima und Luftbelange

9. Zur Plankarte Vorentwurf – Bebauungsgrenzen/ Schutz- und Abgrenzungsgrün

Wir haben in der Stellungnahme zum Vorentwurf empfohlen, die geplante südliche Baugrenze des WA-Gebietes zur Errichtung von drei Gebäuden von der bestehenden Bebauung soweit abzurücken, dass der vorhandene Gehölzbestand diese Funktion erfüllen kann. Eine weitere Option wäre, die Vorgabe einer grünen Grenzzaugestaltung, die einen Mindest-Sichtschutz zu den Gärten der Wohngebäude in der Marburger Straße gewähren würde.



Quelle: haus-gartenportal.de

10. Zum Thema „Dachbegrünung und Solaranlagen“

Wir empfehlen, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Bauherren im Sinne des Beschlusses zum Klimaschutz 2035 zum Bau von Solaranlagen zu verpflichten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum **Entwurf**: UNB/Amt für Umwelt und Natur vom: 07.09.2021

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes in den Umweltbericht aufgenommen. Die Nachbewertung für die beiden im FFH- und VS-Gebiet gelegenen Flächen erfolgt im Mai/Juni 2022.

zu 8.

Der Anregung zum Monitoring wird gefolgt.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird vereinbart, dass alle Ausgleichsflächen in regelmäßigen Abständen auf die korrekte Durchführung der Maßnahmen und die genommene Entwicklung zu überprüfen sind. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

zu 9.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Grenzzaugestaltung ist an dieser Stelle nicht öffentlich einsehbar, d.h. sie hat keine Außenwirkung in den öffentlichen Raum. Daher wird sie nicht vorgeschrieben und kann – wie im Nachbarrecht vorgesehen – zwischen den jeweiligen Grundstücksnachbarn frei gestaltet werden.

zu 10.

Der Anregung wird gefolgt.

Eine Entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Bauherrschaft wird zum Bau von Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung verpflichtet.



Bildquelle: www.Zinko.de

11. Zu A) planungsrechtliche Festsetzung

7.1 Gegenrechnung Bäume Stellplatzsatzung

Im Rahmen dieser Festsetzung wird auf die Möglichkeit der Festlegung weiterer Baumstandorte im Rahmen des Bauantrages auf Grundlage der Stellplatzsatzung verzichtet.

Wir empfehlen, diese Möglichkeit weiter zu belassen, da sich im Rahmen der endgültigen Detailplanung beim Bauantrag in der Regel Änderungen ergeben.

12. Zu Begründung

6.2 Entwässerung + neue Festsetzung „Notwasserwege“

Wir empfehlen, den Punkt „Entwässerung“ in „Wasserhaushaltskonzept“ umzubenennen und, um das Thema Starkregenvorsorge zu erweitern. Es sollten -soweit möglich - Notwasserwege im Rahmen des B-Planes festgesetzt werden, da die Höhenvorgaben das Gefälle schon vorgeben und die Unterlieger somit bei Starkregenereignissen gefährdet wären. In Abstimmung mit MWB und Amt 66 sollten Wasserführungskonzepte auch bei der Erschließungsstraße angesprochen werden und Verantwortlichkeiten geklärt werden. Wenn der Bewirtschaftungsweg zum Rückhaltebecken geeignet ist, sollte es auch planerisch im B-Plan als „Notwasserweg“ gekennzeichnet sein.

13. Zu Begründung

Ergänzung zu 8.5.

Wir bitten um eine textliche Ergänzung nach dem 4. Satz:

"Mit der Festsetzung zur Stellplatzgestaltung zum Einbau von offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigungssystemen (Rasenwaben) wird ein oberflächlicher Kühlungseffekt (Verdunstungskälte) im bebauten Bereich erreicht. Dies wirkt ausgleichend innerhalb der Bebauung und trägt somit aus humanbioklimatischer Sicht zur Entlastung bei."

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum Entwurf: UNB/Amt für Umwelt und Natur

vom: 07.09.2021

zu 11.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Rahmen der gewählten Formulierung der entsprechenden Festsetzung wird nicht auf die Möglichkeit der Festlegung weiterer Baumstandorte auf der Grundlage der Stellplatzsatzung verzichtet, da nur die Anrechnung auf die Anzahl der nach der Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume ermöglicht wird. Es werden im Bebauungsplan nur die aus städtebaulicher Sicht insbesondere entlang der Verkehrsflächen besonders bedeutsamen Standorte anzupflanzender Bäume vorgegeben. Diese Festsetzungen stehen der Anpflanzung weiterer Laubbäume – z.B. weil zur Erfüllung der Regeln der Stellplatzsatzung notwendig - nicht entgegen.

zu 12.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Berücksichtigung entsprechender Notwasserwege zur oberirdischen Führung und Ableitung von insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassermengen erfolgt im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung, die entsprechende Daten und Berechnungsgrundlagen liefern kann. Eine sichtbare Gefährdung durch bestehende Fließpfade ist nach den Darstellungen der kommunalen Fließpfadkarte für den Planbereich nicht erkennbar.

zu 13.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Begründung

Bei der südlich vorgelagerten vorhandenen Bebauung handelt sich laut Klimaanalyse um einen Siedlungsbereich mit hoher bioklimatischer Belastung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch diesen Bereich. Es besteht somit Bestandsschutz. Sollten sich dennoch wesentliche Änderungen ergeben und bauliche Veränderungen vorgenommen werden, gilt hier auch die Vorgabe der insbesondere aus bioklimatischer Sicht begründete Vorgabe der Herstellung „grüner“ Oberflächenbefestigungssysteme zur Verbesserung des hochverdichteten Siedlungsbereiches.

i.Ä.



Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/07 „Rinn'sche Grube“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme zum **Entwurf**: UNB/Amt für Umwelt und Natur

vom: 07.09.2021
