

Anlage 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 03/16

„Bergkaserne III“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Gießen, den 17.09.2014

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2014 bis 29.08.2014

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



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2014 – 29.08.2014

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (26.08.2014)
Regierungspräsidium Gießen (29.08.2014)

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (17.07.2014)
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (31.07.2014)
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (14.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe (22.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Untere Bauaufsichtsbehörde (28.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (29.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessungsamt (10.09.2014)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (23.07.2014)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (25.07.2014)
Stadtwerke Gießen AG, Nahverkehr-Services (29.07.2014)
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (30.07.2014)
St. Thomas Morus, Katholisches Pfarramt (04.08.2014)
Hessen Mobil Straßenverkehrsmanagement, Dillenburg (05.08.2014)
Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (06.08.2014)
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz (06.08.2014)
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wärmeversorgung (11.08.2014)
Magistrat der Stadt Wetzlar, Stadtplanungsamt (13.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (13.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (22.08.2014)
IHK Gießen-Friedberg (25.08.2014)
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst (25.08.2014)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.08.2014)
Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (28.08.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Kreisausschuss LK Gießen, Gesundheitsamt, Kreisstraßen
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Amt für Bodenmanagement
Staatlich Technische Überwachung Hessen
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. für Vor- und Frühgeschichte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Archäologischer Denkmalpfleger, Herr Manfred Blechschmidt
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frau Andrea Malkmus
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Herr Matthias Korn
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland e.V., Frau Monica Schütz
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Stromversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Mit.N., Abteilung Gasversorgung
Staatliches Schulamt
Bischöfliches Ordinariat
Pfarrverband Kath. Kirchengemeinden
Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte
Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Frau Barbara Haderer



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Hu → Gf

BEBAUUNGSPLAN GI03/16 „Bergkaserne III“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

1. Durch das geplante Bauvorhaben, verschlechtert sich die Wohnqualität drastisch, da der Lichteinfall durch ein Gebäude, welches auf die Grundstücksgrenze zu unserem Gebäude gebaut wird, stark verschlechtert wird. Außerdem ist die Privatsphäre stark beeinträchtigt, wenn das Fenster des Nachbarhauses nur etwas mehr als 2 Meter vom eigenen Balkon entfernt ist. In beiden Häusern ist somit das Wohnen wenig attraktiv. Es kommt somit zu einem Wertverlust meiner Wohnung.
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- 2.

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Bergkaserne III“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes Kugelberg 71 sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus.

Darüber hinaus werden die Grundrisse der beschriebenen Reihenhäuser aus Belichtungsgründen sicherlich nach Süden ausgerichtet, so dass hier ebenfalls von geringeren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Dies und der festgesetzte Anpflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind ebenfalls dazu geeignet, die befürchtete Einsehbarkeit abzumildern.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf eine nicht-bauliche Entwicklung einer innerstädtischen Konversionsfläche werden vom Magistrat nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Einen Anspruch auf Unverbaubarkeit der Nachbarschaft in Innenstadtlage gibt es nicht. Er gehört auch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial, obwohl unstrittig ist, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN GI03/16 „Bergkaserne III“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

- Wegfall von Sonnenstrahlen
- erhöhte Lärmbelastung
- Störung der Privatsphäre, da alle Glasfronten sind bei der Wohnanlage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Bergkaserne III“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse begrenzt ist.

Die befürchtete Verschattung, eine erhöhte Lärmbelastung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus.

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die zugrund liegende Planung der Bauherren sehen eine Bebauung mit ca. 8 Reihenhäusern vor. Die geringe Anzahl an Wohneinheiten in Kombination mit den innerhalb des Baufeldes an anderer Stelle festgesetzten Stellplatzflächen lassen eine übermäßige Verkehrsbelastung der Bewohner nicht erwarten. Die Fläche zwischen den Gebäuden dient vielmehr der fußläufigen Erschließung. Darüber hinaus werden die Grundrisse der beschriebenen Reihenhäuser aus Belichtungsgründen sicherlich nach Süden ausgerichtet, so dass ebenfalls von geringeren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Dies und der festgesetzte Anpflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind ebenfalls dazu geeignet, die befürchtete Einsehbarkeit abzumildern.

2. Wegfall von Grün und dadurch Verlust an Lebensqualität

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von:

vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 2: Ein Erhalt des Grünbereiches steht dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung mit einer baulichen Mischstruktur (Reihenhäuser und Geschosssolitäre) auf einer innerstädtischen Konversionsfläche entgegen.

Mit jedem Bauvorhaben ist ein Eingriff in vorhandene Grünstrukturen verbunden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Gutachten zur Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erarbeitet. Das ökologische Gutachten zu Biotopen, Flora und Fauna dokumentiert für den angesprochen Grünbereich eine extensive Wiese mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand (4 Bäume (Hänge-Birke) mit einem Stammdurchmesser > 40 cm). Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der Eingriff ermittelt, grünordnerische Maßnahmen, die als Ausgleich dienen, festgesetzt sowie die Abbuchung von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto festgelegt.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

*Fin - Gt
Hn*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

1. Ich habe bedenken, dass die versch. Mieter wieder ausziehen aus ihren Wohnungen, wenn sie auf ihrem Balkon die Sonne und die „Ruhe“ nicht mehr genießen können.
2. Es sollte möglich sein angrenzend an unserer Häuserreihe zuerst Parkplätze zu bauen und dann weiter unten die Häuser hoch zu ziehen, sodass beide Seiten nicht 2

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Lärmbelästigung des Bestandsgebäudes [REDACTED] sind durch das festgesetzte Baufenster in 10,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze und in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus.

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die zu Grunde liegende Planung der Bauherren sehen eine Bebauung mit ca. 8 Reihenhäusern vor. Die geringe Anzahl an Wohneinheiten in Kombination mit den innerhalb des Baufeldes an anderer Stelle festgesetzten Stellplatzflächen lassen eine übermäßige Verkehrsbelastung der Bewohner [REDACTED] nicht erwarten. Die Fläche zwischen den Gebäuden dient vielmehr der fußläufigen Erschließung.

Zu 2: Der Anregung, die Stellplätze zwischen dem Bestandsgebäude [REDACTED] und dem südlich geplanten Gebäude anzuordnen, wird nicht entsprochen.

Die hier angeregte Anordnung der Stellplätze als Trennung zwischen den beiden Baukörpern steht sowohl dem Planungsziel eines ruhigen, vor Parkierungsverkehr geschützten innerstädtischen Wohnquartieres als auch den Anforderungen des Immissionsschutzes entgegen. Aufgrund der angeregten Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen würden die Bewohner des Bestandsgebäudes [REDACTED] aufgrund der zu erwartenden Parkierungsverkehre zusätzlichen Geräuschimmissionen und Schadstoffemissionen ausgesetzt und bereits an anderer Stelle befürchtete Konflikte verstärkt.

3. nicht zu dicht wohnen und vom Balkon aus
ins gegenüber liegende Schlafzimmer zu blicken.
Sollte man sich mal Gedanken darüber werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 3: Die Einschätzung zur Dichte und der damit verbundenen Einsehbarkeit der Wohnungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundrisse der beschriebenen Reihenhäuser werden aus Belichtungsgründen sicherlich nach Süden ausgerichtet, so dass ebenfalls von geringeren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Dies und der festgesetzte Anpflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind ebenfalls dazu geeignet, die befürchtete Einsehbarkeit abzumildern.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 1. hingewiesen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

1. Anregungen und Bedenken Die Bauweisen zum bestehenden Gebäude sind unnötig und sehr nahe an denen. Die Höhe der geplanten Reihenhäuser ist unklar - ein Seitenstrich möglich obwohl 1 stöckige Häuser waren angedacht (geplant war (s. Skizze der baulichen Planungsskizze))
- 2.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: "18. Änd. FNP")
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Darüber hinaus werden die Grundrisse der beschriebenen Reihenhäuser aus Belichtungsgründen sicherlich nach Süden ausgerichtet, so dass ebenfalls von geringeren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Dies und der festgesetzte Anpflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind ebenfalls dazu geeignet, die befürchtete Einsehbarkeit abzumildern.

Zu 2: Die Einschätzung bezüglich einer unklaren Höhenfestsetzung wird zurück gewiesen.

Der heutige Gebäudebestand auf dem Nachbargrundstück hat eine Höhe von 3 Vollgeschossen inklusive eines ausgebauten Satteldaches. Die zukünftige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gebäude sieht dagegen eine zweigeschossige Bebauung sowie die Möglichkeit ein zusätzliches Staffelgeschoss zu errichten vor. Bereits mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie im Jahr 2006 wurden unterschiedliche Varianten für ein späteres Baukonzept dargestellt, die einen Erhalt der Bestandsgebäude mit einer Mindesthöhe von 2 Vollgeschossen vorsehen. Eine planerische Konzeptvariante eines eingeschossigen Flachbaues wurde vom Magistrat zu keiner Zeit vorgesehen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

1. Die geplante Bebauung wird die Lebensqualität für die Bewohner des [REDACTED] erheblich beeinträchtigen. Durch 2-stöckige Gebäude mit Südfassade gegenüber der Südfassade des [REDACTED] werden die Balkone im Schatten liegen. Traurig wäre auch, sämtliche alte & hohe Bäume auf dem Grundstück gegenüber zu verlieren.
- 2.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung [REDACTED] abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes [REDACTED] sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Zu 2: Ein Erhalt des Grünbereiches steht dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung mit einer baulichen Mischstruktur (Reihenhäuser und Geschosssolitäre) auf einer innerstädtischen Konversionsfläche entgegen.

Mit jedem Bauvorhaben ist ein Eingriff in vorhandene Grünstrukturen verbunden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Gutachten zur Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erarbeitet. Das ökologische Gutachten zu Biotopen, Flora und Fauna dokumentiert für den angesprochen Grünbereich eine extensive Wiese mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand (4 Bäume (Hänge-Birke) mit einem Stammdurchmesser > 40 cm). Das Alter der Bäume wird auf max. 40-50 Jahre geschätzt. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der Eingriff ermittelt, grünordnerische Maßnahmen, die als Ausgleich dienen, festgesetzt sowie die Abbuchung von Wertpunkten vom städtischen Ökokonto festgelegt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

*Kn - Gt
H*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

1. *Baulärmbelästigung*
2. *Sinkende Wohnqualität durch fehlende Grünflächen
Störung der Lebensräume von Tieren
→ Grünfläche beibehalten und Straße versetzt bauen!*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Vorschriften zum Baustellenlärm eingehalten werden.

Zu 2: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche und einer alternativen Straßenplanung wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum, zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Angemerkt sei zudem, dass bereits das Bestandsgebäude [REDACTED] sehr nah an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet und keine angemessene Grünfläche auf dem eigenen Grundstück hergestellt wurde. Die Vorhaltung von Freiflächen zugunsten der Nachbarschaft (zudem bei voller Ausnutzung des eigenen Grundstückes) ist einem benachbarten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf eine nicht-bauliche Entwicklung der brachgefallenen ehemaligen militärischen Nutzung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Einen Anspruch auf Unverbaubarkeit der Nachbarschaft in Innenstadtlage gibt es nicht und gehört nicht



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

*Kn - Gt
H*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

2. *Baulärmbelästigung*
3. *sinkende Wohnqualität durch fehlende Grünflächen*
Störung der Lebensräume von Tieren
→ Grünfläche beibehalten und Straße versetzt bauen!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 29.08.2014

Behandlungsvorschlag

Fortsetzung zu 2:

zum notwendigen Abwägungsmaterial, obwohl unstrittig ist, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

Zu 3.: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche zur Vermeidung der Zerstörung des Lebensraumes vorhandener Tierarten wird nicht entsprochen, vielmehr wurden Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan beschrieben.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögel, Fledermäuse, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Somit ist mit keiner erheblichen Störung auf die Tierwelt zu rechnen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN GI03/16 „Bergkaserne III“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen
siehe Anhang!



H2 → Gt
Eing. bestätigt
29.8. k

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Bergkaserne III“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von:

vom: 28.08.2014

Folgende Punkte widersprechen dem Interesse der Bewohner von [REDACTED]:

- 1a
- Attraktivität der Wohnung lässt nach, da der Neubau (2-stöckig mit Aufsatz) direkt vor die Balkone gesetzt wird – Einschränkung der Aussicht, Verdunkelung (die 1-Zimmer-Wohnungen besitzen nur 2 Fenster, eines wird dadurch versperrt), Behinderung der Sonneneinstrahlung auf die Balkone, welche absichtlich der Sonnenseite zugewandt gebaut wurden
- 2.
- Wohlfühlfaktor nimmt ab – triftiger Grund zur Entscheidung für die eigene Wohnung war die Grünfläche mit Bäumen trotz zentraler Lage und somit einer Ruhezone angrenzend an den eigenen Balkon
- 1b.
- Einschränkung der Privat- und Intimsphäre durch direkte Einsicht in die eigene Wohnung; die Wohnungen von [REDACTED] besitzen alle in Richtung des Neubaus bodentiefe Fenster über beinahe die gesamte Wohnungsbreite OHNE Vorrichtung für Rollläden – die Möglichkeit der Einsicht ist hier sehr hoch, da es eine Einschränkung bedeuten würde, die Wohnung tagsüber zu verdunkeln und abends auf die kurze Entfernung ggfs. auch durch Vorhänge hindurch geblickt werden kann
- 1c.
- ebenfalls werden die Bauten so dicht beieinander liegen, dass eine angemessene und entspannte Nutzung des Balkons unter Berücksichtigung der Privatsphäre nicht weiter möglich sein wird
 - die hochwertigen und preisintensiven Wohnungen von [REDACTED] verlieren so an Wert
 - Lebensraum von Kaninchen in genannter Grünfläche wird nicht beachtet oder geschützt, dieser wird mit Bebauung definitiv zerstört und die Kaninchen unter Umständen während baulichen Maßnahmen getötet (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 03/16 Bergkaserne III; Ökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Bergkaserne II + III, Quelle: http://www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Bebauungspl%C3%A4ne/Aktuelle_Bauleitplanverfahren/)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1a, b und c: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung [REDACTED] abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes [REDACTED] sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Zu 2: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten

Folgende Punkte widersprechen dem Interesse der Bewohner von Kugelberg 71:

2.
 - Attraktivität der Wohnung lässt nach, da der Neubau (2-stöckig mit Aufsatz) direkt vor die Balkone gesetzt wird – Einschränkung der Aussicht, Verdunkelung (die 1-Zimmer-Wohnungen besitzen nur 2 Fenster, eines wird dadurch versperrt), Behinderung der Sonneneinstrahlung auf die Balkone, welche absichtlich der Sonnenseite zugewandt gebaut wurden
 - Wohlfühlfaktor nimmt ab – triftiger Grund zur Entscheidung für die eigene Wohnung war die Grünfläche mit Bäumen trotz zentraler Lage und somit einer Ruhezone angrenzend an den eigenen Balkon
 - Einschränkung der Privat- und Intimsphäre durch direkte Einsicht in die eigene Wohnung; die Wohnungen von [REDACTED] besitzen alle in Richtung des Neubaus bodentiefe Fenster über beinahe die gesamte Wohnungsbreite OHNE Vorrichtung für Rollläden – die Möglichkeit der Einsicht ist hier sehr hoch, da es eine Einschränkung bedeuten würde, die Wohnung tagsüber zu verdunkeln und abends auf die kurze Entfernung ggfs. auch durch Vorhänge hindurch geblickt werden kann
 - ebenfalls werden die Bauten so dicht beieinander liegen, dass eine angemessene und entspannte Nutzung des Balkons unter Berücksichtigung der Privatsphäre nicht weiter möglich sein wird
3.
 - die hochwertigen und preisintensiven Wohnungen von [REDACTED] verlieren so an Wert
4.
 - Lebensraum von Kaninchen in genannter Grünfläche wird nicht beachtet oder geschützt, dieser wird mit Bebauung definitiv zerstört und die Kaninchen unter Umständen während baulichen Maßnahmen getötet (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 03/16 Bergkaserne III; Ökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Bergkaserne II + III, Quelle: http://www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Bebauungspl%C3%A4ne/Aktuelle_Bauleitplanverfahren/)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Fortsetzung zu 2:

Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Angemerkt sei zudem, dass bereits das Bestandsgebäude [REDACTED] sehr nah an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet und keine angemessene Grünfläche auf dem eigenen Grundstück hergestellt wurde. Die Vorhaltung von Freiflächen zugunsten der Nachbarschaft (zudem bei voller Ausnutzung des eigenen Grundstückes) ist einem benachbarten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf eine nicht-bauliche Entwicklung der brachgefallenen ehemaligen militärischen Nutzung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Einen Anspruch auf Unverbaubarkeit der Nachbarschaft in Innenstadtlage gibt es nicht und gehört nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial, obwohl unstrittig ist, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz stehen besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten unter Schutz. Dies sind Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Europaschutzrechtliche Arten), europäische Vogelarten, sowie Tier- und Pflanzenarten, die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Diese Tierarten sind aufgrund besonderer Lebensansprüche stark gefährdet. Kaninchen kommen sehr häufig auf Wiesenflächen in Parkanlagen, Gärten und sonstigen Grünflächen vor. Sie stehen nicht unter gesetzlichen Schutz und müssen somit bei Planungen oder Bauvorhaben nicht berücksichtigt werden.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken bezüglich der Bebauung der angrenzenden Grünfläche (Baumställe)

1. Lebensraum mehrerer Tierarten (Kaninchen, Vogelarten, Fledermäuse) wird zerstört
2. Wohlfühlfaktor und damit auch die Attraktivität der Wohnungen am Kugelberg (v.a. der 71) nehmen drastisch ab; Grünfläche war für mich ein Hauptargument für diese Wohnung
3. Angrenzender „Grünstreifen“ direkt an der 71 ist sehr klein → neu geplante Häuser stehen viel zu dicht: Einschränkung der Privat- und Intimsphäre*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort): "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten und der besonders geschützten Arten geschützt. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögel, Fledermäuse, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die geschützten Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Kaninchen gehören nicht zu den geschützten Tierarten. Somit ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die Tierwelt zu rechnen.

Zu 2: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Angemerkt sei zudem, dass bereits das Bestandsgebäude sehr nah an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet und



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken bezüglich der Bebauung der angrenzenden Grünfläche (Baumställe)

2. 1) Lebensraum mehrerer Tierarten (Kaninchen, Vögel, Fledermäuse) wird zerstört
2) Wohlfühlfaktor und damit auch die Attraktivität der Wohnungen am Kugelberg (v.a. der 71) nehmen drastisch ab; Grünfläche war für mich ein Hauptargument für diese Wohnung
3a.3) Angrenzender „Grünstreifen“ direkt an der 71 ist sehr klein → neu geplante Häuser stehen viel zu dicht: Einschränkung der Privat- und Intimsphäre*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort): "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Fortsetzung zu 2:

keine angemessene Grünfläche auf dem eigenen Grundstück hergestellt wurde. Die Vorhaltung von Freiflächen zugunsten der Nachbarschaft (zudem bei voller Ausnutzung des eigenen Grundstückes) ist einem benachbarten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf eine nicht-bauliche Entwicklung der brachgefallenen ehemaligen militärischen Nutzung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Einen Anspruch auf Unverbaubarkeit der Nachbarschaft in Innenstadtlage gibt es nicht und gehört nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial, obwohl unstrittig ist, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

Zu 3a und 3b: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksflächen weiter nach Süden von der Bestandsbebauung abzurücken oder sogar auf die geplante Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind.

Die befürchtete Verschattung und eine erhöhte Einsehbarkeit des Bestandsgebäudes sind durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Fortsetzung zu 3a und 3b:

objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Zu 4a. und 4b: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Magistrat bedauert es, kann aber nicht verhindern, wenn im Zuge der Wohnungsvermarktung offenkundig eine derartige Freiraumnutzung auf dem Nachbar-Baugrundstück suggeriert wurde.

Zu 5: Der Erhalt des Grünbereiches steht dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung mit einer baulichen Mischstruktur (Reihenhäuser und Geschoss-solitäre) auf einer innerstädtischen Konversionsfläche entgegen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Gutachten zur Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erarbeitet. Das Gutachten zu Bioto-pen, Flora und Fauna dokumentiert für den angesprochen Grünbereich eine exten-sive Wiese mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand (4 Bäume (Hänge-Birke) mit einem Stammdurchmesser > 40 cm). Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der Eingriff ermittelt, grünordnerische Maßnahmen, die als Ausgleich dienen, festgesetzt sowie die Abbuchung vom städtischen Ökopunktekonto festgelegt.

Zu 6: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Das Bestandsgebäude [REDACTED] wurde sehr nah an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet, so dass keine angemesse-ne Grünfläche auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden konnte. Die Vorhal-tung von Freiflächen zugunsten der Nachbarschaft (zudem bei voller Ausnutzung des eigenen Grundstückes) ist einem benachbarten Grundstückseigentümer nicht zuzumuten.

- 3a. + da die Wohnungen des [REDACTED] bodentiefe Fenster, aber keine Möglichkeit (wie z.B. Rollläden - diese fehlen!) besitzen, die Einsicht in die Wohnungen zu verhindern;
keine Privatsphäre mehr auf den Balkonen
- 3b. 4) Attraktivität der Wohnung sinkt außerdem durch Verschlechterung der Lichtverhältnisse: Der angrenzende zweistöckig mit Aufsatz geplante Neubau, würde die Balkone und Terrassen in Schatten legen und den Lichteinfall durch die Fenster stark verringern - d.h. die Südseite des Gebäudes wird durch den Neubau verdunkelt und die angrenzenden Räume haben somit keine Fenster! → Sinnlosigkeit der Balkone
- 4a. 4) Des Weiteren wurde das Baumstück auch von vielen Bewohnern genutzt um Sport zu treiben, im Schatten der Bäume zu lernen oder zu picknicken → Diese Möglichkeiten würden komplett wegfallen
- 4b. 5) Attraktivität der Wohnungen für Tierbesitzer würde stark sinken - keine Freisufsmöglichkeit im Grünen für Vierbeiner (v.a. Katzen) mehr vorhanden
5. 6) Zerstörung sehr alter und gesunder Bäume
6. 7) Ruhe- und Erholungsraum der durch die Grünfläche entsteht, fällt komplett weg



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

1. Der Grünstreifen unterhalb des [REDACTED] beherbergt viele Vogelarten, die dort nisten (Meisen, Amseln, Rotkehlchen, Eichelhäher, Rotschwanz, Tauben). Daher sollte dieser belassen werden. Ausserdem trägt er beim Blick aus dem Fenster sehr zur Wohnqualität bei. (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- 2.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: "18. Änd. FNP")
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten und der besonders geschützten Arten geschützt. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögel, Fledermäuse, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Die genannten Vogelarten wurden erfasst und als sind Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand bewertet. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass für die geschützten Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zu 2: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Th - Gt
Hn

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken

1.

Die Bebauung der Grünflächen gegenüber/unter dem [REDACTED] würde eine enorme Verschlechterung der Wohnqualität für uns bedeuten (keine Grünfläche mehr, Verschlechterung der Lichtverhältnisse) - Das Wohnen im Kugelberg 31 wäre also ohne das Projekt deutlich attraktiver. Außerdem wird die Grünfläche von Kaninchen und Fledermäusen bewohnt, die ihren Lebensraum verlieren (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) oder bei den Bauarbeiten sterben würden.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: [REDACTED]

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort): "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung, auf die geplante Bebauung zu verzichten und die Grünfläche zu erhalten, wird nicht entsprochen, da die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt ist und zudem die Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse (auf 2) begrenzt sind. Weiterhin handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die nach Aufgabe der militärischen Nutzung einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Die befürchtete Verschattung des Bestandsgebäudes [REDACTED] ist durch das festgesetzte Baufenster in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan geht über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

Th - Gt
Lh

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

Die Bebauung der Grünflächen gegenüber/unter der [redacted] würde eine enorme Verschlechterung der Wohnqualität für uns bedeuten (keine Grünfläche mehr, Verschlechterung der Lichtverhältnisse) - Das Wohnen im Kugelberg 31 wäre also ohne das Projekt deutlich attraktiver. Außerdem wird die Grünfläche von Kaninchen und Fledermäusen bewohnt, die ihren Lebensraum verlieren (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) oder bei den Bauarbeiten sterben würden.

Name: [redacted]

Adresse: [redacted]

Datum: [redacted]

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [redacted] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 2: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere der streng geschützten Arten, der europäischen Vogelarten und der besonders geschützten Arten geschützt. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die geschützten Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Kaninchen gehören nicht zu den geschützten Tierarten. Somit ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die Tierwelt zu rechnen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



18. Änderung des Flächennutzungsplans "Bergkaserne"

*Fin-6t
Hm*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

1. *Erhaltung der Grünanlage mit Anpassung an die Umgebung.
Das Entfernen der Bäume würde die attraktive, erholsame Ferienvilla
unwirtlich machen.*
2. *Weiter wird der Lebensraum von etlichen Tieren zerstört, welche ihren
natürlichen Brutplatz hier suchen müssten bzw. angesetzt werden.*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014(Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) "18. Änd. FNP"
Postf. 110820 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: [redacted] vom: 28.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blickes auf oder der Nutzbarkeit einer unverbauten Grünfläche (auf dem Nachbargrundstück) gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Zu 2: Der Anregung zum Erhalt der Grünfläche wird nicht entsprochen, da es sich um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die nach der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder einer ihrer Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden soll.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere der streng geschützten Arten, der europäischen Vogelarten und der besonders geschützten Arten geschützt. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die geschützten Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Somit ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die Tierwelt zu rechnen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN GI03/16 „Bergkaserne III“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 22.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Siehe Anlage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(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: 29.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Bergkaserne III“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 26.08.2014

Vorschläge: zur Erschließung des verkehrsberuhigten Bereiches zwischen den Baugebieten DEPANT (Ambiente) und Faber & Schnepp

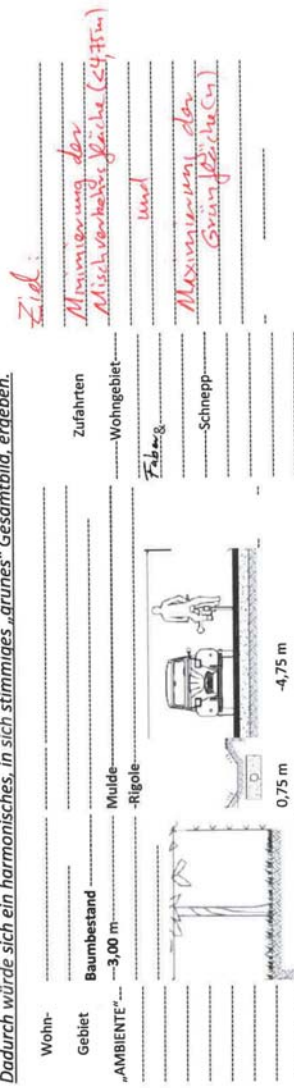
Ziele:

1.
 - Maximierung und Harmonisierung der Grünflächen im Baugebiet Kugelberg und somit auch Maximierung der Verkehrsberuhigung über die

Realisierung eines Anliegerweges (d.h. befahrbarer Wohnweg ohne Gehweg) mit einer Mischverkehrsfläche (Kfz/R/F) in der Breite von 4,75m und Versickerungsan. sowie 3 m Baumbepflanzung/Grünfläche/Sträucher zwischen dem Wohngebiet DEPANT („AMBIENTE“) u. Faber&Schnepp.

Über diese Art von Baumbepflanzung könnte der Grüngürtel „Quartierspark“ (Flur 17 (Grüngürtel zw. den Baugebieten von Faber & Schnepp) auf das Baugebiet zwischen Depant („Ambiente“) und Faber & Schnepp „gespiegelt“ werden, so dass das gesamte Wohngebiet am Kugelberg mit Grünflächen mit dem Zentrum „Spielplatz“ (Verbindung Mittermaierstraße und Friedensstraße) miteinander verbunden wären.

Dadurch würde sich ein harmonisches, in sich stimmiges „grünes“ Gesamtbild, ergeben.



1

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von:

vom: 26.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung die Breite im Ostabschnitt der Straße An der Kaserne (von 8,50 m) auf 4,75 m zu Gunsten einer Verkehrsberuhigung zu minimieren und eine begleitende Grünfläche einzurichten, wird nicht entsprochen.

Die Stadt Gießen, die Investoren sowie ein Tiefbauingenieurbüro haben alle erschließungstechnisch und städtebaulich relevanten Belange in dem gebotenen Umfang und der erforderlichen Tiefe ermittelt und ausgewertet.

In Zusammenhang mit den neu geplanten Gebäuden werden beidseits des o.g. Straßenabschnittes zukünftig ca. 100 neue Wohneinheiten für etwa 190 Bewohner/-innen zusätzlich errichtet. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) zur ordnungsgemäßen Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre notwendig. Gleichzeitig sind bereits im Zuge der konzeptionellen Ausarbeitung unterschiedliche verkehrsberuhigende Maßnahmen (Einrichtung einer Rechts-vor-Links-Regelung, Verwendung von Kopfsteinpflaster zu Beginn und Ende der Mischverkehrsfläche, gegenüber beider Straßenseiten versetzte Flächen für Stellplätze) mit allen Beteiligten vorabgestimmt worden.

Aufgrund der bereits vorhandenen und zukünftig erforderlichen Versorgungsleitungen der Medien Wasser, Strom, Fern- bzw. Nahwärme und Telekommunikation sowie den Kanälen für die Entwässerung im Trennsystem lassen sich in diesem Bereich keine Querschnittsreduzierungen und Baumpflanzungen realisieren.

Grüngürtel im Sinne eines „Quartiersparks“ zeichnen sich durch großflächige Grünbereiche aus, die mit einer Mindestbreite von 20 m attraktive Aufenthaltsqualitäten für die Anwohnerschaft bieten sollen. Die Anlage einer Baumreihe als Straßenbegrünung in Verbindung mit angrenzenden privaten begrünter Freiflächen erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

2.

Idealerweise sollte dieser zusätzliche Grünstreifen über den Wohnblock II des Baugebietes der Wohnungsgesellschaft Hessen (Architekturbüro A-Plus) hinausgehen. Hierzu müsste jedoch die TGA verlegt werden und zwar zwischen den Block II und III.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 4 Rampen Garagenverordnung) kann eine Rampe mit > 10% Neigung mit integrierter Flaschenhalslösung zwischen Block II und III realisiert werden. Die Einfahrt wäre dann direkt nach Ende Block III.

Über diese Lösung wäre der Grüngürtel maximiert.

2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von:

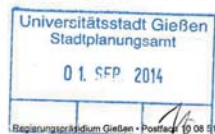
vom: 26.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 2: Der Anregung, die Tiefgarageneinfahrt weiter in Richtung Osten zwischen die beiden geplanten Baukörper an der West-Ost-Erschließungsstraße zu verlegen, kann nicht entsprochen werden.

Im Vorfeld der Planung wurden unterschiedliche Varianten zur Lage der Tiefgarageneinfahrt eingehend geprüft. Einerseits ergäben sich aus der vorgeschlagenen Lage der Tiefgaragenezufahrt städtebauliche Nachteile, da die Tiefgarage aufgrund der topographischen Bestandssituation nicht gänzlich unterhalb des Straßen- und Geländeniveau eingestellt werden könnte und somit negative gestalterische Auswirkungen auf das Straßenbild die Folge wären. Zudem müsste das freiraumplanerische Konzept mit einem großzügigen begrünten Blockinnenbereich aufgrund mangelnder Substrathöhe zur ausreichenden Durchwurzelung für den geplanten Baumbewuchs aufgegeben werden. Zusätzlich müsste aufgrund der topographischen Situation eine mindestens 30 m lange Rampe errichtet werden, die einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Tiefgarage entgegen steht.

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 - Gießen - 174 -

Bearbeiter/-in: Frau Wagner
Telefon: 0641 303-2353
Telefax: 0641 303-2359
E-Mail: karin.wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 29. August 2014

Bauleitplanung der Stadt Gießen;

hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/16 „Bergkaserne III“ in Gießen

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 17.07.2014, hier eingegangen am 23.07.2014, Az.: 61/Gt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

(Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2417)

Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4176)

Gewässer, deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Sonstige im Bebauungsplan benannten gewässerbezogenen Maßnahmen (z.B. Ausgleichsmaßnahmen im/am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde beurteilt.

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: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 16:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen, Landgraf-Philipp-Platz 1, 35390 Gießen vom: 29.08.2014

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Kempf, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4221)

Zur Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgebracht.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

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

Bei diesem Planungsraum handelt es sich um den „Altstandort Bergkaserne“. Die weitere Vorgehensweise bzgl. bereits festgestellter Bodenverunreinigungen und noch ausstehender Untersuchungen ist in der aktuellen Begründung vom 15.07.2014 seitens des Umweltamts der Stadt Gießen vollständig dargestellt worden. Dem schließe ich mich aus fachlicher Sicht in vollem Umfang an.

Meine Behörde ist deshalb im Rahmen der konkreten Bauantragsverfahren in diesem Bereich entsprechend anzuhören.

1.

Kommunale Abfallentsorgung, 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.

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

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Bergaufsicht
(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Bergfreien.

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

2.

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den Ausführungen unter Ziff. 4.1 der Begründung soll das erforderliche FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt werden.
- Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegte Plankarte zur 18. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Bergkaserne“ (Entwurf, Stand: 07/2014) berücksichtigt allerdings teilweise nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bergkaserne III“ (Entwurf, Stand: 07/2014). Der Teilbereich des im Bebauungsplan nördlich festgesetzten

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen, Landgraf-Philipp-Platz 1, 35390 Gießen	vom: 29.08.2014
---	-----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung einer Beteiligung der Oberen Altlastenbehörde im Bauge-nehmungsverfahren wurde bereits im altlastenrechtlichen Hinweis gefolgt.

Zu 2: Der Anregung einer Änderung der Flächennutzungsplandarstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird nicht gefolgt, da die angesprochenen Abweichungen flächenmäßig geringfügig sind, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Gemeindegebietes „in seinen Grundzügen“ darstellen soll und eine weitere Detaillierung dem Charakter der vorbereitenden Bauleitplanung widerspräche.

Mit der Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden Bestand und Entwicklungsmöglichkeit der kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie der öffentlichen Verwaltung als Hauptnutzungen gesichert. Die angesprochene mangelnde Harmonisierung beruht vielmehr auf definitorischen Schwächen zwischen BauGB und BauNVO. Verwaltung/Büronutzung sowie Kirche/Kita ist sowohl in Mischgebieten (MI) wie auch in Allgemeinen Wohngebieten (WA) möglich. Die „Flächen für den Gemeinbedarf“, die der Flächennutzungsplan darstellt, sind dagegen in der BauNVO nicht weiter definiert.

Mischgebietes soll danach im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf – Kirchlichen/Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Da der Bebauungsplan somit hinsichtlich dieses Teilbereiches nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, sollten die entsprechenden Darstellungen bzw. Abgrenzungen der Flächen im Flächennutzungsplan überprüft werden.

2.
 - Der Umweltbericht soll gemäß Nr. 3 b der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt enthalten. Im Umweltbericht ist somit das geplante **Monitoring-Konzept** zu beschreiben.
3.
 - Nach der Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen Umweltbericht und „wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände“ nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) (Bayer. VGH, Urteil v. 13.12.2012 - 15 N 08.1561 - / BVerwG, Urteil v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12 -). § 3 Abs. 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbeurkundung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde jedoch für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Dies ist bei der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Die Fachdezernate **Dez. 51.1** – Landwirtschaft –, **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Wagner

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“**

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen, Landgraf-Philipp-Platz 1, 35390 Gießen	vom: 29.08.2014
--	-----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 2: Der Anregung wird gefolgt. Das Monitoring-Konzept wurde ergänzt

Zu 3: Der formalrechtliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung zur Entwurfs-offenlage wurde auf der Basis eines mit der Oberen Bauleitplanungsbehörde abgestimmten Musters erstellt.

über Dezernat II

Stadtplanungsamt
Herrn Genth

Bebauungsplan-Entwurf GI 03/16 „Bergkaserne III“
Ihr Schreiben vom 17.07.2014

1. Zu: Ökologisches Gutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und textliche Festsetzungen

Im ökologischen Gutachten werden Mauersegler lediglich als Nahrungsgast eingestuft. Es gibt jedoch Brutnachweise am Gebäude an der Licher Str. (A3) sowie auch an den Gebäuden A2 und A15 (s.u.). Die Arten sind als Brutvogel zu ergänzen und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entsprechend zu würdigen.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung bezüglich des Artvorkommens Mauersegler wird gefolgt.

Die Brutnachweise des Mauerseglers werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden formuliert und als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden die Maßnahmen über einen vor Erteilung erster Baugenehmigungen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Investoren und der Stadt gesichert.

Die in Kap. 7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind um die Maßnahmen für den Mauersegler zu ergänzen.

Die Maßnahmen für den Mauersegler sind unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen.

Da die Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als textliche Festsetzung, sondern lediglich als Hinweis aufgeführt sind, sind diese vertraglich vor Satzungsbeschluss zu sichern. Die Hinweise sind um die Maßnahmen für den Mauersegler zu ergänzen. Wir bitten um Zusendung einer Kopie des Vertrages bzw. der Verträge, da artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauantragsstellung von der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen sind.

2. Zur Begründung und zum Umweltbericht

2.1 Zu Kap. 9 UVP und Eingriffsregelung der Begründung und Kap. 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts

In Kap. 9 der Begründung wird erläutert, welche Bereiche in welchem Umfang der Eingriffsregelung unterliegen. Das Defizit soll über das städtische Ökokonto kompensiert werden. Die Höhe des Defizits wird an dieser Stelle nicht angegeben. Gemäß Kap. 5 des Umweltberichts beläuft sich das Ausgleichsdefizit auf 311.785 Biotopwertpunkte. Auch nach Betrachtung der anhängenden Berechnungstabellen bleibt unklar, ob die gemäß Kap. 9 aufgelisteten und nicht der Eingriffsregelung unterliegenden Bereiche abgezogen wurden. Dies sollte nachvollziehbar dargestellt werden.

3. Der Federschwingelrasen auf dem Exerzierplatz besitzt mit den angetroffenen zahlreichen seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Flechtenarten eine hohe floristische Wertigkeit, die gemäß Gutachter nicht vor Ort ausgleichbar ist. Gleiches gilt für die (gemäß BArtSchVO) besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke. Die hier bereits seit vielen Jahren nachgewiesene stabile Population ist lokal sehr bedeutsam, da innerhalb des Gießener Stadtgebiets ansonsten nur wenige, kaum stabile Populationen anzutreffen sind. Durch den Verlust des Lebensraums ist die lokale Population gefährdet.

Um das vorhandene Arteninventar zu erhalten und zu nutzen, ist eine Umsiedlung durch Substratabtrag und -verlagerung sowie eine Umsiedlung der Heuschreckenpopulation durchzuführen. Für die genannten Arten sollte daher neben der Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos eine externe Umsiedlungsfläche vorgesehen werden. Insbesondere im Hinblick auf den Erhalt der biologischen Vielfalt sollte angestrebt werden, eine gangbare Lösung mit den Investoren zu finden. Als

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 2. Der Anregung bezüglich einer Konkretisierung des Kompensationsbedarfes wird gefolgt.

In Kapitel 9 der Begründung ist das Gesamtdefizit 311.785 Wertpunkte (WP) ohne Berücksichtigung der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB genannt. Gleichzeitig wurde der Ansatz aufgrund der bestehenden Baurechte, 50% des Gesamtdefizits anzuerkennen, erläutert. Somit sollen 155.893 WP vom städtischen Ökokonto abgebucht werden. Die Zuteilung der Wertpunkte auf die zwei Investoren wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Begründungstext wird redaktionell zur Klarstellung überarbeitet.

Zu 3: Den Anregungen zu den Artvorkommen Federschwingelrasen und Blauflügelige Ödlandschrecke wird nicht gefolgt.

Der Exerzierplatz ist nach Betrachtung vor Ort in diesem Jahr von Gehölzaufwuchs stark zugewachsen, lediglich in Randbereichen befindet sich noch Grasbewuchs. Das wertvolle Arteninventar wird somit eine erhebliche Verunreinigung mit Samen nicht gewünschter Arten aufweisen. Für die Umsiedlung werden keine konkreten Flächen genannt, die die gleichen Standortbedingungen aufweisen. Die Maßnahme ist in Bezug auf die geringen Erfolgchancen sehr aufwendig und wird als zusätzliche Maßnahme neben der Abbuchung der Wertpunkte vom Ökokonto abgelehnt.

Für die Ödlandschrecke wurden im Artenschutzbeitrag keine Maßnahmen genannt. Da die Ödlandschrecke 2012 mit nur sehr wenigen Exemplaren vorhanden waren, ist es fraglich, ob sie aufgrund der fortschreitenden Sukzession den Lebensraum noch nutzt. Im Bebauungsplan wurde trotzdem unter Berücksichtigung der besonderen Lebensraumanprüche vegetationsarme und besonnte Flächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es keine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der angeregten Maßnahmen. Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf einer innerstädtischen Konversionsfläche wurden die Eingriffe entsprechend bewertet und der Ausgleichsbedarf angemessen festgelegt.

– 3 –

mögliche Zielgebiete bieten sich zum Beispiel das US-Depot sowie das MUNA-Gelände an.

4. 3. Zum Umweltbericht

3.1 Zu 3.3 Klima und Luft

Im letzten Absatz ist der erste Satz wie folgt zu ergänzen:

...und weiteren intensiven Durchgrünungsmaßnahmen "sowie wassergebundenen Wohnwegebeziehungen" auszugleichen.

i. A.

Dr. Hasselbach
Amtsleiter

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst.