

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Bebauungsplan Nr. 68

„Am Bahnhof“

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

Linden und Gießen, den 10.01.2022
zuletzt geändert 08.04.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen ohne (neue/eigene) Anregungen

Amt für Bodenmanagement (28.09.2021)
Avacon Netz GmbH (10.08.2021)
Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (09.08.2021 und 30.08.2021)
Hessen Mobil Dillenburg (11.10.2021)
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (25.10.2021)
Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (16.09.2021)
Kreisausschuss Landkreises Gießen, FD Untere Denkmalschutzbehörde (26.08.2021)
Lahn-Dill-Kreis, Abt. für den ländlichen Raum (10.09.2021)
Magistrat der Stadt Gießen, Stadtplanungsamt (16.09.2021)
Magistrat der Stadt Pohlheim (11.08.2021 und 31.08.2021 (Eing.))
Mittelhessen Netz GmbH (14.09.2021)
Pledoc GmbH (27.08.2021 und 10.09.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (15.10.2021)
Tennet TSO GmbH (30.08.2021 und 31.08.2021)
Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (05.08.2021)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (08.11.2021) 04
Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD Gefahrenabwehr (10.08.2021) 16
Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD Naturschutz (04.10.2021/08.12.2021) 18
Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD Verkehr (13.08.2021) 28
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (26.08.2021) 29
Landesamt für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE (07.09.2021) 30
Ovag Netz GmbH (01.10.2021) 32
Regierungspräsidium Gießen (27.10.2021 und 01.11.2021) 37
RMV (10.12.2021) 46
Wasserverband Kleebach (20.08.2021) 49

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (25.10.2021) 53
HGON (20.10.2021) 59
NABU - Gruppe Linden (24.10.2021) 64
Klimainitiative Linden (28.10.2021) 79
Öffentlichkeit 1 (26.10.2021) 81
Öffentlichkeit 2 (28.10.2021) 88
Öffentlichkeit 3 (26.10.2021) 91
Öffentlichkeit 4 (25.10.2021) 102
Öffentlichkeit 5 (27.09.2021) 106
Öffentlichkeit 6 (19.10.2021) 110
Öffentlichkeit 7 (01.10.2021) 133
Öffentlichkeit 8 (25.10.2021) 134
Öffentlichkeit 9 (29.10.2021) 146
Öffentlichkeit 10 (27.10.2021) 149
Öffentlichkeit 11 (28.10.2021) 167
Öffentlichkeit 12 (25.10.2021) 169
Die Stellungnahmen Öffentlichkeit 1-11 tragen Lindener Absender.

Anlagen 170

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Linden und somit als Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Dem geänderten Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Bouleplatz, und dem Gewerbegebiet, dem Verzicht auf Stellplätze zugunsten einer Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes und der Modifizierung der Festsetzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zugestimmt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (4) Der Bebauungsplan wird nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

FELDMANN architekten GmbH
Kerkrader Str. 3-5

35394 Gießen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Tel.: 069 265-29567
Fax: 069 265-41387
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: Baurecht I,CR.R 041

TÖB-FFM-21-112415/Fi

08.11.2021

**Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden
Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“**
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2. BauGB
Ihr Schr. vom 02.08.21 - Fischer/Hänsel -

Sehr geehrter Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen an das _____ GmbH verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag vom 08.11.17 (UR-Nr.65/17) inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutschen Bahn AG erfolgen.
3. Mit Freistellungsbescheid vom 11.03.20 wurden die folgenden Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt:
 - Gemarkung Leihgestern, Flur 4, Flurstück 296/6
 - Gemarkung Großen-Linden, Flur 1, Flurstücke 1102/4 und 1102/12

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (08.11.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1. bis 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registriergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





4. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

5. **Abstimmung bei Baumaßnahmen**
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Dies gilt auch für die geplante Gabionenwand.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

6. **Überbauung**
Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

7. **Baudurchführungsvereinbarung (BDV)**
Vor Beginn der Bauarbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Dem Antrag ist die vorliegende Gesamtstellungnahme beizufügen.

DB Netz AG
Immobilienmanagement (I.NF-MI-D)
Technisches Baurecht
Pfarrer-Perabo-Platz 4
60326 Frankfurt am Main

8. **Standsicherheit**
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

9. **Gefährdung des Eisenbahnbetriebes**
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2).

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die von der Hessischen Bauordnung geforderten Abstandsflächen und die vom Hessischen Nachbarrechtsgesetz geforderten Pflanzabstände eingehalten werden.

zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Die für die Abstimmung mit der DB Netz AG erforderlichen Unterlagen werden rechtzeitig vor Baubeginn erstellt und mit dem Unternehmen zur Genehmigung vorgelegt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bahngelände wird weder unter- noch überbaut.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die DB Netz AG wird frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen hierüber informiert, damit die Baudurchführungsvereinbarung abgeschlossen werden kann.

zu 8.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Oberleitung

10. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Fenster in Gebäuden müssen so angeordnet sein, dass ein Unterschreiten des Schutzabstandes von mindestens 3,50 m zu Oberleitungsanlagen und min. 4,10 m zu Gleismitte ausgeschlossen wird.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von Bebauung frei-zuhalten.

Der Oberleitungsrisssbereich (4,00 m von Gleismitte) ist von Bebauung (auch Zaunanlagen) aus-zuschließen

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Eingesetzte Baumaschinen (z.B. Bagger, mobile und stationäre Baukräne, Betonpumpen, Hubsteiger etc.), die durch ihren Schwenkbereich (unabhängig von einer Schwenkbegrenzung) in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden.

Wird gleisseitig „im Risssbereich der Oberleitung (4,00 m von Gleismitte)“ ein Gerüst aufgebaut, ist dies durch eine DB Netz zugelassene Fachfirma zu erten.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung finden.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

DB Netz AG
I.NP-MI-D-FFM (IO)
Frankfurter Str. 20
35392 Gießen

11.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

TK-Anlagen und-kabel der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Es ist ein Sicherheitsabstand von 1 Meter (Fernmeldekabel zur angefragten Fläche) einzuhalten.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte teilen Sie der DB Kommunikationstechnik GmbH schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. 2019023407 den Termin zur TK-Kabeleinweisung Termin mit. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices Essen
Tel.: 069 265-26449
Fax: 069-26091-3776
E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Das Merkblatt sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB Kommunikationstechnik GmbH zurückzusenden.

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schutzabstände der Fenster von mind. 3,5 m zu Oberleitungsanlagen und mind. 4,10 m zur Gleismitte werden eingehalten. Dies gilt ebenso für den Schutzabstand von 5,0 m zu den bahneigenen Speiseleitungen und den Oberleitungsmastfundamenten. Alle Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen/Oberleitungsanlagen werden mit der DB Netz AG abgestimmt.



5/8

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren.

DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
Alfred-Herrhausen-Allee 3-5
65760 Eschborn

Tel.: 069 265-26449
Fax: 069-26091-3776

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

12. **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG
I.NP-MI-D-FFM (IO)
Frankfurter Str. 20
35392 Gießen

13. **Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Alle Baumaßnahmen werden auch mit der DB Kommunikationstechnik GmbH abgestimmt.

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag zur Kranaufstellung wird der DB Netz AG rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorgelegt.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken

Im Bereich von Kinderspielplätzen / Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

14. **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

15. **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

16. **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

17. **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

18. **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

zu 13.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Baugrundstücke werden zum Bahngelände hin eingezäunt.

Parkplätze und Zufahrten werden nur noch in einem Garagengeschoss untergebracht. Zur Bahnseite hin wird eine ausreichend hohe Brüstung gebaut, um Blendungen jeglicher Art auszuschließen. Begehbare Flächen auf der Bahnseite der geplanten Bebauung werden zu den Bahnanlagen hin abgezäunt.

zu 14. und 15.: Den Anregungen wird entsprochen.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Zugang zu den Bahnanlagen bleibt über den Park & Ride-Parkplatz am ehemaligen Bahnhofsgelände uneingeschränkt möglich.

zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde bereits dargelegt, dass die Baugrundstücke zum Bahngelände hin abgezäunt werden. Während der Bauzeit erfolgt dies durch einen stabilen Bauzaun.

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. **Vorflutverhältnisse**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
20. **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**
Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen
21. **Immissionen**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
22. **Funknetzbeeinflussung**
Der für die Versorgung dieses Streckenabschnittes zuständige GSM-R Sender ist SITE Nr. 10354. Die bei der Abnahmemessung der Strecke 3900 festgestellten Feldstärkewerte liegen im Bereich des Bebauungsgebiets zwischen ca. -95 dBm bis -79 dBm. Damit ist die Versorgung mit GSM-R gerade eben sichergestellt und hat dort keine Reserven.

Durch die Lage des versorgenden GSM-R Mastes Kirch-Göns und der geplanten Neubebauung ist eine Abschattung des GSM-R Signals im Neubaubereich zu erwarten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Messung der GSM-R Verbindung erforderlich, um die tatsächlichen Auswirkungen exakt zu bestimmen. Hierzu wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG, Funknetzplanung. Sollte die GSM-R-Versorgung dort unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen EIRENE-Vorgaben liegen ist eine Wiederherstellung der sicheren GSM-R Versorgung zu planen und umzusetzen.

Auch während der Baumaßnahme ist die Verschattung der Trasse zu vermeiden.
- DB Netz AG
Zentrale
Funknetzplanung und Parametrierung
Adam-Riese-Str. 11-13
60327 Frankfurt
23. **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorflutverhältnisse werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verändert.

zu 20.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen bleiben unberührt.

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Ausführung der Schallimmissionsprognose wurde festgesetzt, dass zur Bahnseite hin keine Aufenthaltsräume bzw. nur solche mit nicht drehbar öffenbaren Fenstern angeordnet werden dürfen. Sonstige Immissionen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gewürdigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass während der Nutzungsphase die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Anforderungen gegen die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen werden weder gegenüber der DB Netz AG noch gegenüber der Stadt Linden vorgetragen.

zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auch die Funknetzplanung der DB Netz AG wird im Vorfeld der Ausarbeitung der Bauanträge beteiligt.

zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



8/8

24. **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

25. **Planungen der DB Netz AG**
Neue Informationen zum Planungsstand und weiteren Ausbau der Trasse der VzG 3900 zwischen Gießen und Großen-Linden (zusätzliche Gleise 3 und 4) sind der DB Netz AG nicht bekannt. Aktuell gibt es die Planung - wie schon im Bundesverkehrswegeplan vorgesehen - „Blockverdichtung“ für die Strecke 3700. Diese Möglichkeit besteht weiterhin und muss berücksichtigt werden. Bei Rückfragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte direkt an:

DB Netz AG
I.NA-MI-N-FFM-P
Pfarrer-Perabo-Platz 2-5
60326 Frankfurt a. Main

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

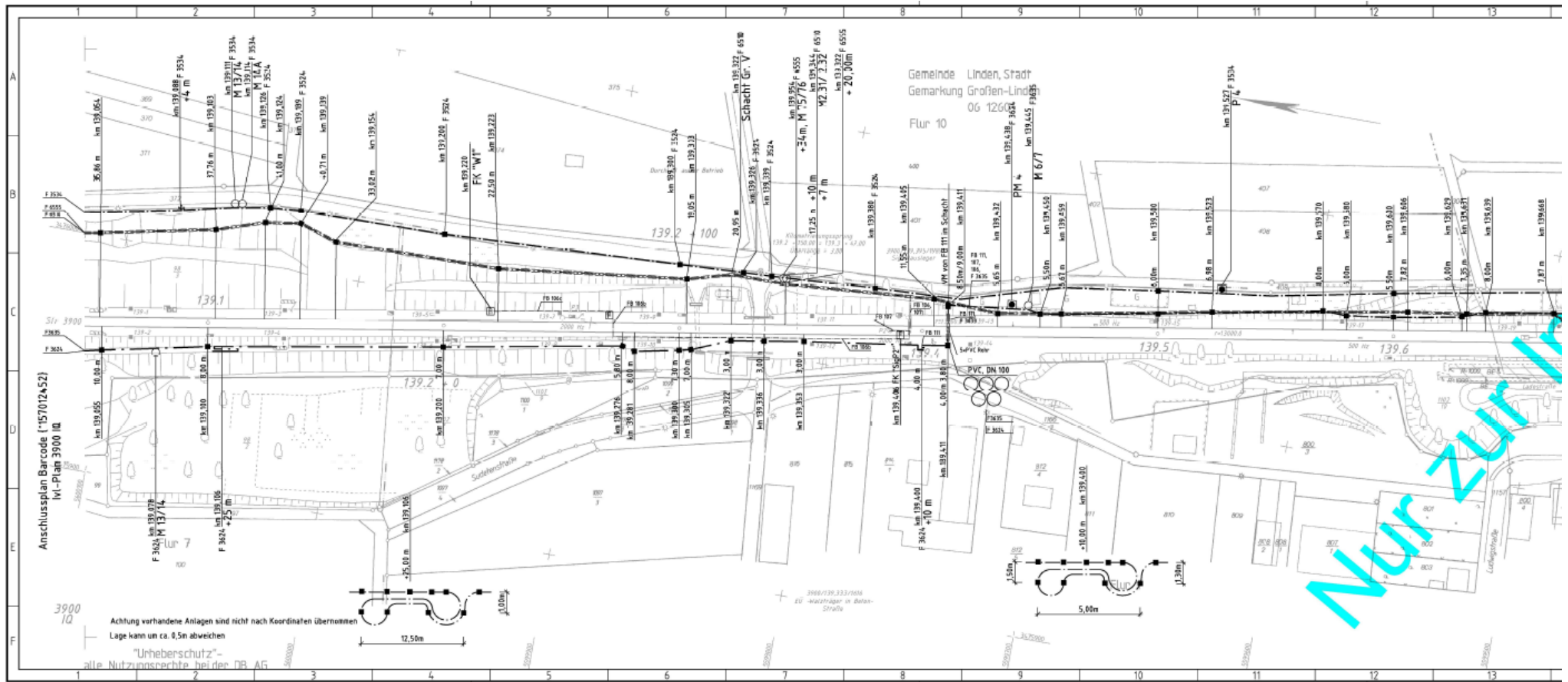
Anlagen: 3 Kabellagepläne KT
Kabelmerkblatt
Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt

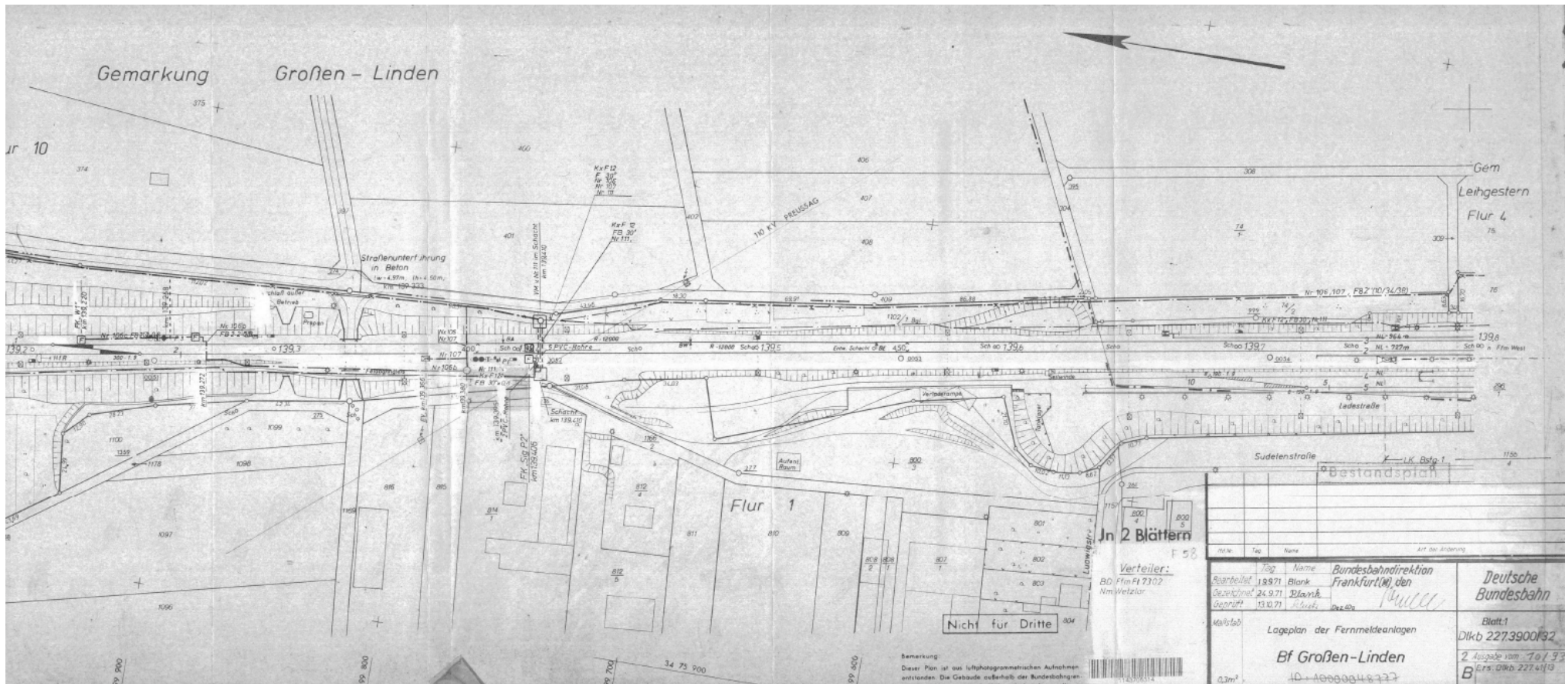
zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bau eines 3. und 4. Gleises ist somit aktuell nicht geplant. Die „Blockverdichtung“ findet auf den beiden vorhandenen Gleisen statt, die von dem Bebauungsplan nicht berührt werden. Sie wurde bei der Immissionsberechnung bereits berücksichtigt.

Seiten 12-15: Anlagen zur Stellungnahme der DB Netz AG (Kabellagepläne)





1956		Name		Art der Änderung	
Bearbeitet	19.9.71	Blank	Bundesbahndirektion Frankfurt (M) den		
Gezeichnet	24.9.71	Blank			
Bemittelt	13.10.71	Blank			
Maßstab	Lageplan der Fernmeldeanlagen				
Bf Groß-Linden					
40-1000004833					
Blatt 1 Dlkb 2273900/32 2 Ausgabe vom 21.7.93 B (ers. Dtlb 2274119)					

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 13.08.2021
Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutz, • Katastrophenschutz, • Rettungsdienst und • Zivilschutz
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter:	Ralph Merseburg
	Telefon:	0641/9390-1895
	Fax:	0641/37712
	E-Mail:	ralph.merseburg@lkgi.de
	Gebäude: E	Zimmer: E021

Ihr Schreiben vom
10.08.2021

Ihr Aktenzeichen
BLP21/31

Unser Aktenzeichen
1603/FW6LP-03121

Bauleitplanung der Stadt Linden,
Stadtteil Großen-Linden.
Bebauungsplan Nr. 68 "Am Bahnhof"
brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$\begin{aligned} \text{WA/GFZ} &= (1,4) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min}) \\ \text{GE/GFZ} &= (1,6) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min}) \end{aligned}$$

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Gefahrenabwehr (10.08.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen wurden im Zuge einer gesamthydraulischen Betrachtung der Stadt Linden hinsichtlich des Löschwasserbedarfs bzw. der Zurverfügungstellung von Löschwasser überprüft. Für die vorhandene Leitung wurde an den bestehenden Hydranten eine mögliche Entnahmemenge zwischen 48 und 96 m³/h errechnet, bei ausreichend verbleibendem Druck von 1,5 bar im Netz.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfes erfolgt abschließend im Baugenehmigungsverfahren. Sollte es einer Löschwasserbevorratung bedürfen, erfolgt deren Nachweis ebenda durch den Bau einer Löschwasserzisterne.

2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralph Merseburg

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Soweit die Standardhinweise die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, wurden sie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Weiterführend sei auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Da die Stadt Linden kein eigenes Hubrettungsfahrzeug vorhält, ist der zweite Rettungsweg bauseits nachzuweisen.

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, den 04.10.2021
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name:	Sabrina Rest
	Telefon:	0641-9390 1720
	Fax:	0641-9390 1508
	E-Mail:	Sabrina.Rest@lkgi.de
	Gebäude:	Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen
	Raum:	B 203

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (04.10.2021)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 19

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

im Hause



Ihr Zeichen
BLP20/11

Ihre Nachricht vom
10.08.2021

Unser Zeichen
VII-360/301/12.01/20-0285
Re/Jo

Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ und Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, Verfahren gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Zu dem genannten Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher- und naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

1. Artenschutz

Insgesamt sind gemäß des Umweltberichts 11 Begehungen durchgeführt wurden um alle Artengruppen zu kartieren.

Heuschrecken

- 1.1 Für Heuschrecken, insbesondere bei der Blauflügeligen Ödlandschrecke, liegt der beste Kartierungszeitraum zwischen Juli und August. In diesem Zeitraum wurden vom Planungsbüro nur zwei Begehungen Anfang Juli durchgeführt. Die Untersuchungen für diese Artengruppe sind daher nicht ausreichend. Bei einer Begehung des Plangebiets am 31.08.2021 durch die Untere Naturschutzbehörde konnte eine große Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke angetroffen

werden. Weitere nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Heuschreckenarten wie die Blauflügelige Sandschrecke können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es sollten daher unbedingt weitere Begehungen in passenden Kartierungszeiträumen vorgenommen werden. Die angetroffenen Arten sind in den Umweltbericht mit aufzunehmen und im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Entsprechende Ausgleichshabitate sind zu nennen, ebenso die Methodik der Umsiedlung.

Es wird angeregt, die Randbereiche des Bouleplatzes, sowie die 5m Fläche vor den geplanten Gabionenwänden für die Blauflügelige Ödlandschrecke zu gestalten.

Reptilien

- 1.2 Zur Erfassung der Reptilien wurden fünf Reptilienplatten ausgelegt (Umweltbericht S. 52). Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Methodik sollten die Standorte der Platten auf einer Karte dargestellt werden.

Im Umweltbericht wird aufgeführt, dass kein Nachweis von Zauneidechse und Schlingnatter gelungen ist. Dies sei ungewöhnlich, weswegen die Gruppe der Reptilien dennoch vertieft betrachtet werden soll. Diese vertiefende Betrachtung ist jedoch im Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht aufzufinden, eine CEF-Maßnahme wurde jedoch formuliert.

- 1.3 Die artenschutzrechtlichen Hinweise sollten in der Plankarte um die vorliegend relevanten Sachverhalte ergänzt werden:

- Die Maßnahmen für wärmeliebende Reptilienarten sind vorlaufend funktionstüchtig herzustellen (CEF-Maßnahme)
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr.1 zu vermeiden, sind die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Gewerbegebiets vorhandenen streng geschützten Tierarten (z.B. Zauneidechse, Schlingnatter) rechtzeitig vorlaufend in den Bereich der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusiedeln.

Haselmaus

- 1.4 Zur Erfassung der Haselmaus wurden sechs Haselmaustubes angebracht. Der Umweltbericht beschreibt jedoch, dass durch den Rückbau von Holzhütten die Nachuntersuchungen nicht aussagekräftig sind (Umweltbericht S.51).

Es sollte näher beschrieben werden, wie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse

- 1.5 Im Plangebiet konnten vier Fledermausarten durch Detektorbegehungen nachgewiesen werden. Der Umweltbericht geht davon aus, dass die nachgewiesenen Fledermausarten das Vorhabensgebiet nur als Nahrungshabitat nutzen bzw. es als Transferflugroute überfliegen.

Diese Annahme ist nicht nachvollziehbar. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände mit vorhandenen Baumhöhlen (z.B. Baum Nr. 38 welcher nicht zum Erhalt festgesetzt ist), ebenso wie die dort vorkommenden Schuppen stellen durchaus einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse und Vögel dar.

zu 1.1.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird als Biotop gestaltet, wobei insbesondere auch die Lebensraumanprüche der Blauflügeligen Ödlandschrecke Berücksichtigung finden. In diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einbezogen wird die bisher für Stellplätze vorgesehene Fläche östlich unterhalb des Bouleplatzes, so dass über die gesamte Länge des räumlichen Geltungsbereiches ein durchgehender Biotopverbund entsteht bzw. erhalten bleibt.

Erläuterungen:

Anlässlich der Stellungnahme der UNB wurde das Gelände am 02.09.2021 gegen Mittag bei Sonnenschein erneut begangen. Das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde hierbei bestätigt. Sandschrecken wurde hingegen keine gefunden.

Die Blauflügeligen Ödlandschrecken wurde im Norden der Schotterfläche auf der Ebene neben den Gleisanlagen sowie nördlich des Bahnhofsgebäudes auf den Schotterflächen neben den Gleisen beobachtet.

Weitergehende Bestandsaufnahme sind nicht mehr möglich, da im Oktober/November 2021 eine Bahnsteigerneuerung erfolgte, im Rahmen derer auch die Reste des ehemaligen Anschlussgleises beseitigt wurden. Die Fläche wurde anschließend mit Schotter aufgefüllt und glattgezogen. Die Fundstellen vom 02.09.2021 sind damit ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Die Tochterfirma der Deutschen Bahn, die die Baumaßnahmen beauftragt hat, hat dem ausführenden Unternehmen offenbar auch gestattet, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Anschlussflächen großräumig für die Baustelleneinrichtung, die Lagerung von Asphaltaufruch und Baustoffen zu nutzen.

Die Grundstückseigentümerin hat von den Baumaßnahmen und der Nutzung ihrer Flächen erst erfahren, als der Biologe im Oktober eine nochmalige Begehung durchführen wollte und feststellen musste, dass die hier in Rede stehenden Biotopstrukturen bereits zerstört waren. Die UNB wurde hierüber unverzüglich informiert.

Aufgrund ihrer vorherigen Wertigkeit weist hier der Entwurf des Bebauungsplanes die vormaligen Schotterflächen, soweit sie im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Geplant sind u.a. bodenoffene Bereiche mit grabbarem Substrat und Bereiche, die mit einem Saatgut für autochtone, ausdauernde blüh- und fruchtreiche Stauden als Ersatzlebensraum für Schmetterlinge und Heuschrecken versehen werden (Umweltbericht CEF-Maßnahme 2a).

Daher kann ohne eine rechtzeitige Überprüfung vor Baubeginn auf Besiedelung, die Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und nicht ausgeschlossen werden. Ggf. ist Ersatz zu schaffen.

Vögel

- 1.6 Für die nachgewiesenen Arten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz ist der Erhaltungszustand ungünstig bzw. schlecht weswegen für diese Arten eine Konfliktanalyse auf Basis des Hessischen Leitfadens durchgeführt wurde.

Hierbei wurde für den Haussperling angegeben, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne CEF-Maßnahmen **nicht** gewahrt ist. Die dafür vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind allesamt im Plangebiet vorgesehen und sind näher zu beschreiben (CEF-Maßnahme 2 & 3).

2. CEF-Maßnahmen

Die entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung genannten Ausgleichsflächen sowie die CEF-Maßnahmen sind in der Maßnahmenkarte des Grünordnungsplans darzustellen und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind näher zu beschreiben.

Die geplante Blühfläche und die Weißdornsträucher sind aktuell zwischen der Wohnanlage und der Gabionenwand geplant. Es sollte überprüft werden, ob die Fläche dadurch zu sehr beschattet wird.

Alternativ empfehlen wir, wie im Kapitel „Heuschrecken“ u.a. beschrieben, 5m Fläche vor den geplanten Gabionenwänden für die Blauflügelige Ödlandschrecke zu gestalten. Dies könnte zusätzlich Lebensraum für Reptilien schaffen und eine ausreichende Besonnung ermöglichen. Von den Weißdornbepflanzungen in diesem Bereich sollte aufgrund zu starker Beschattung abgesehen werden (andere CEF-Maßnahme für Avifauna festsetzen).

Die Gabionenwände sollen als CEF-Maßnahme für Reptilien dienen und werden darüber hinaus in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als „Trockenmauer in kulturlandschaftstypischer Umgebung im Verbund mit weiteren Saumstrukturen“ bilanziert. Um die Gabionenwände im Charakter einer Trockensteinmauer anzulegen, sollten u.a. die Hinweise des Praxismerkblatts für Kleinstrukturen Steinkörbe von der Koordinationsstelle für Amphibien und Reptilienschutz in der Schweiz (Karch) berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere:

- treppenstufiger Aufbau (Terrassen als Sonnenplätze)
- keine Verwendung von Geotextilien zur Abgrenzung der Gabione zum Erdreich
- ca. 80 % des Füllvolumens mit Steinen in einem Durchmesser von 20 - 40 cm verwenden, der Rest kann feiner oder gröber sein - Auffüllungen mit kleinen Steinen vermeiden
- Für eine trockenmauerartige Schichtung sollten die Steinkörbe manuell geschichtet werden, in entstehende Zwischenräume kann lokal etwas Sand oder Erde eingebracht werden
- Der geplante Bewuchs auf den Gabionen darf nicht zu dicht werden (Beschattung)

In die Gestaltung einbezogen wird auch die Fläche unterhalb der noch aus der früheren gewerblich-industriellen Nutzung stammenden Bruchsteinmauer. Die so erweiterte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert einen Teil der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes, auf dem bisher Stellplätze vorgesehen waren.

Aus der vermörtelten Bruchsteinmauer sind im mittleren Abschnitt bereits Teile herausgebrochen, weshalb die Stadt Linden im November 2021 die Mauer freistellen musste, um sie auf das Vorhandensein weiterer Schäden überprüfen zu können. Da die Standicherheit nicht mehr gegeben ist, muss die Mauer zurückgebaut werden. Sie wird durch eine Böschung ersetzt, die in die Biotopgestaltung einbezogen wird.

Der Boule-Club enthält als Ersatz für die ihm hierdurch verlorengehende Fläche eine Erweiterung in nördliche Richtung zu Lasten des angrenzenden Gewerbegebietes. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 169 m².

Von der Änderung betroffen sind die Stadt Linden, der Vorhabenträger und der Boule-Club. Der Vorhabenträger hat der Änderung zugestimmt (Städtebaulicher Vertrag), der Boule-Club ebenso (Abwägungstabelle Anlage 1). Die Abstimmung mit der UNB erfolgte am 16.03.2022 und wurde in einem Gesprächsvermerk festgehalten (Abwägungstabelle Anlage 2). Gegenstand des Gespräches war das unter Ziffer 2 erläuterte 3-Zonen-Konzept, das bereits der nächsten Konkretisierungsstufe, der Baugenehmigungsebene, zugeordnet wird. Die Grundstückseigentümerin hat der UNB gegenüber eine Verpflichtungserklärung abgegeben, die auf seinen Flächen vorgesehenen Maßnahmen in den Bauantrag einfließen zu lassen. Resümierend wird festgestellt, dass die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und kein weitergehendes Beteiligungsverfahren i.S. einer erneuten öffentlichen Auslegung erfordern.

zu 1.2.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht wurde ergänzt, die Karte ist auf Seite 52 abgedruckt (Abb. 21: Lage der Reptilienbretter).

zu 1.3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden ergänzt.

zu 1.4.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes führt auf Seite 52 aus, dass Haselmäuse in der Gehölzstruktur längs der Sudetenstraße vermutet wurden:

„Hier wurden im Bereich der Holzhütten 6 Haselmaustubs angebracht und regelmäßig auf Hinweise kontrolliert. Anfang November (2020) wurden potentielle geeignete Habi-

3. Baum- und Gehölzschutz

3.1 Wir begrüßen sehr, dass die Bäume zum Erhalt festgesetzt wurden sind, bitten aber darum einen Hinweis in der Plankarte des Bebauungsplans aufzunehmen, dass die Bäume während der Bauphase wirksam gegen Beschädigungen geschützt werden (Baumschutzmaßnahme nach DIN Nr. 18920).

3.2 Weiterhin sollten vorhandene Habitatbäume in einer separaten (Maßnahmen-)Karte im Umweltbericht kenntlich gemacht werden.

4. Landschaftsbild

4. Ein fast 300 m langes und 4-5 geschossiges Gebäude in bisher eher ländlicher Umgebung hat voraussichtlich eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild zur Folge, welche im Umweltbericht mit Grünordnungsplan in Bezug auf die konkrete Eingriffswirkung aus östlicher Blickrichtung (freie Landschaft mit Blick auf den bisherigen Ortsrand bzw. künftig großvolumige Neubebauung) nicht nachvollziehbar erhoben und bewertet wird.

Die bisherige (Eingriffs-)Bewertung wird dem besonderen Eingriff in das Landschaftsbild nicht gerecht. Das Orts- und Erscheinungsbild am bisher oberhalb der Bahnlinie noch gut eingegrüntem Ortsrand wird durch die Planung nachhaltig mit einer stadttypischen Großbebauung überprägt.

Die außergewöhnliche Dimension des Gebäudes bedingt nach unserer Auffassung ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild. In der Bilanz sollte ein Korrekturabschlag je qm Gebäudefläche bzw. überbaubarer Fläche im Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet angesetzt werden.

Vernetzung/Zerschneidung

Ebenfalls sollte in der Bilanz ein Korrekturabschlag im Hinblick auf Vernetzung bzw. Zerschneidung derselben angesetzt werden, da die geplante Bebauung den bisherigen Biotopverbund entlang der Bahnlinie erheblich einengt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sabrina Rest

tatstrukturen auf Leernester untersucht. Da aber im Herbst (2020) verschiedene Holz- hütten in den Gehölzstrukturen von den Eigentümern rückgebaut und Brennholzvorräte entfernt worden waren, ist die Nachuntersuchung nicht aussagekräftig.“

(Der Umweltbericht geht auf die Säuberungsmaßnahmen nicht näher ein. Die Stadt Linden als Grundstückseigentümerin hat sie jedenfalls nicht veranlasst.)

Die Haselmaus wurde bei keiner der beiden unabhängig voneinander angewendeten Nachweismethoden gefunden. Erst im Herbst 2021 gelang ein Nachweis. Auf Anregung der UNB soll eine Umsiedlung an den Waldrand nördlich der „Sandgrube Steinmüller“ durchgeführt werden. Dazu werden das Plangebiet und angrenzende Bereiche ab Ende März 2022 mit 30 Haselmausnistkästen zum Fang der Haselmäuse ausgestattet. Die Nisthilfen werden zwischen April und November an 14 Terminen (zwei pro Monat) auf Besatz kontrolliert. Besiedelte Kästen werden verschlossen und auf direktem Weg in den Ersatzlebensraum transportiert. Zusätzlich zu jedem besetzten Kasten („Umsiedlungsversteck“) werden drei weitere Verstecke im unmittelbaren Umfeld ausgebracht. Die Umsiedlung mit den bereits besetzten Kästen und dem eigenen Nest erhöht die Akzeptanz der Umsiedlungsfläche und erleichtert die Umgewöhnung. Das Konzept ist mit der UNB abgestimmt und Bestandteil der Abwägungstabelle (Anlage 3)

zu 1.5.: Den Bedenken wird abgeholfen.

Vor Beginn der Baufeldfreistellung wird eine Überprüfung vorgenommen. Die Ergebnisse und die hieraus ggf. abzuleitenden Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 1.6.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Anpflanzung von fruchtenden Sträuchern und die Anlage von Blühstreifen (CEF-Maßnahmen 2a und 3) erfolgt auf der Böschung zwischen Boule-Platz und Bahnanlagen, die Anlage einer artenreichen Ruderalvegetation (CEF-Maßnahme 2b) erfolgt über die gesamte Länge des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Bahnanlagen. Die Details der Gestaltung werden mit der UNB auf Ebene der Baugenehmigung abgestimmt.

zu 2.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Es werden drei parallel verlaufende Biotopstrukturen entwickelt:

1) Die Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße bleibt bis auf die Zuwegungen zu den geplanten Mehrfamilienhäusern erhalten. Die zu erhaltenden Gehölzflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Linden.

2) Die Dachflächen der Mehrfamilienhäuser und ihrer Verbindungselemente werden begrünt, wobei die Attraktivität für Fluginsekten wie Bienen und Schmetterlinge u.a. durch eine variable Substratdicke und das Einbringen von Sandlinsen gezielt gefördert wird. Der vermeintliche Widerspruch zu der Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie wird durch eine differenzierte und abgestimmte Gestaltung aufgelöst.

3) Die Gestaltung der Flächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bahnseitigen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde bereits unter Ziffer 1.1. angesprochen.

Die Umsetzungen des „3-Zonen-Konzeptes“ wird beispielhaft zeigen, wie die Biodiversität auch im städtischen Innenbereich gefördert werden kann. Die Konkretisierung der Maßnahmen zu 2) und 3) wird nach vorheriger Abstimmung mit der UNB Teil des Bauantrages.

zu 3.1.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 3.2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Als Habitatbäume werden solche Bäume bezeichnet, die Rückzugsmöglichkeiten und Lebensräume für auf Kleinstbiotop angewiesene Tierarten bieten. Es handelt sich häufig um sehr alte Bäume mit Höhlen, Rissen, Faulstellen, Pilzkonsolen und zersetzten Holzstrukturen wie z.B. Huteeichen.

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hingegen vergleichsweise jung und zeichnet sich vor allem durch sein Lebensraumpotential aus. Eine über die Bestandskarte zum Umweltbericht, in der die Bäume im Einzelnen mit Angabe des Stammdurchmesser eingetragen und tabellarisch aufgelistet sind, hinausgehende Darstellung ist nicht erforderlich.

zu 4.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie geben Anlass, zunächst einige allgemeinen Ausführungen zu machen: Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen, auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (Auch § 18 Abs. 1 BNatSchG verweist da-

rauf, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.)

Eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ist also ausreichend, um den bundesgesetzlichen Anforderungen zu genügen. Schon die vorstehend wiedergegebene Auflistung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Belange lässt aber erkennen, dass sich die Frage, ob ein Ausgleich angemessen und verhältnismäßig ist, in der Regel nur schwer zu beantworten ist. Daher wird vielfach die Kompensationsverordnung des Landes Hessen (GVBl. 2018, 652) herangezogen, die den Versuch einer Skalierung der für die Eingriffsregelung relevanten Belange unternimmt. Anzuwenden ist die KV bei der Vorhabengenehmigung. Sie wurde nicht für die Ebene der Bauleitplanung konzipiert.

Dies bestätigt auch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit seiner Äußerung, dass die Kompensationsverordnung „auch außerhalb des eigentlichen Anwendungsbereiches z.B. in der Bauleitplanung freiwillig zur Ermittlung des abwägungserheblichen Materials herangezogen“ wird (https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-08/einfuehrung_in_die_kompensationsverordnung_2018.pdf).

Dass die Kompensationsverordnung vorliegend nicht als alleinige Grundlage für Abwägung dienen darf, mögen folgende Beispiele verdeutlichen:

1. Eine nicht begrünte Dachfläche wird lt. Nutzungstyp 10.710 mit 3 Biotopwertpunkten (WP)/m² bedacht. Der Nutzungstyp 10.720 sieht für extensiv begrünte Dachflächen und begrünte Fundamente 19 WP/m² vor. Die UNB regt aufgrund der Verschattung durch die Kollektoren eine Interpolation und einen Ansatz von 11 WP/m² an (vgl. S. 25). Die Kompensationsverordnung unterscheidet aber (auch) bei Nutzungstyp 10.720 nicht danach, ob es sich um eine vollständig der Sonne ausgesetzte oder um eine verschattete Fläche handelt. Da die Traggestelle für die Kollektoren nur einen minimalen Flächenbedarf haben und auf die Verschattung bei der Wahl der Ansaatmischung reagiert werden kann, kann also mit 19 WP/m² weitergearbeitet werden.

Der Anregung der UNB folgend, würde sich das rechnerische Defizit zwar erhöhen. Ein zusätzliche Ausgleichsbedarf wird hierdurch aber nicht ausgelöst, da im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung dem rechnerischen Defizit die Nutzung der Solarenergie als ein wichtiger Beitrag zur Dekarbonisierung und damit zum Klimaschutz gegenübergestellt werden darf.

2. Die UNB teilt per E-Mail am 08.12.2021 mit, dass für den Eingriff in das Landschaftsbild und die Vernetzung/Zerschneidung jeweils ein Abschlag von 3 WP/m² empfohlen wird (vgl. S. 26).

Wann ein Eingriff in das Landschaftsbild vorliegt, ist der Kompensationsverordnung nicht zu entnehmen. Anlage 2 Nr. 2.2.1 verlangt aber eine „erheblichen Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes, die in der Umgebung des Eingriffs wahrnehmbar sein muss. Zur Frage, wem die Beurteilung obliegt, enthält sich die KV. Die Kommentarliteratur zu dem Verunstaltungsverbot des § 9 HBO spricht von einem „für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter“ (Allgeier/Rickenberg: Die Bauordnung für Hessen, Kommentar, 9. Auflage, § 9 Rn. 9). Schon diese wenigen Worte veranschaulichen die Herausforderungen, die sich bei der Bewertung stellen.

Für die durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ vorbereitete Bebauung wird festgestellt, dass eine Beeinflussung des Landschaftsbildes nur in Richtung NO und O erfolgt und die geplante Bebauung auch für die von dort blickenden Personen als Ortsrand wahrgenommen werden wird, eine Funktion, die derzeit der Bebauung nur wenige Meter östlich entlang der Sudetenstraße zukommt. Dass die im Vollzug des Bebauungsplanes zulässige Bebauung, die höhenmäßig mit der Bestandsbebauung korrespondiert und im Vergleich zu dieser ein in Farbe und Formensprache einheitliches Bild liefert, eine „erhebliche Beeinträchtigung“ bezogen auf das Landschaftsbild hervorbringen wird, ist weder beleg- noch nachvollziehbar.

Anlage 2 Nr. 2.2.2 der Kompensationsverordnung gestattet eine Zusatzbewertung bei der Zerschneidung vor dem Eingriff vorhandener Vernetzungsbeziehungen in der Umgebung des Eingriffs. Da die Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße mit Ausnahme der Zuwegungen erhalten bleibt und auch die Flächen entlang der Gleisanlagen nicht unterbrochen werden, bleibt hier nur die Verbindung in Ost-West-Richtung zwischen den vorgenannten Strukturen. Aufgrund deren Nutzung für die Baustelleneinrichtung im Herbst 2021 ist die Zerschneidung aber bereits erfolgt. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Das Fazit der der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes, dass keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, gilt fort. Dennoch wurde die Bilanz aktualisiert, u.a. um dem geänderten Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Bouleplatz, und dem Gewerbegebiet, dem Verzicht auf Stellplätze zugunsten einer Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Modifizierung der Festsetzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechnung zu tragen. Im Ergebnis beträgt das Defizit zwischen Bestand und Planung $380.478 - 368.367 = 12.111$ Wertpunkte (vgl. Abwägungstabelle Anlage 4). Da auf der Planungsseite die max. zulässigen Eingriffe in die Bilanz einfließen, die regelmäßig über den im Vollzug eines Bebauungsplanes tatsächlich realisierten Eingriffen liegen, kann für den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ trotz des geringen rechnerischen Defizits von einer vollumfänglich ausgeglichenen Planung gesprochen werden.

Unabhängig jeglicher Bilanzierung stellt die Stadt Linden außerhalb der Bauleitplanung aber den nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Teil von Flst. 800/14 mit einer Fläche von rd. 800 m² zur Verfügung. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche im Zulauf der ehem. Feldbahn zur Umladestelle, die sich infolge fehlender Nutzungskonkurrenzen und nachbarschaftlicher Störungen zu einem feldgehölzähnlichen Biotop entwickelt hat. Nur an der Nordspitze wurde, da höhen- gleich, eine Teilfläche als Zufahrt von der Sudetenstraße zu den Gleisanlagen im Zuge der Bahndammsanierung 2021 freigestellt. Diese rd. 800 m² werden in die Zone 3 des unter Ziffer 2 beschriebenen Konzeptes einbezogen.

Sehr geehrter Herr Fischer,

aufgrund von Beschattungseffekten empfehlen wir bei Aufstellen der Kollektoren eine Interpolation für die Dachbegrünung aus den Biotoptypen 10.710 und 10.720.

Daraus würde sich für die Dachbegrünung ein Biotopwert von 11 WP/m² Fläche ergeben.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Sabrina Rest

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Fachdienst 72 – Naturschutz
Gebäude B Büro B203
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen

Tel.: (0641) 9390-1720
Fax.: (0641) 9390-1508

sabrina.rest@lkgi.de
<http://www.lkgi.de>



Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

Zum Schutz unserer IT-Netzwerke nehmen wir keine alten Office-Dokumente mehr entgegen. Dies betrifft folgende Dateiformate: doc, docm, xls, xlsx, ppt, pptm und pub. PDF-Dokumente sowie Office-Dokumente im neuen Dateiformat können Sie uns wie gewohnt weiterhin zusenden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.lkgi.de/kontakt>).

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (08.12.2021, 1/2)

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Anregung von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Dachflächen zusätzlich zur Begrünung noch für die Gewinnung von Solarenergie zu nutzen und dies festzusetzen, wurde der UNB am 08.12.2021 der Formulierungsvorschlag für die Festsetzung gesandt. Der Formulierungsvorschlag lautet:

„Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Schachtköpfen von Personenaufzügen, Attiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.“

Anlässlich der für die Verwirklichung des 3-Zonen-Konzeptes notwendigen Freiflächen wird der Anteil der Dachfläche für die Solarnutzung auf 50% - 70% begrenzt.

Die Stellungnahme der UNB vom 08.12.2021 wird als Zustimmung zu der Doppelnutzung von Teilen der Dachflächen verstanden.

Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer 4 der Stellungnahmen vom 04.10.2021 verwiesen.

Sehr geehrter Herr Fischer,

bezüglich der Bewertung des Landschaftsbildes empfehlen wir die Kompensationsverordnung, Anlage 2 Punkt 2.2.1 und 2.2.2. zu verwenden. Gemäß Punkt 2.3 empfehlen wir für den Eingriff in das Landschaftsbild und die Vernetzung/Zerschneidung jeweils die Einstufung „hoch“ (3 WP/m²) zur Berechnung des Defizits zu verwenden.

Mit Einbezug der Wohngebietsfläche von 9100m² und der Gewerbegebietsfläche von 2000m² würden sich 50.550 ausgleichende BWP ergeben.

Herleitung:

*Wohngebietsfläche: 9100m² * GRZ (0.5) + 50%ige Überschreitungsmöglichkeit =*

*9100*0.75=6825m² überbaubare Fläche*

*Gewerbegebietsfläche: 2000m²*GRZ (0.8) = 1600m² überbaubare Fläche*

*6825+1600=8425qm * 6 WP = 50.550 WP*

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag
Sabrina Rest

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Fachdienst 72 – Naturschutz
Gebäude B Büro B203
Riversplatz 1 - 9
35394 Gießen
Tel.: (0641) 9390-1720
Fax.: (0641) 9390-1508
sabrina.rest@lkgi.de
<http://www.lkgi.de>



Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss.

Zum Schutz unserer IT-Netzwerke nehmen wir keine alten Office-Dokumente mehr entgegen. Dies betrifft folgende Dateiformate: doc, docm, xls, xlsx, ppt, pptm und pub.

PDF-Dokumente sowie Office-Dokumente im neuen Dateiformat können Sie uns wie gewohnt weiterhin zusenden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage (<https://www.lkgi.de/kontakt>).

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD Naturschutz (08.12.2021, 2/2)

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

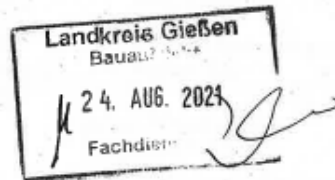
Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziffer 4 der Stellungnahmen vom 04.10.2021 verwiesen.

Landkreis Gießen Die Landrätin	
FACHBEREICH 7 Bauordnung, Umwelt und Verkehr	Fachdienst: 74.1 - Verkehr Sachbearbeiter: Herr Ronzheimer Telefon: 0641-9390 2252 Fax: 0641-9390 2259 E-Mail: m.ronzheimer@lkgi.de Gebäude: Bachweg 9 Zimmer: 102

Bauordnung, Umwelt und Verkehr
-FD Bauaufsicht/Bauleitplanung-
z.Hd. Frau Burghardt

-im Hause-

D. Hepp



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
BLP 21/31	10.08.2021	74.1 121-08/Ro	13. August 2021

Bauleitplanung der Stadt Linden, OT Großen-Linden
Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Burghardt,

- Die Zuwegungen sollten mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein. Ferner sollte beim Brandschutz darauf geachtet werden, dass die Einsatzkräfte auch von rückwärtiger, den Gleisen zugewandter Seite an mögliche Brandherde gelangen können.
- Darüber hinaus bestehen gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger und die Polizei, grundsätzlich keine Bedenken.

Sollten hierzu noch Rückfragen bestehen, stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ronzheimer

Kreisausschuss Landkreises Gießen, FD Verkehr (13.08.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei der Sudetenstraße um eine in beiden Richtungen befahrbare Stadtstraße handelt, die auch derzeit schon von Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung befahren wird, ist die Erreichbarkeit gewährleistet.

Für Rettungsfahrzeuge wird der Nachweis, dass die Einsatzkräfte auch von der Bahnseite aus zu möglichen Brandherden gelangen können, auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren geführt. Grundlage bildet hier die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Feldmann Architekten GmbH
Kerkrader Str. 3-5
35394 Gießen



Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Katharina Benak
Durchwahl (0611) 6906-187
Fax (0611) 6906-140
E-Mail Katharina.Benak@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 26. August 2021

Linden-Großen-Linden, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“, Beteiligung TöB gem. §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hänsel,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Großen-Linden, der als Kulturdenkmal nach §2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist. Wir bitten daher um den textlichen Hinweis zum Denkmalstatus und nachrichtliche Übernahme gemäß Planzeichenverordnung.

1.

Zudem weisen wir darauf hin, dass bauliche Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, wenn sie sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können, nach §18.2 HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bedürfen.

2.

Zu den Belangen der Bodendenkmalpflege bleibt der Abteilung Archäologie (Hessenarchäologie) in unserem Haus eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten.

3.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Katharina Benak
Stellv. Abteilungsleitung

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (26.08.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Das ehem. Bahnhofsgebäude wird als Kulturdenkmal gekennzeichnet, auch wenn es sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet und bei einem Abstand von rd. 50 m zwischen dem Gebäude und der geplanten Bebauung nicht mit einer abwägungsbeachtlichen Beeinträchtigung seiner Erlebbbarkeit zu rechnen ist.

Das Denkmalverzeichnis (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) führt als Begründung für die Unterschutzstellung aus: „Das 1905 errichtete Bahnhofsgebäude, das mit seinen in der Höhe abgestuften Anbauten eine interessant gestaltete, lang gestreckte, asymmetrische Gebäudeabfolge bildet, weist zeittypische historisierende Formen auf. Während die der Bahnstrecke zugewandte Seite vorwiegend Fachwerkfigurationen mit die Gebäudeecken betonenden Streben und differenzierten Brüstungsfiguren zitiert, wird die auf die Straße orientierte Seite durch den Wechsel der Materialien Klinker, Putz und Schiefer charakterisiert. Wichtige Details sind hier der risalitartig hervorgehobene, linke Klinkertrakt, die bogen- oder flachbogenförmig abschließenden Fenster- und Türöffnungen, der rechts gelegene, breite, horizontal untergliederte Giebel und die gestaffelte Dachabfolge der sich weiter rechts anschließenden Erweiterungsbauten. Das Bahnhofsgebäude ist einschließlich der angefügten Nebengebäude Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.“

Die Ansicht ist derzeit gegeben von der Bahnhofstraße aus, von dem gepflasterten Vorplatz aus und von der Treppe, die von der Sudetenstraße aus zu dem Vorplatz führt. Keine dieser drei wesentlichen Blickbeziehungen wird unterbrochen. Der ehem. Bahnhof bleibt als freistehendes Gebäude erlebbar.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, die er die Ebene der Baugenehmigungsverfahren betrifft, im Rahmen derer von der Bauaufsicht auch die zuständigen Denkmalschutzbehörden beteiligt werden.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

FELDMANN architekten
Kerkraeder Str. 3-5
35394 Gießen

Aktenzeichen
Bearbeitet in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 07.09.2021

Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“ Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 07.05.2020.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits anlässlich der Stellungnahme vom 07.05.2020 zum Vorentwurf in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorstation vorhanden und es sind von uns 20-kV- und 0,4-kV-Kabel. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter auskunft@ovag-netz.de.
2. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
3. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.
Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem
Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg Tel. (0 60 31) 82 - 16 50
in Verbindung setzt.
4. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Linden dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.
5. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer Transformatorstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5,5 m Breite * 7,2 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.
6. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei EZA) – in Verbindung.
7. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 05.05.2020 – EL/NSP/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

8.

Ovag Netz GmbH (01.10.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Transformatorstation ist im Bebauungsplan enthalten. Eine Übernahme der Kabel ist nicht erforderlich, da diese in der Straßenparzelle liegen.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabel bleiben im öffentlichen Bereich.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das beauftragte Architekturbüro wird rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit dem Netzbezirk Friedberg Kontakt aufnehmen und zudem die ausführenden Firmen entsprechend unterrichten.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen an den Bestandsanlagen werden keine notwendig.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Grundstückseigentümerin wird der ovag Netz GmbH die erforderliche Fläche zu gegebener Zeit zur Verfügung stellen, sofern sich dies im weiteren Verlauf der Planung als erforderlich erweisen sollte. Einer besonderen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht, denn es handelt sich um eine sonstige Nebenanlage i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO, die auch zugelassen werden können, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fachabteilung Friedberg wird frühzeitig beteiligt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt keine externen Ausgleichsflächen fest.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan (dieses Vorhaben).

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.(FH)
Torsten Werth

ovag Netz GmbH
Hanauer Straße 9 – 13
61169 Friedberg

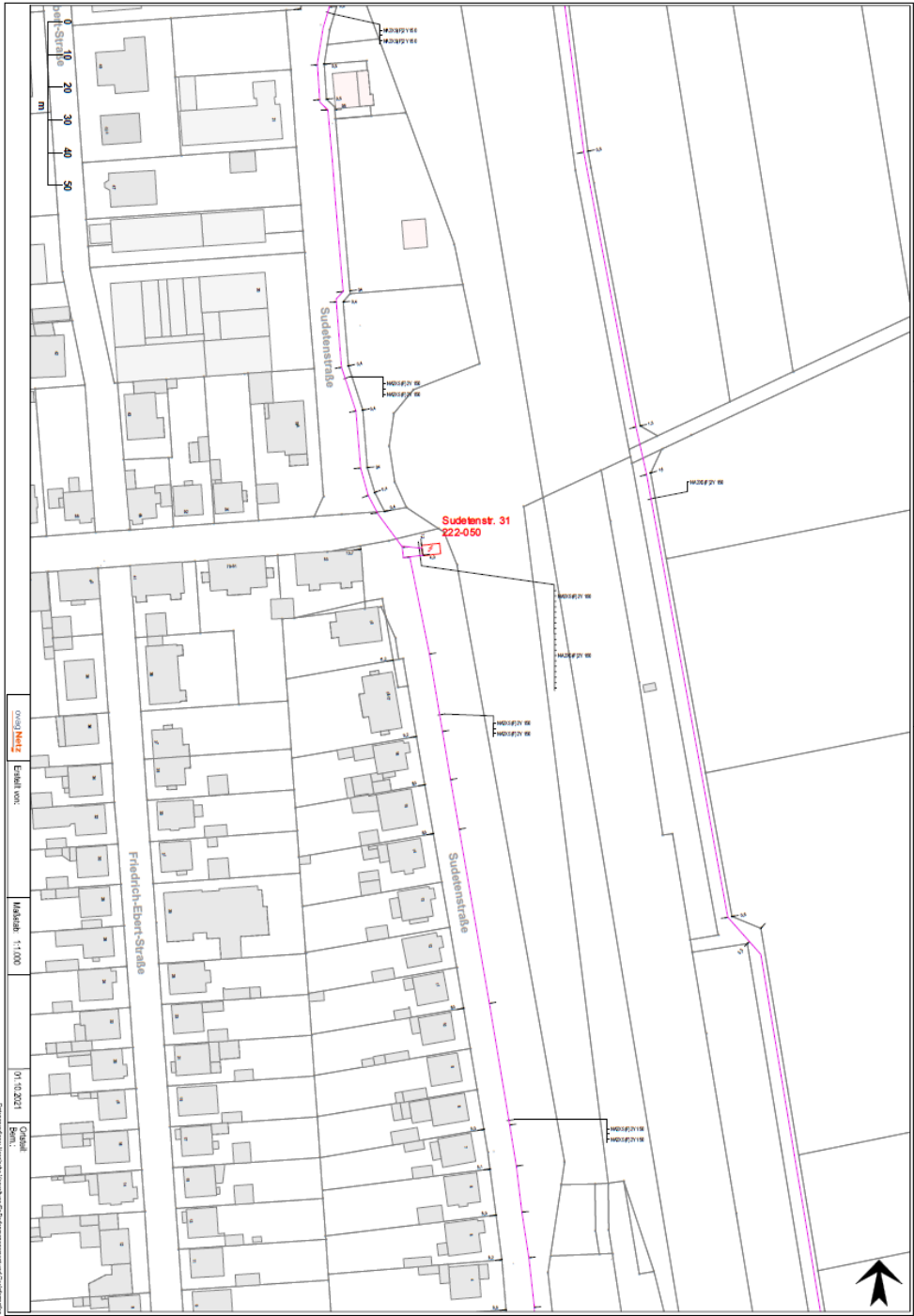
Besucherschrift
Außenliegend „OVAG“
Dorheimer Straße
61231 Bad Nauheim

Telefon: 06031 82-1302
Telefax: 1213
Mobil: 0172 6832531
torsten.werth@ovag-netz.de
www.ovag-netz.de

Geschäftsführer: Peter Hans Hög
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)
Registergericht: Friedberg HRB 8808

! Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.

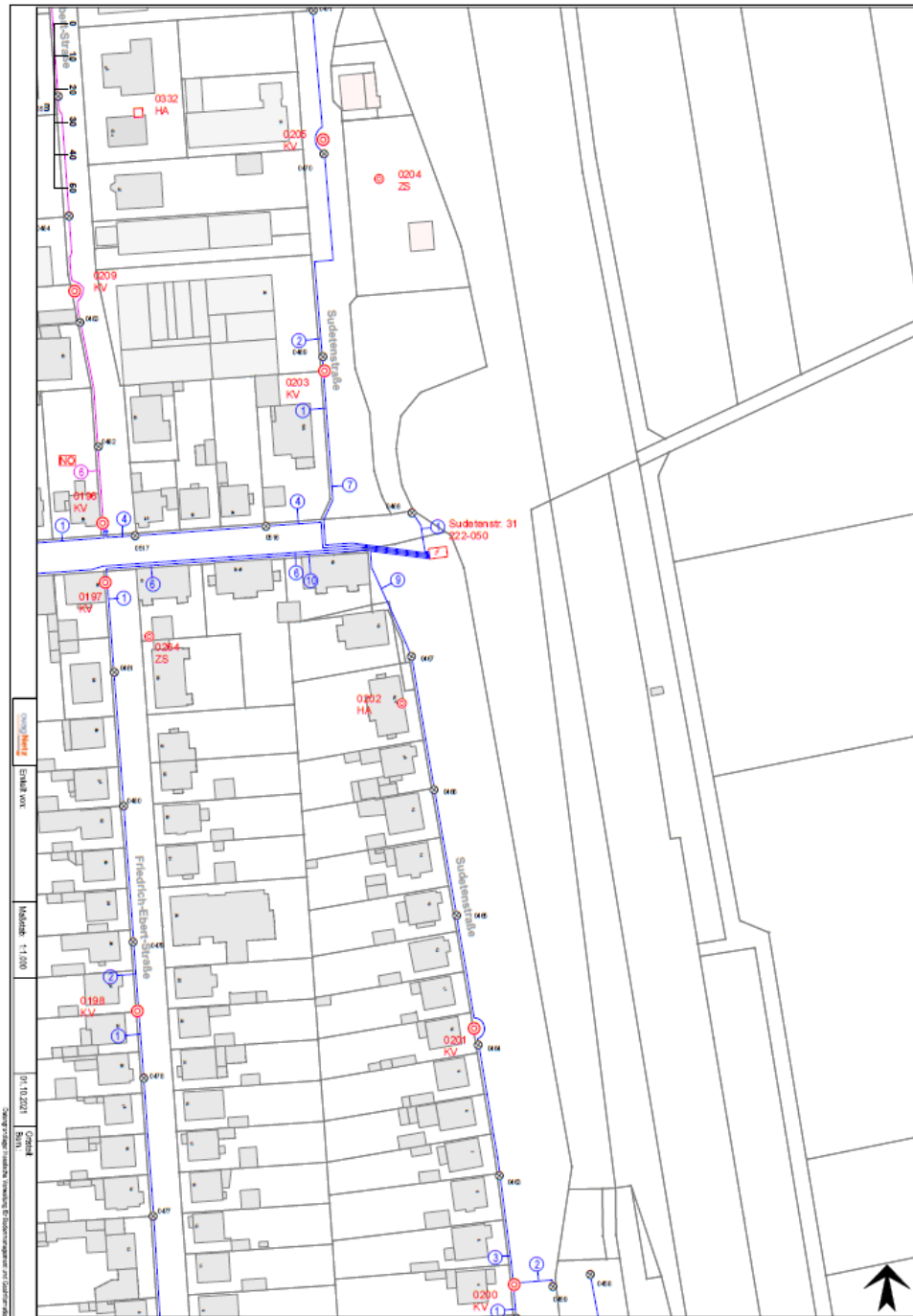
zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Anlage zur Stellungnahme der OVAG Netz GmbH: Trasse Mittelspannung



Anlage zur Stellungnahme der OVAG Netz GmbH: Trasse Niederspannung



Anlage zur Stellungnahme der OVAG Netz GmbH: Beleuchtungsplan



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Feldmann Architekten
Kerkrader Straße 3-5

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2015/11
Dokument Nr.: 2021/1298650
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: 27. Oktober 2021

**Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ im Stadtteil Großen-Linden
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Mit dem Planvorhaben sollen auf einer innerörtlichen, rd. 2,1 ha großen Fläche entlang der Schienenstrecke der Main-Weser-Bahn ein Gewerbegebiet (kleinflächig) sowie ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und damit der Bau von Mehrfamilienhäusern vorbereitet werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* sowie im Bereich der Bahnanlagen als *Fernverkehrsstrecke Bestand* dargestellt.

Ich verweise zunächst auf meine Stellungnahme vom 06.05.2020, wonach im weiteren Verfahren insbesondere darzulegen ist, dass durch das Vorhaben die Option für den Bau eines 3. und 4. Gleises der Main-Weser-Bahn nicht beeinträchtigt bzw. verhindert wird (vgl. Ziele 7.1.1-1 bis 7.1.1-3 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.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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.



Regierungspräsidium Gießen (27.10.2021)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 38 ff.

Weiterhin verweise ich auf meine ergänzende Stellungnahme vom 23.06.2020, basierend auf den zuvor nachgereichten Unterlagen (u.a. Querschnittsdarstellung unter Berücksichtigung weiterer Gleisanlagen), wonach das Vorhaben mit den Vorgaben des RPM 2010 vereinbart werden kann, wenn die darin dargestellten neuen Baugrenzen nicht weiter nach Osten verschoben werden.

Die nun vorgelegten Unterlagen enthalten u.a. eine Schallimmissionsprognose sowie daraus abgeleitet entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (vgl. Grundsatz 5.2-6 RPM 2010).

Weiterhin wurden im aktuell vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf die Baugrenzen nach Westen verschoben und damit der Abstand zu den bestehenden Gleisanlagen vergrößert. Damit bleibt die Option für mögliche Ausbaumaßnahmen der Main-Weser-Bahn erhalten.

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

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

3. Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

4. Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2. und 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4217)

5. Da eine separate Ableitung des Niederschlagswassers nur mit sehr hohen Kosten und Aufwand möglich ist, wird der Entwässerung im Mischsystem unter den im Bebauungsplan genannten Vorgaben für das Niederschlagswasser zugestimmt.

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen den Bebauungsplan daher keine Bedenken.

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

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

Zitat aus der aktuellen BP-Begründung:

6. **10 Altablagerungen und Altlasten**
Das in den Jahren von 1843 bis 1976 abgebaute Manganerz wurde mit einer Feldbahn zu der Verladestelle nördlich des damaligen Bahnhofgebäudes gebracht. Neben dem ehem. Bürogebäude des Wiegemeisters und dem Kohlebunker der Feldbahn (unter der Terrasse am Bouleplatz) zeugt noch die Terrassierung des Baugrundes für die Mehrfamilienhäuser des Allgemeinen Wohngebietes von der früheren Nutzung. Die vormalige gewerbliche Nutzung war Anlass, eine **Historische Nutzungsrecherche** durchzuführen. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass relevante anthropogene Belastungen der Kompartimente Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht anzunehmen sind und sich eine akute Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser oder Boden-Nutzpflanze aus der derzeitigen Datenlage nicht ableiten lässt. Aufgrund der im Rahmen dieser Recherche erarbeiteten Daten ergeben sich aus gutachterlicher Sicht für das Gelände aktuell keine Nutzungseinschränkungen. Es besteht kein akuter Handlungsbedarf. Empfohlen wird nur, im **Bereich des ehemaligen Tanklagers** durch das Abteufen von drei Rammkernsondierungen nach vorherigen Kampfmittelfreimessung der Bohransatzpunkte orientierende Untersuchungen durchzuführen. Deren Ziel ist es, Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen aus dem Betrieb des Tanklagers zu erfassen bzw. auszuschließen. Sollte Belastungen festgestellt werden, erfolgt deren Sanierung im Zuge der Baufeldfreimachung.

Zitat aus dem aktuellen BP-Umweltbericht

2.3.1. Schutzgut Boden
2.3.1.4 Bewertung

Das Areal war Teil einer technischen Anlage, die dazu diente, gewonnenes Erz aus der Umgebung auf Eisenbahnwaggons zu schütten. Traditionelle wurden die Bereiche, in denen Schienen ausgelegt wurden intensiv mit **Herbiziden** behandelt, um einen Neuaufwuchs von Pflanzen zu verhindern. Zusätzlich **drang PAK** aus der Imprägnierung der Eisenbahnschwellen **regelmäßig in den Boden**.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach der „Starkregen-Hinweiskarte“ ist von einem Starkregen-Index „Mittel“ auszugehen. Eine erhöhte Gefährdung (Starkregen-Index „Erhöht“) liegt nördlich vor. Es dürfte sich hierbei um das Lückenbachtal handeln. Da die „Starkregen-Hinweiskarte“ mit ihrem 1x1 km-Raster vergleichsweise grobkörnig ist, stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit einer Fließpfadkarte. Fließpfadkarten können in einer Auflösung von 1x1 m eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde, geben. Nach den Ausführungen auf der Homepage des HLNUG werden hierbei Hangneigungen in unterschiedlichen Abstufungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen berücksichtigt. Die Fließpfade werden mit einem Puffer von 20 m dargestellt, um die Gefährdung von Gebäuden oder anderer Infrastruktur besser sichtbar zu machen.

Eine Fließpfadkarte ist für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht erforderlich, da aufgrund der Lage des räumlichen Geltungsbereiches über dem Lückenbachtal, den Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wie z.B. der Dachbegrünung und den Schotterflächen entlang der Bahnanlagen innerhalb und im Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich auch bei Starkregenereignissen kein Gefährdungspotential für die angrenzende Bebauung insbesondere auch westlich entlang der Sudetenstraße, gegeben ist.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Altlastenfachliche Bewertung:

Ich stimme dem gutachterlichen Vorschlag aus der vorliegenden Historischen Recherche zu, wonach die Verdachtsfläche „ehem. Dieseltanklager“ mittels 3-4 Rammkernsondierungen und Analytik auf die Feldparameter, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie „ergänzend“ auf aliphatische Kohlenwasserstoffe untersucht werden soll, um eine mögliche Nutzungsgefährdung oder Grundwassergefährdung ausschließen zu können.

Die Ergebnisse sind mir zur Prüfung vorzulegen.

Ich verweise auch auf die v. g. Möglichkeit, das es bei Erdaushubmaßnahmen im Bereich der rückgebauten / rückzubauenden Gleisanlagen zum Anfall von mit Herbiziden und PAK belasteten Bodenmaterial kommen kann, welches dann näher zu untersuchen bzw. abfallrechtlich zu entsorgen ist.

In diesen Bereichen sollte der Boden – bei sensibler Nachnutzung und Nichtversiegelung – durch unbelasteten Boden ausgetauscht werden.

Hinweis:

7. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

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

8. Der BodenViewer Hessen zeigt für das nördliche Plangebiet mittelmaßstäbig (1:25.000) die Bodenartenhauptgruppe Parabraunerden aus geringmächtigem Löss, die hier eine hohe nutzbare Feldkapazität aufweist.

In dem mir vorliegenden Umweltbericht (UB) wird dargelegt, dass dem Grunde nach das gesamte Plangebiet als Teil einer technischen Anlage zur Erzgewinnung und teilweise durch den Bau des Bahndamms maßgeblich anthropogen überformt ist.

Dass kein natürliches Bodengefüge mehr angetroffen werde, wird nicht durch z.B. Bohrstockproben belegt. Im Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung in dieser Planung wird (zu Punkt 8) argumentiert, dass die Abgrabungen zur Herstellung der Bahnanlage vor über 100 Jahren erfolgt seien. Demnach liegt eine gewisse Regenerationszeit vor. Der satten Begrünung (dem Luftbild zufolge) im Plangebiet müssten ebenfalls gewisse naturnahe Bodenfunktionen zugrunde liegen.

zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Rammkernsondierungen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt, das Ergebnis wird dem Dez. 41.4 vorgelegt. Grundsätzlich werden alle bodeneingreifenden Maßnahmen durch den Fachgutachter begleitet. Sollte sich hierbei zeigen, dass teilräumlich ein Bodenaustausch notwendig wird, wird dieser durchgeführt. Das Dez. 41.4 wird rechtzeitig vor deren Beginn über alle Maßnahmen informiert. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich, da keine „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorliegen.

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um einen Mustertext ohne konkreten Bezug zu dem vorliegenden Bebauungsplan. Die Stadt Linden jedenfalls klammert weder bei dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“ noch bei ihrer sonstigen Bauleitplanung mögliche Bodenbelastungen aus.

Demnach fordere ich nach § 4 (1) i.V.m. § 10 BBodSchG die bodenkundliche Untersuchung des Plangebietes in Bezug auf das Vorliegen von natürlichen Bodenfunktionen und deren Bewertung. Dieses Gutachten ist mir zur Bewertung vorzulegen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust wird mit der Häufigkeit des vorkommenden Bodentyps in Verbindung gesetzt und dadurch abgewiegelt (UB S. 30). Der Bodentyp jedoch spielt für den FLÄCHENverlust keine Rolle. Eine BodenFLÄCHE ist nach Bebauung grundsätzlich unwiederbringlich verloren, unabhängig vom Bodentyp.

Demnach gehen durch Versiegelung grundsätzliche Eigenschaften, die ein jeder Bodentyp in unterschiedlicher Ausprägung inne hat verloren, wie Infiltrationsfähigkeit und Wasserspeichervermögen, was sich wiederum negativ auf die Grundwasserneubildung und die Verdunstungskühlung auswirkt, um nur ein Beispiel zu nennen. Dies hat besondere Erheblichkeit, wenn man berücksichtigt, dass nach Angaben des Umweltberichtes (Kapitel 2.3.3.2) das Plangebiet aufgrund der Topographie und bereits vorhandener Bebauung sowieso schon über keine Kalt- und Frischluftzufuhr von außen verfügt.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der des geforderten Bodengutachtens erfolgen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

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

Meine Anmerkungen zur Bauleitplanung wurden berücksichtigt. Insofern ergeben sich an dieser Stelle keine weiteren Forderungen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

10. Bei Bau-, 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).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II

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

11. Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt ersichtlich. Durch die getroffenen textlichen Festsetzungen zu der Art der gewerblichen Nutzung sowie den Anforderungen an Aufenthaltsräume in dem Allgemeinen Wohngebiet, die Anordnung der Außenwohnbereiche auf die westliche(n) Gebäudeseite(n) sowie dem genannten Inhalt des städtebaulichen

zu 8.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Eine bodenkundliche Untersuchung ist nicht erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im BodenViewer nicht bewertet wird. Die bewerteten Flächen beginnen erst nördlich des Mittelweges (<https://bodenviewer.hessen.de>).

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich werden/wurden wie folgt genutzt (von Nord nach Süd):

- Ehem. Wiegehaus, bahnseitig Brachfläche (ehem. Feldbahnanlage)
- Bouleplatz (ehem. Betriebsfläche Erzverladung)
- Grünfläche (ehem. Betriebsfläche Erzverladung)
- Gehölzstreifen entlang der Sudetenstraße mit 2 kleineren Grabgärten (ehem. Kleingärten bis an die Abgrabung zu den Bahnbetriebsflächen)
- Abgrabungsfläche, im Herbst 2021 als Baustelleneinrichtung und Lagerflächen durch ein von einem Tochterunternehmen der Bahn AG beauftragtes Bauunternehmen genutzt (ehem. Ladestraße des Bahnhofes Großen-Linden)
- Bei der „satten Begrünung“ handelt es sich um die Folgen einer mehrjährigen Sukzession nach Aufgabe der vormaligen gewerblichen Nutzungen.

Nach Rücksprache mit der Bearbeiterin am 05.11.2021 wird seitens des Dez. 41.4 an der Anregung einer bodenkundlichen Untersuchung nicht festgehalten. Vereinbart wurde, dass im Rahmen der unter Ziffer 7 angesprochenen baubegleitenden Untersuchungen an den Stellen, die noch Rudimente gewachsenen Bodens aufweisen können, Bodenprofile erstellt und dem Dez. 41.4 zur Kenntnis gegeben werden.

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 10.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für die vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da das Baumerkblatt ohnehin zu berücksichtigen ist und mit den Baumaßnahmen auch nur Unternehmen beauftragt werden, die das Baumerkblatt sowohl kennen als auch berücksichtigen.

Vertrags (in Bezug zu dem objektbezogenen Schallschutz insb. für Schlaf-
räume), wird den einschlägigen Regelwerken weitestgehend entsprochen.

Hinweis:

12. Die Belange der Lärmaktionsplanung werden im Rahmen dieser Stellung-
nahme nicht beurteilt.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

13. Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren
ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicher-
ungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfel-
dern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden.
Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

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

14. Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belange Landwirt-
schaft und Vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz weder Anregungen
noch Hinweise vorgetragen.

Bauleitplanung

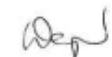
(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

15. In der Stellungnahme vom 06.05.2020 hatte ich auf die geänderten Anfor-
derungen bzgl. des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offen-
lage) hingewiesen.
Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durch-
führung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung
entsprechende Ausführungen erfolgen.
16. Die Fachdezernate Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – und Dez. 53.1 –
Obere Naturschutzbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wagner

zu 11. und 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergänzend sei auf die Stellungnahme vom 01.11.2021 verwiesen (Seite 44/45)

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie wurden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen
Adressaten, bereits in der Begründung hierzu bemerkt.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 15.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Ausführungen in der Stellungnahme vom 06.05.2020 zum Vorentwurf des Bebau-
ungsplanes lauteten:

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

1. Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens
jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Dies ist bei der Berechnung
der Frist für die Offenlage - insbesondere bei einem Fristbeginn im Februar sowie
am 30./31. Januar- zu beachten.
2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungs-
dauer zu wählen.

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleit-
plans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer
einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die An-
nahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist.
Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Ge-
meinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger
Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.“

Handelt es sich um einen Bebauungsplan mit erhöhtem Schwierigkeitsgrad, sollte somit
die Gemeinde von vornherein die Auslegung um ein bis zwei Wochen verlängern. Das
kann bei Überplanung des Bestandes oder bei der Erforderlichkeit mehrerer Fachgut-
achten oder bei Auslegung während der Ferienzeit der Fall sein.

Besteht besonderer Zeitdruck, so dass die Auslegung nicht vorsorglich verlängert werden kann, sollte die Gemeinde die Gründe darlegen. Eine nachvollziehbare Begründung hat nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 d BauGB zur Folge, dass die Gerichte den Fehler als unbeachtlich ansehen.

Eine solche Begründung ist vorliegend nicht erforderlich, denn der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ lag nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, dem 30.08.2021 bis einschl. Freitag, dem 29.10.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. 9 Wochen werden auch für den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ für ausreichend erachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Feldmann Architekten
Kerkrader Straße 3-5

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2015/11
Dokument Nr.: 2021/1331960
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 01. November 2021

**Bauleitplanung der Stadt Linden;
hier: Bebauungsplan Nr. 68 „Am Bahnhof“ im Stadtteil Großen-Linden
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 02.08.2021
Stellungnahme vom 27.10.2021, Gz.: w.o.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 27.10.2021 nehme ich zur
o. g. Bauleitplanung wie folgt ergänzend Stellung:

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

Um möglichen Missverständnissen vorzubeugen, ergänze ich meine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt:

Die inhaltliche Formulierung des städtebaulichen Vertrags ist in den Planunterlagen nicht wiedergegeben. Im Rahmen der Stellungnahme vom 27.10.2021 wird davon ausgegangen, dass die bauliche Umsetzung des Vorhabens, so wie sie u. a. in der objektbezogenen Immissionsberechnung beschrieben ist, in dem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart ist. Anderenfalls sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes isoliert betrachtet nicht ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz, in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie, bereits auf Planungsebene sicherzustellen. Die Orientie-

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.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 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



Regierungspräsidium Gießen (01.11.2021)

Beschlussempfehlung

vgl. Seite 45

lungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmissionen von 45 dB(A) zur Nachtzeit werden an allen betrachteten Immissionsorten überschritten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Immissionsberechnung hat gezeigt, dass die Belange des Schallschutzes auf Baugenehmigungsebene gelöst werden können. Damit kann auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden. Der Städtebauliche Vertrag kann sich darauf beschränken, eine Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu fordern. Die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm regelt die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden. Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt.

Der Bebauungsplan setzt nur fest, dass zur Bahnseite hin keine Aufenthaltsräume bzw. nur solche ohne drehbar öffnbare Fenster angeordnet werden dürfen. Es handelt sich hierbei um das wesentliche Element des grundsätzlich zur Verfügung stehenden Instrumentariums. Weitere Elemente sind

- der Verzicht auf Aufenthaltsräume auf der Bahnseite
- die Belichtung von Aufenthaltsräumen „über Eck“
- der Einbau feststehender Fenster mit mechanischer Lüftungseinrichtungen
- der Einbau von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen, wie z.B. „Hafencityfenster“
- die Anordnung geschlossener Laubengänge als Pufferzone auf der Bahnseite

Schon diese wenigen Beispiele zeigen, dass im Rahmen der Objektplanung ein ausreichendes Instrumentarium zur Verfügung steht. Der Nachweis, dass die objektbezogenen Schutzmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang vorgenommen werden, erfolgt auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren, er ist gutachtlich zu führen.

Bauleitplanung der Stadt Linden Bebauungsplan "Am Bahnhof"

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Zu den von Ihnen vorgelegten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich der Bahnhof Großen Linden. Der Bahnhof ist in der zwischen DB Station&Service AG, Land Hessen und dem RMV geschlossenen Rahmenvereinbarung über die Modernisierung und Qualitätsverbesserung von enthalten und soll bis Ende 2029 barrierefrei ausgebaut werden. Hierzu wird die DB Station&Service AG sich bei Planungsbeginn mit der Stadt in Verbindung setzen.
2. Die stufenfreie Erschließung des Bahnhofs erfolgt derzeit ausschließlich von der Südseite her. Bei 280 m langen Bahnsteigen ist eine Zugangsmöglichkeit auch von der Nordseite her sinnvoll, da so die Wege für Reisende aus den nordwestlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebieten erheblich verkürzt werden können. Durch die geplante, lückenlose Bebauung der Sudetenstraße wird diese Möglichkeit verhindert. Aus unserer Sicht sollte die Option vorgesehen werden, einen Steg von der Sudetenstraße her zu den Bahnsteigen errichten zu können. Hierzu möchten wir empfehlen, bei der Bebauung zum Beispiel in Verlängerung der Ludwigstraße eine Öffnung für eine Wegeverbindung einzuplanen.
3. Da der Maßnahmenplan Park+Ride des RMV aus dem Jahr 2016 den P+R-Anlagen eine Überlastung bescheinigt und als Maßnahme die Erweiterung der Anlagen vorschlägt, ist es im Zusammenhang mit dem barrierefreien Ausbau der Station sinnvoll, auch die Anlagen im Bahnhofsumfeld, die der Verknüpfung dienen, zu modernisieren und an die heutigen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen allerdings geeignete Flächen vorgehalten werden. Der RMV fördert die Planungen von Verknüpfungs- und Umfeldmaßnahmen an Bahnhöfen mit 50% der Planungskosten. Wir stehen Ihnen hierzu gerne für eine gemeinsame Planung bereit.

RMV (10.12.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Für den Bahnkunden aus nördlicher Richtung gibt es bereits eine Treppe, die von der Sudetenstraße aus auf das Bahngelände hinunterführt. Hier könnte auch ein direkter Zugang zu dem erst in den vergangenen Monaten erneuerten Bahnsteig eingerichtet werden, der den Bahnsteig in einen rd. 130 m langen südlichen und einen rd. 150 m langen nördlichen Abschnitt teilen würde. Damit würde der Zugang zumindest auf der Westseite deutlich verkürzt. Die DB Station & Service AG wird gebeten, sich um den für den Durchgang erforderlichen Geländeerwerb, betroffen ist das Grundstück mit dem Bahnhofsgebäude, zu bemühen.

Die angeregte Bahnüberführung in Verlängerung der Ludwigstraße müsste von der Sudetenstraße aus über die Gleisanlagen gehen, jeweils mit einer Treppe auf beiden Seiten, um die Bahnsteige i.R. Gießen bzw. i.R. Frankfurt erreichen zu können. Um einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten, wären zudem lange Rampen (nach DIN 18040 beträgt die max. zulässige Neigung 6%) oder Aufzüge erforderlich. Es würde sich hierbei um eine Maßnahme der Stadt Linden handeln, da der unter Ziffer 1 angesprochene Umbau nur die bestehenden Bahnanlagen umfasst. Der Bedarf für eine Bahnüberführung wird seitens der Stadt Linden aber nicht gesehen, da die Bahnsteige für Kraftfahrer, Buskunden, Radfahrer und Fußgänger von Süden aus erreichbar sind. Hervorzuheben ist hierbei, dass die Rahmenbedingungen für den Standortwahl des ehem. Bahnhofes heute noch die gleichen sind, wie vor 150 Jahren: die Bahnhofstraße bzw. der Breite Weg stellen die wesentlichen Verbindungen zu den Bevölkerungsschwerpunkten der beiden Stadtteile Großen-Linden und Leihgestern dar.

Zudem wäre ein weiterer Zugang im Norden gerade auch für Pendler interessant, die ihre Kraftfahrzeuge dann aber in der Sudetenstraße abzustellen geeignet sein könnten. Ein solcher Parkdruck soll zur Wahrung der Wohnqualität der Bestandsbebauung aber gerade vermieden werden. Es bleibt daher bei der Erschließung von Süden aus.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Datengrundlage für den Maßnahmenplan stammt aus dem Jahr 2014 (Maßnahmenplan S. 5). Damit ist u.a. die mit dem Bau der Buswendeanlage 2018 erfolgte Optimierung des Stellplatzangebotes noch nicht berücksichtigt.

4. Die Verkehrszählungen des von Ihnen vorgelegte Verkehrsgutachtens wurden im September 2020 angefertigt. Die Aussagekraft sehen wir kritischer als der Gutachter. Es ist davon auszugehen, dass zum einen zu diesem Zeitpunkt die Gesamtverkehrsmenge noch nicht wieder das übliche Maß erreicht hatte. Zum anderen war der Modal Split laut einer aktuellen Studie des RMV zu Lasten des ÖPNV von durchschnittlich 56% auf 43% gesunken.
5. Bei 130 neuen Wohneinheiten mit ca. 200 zusätzlichen PKWs ist zudem davon auszugehen, dass ein Teil der Fahrzeuge zeitweise oder dauerhaft im näheren Umfeld rund um die Neubauten insbesondere in der Sudetenstraße abgestellt wird und nicht auf den vorgesehenen Stellplätzen der Tiefgarage, so dass es hier zu zusätzlichen Konkurrenzen kommt. In diesem Zusammenhang begrüßen wir, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht über den vorhandenen P+R-Platz erfolgt und sehen das als wichtige Voraussetzung dafür, dass zumindest der Parkplatz von Fremdnutzern freigehalten wird.
6. In Hinblick auf die Vermeidung von Fremdnutzung der P+R-Anlage möchten wir anregen, ggf. weitere Maßnahmen zur Unterbindung der Fremdnutzung zu ergreifen (z.B. Parkzeitbeschränkungen oder eine Parkraumbewirtschaftung).
7. Die weiteren Hinweise zum P+R finden Sie im RMV-Maßnahmenplan unter folgendem Link:
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-park-ride>

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung
GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

Die Verkehrsuntersuchung 2020 hat westlich der Gleisanlagen 64 Stellplätze (ohne Bahnhofstraße westlich Sudetenstraße und ohne Sudetenstraße) und östlich der Gleisanlagen 34 Stellplätze identifiziert und diese als ausreichend erachtet. Nicht mitgezählt sind hierbei die im Frühjahr 2020 bereitgestellten rd. 60 Stellplätze am Indoor-Erlebnispark. Diese sind alle ebenerdig und können bei Bedarf noch durch den Bau eines Parkdecks aufgestockt werden.

In der Summe stehen aktuell schon 150-160 Park & Ride-Parkplätze im Umfeld des Bahnhofhaltepunktes zur Verfügung.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsuntersuchung 2020 resümiert, dass die Belegung am 17.09.2020 in den erhobenen Zeitbereichen 6.00 - 10.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr einer Auslastung um 50 % entsprochen habe. Die Abschnitte östlich der Gleise seien insgesamt etwas höher belastet gewesen. Auch wenn, wie in der Stellungnahme vermutet, sich nach dem 1. Lockdown (22.03.2020 - 04.05.2020) das Verkehrsaufkommen noch nicht wieder „normalisiert“ haben sollte, so bestätigen die Belegungsdaten doch, dass noch umfangreiche Kapazitätsreserven vorhanden sind.

Ob die Nachfrage wieder den Stand wie vor der Corona erreichen wird, bleibt zudem abzuwarten, da die Pandemie den Wandel in der Arbeitswelt deutlich beschleunigt hat und hybride Arbeitsmodelle mit Homeoffice- und Bürotagen die Zahl der Arbeitswege dauerhaft reduzieren helfen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der „Tiefgarage“ handelt es sich um eine Parkebene, die eine breite und helle Zufahrt bekommt und zur Bahnseite hin offen ist. Die typischen Angsträume, die häufig Kraftfahrer davon abhalten in Tiefgaragen zu fahren, werden damit vermieden, die Akzeptanz erhöht. Hierdurch wird auch der Umfang des Ausweichens auf angrenzende öffentliche Flächen nachhaltig reduziert.

zu 6.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ nicht. Die Stadt Linden wird aber die Möglichkeiten der Parkraumbewirtschaftung auf den städtischen Flächen unabhängig der Bauleitplanung prüfen.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

P Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail sinnvoll ist! Vielen Dank.



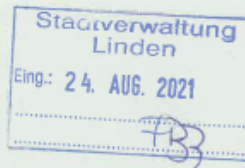


Wasserverband Kleebach



Wasserverband Kleebach, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der
Stadt Linden
FB 3 - Bauen und Umwelt
Konrad-Adenauer-Str. 25
35440 Linden



Ihr Zeichen: Feldmann architekten
Ihre Nachricht vom: 02.08.2021
Unser Zeichen: buß-gr
Auskunft erteilt: Frau Buß
Telefon: 0641/9506-114
Telefax: 0641/95066114
E-Mail: kbuss@zmv.de
Datum: 20.08.2021

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme vom 04.05.2020 an das Planungsbüro Feldmann architekten behält ihre Gültigkeit.

In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nur zum Teil als bestehende Entwässerungsfläche im Mischsystem enthalten.

Die Entwässerung des Plangebietes ist laut der Begründung zum Bebauungsplan im Mischsystem über die vorhandenen örtlichen Entwässerungsanlagen geplant. Die Abwasserbehandlung erfolgt - über den Anschluss der örtlichen Anlagen an der verbandseigenen Abwassersammelleitung (Lückenbachsammler) - in der Kläranlage Gießen. Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht möglich, da kein Vorfluter erreichbar ist. Die Möglichkeit einer Regenwasserrückhaltung wird derzeit noch geprüft.

Zur Beurteilung der geplanten Entwässerung war eine SMUSI-Nachberechnung erforderlich. Die dafür benötigten Angaben teilte uns das Planungsbüro Feldmann architekten am 20.04.2020 per E-Mail mit:

- ca. 0,2 ha Gewerbegebiet: Bürogebäude, versiegelte Fläche max. 160 m², Versiegelungsgrad max. 0,6 geplant
- ca. 1,0 ha Wohngebiet: 8 MFH, 300 Personen, versiegelte Fläche max. 800 m², Versiegelungsgrad max. 0,6 geplant
- ca. 0,5 ha Verkehrsflächen: versiegelte Fläche ca. 500 m², Versiegelungsgrad 1,0 Bestand

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden. Wenn die o. g. Versiegelungsgrößen weiterhin gültig sind, kann das Plangebiet aus Sicht der Schmutzfrachtnachberechnung sowohl im Trennsystem als auch im Mischsystem entwässert werden. ...

Hausanschrift:
Tischweg 24
35396 Gießen
Telefon: 0641 9506-0
Telefax: 0641 9506-197

Postanschrift:
Postfach 11 14 20
35359 Gießen
E-Mail: info@zmv.de
Internet: www.zmv.de

Verbandsvorsteher:
Bürgermeister Jörg König

Stellv. Verbandsvorsteher:
Bürgermeister a. D. Udo Schöffmann

Bankverbindung:
Sparkasse Gießen
IBAN: DE11 5135 0025 0242 0011 57

12/2015

Körperschaft des öffentlichen Rechts (Sitz des Verbandes: Pohlheim, Landkreis Gießen)

Wasserverband Kleebach (20.08.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Wir verweisen jedoch auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG und bitten daher erneut um Prüfung, ob eine Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss an das Wohngebiet „Nördlich Breiter Weg“ möglich ist.

3. Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen.

Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich in Ihrem Eigentum. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der Entwässerungsplanung des Weiteren die hydraulische Bemessung der örtlichen Entwässerungsanlagen zu prüfen ist.

Wir bitten Sie, uns an der weiteren Planung zu beteiligen. Um Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kerstin Buß

Kerstin Buß

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine nochmalige Prüfung ist nicht erforderlich, da sich weder die rechtlichen noch die fachlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Monaten geändert haben. Das Regierungspräsidium Gießen hat der Entwässerung im Mischsystem im Übrigen zugestimmt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die hydraulische Bemessung der örtlichen Entwässerungsanlagen wurde geprüft. Es sind bei gedrosselter Abgabe ausreichend Reserven für den Anschluss des allgemeinen Wohngebietes und des Gewerbegebietes gegeben.

Vorbemerkung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Rechtsnorm in Form einer Satzung. Welche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden dürften, hat der Bundesgesetzgeber in § 9 Abs. 1 BauGB geregelt. Der dortige Katalog zulässiger Festsetzungen ist abschließend. Den Gemeinden steht darüber hinaus kein Festsetzungsfindungsrecht zu, weshalb z.B. die Aufnahme verhaltensbezogener Festsetzungen in den normativen Teil eines Bebauungsplanes ausscheidet. Festsetzungen dürfen zudem nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen den Aufgabenbereich der verbindlichen Bauleitplanung in der Planungshierarchie beachten.

Es gibt auch bei der geplanten Bebauung „Am Bahnhof“ Themen, die nicht in Form einer Festsetzung in den Rechtsplan aufgenommen werden können. Zur Ergänzung wird daher ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (§ 11 BauGB). Aufgrund der im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen und deren Abwägung werden in den städtebaulichen Vertrag noch folgende Vereinbarungen aufgenommen, wobei die juristisch exakte Formulierung dem von der Stadt Linden beauftragten Anwalt obliegt:

Stadtökologie und Artenschutz:

1. Entwicklung der drei parallel verlaufenden Biotopstrukturen.

1.1 die Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße bleibt bis auf die Zuwegungen zu den Hauseingängen der geplanten Mehrfamilienhäuser erhalten.

1.2 Die Dachflächen der Mehrfamilienhäuser und ihrer Verbindungselemente werden unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumsprüche von Fluginsekten wie Bienen und Schmetterlingen begrünt, wobei auch die Flächen unter den auf Traggestellen montierten Solarmodulen in die Gestaltung einzubeziehen sind.

1.3 Die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und der bahnseitigen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Schlingnatter als Biotop gestaltet und unterhalten.

Das „3-Zonen-Konzept“ wird zeichnerisch dargestellt, mit der UNB abgestimmt und Teil des Bauantrages.

2. Die Flächen, auf denen die zum Erhalt festgesetzten Gehölze stehen, werden vor Beginn der Baumaßnahmen bauliche gesichert und, soweit erforderlich, durch Bauzäune abgegrenzt.

3. Für die gesamten Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung und ein mind. 5-jähriges Monitoring vereinbart. Die Details der ÖBB und des Monitorings werden mit der UNB vereinbart. Die Baumaßnahmen werden zudem durch einen Baumsachverständigen begleitet.

Immissionsschutz

1. Die Dimensionierung von passiven Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erfolgt nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Nachsorgender Bodenschutz

1. Im Bereich des ehemaligen Tanklagers werden nach vorheriger Kampfmittelfreimessung der Bohransatzpunkte drei Rammkernsondierungen abgeteuft. Boden- und Bodenluftproben werden entnommen und analysiert. Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchungen werden dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 vorgelegt.

Energieversorgung

1. Zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes soll eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage, z.B. in Form einer Wärmepumpe gebaut werden.

2. Die technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. alle Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Schachtköpfen von Personenaufzügen, Attiken usw. werden zu mind. 50% bis max. 70% mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausgestattet.

3. Für die Nutzer der geplanten Wohnbebauung wird eine ausreichende Ladeinfrastruktur für Elektroautos und -zweiräder zur Verfügung gestellt. Die gilt entsprechend für das Gewerbegebiet.



BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (25.10.2021)

Beschlussempfehlungen

Bauvorhaben Sudetenstraße, Bebauungsplan Nr. 68, Stand 30.06.2021

Linden, 25.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 68 „Am Bahnhof“, Stand 30.06.2021, machen wir gegen das Bauvorhaben folgende Einwendungen geltend.

1. **Vorbemerkung**

Seit Veröffentlichung des ersten Entwurfs zum B-Plan Nr. 68 wurden etliche Änderungen durchgeführt. So wird im jetzigen Entwurf festgehalten, dass der Grünstreifen mehr oder weniger in seinem jetzigen Zustand erhalten werden soll (mit der Einschränkung, dass für die Zuwegung Bäume gerodet werden müssen, ggf. auch Rückschnitte durchgeführt werden). Das Gelände wird demnach – wie bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefordert wurde – bei der Stadt Linden verbleiben.

Unsere Einwendungen legen daher zum jetzigen Entwurf das Hauptaugenmerk auf die Festsetzung einer ökologisch vertretbaren, d.h. energieeffizienten und ressourcenschonenden Bauweise. Die bereits zu in den Einwendungen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu diesen Punkten genannten Argumente werden hier noch genauer ausgeführt bzw. der Sachstand aktualisiert. Ebenso sprechen wir nochmals die Frage nach der Sozialverträglichkeit des Projekts an (wenngleich dies erst im städtebaulichen Vertrag geregelt werden muss), sowie die von uns bereits zum ersten Entwurf vorgebrachten Kritikpunkte.

2. **Klimaschutz und energieeffizientes Bauen**

Es fehlen im B-Plan konkrete Vorgaben zum energieeffizienten Bauen. In der Begründung, Kapitel 8, heißt es lediglich: „Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine zentrale Heizanlage (BHKW) oder eine zentrale Wärmepumpe vorgesehen. Entsprechend den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes wird die Bebauung einen Niedrigenergiestandard aufweisen.“ Lediglich die sowieso gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen sollen umgesetzt werden. Der gesetzliche Standard ist aber bei Weitem nicht ausreichend (und wird sich zukünftig ohnehin weiter verschärfen):

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Laut dem Weltklimarat IPCC ist es nicht möglich, das 1,5-Grad-Ziel und auch nicht das 2-Grad-Ziel einzuhalten (<https://taz.de/Warnung-des-Weltklimarats-IPCC/!5792170/>), ohne eine massive Reduzierung der Treibhausgase. Die bisherigen Maßnahmen sind eindeutig nicht engagiert genug. Die Notwendigkeit weiterer CO₂-Einsparungen überträgt uns die Verantwortung, bei Ausweisung neuer Bauflächen – da der Energieverbrauch durch die langlebige Gebäudestruktur auf Jahre und Jahrzehnte hinaus wirksam wird – vorausschauend einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch anzusetzen.

Auch in Bebauungsplänen können (auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Festsetzungen zur Erzeugung, Speicherung oder Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden. Auch kann auf den erwünschten Standard des Gebäudes („Passivhausstandard“, mind. KfW 40“) hingewiesen werden. Die Rechtsverbindlichkeit wird dann über den städtebaulichen Vertrag hergestellt.

Im aktuellen Entwurf fehlt eine eindeutige Festsetzung zu diesem Punkt, wengleich in der Begründung in Kapitel 8 ausgeführt wird, dass eine zentrale Heizanlage (BHKW) oder eine zentrale Wärmepumpe vorgesehen sei sowie dass das Gebäude einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Niedrigenergiestandard aufweisen werde.

Daher besteht als zentraler Punkt unserer Einwendungen die Forderung nach einer **Festsetzung im Bebauungsplan**

1. zur Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik (wobei die PV-Nutzung der Dachflächen nicht im Widerspruch zur Dachbegrünung steht, derart gekoppelte Systeme sind mittlerweile Standard beim energieeffizienten Bauen)
2. zur Nutzung einer zentralen Wärmepumpe als Heizsystem (das sich gut mit der Nutzung von Solarenergie kombinieren lässt)

Weiter **soll als Hinweis** im Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dass das Gebäude dem Passivhausstandard entsprechen soll.

Zu der mit Planzeichen „Parkanlage“ bezeichneten Fläche

3. Der Umweltbericht zum Projekt schreibt als interne Ausgleichsmaßnahme A1 vor, die bestehende Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße zu erhalten und Ausfälle durch heimische Laubsträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu ersetzen.

Im Bebauungsplan hingegen werden zusätzlich Arten alter Bauerngärten (s. Artenliste 2.3.3.3.) genannt. Dazu gehören etliche Arten, die reinen Zierwert besitzen. Sie bieten Nahrungsspezialisten der heimischen Fauna kein passendes Angebot oder sind züchterisch so verändert („sterile Blüten“, die wenig oder keinen Pollen und Nektar liefern, sowie nicht fruchten), dass ihre ökologische Wertigkeit stark abgenommen hat.

Daher muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass **auf diesen Flächen ausschließlich heimische Bäume und Sträucher** der Artenlisten 2.3.3.1 und 2.3.3.2 (die genannten Artenlisten sind dahingehend zu korrigieren, dass ausschließlich heimische Arten gelistet werden, s.u.) gepflanzt werden. Entsprechend dem Umweltbericht sollen Arten alter Bauerngärten hier nicht angepflanzt werden.

zu 2.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

1. Es wird ergänzend folgende Festsetzung in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen: „50% bis 70% der technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Schachtköpfen von Personenaufzügen, Attiken usw. sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.“ Die UNB ist involviert und die Grundstückseigentümerin hat den Änderungen zugestimmt. Die Zustimmung der Stadt erfolgt mit dem Satzungsbeschluss. Ein weitergehendes Beteiligungsverfahren ist damit nicht erforderlich.

2. Der Bau einer zentralen Wärmepumpe zur Versorgung des allgemeinen Wohngebietes ist vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

3. Der Hinweis auf den „Passivhausstandard, mind. KfW 40“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei KfW durch die aktuelle Bezeichnung BEG ersetzt wird.

Dass hier nur die Aufnahme eines Hinweises angeregt wird, wird begrüßt und bedarf der Erläuterung: Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 08.08.2020, BGBl. I S. 1728) bewirkt, dass nur noch Gebäude mit Niedrigstenergiestandard gebaut werden dürfen. Sollten die Vorgaben des GEG, wie auf Seite 1 der Stellungnahme vermutet, zukünftig noch verschärft werden, gelten diese unmittelbar. Unabhängig der Frage, ob eine solche Festsetzung im BauGB eine Grundlage finden würde, könnte die Festsetzung „Passivhausstandard“ bei einer Verschärfung der Vorgaben des GEG, nach denen nur noch „Plusenergiehäuser“ zulässig wären, zu Konflikten führen. Die Festsetzung „Passivhausstandard“ wäre ggf. vorgreiflich und stünde damit im Widerspruch zu der eigentlichen Intention der Stellungnahme.

zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da sich die Pflanzlisten nur auf die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke, nicht aber auf die in der Stellungnahme angesprochenen Gehölzstrukturen, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, beziehen. Die öffentliche Grünfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Linden, die dort stockenden Gehölz sind zum Erhalt festgesetzt.

4. **Textliche Festsetzung: 2.3.3.1: Bäume**

Wie oben erwähnt, schreibt der Umweltbericht zum Projekt als interne Ausgleichsmaßnahme A1 vor, die bestehende Gehölzstruktur entlang der Sudetenstraße zu erhalten und Ausfälle durch heimische Laubsträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu ersetzen.

Die Hopfenbuche ist kein heimischer Laubbaum, sie wächst im Mittelmeerraum und in den warmen Regionen der Alpen. Auch die schmalblättrige Esche ist nicht heimisch und stammt aus dem Mittelmeerraum. Diese Bäume zeigen daher keine geeignete ökologische Passung auf. **Beide Arten müssen aus der Liste heimischer Laubbäume gestrichen werden.**

5. **Textliche Festsetzungen 2.3.3.3 blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten**

Auf den restlichen Freiflächen (s. Textliche Festsetzung 2.3.2) können zur Begrünung mit mind. 30 % Flächenanteil Arten alter Bauerngärten gepflanzt werden. Im Umweltbericht wird als interne Ausgleichsmaßnahme A7 genannt: Erhöhung des Anteils an fruchtenden Blühsträuchern. Da etliche Arten alter Bauerngärten wenig oder keinen Nektar und Pollen liefern und keine Früchte ausbilden, sollte diese Artenliste ausdrücklich darauf hinweisen, dass **nur ungefüllte, fruchtende Arten und Sorten** verwendet werden sollen.

Da Sommerflieder gerade entlang von Bahnstrecken ein gewisses invasives Potenzial entfalten kann, sollte diese Art nicht auf der Liste angegeben werden.

Ergänzung: Die Liste mit Arten alter Bauerngärten darf nicht auf den als Parkflächen bezeichneten Flächen gelten, auf denen nur heimische Laubbäume und -sträucher nachgepflanzt werden sollen (s.o.)!

6. **Textliche Festsetzung: 2.3.3.4: Artenliste 4 (Kletterpflanzen)**

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Reptilienhabitat schreiben in den so bezeichneten Flächen Gabionenwände vor, in deren Lücken Rankpflanzen einzubringen sind. Im Umweltbericht werden dazu „**heimische Rankpflanzen (Hopfen, Waldrebe)**“ als interne Ausgleichsmaßnahme 2 bzw. CEF-Maßnahme 1 genannt.

Unverständlich ist daher, dass im Bebauungsplan dann „Pfeifenwinde, Knöterich und Kletterhortensie“ in der Pflanzliste aufgeführt werden. Diese Arten weisen keine Passung mit der heimischen Fauna auf und sind zudem teilweise (insbesondere Schlingknöterich) stark wuchernd.

Die im Umweltbericht genannte Waldrebe (Clematis) wird in der Artenliste nicht aufgeführt. Als heimische Arten möglich wären Clematis vitalba und Clematis alpina.

Aufgeführt wird dagegen Heckenkirsche (Lonicera spec.). Heckenkirschen werden die strauchartig wachsenden Arten der Familie Lonicera genannt. Gemeint sind hier sicherlich nur die kletternden, als Geißblatt bezeichneten Arten. Die heimischen Lonicera-Arten sind Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) und Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), daher sollten diese Arten genannt werden.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

Für die Nachpflanzung natürlich abgängiger Gehölze entlang der Sudetenstraße trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die genannten Arten wurden im Hinblick auf die zu erwartenden Folgen des Klimawandels in die Artenlisten für die Baugrundstücke aufgenommen. Sie können aber gestrichen werden, zumal es sich bei den Artenlisten nur um Empfehlungen handelt, die bei Bedarf auch den künftigen Entwicklungen angepasst werden können.

zu 5.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Artenliste wird wie angeregt geändert und ergänzt.

Die Artenlisten beziehen sich nicht auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

zu 6.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die Artenliste wird wie angeregt geändert.

Textliche Festsetzungen 3 Hinweise (3.4 zum Niederschlagswasser)

7. Bei Vorstellung des Projekts im Bauausschuss der Stadt Linden wurde vom Planungsbüro angegeben, dass das Niederschlagswasser auf dem Gelände verrieselt bzw. versickert werden soll.
- In den textlichen Festsetzungen („3 Hinweise“) des Bebauungsplans heißt es, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (d.h. Versickern/Verrieseln nur noch eine von zwei möglichen Optionen eines Trennsystems ist). In der Begründung zum Bauprojekt ist ein Versickern/Verrieseln nicht vorgesehen; die Entwässerung soll durch den Anschluss an den Mischwasserkanal in der Sudetenstraße erfolgen.
- Die Angaben stehen daher im Widerspruch zueinander.
- Für einen Neubau dieser Größenordnung legen wir größten Wert auf ein Trennsystem – und zwar aus ökologischen Gesichtspunkten möglichst dadurch, dass das Regenwasser dem Boden zugeführt und nicht durch ein Gewässer abgeleitet wird. Entsprechend den mündlichen Informationen sollte der Bebauungsplan daher den Hinweis enthalten, dass im **Trennsystem durch Verrieseln/Versickern des Regenwassers entwässert wird.**
- Zudem bleiben unsere bereits zum ersten Entwurf formulierten Einwendungen bestehen:**
8. **Sozialverträgliches Bauen**
- Bislang sind für die Fläche keinerlei Regelungen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung getroffen worden, es werden keine Quoten für sozialen Wohnungsbau oder sozialverträgliche Wohnungen angegeben. Zwar wurde ein solches Anliegen beim Aufstellungsbeschluss geäußert (<https://www.giessener-allgemeine.de/kreis-giessen/linden-ort848774/linden-neue-wohnungen-geplantes-baugebiet-rueckt-naeher-13199353.html>), Ansätze für eine konkrete Ausgestaltung fehlen jedoch bisher. Die Sozialverträglichkeit des Projekts hat doch direkte Auswirkungen auf den Abwägungsprozess: Ein Bauvorhaben dieser Größenordnung lässt sich nur rechtfertigen, wenn sozialverträglich gebaut wird, d.h. in ausreichendem Maße sozialer und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Im aktualisierten Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gießen hat Linden neben Pohlheim den höchsten Handlungsbedarf im gesamten Kreis, mit über 500 zusätzlichen WE (Gewos: Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen. Bericht. Hamburg 2021; im Internet abrufbar im Bürger:inneninformationsportal des Landkreises Gießen: https://politik.lkgi.de/bi/si0057.asp?_ksinr=6183). Dabei muss insbesondere dem drastischen Rückgang der Sozialwohnungen und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (insbesondere dem von größeren Mietwohnungen) Rechnung getragen werden. Das Konzept wird zurzeit der Öffentlichkeit vorgestellt.
9. **Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in Linden**
- In der Zusammenfassung wird angegeben, dass sämtliche Erhebungen für das Untersuchung im Corona-Jahr 2020 stattfanden. Lediglich durch die Kapazitätsreserven sowohl im

zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Plankarte wird nur auf die Soll-Vorschriften der §§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG und 37 Abs. 4 Satz 1 HWG hingewiesen. Es handelt sich hierbei um an die Ebene der Baugenehmigung adressierte Prüfaufträge, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Die Prüfaufträge gelten unabhängig der Vorlage eines Bebauungsplanes. Eine Versickerung wäre vorliegend nur auf den Flächen entlang der Bahn denkbar. Diese Flächen scheiden aber aus, da Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen und von der Bahn auch einer Versickerung in Gleisnähe nicht zugestimmt wird. Eine Festsetzung mit dem Ziel der Versickerung ist damit schon aus Gründen der Haftung nicht möglich. Unabhängig davon wird auf Baugenehmigungsebene geprüft, ob eine Versickerung zumindest aus Teilflächen möglich ist, die dann auch realisiert wird. Im Übrigen erfolgt die Entwässerung im Mischsystem mit einer an die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes angepassten Rückhaltung.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist auch weiterhin vorgesehen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Aufschluss hierüber gibt der Städtebauliche Vertrag, der vor dem Satzungsbeschluss durch die Grundstückseigentümerin unterzeichnet und mit dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung von der Stadt Linden angenommen wird.

ruhenden als auch fließenden Verkehr sehen die Verfasser keine Bedenken, die Ergebnisse auch auf das „normale“ Verkehrsaufkommen wie vor 2020 zu beziehen.

Da sich dies jedoch nicht mit konkreten Zahlen belegen lässt, ist die Aussage nicht belastungsfähig und bleibt vage. Daher fehlt – insbesondere auch für die Kommunikation mit den Anwohnern – eine entsprechend abgesicherte Prognose, in welchem Maße die Bebauung das Verkehrsaufkommen erhöhen wird.

Verschärfend kommt hinzu, dass immer noch ein durchgängiges Verkehrskonzept der Stadt Linden aussteht. Daher ist eine **erneute Verkehrszählung** mit belastbaren Zahlen zu fordern.

10. **Umwandlung von privater Fläche in Bauland**

Es sei an dieser Stelle auch nochmals darauf hingewiesen, dass entgegen der Vereinbarung des Stadtparlaments private Flächen als Bauland ausgewiesen werden soll. Eine Prüfung und Abstimmung, ob und wieso hier von dieser Regelung abgewichen werden kann, erfolgte nicht.



Katrin von der Decken, Hauptstraße 69, 35440 Linden
(Stellvertretende Fraktionsvorsitzende)

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Am 11.11.2021 fand am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Sudetenstraße (KP) eine nochmalige Zählung statt, um die Ergebnisse der Zählung vom 17.09.2020 zu überprüfen. Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes bzw. der Sudetenstraße stellt sich danach wie folgt dar:

	06.00-10.00			Spitzenstunde Vormittag		
	17.09.2020	11.11.2021	Änd.	17.09.2020	11.11.2021	Änd.
KP ges.	321	365	14%	115	126	10%
Sudetenstr.	285	310	9%	103	118	15%

	15.00-19.00			Spitzenstunde Nachmittag		
	17.09.2020	11.11.2021	Änd.	17.09.2020	11.11.2021	Änd.
KP ges.	562	686	22%	156	189	21%
Sudetenstr.	504	587	16%	144	165	15%

Die aktuell erhobenen Werte weisen am Vormittag geringfügig höhere Belastungen aus. Am Nachmittag ist insgesamt eine stärkere Zunahme der Verkehrsbelastungen festzustellen. Da sich die Belastungen jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen behalten die in der Verkehrsuntersuchung getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit, d.h. die Leistungsfähigkeit ist gegeben.

Für die Sudetenstraße wurde auch das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (Kfz/24h) berechnet, es stellt sich wie folgt dar:

DTV	Kfz gesamt	6-22	22-6
Bestand	1623	1424	199
Prognose	1682	1475	206

Der Kfz-Verkehr in der Sudetenstraße wird sich auch nach der Bebauung „Am Bahnhof“ auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bewegen und die nach den einschlägigen Richtlinien für Wohnstraßen (RASt 06) geltende Belastung von max. 400 Kfz/h in der Spitzenstunde bei Weitem nicht erreichen.

Aus dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“ ergibt sich aufgrund der räumlich eng begrenzten Auswirkungen kein Erfordernis, ein „durchgängiges Verkehrskonzept“ für die Stadt Linden insgesamt zu erstellen.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Linden hat ihre Anforderungen an das Vorhaben formuliert und über den Städtebaulichen Vertrag gesichert, wodurch die Abweichung legitimiert ist.



Anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz
HGON, xxx

An die
Stadt Linden
Konrad-Adenauer-Straße 25
35440 Linden

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nummer 68 „Am Bahnhof“ und Änderung des
Flächennutzungsplanes in der Stadt Linden, Stadtteil Großen Linden

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit eine Stellungnahme zum oben genannten
Bebauungsplan abzugeben.

1. Nach den uns derzeit vorliegenden Unterlagen müssen wir dieses Bauvorhaben vollständig ablehnen, da seine Auswirkungen völlig unzureichend untersucht worden sind.
2. Es findet sich in den bereitgestellten Unterlagen ein Umweltbericht, der offensichtlich von der Landschaftsplanung KPS UG aus Buseck erstellt wurde. Innerhalb dieses Planes sollen sich Aussagen zum Grünordnungsplan und eine Artenschutzprüfung befinden.

Es wird aber leider nicht erläutert, wer diesen Text erstellt hat und erst recht nicht, wer die Erfassungen im Gelände durchgeführt hat. Denn es ist ganz offensichtlich, dass die faunistischen Erfassungen bei Weitem nicht ausreichen sind, um die möglichen Auswirkungen insbesondere auf streng geschützte Tierarten ausreichend beurteilen zu können.

Dies möchten wir anhand einiger Beispiele erläutern.

3. Auf Seite 49 wird bei dem methodischen Vorgehen eine Abbildung geliefert, in der zahlreiche Erfassungen für August, September und Oktober eingetragen sind. Tatsächlich erfolgten aber nur Erfassungen bis zum 10. Juli. Damit sind zahlreiche wichtige Artengruppen nicht ausreichend erfasst worden, so müssen z.B. die besonders geschützten Heuschrecken- wie auch Tagfalterarten sowie Fledermäuse und Haselmäuse bis in den Spätsommer und Herbst erfasst werden.

Datum
20.10.2021

Aktenzeichen
11/2021/MK

Absender
Matthias Korn
Rehweide 13
35440 Linden
☎ 06403-9690250
✉ info@bff-linden.de

Vorsitzender
Dr. Tobias Erik Reiners
Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippil
Natascha Schütze
Dr. Ralf Sauerbrei
Ehrenvorsitzender
Prof. H.-P. Goerlich

HGON-
Landesgeschäftsstelle
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
☎ 06008-7578
✉ info@hgon.de

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
IBAN:
DE07 5185 0079 0085 0026 94
BIC: HELADEF1FRI

Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
IBAN:
DE68 5185 0079 0085 0045 06
BIC: HELADEF1FRI

Spenden sind steuerlich
abzugsfähig!

HGON (20.10.2021)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung ist unbestritten. Allerdings ist hier auf das der Planungshierarchie immanente Abschichtungsprinzip hinzuweisen, demgemäß ein Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen hat, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten zerstört werden, während die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote erst auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren unmittelbare Bedeutung erlangen. Damit sind aber auch die an die Bestandsaufnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu stellenden Anforderungen geringer als in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die durchgeführten Erhebungen zeigen, und dies wird auch in der Stellungnahme nicht bestritten, dass die Belange des Artenschutzes dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen. Ergänzende Bestandsaufnahmen sind ohnehin nicht mehr möglich, da im Oktober/November 2021 eine Bahnsteigerneuerung durchgeführt wurde, im Rahmen derer die Reste des ehemaligen Anschlussgleises beseitigt wurden. Die Fläche wurde anschließend mit Schotter aufgefüllt und glattgezogen. Die Tochterfirma der Deutschen Bahn, die die Baumaßnahmen beauftragt hat, hat dem ausführenden Unternehmen auch gestattet, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Anschlussflächen großräumig für die Baustelleneinrichtung, die Lagerung von Asphaltaufruch und Baustoffen zu nutzen. Die Grundstückseigentümerin hat von den Baumaßnahmen und der Nutzung ihrer Flächen erst erfahren, als im Oktober eine nochmalige Begehung durchgeführt werden sollte und festgestellt werden musste, dass wesentliche Teile der vormals wertgebenden Biotopstrukturen bereits zerstört waren. Die UNB wurde hierüber unverzüglich informiert.

Mit E-Mail vom 02.11.2021 teilt die UNB mit, dass sie davon ausgeht, dass Erhebungen im geschotterten Bereich auch im kommenden Jahr nur von geringer Aussagekraft sein werden. Vereinbart wurde eine Worst-Case-Betrachtung, in die neben der Blauflügeligen Ödlandschrecke auch Reptilien, Haselmaus und Fledermäuse aufgenommen wurden. Die aus der Worst-Case-Betrachtung abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen können auf den im Bebauungsplan bereits ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden. Die Herstellung und die Sicherung während der anschließenden Bau-phase sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages.



4. Erwähnt wird für den 10. Juli eine Nachkartierung des Feldhamsters. Entweder handelt es sich um einen Übertragungsfehler aus einem anderen Gutachten oder um einen Witz, da Hamster im Gebiet unmöglich auftreten können. Vielleicht war der Kartierer am 10.7. auch Hamster kartieren, dann aber offensichtlich nicht im Plangebiet unterwegs.

Somit sind sämtliche Aussagen im faunistischen Teil für eine Beurteilung des Bebauungsplans ungenügend und unzureichend.
5. Es wird behauptet, dass die Vogelwelt nach den Vorgaben von Südbeck et.al (2005) untersucht wurde; tatsächlich gab es aber nur drei Exkursionen zur Erfassung der Brutvögel, was bei Weitem nicht ausreichend ist, um die Bestände vollständig zu ermitteln.
6. Fledermäuse wurden nur anhand von vier Detektorbegehungen erfasst. Ob der Kartierer überhaupt die Qualifikation für eine derartige Erfassung hat, kann nicht nachvollzogen werden. Fakt ist jedoch, dass aufgrund dieses viel zu geringen Erfassungsumfanges keine Aussagen dazu möglich sind, ob das Gebiet nicht möglicherweise Quartiere von Fledermäusen aufweist. Diese können an Gebäuden ebenso wie in Baumhöhlen vorkommen.
7. Reptilien wurden nur ab dem 20. Mai bis 10. Juli erfasst, hierbei fehlen der äußerst wichtige April sowie die Spätsommermonate. Außerdem ist die Erfassung mit nur sieben künstlichen Verstecken (im Text werden dann nur noch fünf erwähnt) bei der Bedeutung und Größe des Gebietes völlig unzureichend.
8. Bei der außerordentlich großen Zahl von sehr gut geeignetem Lebensraum für die Haselmaus ist die Erfassung mit nur fünf Tubes als völlig unzureichend anzusehen. Zudem ist es völlig unverständlich, wieso die Haselmaus nur in dem Flurstück 1155/6 erfasst wurde. Hier liegt ein eklatanter Erfassungsmangel vor, da der gesamte Planungsraum ein hervorragend geeigneter Lebensraum für die Haselmaus ist.
9. Bei den Schmetterlingen wird behauptet, dass Dauerbeobachtungsflächen eingerichtet wurden, was bei der geringen Anzahl von Exkursionen nicht stimmen kann: die Haupt-Flugzeit der meisten bei uns Vorkommen Tagfalterarten beginnt erst ab Mitte Juli.

Da die Erfassungen offensichtlich nicht von einem Biologen und erst recht nicht von einem Fachmann für die einzelnen Artengruppen erfolgte, überrascht das vorgestellte Ergebnis nicht. Die Liste der Schmetterlinge ist ein Witz, bei den Heuschrecken wurden die auffälligsten und wichtigsten Arten, nämlich die blauflügelige Ödlandschrecke und die blauflügelige Sandschrecke, beide Arten sind besonders geschützt, überhaupt nicht erfasst. Dies ist fast ein Ding der Unmöglichkeit, da einem bei jedem Gang über das Gelände überall die aufliegenden Heuschrecken mit ihren blauen Flügeln sofort auffallen.
- 10.

zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wurde von einem Diplom-Biologen erstellt, der seit vielen Jahren in der Landschaftsplanung auch im Landkreis Gießen aktiv ist. Die faunistischen Erhebungen wurden ebenfalls von einem Dipl.-Biologen durchgeführt.

zu 3.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Gelände wurde aufgrund eines Hinweises von der UNB am 02.09.2021 (gegen Mittag, bei Sonnenschein) erneut begangen. Hierbei wurde gezielt nach Heuschrecken gesucht. Das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke wurde bestätigt, ein Nachweis der Sandschrecke gelang nicht. Die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde an zwei Stellen auf den Schotterflächen neben den Gleisanlagen nachgewiesen (nördlich des Bahnhofgebäudes und am nördlichen Rand der ehem. Güterverladung). Soweit die Schotterflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ liegen, sind sie bereits zur Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Ergänzende Erhebungen zu Haselmäusen wurden nicht durchgeführt, da die als potenzieller Lebensraum identifizierten „Hütten“ in dem Gehölzstreifen entlang und auf dem Niveau der Sudetenstraße tlw. bereits zurückgebaut worden waren. Die Haselmaus wurde aber nachträglich gefunden. Sie werden in den Waldrandbereich oberhalb der „Grube Steinmüller“ umgesiedelt.

Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Schaffung von Habitaten für im Übrigen die genannten Arten.

zu 4.: Den Bedenken wird abgeholfen.

Hierbei handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Der Umweltbericht wird korrigiert.

zu 5.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Beobachtungszeiträume haben sich an dem Kartiermethodenleitfaden von Hessen mobil orientiert, der aber für straßenrechtliche Eingriffsvorhaben, d.h. für die Ebene der Vorhabengenehmigung entwickelt wurde. Die Beobachtungszeiträume wurden zwar nicht exakt eingehalten. Der Untersuchungsumfang war von dem Verfasser des Umweltberichtes bereits 2018 mit der UNB abgestimmt worden, da zu diesem Zeitpunkt die ersten Untersuchungen zur Machbarkeit erfolgten. Weitere Begehungen wurden bereits in der 2. Jahreshälfte 2019 beauftragt. Die Erkenntnisse aus diesen Begehungen wurden in dem UB übernommen. Die Begehungen wurden mit dem Hinweis, dass immer alle Artengruppen erfasst wurden, in einer Tabelle zusammengestellt. Es handelt sich



Blaufügelige Ödlandschrecke im August 2021 am Bahnhof Linden (Aufnahme M. Korn)

11. Ebenso unzureichend ist das Ergebnis bei den Bilchen. Haselmäuse mit einem möglichen Vorkommen werden überhaupt nicht erwähnt, was bei dieser Erfassungsmethode auch nicht zu erwarten war. Tatsächlich liegen aktuelle Nachweise der Haselmaus aus dem Gebiet vor, da der NABU Linden eigene Tubes und Kästen im Gebiet ausgebracht hat und es dort zu Nachweisen kam.

Das Gleiche gilt bei den Reptilien, die zum falschen Zeitpunkt und mit viel zu geringem Aufwand und falscher Methode erfasst wurden. Dass es hier keine Nachweise gab, liegt ausschließlich an der offensichtlich unzureichenden Erfassung. Bei den nahegelegenen Bahnarbeiten am Bahndamm bei Linden Forst (Luftlinie 200 m) konnten Schlingnattern trotz ebenfalls ungenügender Erfassungstiefe trotzdem in größerer Zahl nachgewiesen werden. Und auch aus dem Raum Langgöns sind entlang der Bahnlinie Funde von Zauneidechse und Schlingnatter bekannt. Schon alleine bei der Betrachtung der Lebensräume innerhalb des Plangebietes es ist mehr als sehr wahrscheinlich, dass die Schlingnatter auch in diesem Bereich regelmäßig vorkommt.

Das Vorkommen weiterer streng geschützte Tierarten, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht getötet oder gestört werden dürfen, ist aufgrund der schlechten Erfassung nicht auszuschließen.

Das Vorkommen der Haselmaus ist im Gebiet gesichert, das Vorkommen weiterer gefährdeter Vogelarten ebenso, dass Vorkommen von streng geschützten Reptilien muss als sicher angesehen werden.

um 11 Begehungen in den Monaten zwischen Februar und Juli. Dies wird für ausreichend erachtet, um den UB als Abwägungsgrundlage anerkennen zu können.

zu 6.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Fledermäuse wurden von einem anerkannten Faunisten erfasst. An den beiden Gebäuden, dem Vereinsheim des Boule-Clubs und dem ehem. Wiegehaus, konnten keine Hinweise für ein Sommerquartier gefunden werden. Alle Hinweise aus den Erfassungen der Fledermäuse deuten darauf hin, dass die Bahntrasse im Bereich des Vorhabens als Transferwegen genutzt werden.

zu 7.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha. Das Areal, welches in erster Linie als Reptilienhabitat anzusprechen ist, umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Auf diesen 0,44 ha wurden 7 Reptilienbretter ausgelegt. Das entspricht einer ausreichenden Dichte von Reptilienbrettern von ca. 3,3 künstlichen Verstecken pro ha (kV/ha) bezogen auf die Gesamtfläche bzw. bezogen auf das Kerngebiet von 16 kV/ha. Dies ist ausreichend. (zur Methodik vgl. u.a. Hachtel et al Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134 Nov. 2009).

Zusätzlich ist in Bezug auf Reptilien und Insektenarten zu berücksichtigen, dass das Gelände seit langem, zuletzt auch im Sommer und Herbst 2021 als Baueinrichtungsflächen oder Zwischenlagerflächen für Recyclingmaterial genutzt wurde und wird (Stand 11/2021). Dadurch wird die Erfassung von Artengruppen, die anschließend wieder von außen in das Vorhabengebiet einwandern, erschwert bis unmöglich gemacht.

zu 8: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

In den geeigneten Strukturen auf Flurstück 1155/6, es handelt sich hierbei um den Gehölzstreifen entlang der Sudetenstraße, wurden Haselmaustubes aufgehängt. Im Rahmen der Voruntersuchungen 2019 zu potenziellen Vorkommen relevanter Tierarten wurden bereits alle potenziell geeigneten Habitatstrukturen auf Leernester untersucht. Der in der Stellungnahme reklamierte Erfassungsmangel kann daher nicht nachvollzogen werden.

Erst im Herbst 20221 gelang ein Nachweis der Haselmaus. Es soll eine Umsiedlung an den Waldrand nördlich der „Sandgrube Steinmüller“ durchgeführt werden. Dazu werden das Plangebiet und angrenzende Bereiche ab Ende März 2022 mit 30 Haselmausnistkästen zum Fang der Haselmäuse ausgestattet. Die Nisthilfen werden zwischen April und November an 14 Terminen (zwei pro Monat) auf Besatz kontrolliert. Besiedelte Kästen werden verschlossen und auf direktem Weg in den Ersatzlebensraum transportiert. Zusätzlich zu jedem besetzten Kasten („Umsiedlungsversteck“) werden drei weitere



Ungeklärt ist das mögliche Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen sowie das Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten, wie zum Beispiel dem eventuell vorkommenden Nachtkerzenschwärmer oder Spanischen Fahne.

Der sogenannte Artenschutzbeitrag entspricht nicht den Vorgaben des Landes Hessen und ist aufgrund der völlig unzureichenden Erfassungen unvollständig. Die zuvor angekündigte Abarbeitung der Reptilien erfolgt nicht.

Das Fazit unserer Stellungnahme ist, hier soll eine Bebauung in einen lokal wenn nicht gar regional bedeutsamen Lebensraum erfolgen, ohne dass seine Auswirkungen auch nur im entferntesten ausreichend untersucht wurden.

Es müssen unbedingt im nächsten Jahr intensive faunistische Kartierungen durchgeführt werden, um die möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens korrekt beurteilen zu können.

Daher gehen wir im Augenblick auch nicht auf die weiteren Planungen oder unzureichenden CEF Maßnahmen ein. Eine abschließende Stellungnahme über das Bauvorhaben kann erst nach der sachgemäßen Erfassung der gesamte Fauna abgegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Matthias Korn

HGON

Verstecke im unmittelbaren Umfeld ausgebracht. Die Umsiedlung mit den bereits besetzten Kästen und dem eigenen Nest, erhöht die Akzeptanz der Umsiedlungsfläche und erleichtert die Umgewöhnung. Die Umsiedlung ist mit der UNB abgestimmt.

zu 9.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Um die wichtige Flugzeit im Sommer erfassen zu können wurden auch im Juli Begehungen durchgeführt. Da bei den Voruntersuchungen 2019 keine gefährdeten Tagfalter beobachtet wurden, konnte auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

zu 10.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Untersuchungen wurden von zwei Diplom-Biologen durchgeführt. Die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde aufgrund eines Hinweises der UNB nachkartiert. Die bereits unter zu Ziffer 3 beschriebenen Maßnahmen dienen gerade auch der Neuschaffung und der Verbesserung der von Lebensräumen für die beiden genannte Heuschreckenarten.

zu 11.: Den Bedenken wird abgeholfen.

Der NABU Linden hat eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, im Rahmen derer die Aussagen der HGON bestätigt werden. Neben den Haselmäusen wird auch das Vorkommen von Schlingnatter, weiteren Heuschrecken- und Schmetterlingsarten nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Denn bei den durchgeführten Erhebungen handelt es sich, trotz mehrerer Begehungen, letztlich nur um Momentaufnahmen.

Die Ermittlungspflicht in Bauleitplanverfahren beschränkt sich aber auf die Frage, ob die Umsetzung des Bebauungsplans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung ist für die Bauleitplanung nicht erforderlich. Die ist u.a. dadurch begründet, dass jeder Bauleitplan grundsätzlich nur eine Angebotsplanung darstellt, deren zeitlicher Vollzug sich auch über mehrere Jahre erstrecken kann. Eine Gemeinde hat die vom Vollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dieser Maßgabe wurde vorliegend Rechnung getragen.

Gegen die Verbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen kommt grundsätzlich nicht durch die lediglich den rechtlichen Rahmen für die spätere Vorhabenverwirklichung schaffende Bauleitplanung selbst, sondern erst durch die nachfolgende Realisierung konkreter (Bau-) Vorhaben in Umsetzung des Bebauungsplans in Betracht (VGH Bayern, Beschluss vom 31.08.2018, 9 NE 18.6). Um zu verhindern, dass bei der Baufeldfreimachung gegen das besondere Artenschutzrecht verstoßen wird, werden eine Worst-Case-Betrachtung angestellt und eine ökolo-

gische Baubegleitung vereinbart. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt. Die Sicherung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag. Im Städtebaulichen Vertrag ebenfalls vereinbart wird die Ökologische Baubegleitung mit Begehungen und Umsiedlungen unmittelbar vor Baubeginn.