

Lokale Agenda 21 – Gruppe „Stadt mit Flair“

Sprecher: [Redacted] Bruchstr. 35390 Gießen, E-Mail: [Redacted]
 Sprecherin: [Redacted] Am Unteren Rain 35394 Gießen, E-Mail: [Redacted]

Handwritten: Eingang GI-1 2.04.14
 Jh - Gf
 Ihn - Gf

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

Gießen, 02.04.2014

**Entwurf des Bebauungsplans Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa Brandström-Straße“
 STELLUNGNAHME zur Offenlegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten uns bereits mit Schreiben vom 18.10.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Planungszielen geäußert (s. Anlage). Darin hatten wir das städtebauliche Gesamtkonzept im Wesentlichen positiv beurteilt mit Ausnahme des geplanten Solitärgebäudes hinter dem Wohnblock Wilhelmstraße 56A/B am unteren Ende des Parks der Poppe-Villa (Bebauung in der dritten Reihe). Diese Bedenken halten wir voll aufrecht, wobei noch zu ergänzen ist, dass

1.

1. die Erschließung des Solitärs (einschl. Stellplatzbedarf) unverhältnismäßig viel Fläche im Vergleich zur Größe des Baufensters verbrauchen würde (fast das Dreifache),
2. die Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (bewaldeter Hang) im Bereich des genannten Solitärs mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ kollidiert (Überschneidung).

2.

Da das besagte, als Wohnbaufläche vorgesehene Grundstück zusammen mit dem parkähnlichen Garten der Poppe-Villa und dem angrenzenden bewaldeten Hang eine halbkreisförmige „grüne Lunge“ bildet, schlagen wir vor, diese zusammenhängende Freifläche als blockinterne Pufferzone zwischen kleingewerblicher Nutzung am Leihgesterner Weg und Blockrandbebauung Wilhelmstr./Ebelstr. unbebaut zu erhalten. Zur Sicherung dieser Zielsetzung halten wir es für erforderlich, dass nicht nur der vorhandene Poppe-Park als Grünfläche ausgewiesen wird (wie bereits geschehen), sondern auch die Anschlussfläche zwischen Hang und Wohnblock Wilhelmstr. 56A/B sowie der Hang selbst! Letzterer ist zwar als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, wirksamer und im Zusammenhang besser erfassbar ist jedoch die zusätzliche Festsetzung als Grünfläche!
 Da wir meinen, dass der sehr schöne Gartenpark der Poppe-Villa der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollte – wobei eine Erweiterung um die vorgenannte Anschlussfläche unterhalb des Hangs denkbar wäre – bitten wir beide Flächen (vorhandener Park und mögliche Erweiterung) als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Nutzung auszuweisen.

3.

Des Weiteren ist zu beanstanden, dass das Planzeichen für die als Einzel-Kulturdenkmal festgestellte unterirdische Kelleranlage an der falschen Stelle eingetragen ist. Wir bitten dies anhand der noch vorhandenen Kellergrundrisszeichnungen zu berichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Schreiben vom 18.10.13

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Lokale Agenda 21 – Gruppe „Stadt mit Flair“, Herr [Redacted], Bruchstraße 35390 Gießen	vom: 2.04.2014
---	----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung zum Verzicht auf die überbaubare Grundstücksfläche in der Nordecke für einen Wohnhaussolitär wird nicht gefolgt, da in einer Gesamtabwägung auch unter Berücksichtigung der zum Planentwurf hin vorgenommenen Modifikationen eine städtebauliche Vertretbarkeit des vom Investor gewünschten Bauvorhabens festgestellt wird.

Grundsätzlich können Vorhaben über einen Bebauungsplan vorbereitet werden, die sich nach § 34 Baugesetzbuch/BauGB nicht einfügen würden. Dabei sind selbstverständlich die allgemeinen Planungsgrundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigen, wozu u.a. auch die Denkmalverträglichkeit und die Berücksichtigung privater Belange im Rahmen einer Abwägung mit öffentlichen Zielvorstellungen gehören. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde bereits seitens des Magistrates als Plangeber betont, dass der geplante Wohnhaussolitär allein auf einen Wunsch der Fa. Revikon als Investor zurück geht. Durch die zum Planentwurf hin erfolgte Verkleinerung des Bauvorhabens und Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde nach Auffassung des Magistrates eine Lösung gefunden, die (gerade noch) städtebaulich vertretbar ist, weshalb eine entsprechende Planfestsetzung städtebaulich begründbar geworden ist.

Die Erschließung mit ihren Stellplätzen werden in wassergebundener Befestigung und (Flächen sparend) unter Inkaufnahme eines relativ langen Zuweges zum Hauseingang ausgeführt.

Die Festsetzungen einer nicht überbaubaren Teilfläche eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dürfen sich grundsätzlich überschneiden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Lokale Agenda 21 – Gruppe „Stadt mit Flair“, Herr ██████████, Bruchstraße ████ 35390 Gießen	vom: 2.04.2014

(zu 1)

Nach Auswertung aller diesbezüglich vorgebrachten Anregungen wird für die endgültige städtebauliche Abwägung unter Würdigung der erkannten Veränderungen für das vorhandene Wohnumfeld erkannt, dass die Vorteile für die städtebauliche Entwicklung bei Realisierung des vom Investor gewünschten Vorhabens insgesamt überwiegen. Fachliche Anregungen, beispielsweise seitens des Natur- oder Denkmalschutzes, wurden gegen das Neubauvorhaben nicht vorgetragen bzw. sind in der Abwägung überwindbar.

Weitere hier befürchtete größere Bauvorhaben in der zweiten oder gar dritten Baureihe entlang des Straßenzuges Ebelstraße/Wilhelmstraße können aufgrund der getroffenen Planfestsetzungen sowie auf der Grundlage des § 34 BauGB, auch i.V.m. dem Denkmalrecht, ausgeschlossen werden. Insofern wird keine negative Präzedenzwirkung erkannt.

Zu 2: Der Anregung zur Sicherung der zusammenhängenden Freifläche („grüne Lunge“) wird in großen Teilen entsprochen, indem die Pufferzone als Grünfläche, Erhaltungsfläche oder nicht überbaubare Baugebietsfläche mit Begrünungsaufgaben festgesetzt wird. Der Anregung zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Poppe-Park wird jedoch nicht gefolgt, da weder die Merkmale einer derartigen Einrichtung (Größe, Erschließung, Konfliktfreiheit), noch die finanziellen Voraussetzungen vorhanden sind.

Zu 3: Der Anregung wurde bereits bei der Erstellung des Planentwurfes entsprochen.

Lokale Agenda 21 –Gruppe „Stadt mit Flair“

Sprecher: [REDACTED], Bruchstr. [REDACTED], 35390 Gießen, E-Mail [REDACTED]
Sprecherin: [REDACTED], Am Unteren Rain [REDACTED], 35394 Gießen, E-Mail [REDACTED]

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt –
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Gießen, 18. 10. 2013

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa Brandström-Straße“
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit -

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Verhältnis zu früheren Planungsvarianten halten wir das nunmehr vorgesehene städtebauliche Gesamtkonzept zur Bebauung des ehemaligen Fa. Poppe-Geländes – größtmöglicher Erhalt bestehender Baustruktur mit verträglicher Nutzung / Nicht-Überbauung der geschichtsträchtigen Kellergewölbe / Schallschutzgünstigere Gebäudeanordnung – im großen und ganzen für gut.

Nicht akzeptabel ist jedoch die beabsichtigte Errichtung eines 3-geschossigen Wohnblocks im rückwärtigen Winkel zwischen den Häusern Wilhelmstraße 56A/B und Ebelstraße 25 und 27. Nachdem die Gartenseite der historischen Häuserzeile südwestlich der Wilhelmstraße schon einmal durch einen städtebaulich störenden (und zugleich Schatten werfenden) hohen Wohnblock verschandelt wurde, würde ein weiterer, so zu sagen in der dritten Reihe stehender Block dieser Art nicht nur die letzte, als Ausgleich für die vorgenannte Verdichtung anzusehende Block-Freifläche „verbauen“, sondern nach dem Gleichheitsgrundsatz auch weiteren unerwünschten BlockInnenraum-Bebauungen im Südviertel Vorschub leisten. Außerdem wäre der Zufahrtsweg (einschl. Parkplätze) unmittelbar entlang der Nachbargrundstücke ein weiterer Störfaktor.

zu 1

4. Unseres Erachtens ist es eher denkbar, dass ersatzweise das zurzeit noch unbebaute Doppelgrundstückes Nr. 413/3 und 413/4 (am Ende des Wendehammers der Elsas Brandström-Straße) einen 3-geschossigen Wohnsoliitär verträgt, da dessen Abstände zur südlich und östlich angrenzenden 2-geschossig geplanten Bebauung größer bemessbar und somit planungsrechtlich besser regelbar wären (kleiner städtebaulicher Akzent in Sichtachse der E. Brandström-Str.). Wir bitten, dies als Anregung aufzunehmen und zu prüfen.

5. Ferner gehen wir davon aus, dass die zum Leihgesterner Weg geöffneten Abstandsschneisen zwischen den 3 Wohnblocks am Südrand des Bebauungsplans durch ausreichend hohe Schallschutz-Verbindungsmauern geschlossen werden, wie dies im Freiflächenplan (Seite 12 der Begründung) angedeutet ist. Die Mauern sollten ansehnlich gestaltet oder begrünt in das Gesamtvorhaben einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

gez. [REDACTED]

(Gruppensprecher)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Lokale Agenda 21 – Gruppe „Stadt mit Flair“, Herr [REDACTED], Bruchstraße [REDACTED], 35390 Gießen

vom: 18.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 4: Der Anregung für eine ersatzweise höhere Ausnutzung (Geschossigkeit) auf anderen Baugrundstücken kann nicht entsprochen werden, da sich diese nicht im Eigentum der Fa. Revikon befinden.

Zudem würde die Erhöhung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen im Teilbereich des Wohngebietes WA1 um die Elsa-Brandström-Straße erheblich von der weitgehend bereits vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Baustruktur abweichen, was städtebauliche Nachteile ergeben würde.

Zu 5: Die Annahme von Schallschutz-Verbindungsmauern zwischen den Neubauten entlang des Leihgesterner Weges entspricht weder den immissionschutzrechtlichen Empfehlungen noch den Planungsabsichten des Investors.

Lebenswertes Gießen e.V.

04.04.2014

LEBENSWERTES GIESSEN E.V.

Universitätstadt Gießen
Stadtplanungsamt Gießen

04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Berliner Platz 1
35353 Gießen

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Projekt-Zeichen:



Jhm - Ggf
Wm

Gießen, den 03-04-2014

04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte finden Sie fristgerecht in der Anlage die Stellungnahme des Vereins Lebenswertes Gießen e.V. zu o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: 1. Stellungnahme

Verteiler:

z.d.A. Dokument32

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Lebenswertes Gießen e.V., [redacted] vom: 03.04.2014
Ebelstraße [redacted], Gießen

Vorbemerkungen

Der Magistrat würdigt das große Engagement und die vielfältigen Aktivitäten des Vereins „Lebenswertes Gießen (früher: Südviertel) e.V.“ bei einigen städtischen Planungsvorhaben, so auch im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens, sowie generell zum Thema Bürgerbeteiligung.

Besonders heraus zu stellen ist dabei die nach einer intensiven Variantendiskussion zur Nachfolgenutzung des Poppe-Areals im Juni 2013 erreichte Zustimmung des Vereins zur Bau- und Nutzungskonzeption der Fa. Revikon, wie sie in den wesentlichen Inhalten auch der Bebauungsplanung zu Grunde gelegt wurde.

Die dennoch in den folgenden beiden Stellungnahmen vorgebrachten zahlreichen Kritikpunkte und Anregungen müssen unter den besonderen Rahmenbedingungen des Planvorhabens eines Investorenprojektes auf Privatgelände gewürdigt und daher einer Gesamtabwägung unterzogen werden.

Es muss beispielsweise auch berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Betriebsaufgabe der Fa. Poppe

- für das Wohnquartier und sein Umfeld deutliche Umwelt bezogene Verbesserungen durch den Wegfall der mit der Gummiverarbeitung und einem Industriebetrieb allgemein einher gehenden Immissionen erreicht wurden, aber auch
- nicht zuletzt aufgrund der erzielten Verkaufserlöse durch die Betriebsaufgabe sowie die Verhandlungen des Magistrates zumindest die Verwaltungs-Arbeitsplätze am neuen Standort Ohlebergsweg in Gießen verblieben sind sowie
- durch das o.g. Bau- und Nutzungskonzept sich noch in diesem Jahr bis zu 150 qualifizierte wohnverträgliche Arbeitsplätze aus der Energie- und Kreativwirtschaft sowie der Versicherungsbranche am Standort ansiedeln werden.

Dass ein Investor nach Ankauf des relativ hochpreisigen Baugrundes und unter Einkalkulation der Abriss-, Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen nur mit einem bestimmten Mindest-Bauvolumen eine wirtschaftlich darstellbare Lösung erreichen kann, ist ebenfalls in die Gesamtabwägung einzustellen.

BEBAUUNGSPLAN GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“Offenlage gemäß § 3 Abs. 2
i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 Baugesetzbuch
vom 05.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 im Stadtplanungsamt GießenAnregungen

Siehe Anlagen: 13 Seiten

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Lebenswertes Gießen e.V. [REDACTED]
Adresse: Walter Süskindstr. [REDACTED]; 35392 Gießen
Datum: 03.04.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 04.04.2014 (Posteingang)Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlegung B-Plan GI
04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-
Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Zudem sei auch auf die bereits erreichten Erfolge (auch durch das Engagement des Vereines) im Rahmen der Variantendiskussion und Vorabstimmung der Konzeption zur Bebauungsplanung verwiesen.

Hierzu zählen zweifellos

- der vollständige Erhalt des Poppe-Hügels mit seinen historischen und teilweise denkmalgeschützten Kellern und der umrandenden Eingrünung und
- von weiteren einzelnen Bäumen und Grünflächen im Rahmen einer insgesamt (gegenüber vorherigen Bebauungsvarianten) erreichten Minimierung der geplanten baulichen Ausnutzung sowie
- verschiedene Maßnahmen zur Verringerung der Lärmausbreitung durch die neuen Nutzungen im Plangebiet.

Die seit Ende 2013 vom Verein verfolgte Projektidee zur Einrichtung eines Bürgerparkes als Nutzungs- und Unterhaltungsansatz für eine Integration des Poppe-Parkes und angrenzender Grünflächen in das Wohnquartier wurde bereits vom Magistrat als möglicher Ansatz zur Konfliktlösung, jedoch ohne städtische Unterstützungsleistungen, bewertet. Die Verhandlungen zwischen Vereinsvertretern und Anliegerschaft mit dem Investor hierüber laufend derzeit noch.

Hiermit wird festgestellt, dass die Bebauungsplanfestsetzungen nicht grundsätzlich diesem Ziel des Vereins und der Anliegerschaft entgegen stehen.

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“
 Offenlage gemäß § 3 Abs. 2
 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.1 Baugesetzbuch
 vom 05.03.2014 bis einschließlich 04.04.2014 im Stadtplanungsamt Gießen

1.

Vorbemerkung: Kritik an der praktizierten Bürgerbeteiligung im konkreten Projekt

Die Entwicklung des B-Plans für das ehemalige Poppe-Areal hätte es der Stadt auch in Anbetracht der bekannten intensiven (Vor-)Arbeit des Vereins ermöglicht, eine für die Stadt Gießen neue, in anderen Kommunen aber bereits praktizierte Form der Bürgerbeteiligung durchzuführen, die über die im BauGB vorgesehenen Partizipationsansätze hinausgeht. Aus Sicht des Vereins ist dies nicht oder nur in stark eingeschränktem Maße geschehen, die Bürgerbeteiligung hat sich weitgehend an den gesetzlichen Vorgaben orientiert. So gab es von Seiten der Verwaltung nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Investors keinen einzigen Schritt auf den Verein zu, auch von Seiten der Politik nur sehr wenige. Initiativen zur aktiven Einbeziehung der Bürgerschaft in die Entwicklung kreativer Lösungsansätze wurden von Seiten der Stadt Gießen nicht ergriffen.

Darüber hinaus ist aus Sicht des Vereins zu kritisieren, dass es z. T. sehr kurze Einwendungsfristen gab (v. a. beim Vorentwurf des B-Plans), in die dann auch noch die Ferienzeit einbezogen wurde. Diese sehr kurzen Fristen sind für ehrenamtlich arbeitende Organisationen wie Vereine, aber auch TÖBs nicht ausreichend, um kompetent zu einer komplexen Thematik wie einem neuen B-Plan mit all seinen Begründungen und durchgeführten Analysen, Untersuchungen etc. Stellung zu beziehen.

Darüber hinaus ist von Seiten des Vereins die fehlende Dokumentation von Veränderungen in den einzelnen Prozessschritten zu kritisieren. Ohne eine saubere Auflistung der vorgenommenen Veränderungen, Ergänzungen etc. zum Einstieg in jeden neuen Planentwurf ist es für Bürgerinnen und Bürger nur sehr schwer nachzuvollziehen, welche Veränderungen von der Verwaltung bzw. den Planern zwischen den verschiedenen Plan-Stufen vorgenommen wurden. Diese Dokumentation ist zwingend erforderlich, um nicht auf Seiten der Bürgerschaft erheblichen (und vermeidbaren) Kontrollaufwand zu produzieren.

Bitte finden Sie im Folgenden unsere Anmerkungen bzw. Einwendungen zum o.g. Bebauungsplan in gebotener Kürze, da mehrfach vorgetragen z.T. in Stichworten zusammengefasst dargestellt:

1. Verfahren:

1a.

a. Die im Verfahren erst nachträgliche Festlegung eines neuen und reduzierten Geltungsbereiches – also erst nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten – ist u.E. nicht ausreichend und plausibel begründet.

1b.

b. Die gegenseitige Beeinflussung der in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehenden 3 B-Pläne am Leihgesterner Weg

1. - / Arndtstraße (GI 04/25)
2. - / Elsa-Brandströmstraße (GI 04/26)
3. - / Ohlebergsweg (Fraunhofer Institut etc.) bzw. TREA 2 (z.ZT. FNP-Änderung, -Techn.- und Gewerbepark Leihgesterner Weg im Beteiligungsverfahren)

ist u. E. nicht ausreichend dargestellt und gewürdigt, insbesondere was die naturschutzfachlichen, klimatischen und städtebaulichen synergistischen Fragen betrifft.

Zu 1: Die Kritik an der durchgeführten Bürgerbeteiligung kann nicht nachvollzogen werden, da die in diesem Planaufstellungsverfahren angewandten Beteiligungsinstrumente weit über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gegangen sind.

Die Mindestanforderungen zu Art und Umfang der Bürgerbeteiligung bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung sind für Bauleitplanverfahren eindeutig im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Die Stadt Gießen hat nicht nur, anders als es das Verfahrens-procedere nach § 13 a BauGB für ein Bauleitplanverfahren bestimmt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB, d. h. über die Dauer eines Monats nach ortsüblicher Bekanntmachung mindestens 1 Woche vor deren Beginn durchgeführt.

Es wurden zusätzlich zwei große Bürgerinformationsveranstaltungen mit einer umfassenden Variantendiskussion abgehalten, es gab eine (gut besuchte) Kellerbegehung und es wurde seitens der Stadt und der Fa. Revikon zu zwei Ortsterminen, ebenfalls mit großer Beteiligung, eingeladen. Zudem hat die Fa. Revikon mehrere Direktgespräche mit Anliegern über Planungsdetails und nachbarschützende Vorkehrungen getroffen. Insofern hat die Stadt weit mehr Öffentlichkeitsbeteiligung betrieben als es verfahrensrechtlich geboten gewesen wäre.

Was die angesprochenen Veränderungen in einzelnen Prozessschritten anbetrifft, so sind diese entweder in der Abwägung dokumentiert oder in der Beschlussvorlage des jeweiligen Entwurfsbeschlusses. Dieser wurde vorliegend in den wesentlichen Auszügen in der Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 6.3 Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren) dargelegt.

Unabhängig davon wird die Anregung für zukünftige Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.

Zu 1a: Die Einschätzung einer unzureichenden Begründung des Verfahrenswechsels in der Planaufstellung wird zurück gewiesen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens mit Umwelt-Vorpflanzung sind weder für die Qualität des Beteiligungsverfahrens noch für die Umwelt bezogenen Erkenntnisse und Festsetzungen Nachteile entstanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zur Einschätzung des Planungserfordernisses eine städtebauliche Bestandsaufnahme. Zudem wurden bereits faunistische und floristische Kartierungen des Plangebietes durchgeführt die auch Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens waren. Die städtebauliche Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hatte gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindliche Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch die städtebauliche Struktur des Bestandes sowie die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB und des Denkmalschutzes keine baulichen Entwicklungen möglich

sind, die zu städtebaulichen Missständen oder Nutzungskonflikten führen würden, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Die Beurteilung eventueller weiterer Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt auf der Basis des § 34 des Baugesetzbuches, demgemäß sich Gebäude in die vorhandene Bebauung und die städtebauliche Struktur einfügen müssen. Auch der Denkmalschutz muss berücksichtigt werden, was z.B. eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke Wilhelmstraße 60+62 verhindern würde.

Auf diese Aspekte wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits zum Stand des Vorentwurfes hingewiesen.

Ferner ist anzumerken, dass, obschon verfahrensrechtlich nicht ohne weiteres geboten ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt wurden. Neben den tierökologischen Untersuchungen und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist dies eine ausreichende Grundlage eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

Der Anregung zur Vergrößerung des Plangebietes wird insofern nicht entsprochen, zudem es im Ergebnis zu keiner anderen Schlussfolgerung führen würde.

Unabhängig davon ist das Planinstrumentarium des § 13a BauGB (hier: Falltyp II) geschaffen worden, um im Interesse der Innenentwicklung die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern. Es sollen die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung besser ausgeschöpft werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen ist und auch alle anderen formellen Voraussetzungen für diese Verfahrensart gegeben sind. Die Stadt Gießen hat die Entscheidung über die Wahl des Planungsinstrumentariums nach eigenem Ermessen durchzuführen und sich für ein Verfahren nach § 13a BauGB entschieden.

Ausgeschlossen wäre die Anwendung von § 13a wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b vorliegen (geschützt sind FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Der dem Planverfahren anliegende Vorprüfung des Einzelfalls sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag haben sich in der gebotenen Tiefe mit den dort angesprochenen Schutzgütern befasst. Diese Bewertung ist zu dem Ergebnis gelangt, dass von der Umsetzung des Planes keine erheblichen Auswirkungen ausgehen.

Die Stadt Gießen ist der Auffassung, dass das gewählte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB (Falltyp II) für diesen Bereich richtig und angemessen ist und hat das im Entwurfs- und Offenlagebeschluss bestätigt.

1c.

- c. Wir sind der Auffassung, dass all die o.g. Planungen in einem Gesamtkontext und somit naturschutzfachlich (Artenschutz, Klima, Schall- und Verkehrsgutachten) und städtebaulich in einer Gesamtheit betrachtet werden müssen, um den Veränderungen im Quartier gerecht zu werden.

Fazit: Wir erwarten von einer Planung eine Gesamtbetrachtung der genannten Areale, zumal zeitlich und räumlich auch noch der Bau des neuen Chemiegebäudes und des Studentenwohnheimes zu berücksichtigen ist, um u.a. die naturschutzfachlichen und klimatischen Belange in Gänze darzustellen. Hinzu kommen die Areale am Aulweg (Schrebergärten), die vermutlich auch in absehbarer Zukunft ergänzend zu betrachten sind.

Wir – als Laien – können nicht nachprüfen, ob und in welcher Form sich hieraus nachteilige Betrachtungen und Folgeauswirkungen gem. BauGB für die Anwohner ergeben haben. Wir fordern daher eine umfängliche und nachprüfbar Darstellung der Rechtsgrundlagen und Entscheidungsprozesse diesbezüglich ein.

2. **Bebauung:**

2.

Das Gelände im nord-östlichen Bereich hinter dem „Hügel“ wurde – wie auch die ehemaligen Obstwiesen im Süden noch vor Abschluss des B-Planverfahrens - als Bauland ausgewiesen.

Hieraus resultieren u.E. vermutlich erhebliche klimatische und ökologische Beeinträchtigungen.

Auch sind die Flächenangaben zu den einzelnen „Flächenwidmungen“ nicht reproduzierbar dargestellt.

Tab. 1: Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Verkehrsfächen	Verkehrsfäche (Zufahrten und Parkplätze)	1.230 m ²	3.251 m ²
	Fußweg	195 m ²	
	Erschließungsweg	1.826 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	WA 1	15.923 m ²	17.538 m ²
	WA 2	1.615 m ²	
Mischgebiet		20.617 m ²	20.617 m ²
Grünflächen	Grünanlage und Parkanlagen	2.810 m ²	2.810 m ²
Gesamtfläche			44.225 m ²
davon innerhalb der Bauflächen			
- Bestandesmolt	Großbaumbestand, Magerer Extensivrasen	3.473 m ²	3.473 m ²
- Neupflanzung	Neupflanzung von Bäumen	730 m ²	730 m ²

Über die Bemaßung der Einzelflächen werden planungsrelevante Aussagen getroffen, diese sind aber nicht nachvollziehbar.

Es wäre absolut erforderlich, Teilflächen mit Berechnungsgrundlagen für den Leser nachvollziehbar darzustellen.

3. **Denkmalschutz:**

3a.

- a. Schutzstatus der Brauerei- und Eiskeller:

Die Signaturen und Schraffuren in den Planunterlagen (Karte) sind unseres Wissens nach – wieder einmal - falsch. Hierdurch werden Leser der Unterlagen in die Irre geführt.

Zu 1b+c: Die Einschätzung, das angrenzende oder andere Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt blieben, wird bezüglich

- des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ als unrichtig zurück gewiesen und
- des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg“ (Teilgebiet West) als unbegründet zurück gewiesen.

Die Einbeziehung des seit 26.05.2012 rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/25 ist aufgrund eines gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgestellten engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges erfolgt, indem die dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum hier in Rede stehenden Planverfahren hinzu gezählt wurde. Dadurch wurde u.a. die Anwendung des Falltypes II im beschleunigten Verfahren (mit Umwelt-Vorprüfung) begründet, da die Gesamtgröße der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 20.000 und 70.000 m² beträgt.

Die Einbeziehung des seit 2005 in Aufstellung (von Teil-Bebauungsplänen) befindlichen Bebauungsplanes GI 04/21, dessen Planentwurf derzeit offengelegt wird, mit seinem mindestens 300 m vom Plangebiet „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ entfernt liegenden räumlichen Plangeltungsbereich und seinem Planungsziel zur Ansiedlung/Erweiterung von Forschungsinstituten, hochwertigen Gewerbebetrieben und Energieanlagen kann weder in sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Hinsicht begründet werden. Zudem werden die beiden Plangebiete dauerhaft durch die Kleingartenanlage Wilhelmstraße sowie die zur Erhaltung und Entwicklung vorgesehene sogenannte Zeiselwiese siedlungsstrukturell abgetrennt.

Auf der Ebene jedes einzelnen Bauleitplanverfahrens wurden die entsprechenden hier angeforderten gutachterlichen Betrachtungen durchgeführt, so dass für jedes Verfahren alle städtebaulich relevanten Belange in dem Umfang und in der Tiefe untersucht wurden dass es jeweils möglich war, eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

Weitergehende zusammenhängende Betrachtungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weder nötig noch geboten.

Zu 2: Die Einschätzung einer vorzeitigen Baulandausweisung wird zurück gewiesen. Diese erfolgt erst durch den Eintritt der Rechtswirksamkeit nach Abwägung aller entgegen stehenden Anregungen.

Bisher wurden lediglich die Abrissmaßnahmen sowie die Umnutzung durch Umbau der vorhandenen Produktions- und Verwaltungsgebäude auf der planungsrechtlichen Basis des § 34 Baugesetzbuch/BauGB genehmigt.

Die Darstellung der Flächenwidmungen in der vorliegenden Form ist in Bauleitplanverfahren üblich. Die Flächen werden planimetrisch bei Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt. Da zeichnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) innerhalb von

Begründung:

In der textlichen Begründung zum B-Plan wird die Stellungnahme der Oberen Denkmalbehörde nur auszugsweise zitiert, aber auch aus dem verkürzten Text (der uns bekanntlich vollständig vorliegt) geht hervor, dass von Beginn an nur 2 Räume unter Schutz gestellt wurden s.u.. siehe auch Anhang: **Abb-1**

Beweis:

Telefonate [REDACTED] mit Sachbearbeitern der Oberen Denkmalbehörde Wiesbaden; hier wurde eindeutig und auf Nachfrage bestätigt, dass lediglich 2 Räume unter dem Betriebsgebäude (sog. „Kathedrale“ und Nebenraum) als Baudenkmal geschützt sind. Dieses Wissen wurde gegenüber dem Planungsamt, Fr. Albrecht und Hr. Henrich (zuletzt beim Ortstermin des Bauausschusses am 04.02.2014) unsererseits auch mitgeteilt. Das schraffierte 1. Eiskellerpaar (noch zugänglich) ist nicht geschützt, auch nicht die Nebenräume zum Park hin gelegen. Eine Prüfung als „Bodendenkmal“ stand zum damaligen Zeitpunkt noch aus, wurde aber in Erwägung gezogen (Tel. [REDACTED] mit Hr. Dr. Recker). Wie ist hier der Sachstand?

Fazit: Wir verlangen endlich eine eindeutige verbindliche Darstellung der Sachverhalte auch in den Kartenwerken und fordern erneut, auch die bisher nicht berücksichtigten zwei mal 3 Kellerpaare (= 12 Räume) wegen der bekannten historischen Bedeutung unter einen adäquaten Schutz zu stellen.

b. Denkmalgeschütztes Parkareal

In der Denkmaltopografie Gießen ist der gesamte Park an die „Weiße Villa“ angrenzend inkl. dem unteren „Dreieck“ als schutzwürdig ausgewiesen. Aktuell sind in den Karten nur noch 2 Flurstücke als Park gekennzeichnet. D.h., dass untere „Dreieck“ wurde aus dem Schutzstatus ausgenommen.

Aber:

Der Bezug auf den Ensembleschutz ist nicht sachlich dargestellt widerlegt worden. Unserer Auffassung nach sind die Darstellungen in der Denkmaltopografie weiterhin verbindlich, weil sicherlich begründet erstellt und geprüft. Die Außenkante des „Dreiecks“ stellte die logische Grenze der geschützten Gesamtanlage IX dar, wie in der Denkmaltopografie beschrieben. Warum wurde jetzt (2013) festgestellt, dass die Denkmaltopografie fehlerhaft ist? Worauf ist Verlass für Investoren und Anwohner? Wann ein Fehler vorlag, darf der u. E. nicht auf Kosten der Bestandsinhaber „ausgebügelt“ werden.

Welche grundsätzliche Verbindlichkeit genießt eine offizielle Denkmaltopografie in Hessen speziell in Gießen?

Frage: Wo und wann werden die korrekten Befunde der Denkmalbehörde dem Bürger und den Mandatsträgern fehlerfrei vollständig präsentiert?

3c.

c. Ferner wurde der „Brauereiturm“ nicht unter Denkmalschutz gestellt. Wir sind der Auffassung, dass auch diesem Gebäude eine lokalhistorische Bedeutung zukommt, da es als einziges oberirdisches Bauwerk der Firma Poppe die Bombardierungen überstanden hat. Auch architektonisch stellt es mit seiner klaren Formensprache der 1920er Jahre eine Besonderheit dar.

Frage: Liegen hierzu fachliche Stellungnahmen vor? Falls nicht, fordern wir, diese zu erarbeiten.

3d.

Anmerkung am Rande:

Wer hatte eigentlich veranlasst, dass im Vorentwurf auch der obere Bereich des Parks (im Anschluss an die „Weiße Villa“) z.T. aus dem Park-Denkmalerschutz gestrichen wurde? Der Hinweis auf einen Zeichenfehler ist

ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten erfolgen, werden diese gesondert als „davon innerhalb der Bauflächen“ aufgelistet.

Zu 3a: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zum Satzungsplan nachrichtlich übernommenen Denkmalausweisungen entsprechen den abschließenden Angaben des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Im Bebauungsplan werden die vom Landesamt genannten beiden Keller als Einzeldenkmäler dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um eine nachrichtliche Übernahme auf Grundlage des Hessischen Denkmalschutzgesetzes und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Dieses entfaltet keine unmittelbar eigene Rechtswirkung. Allerdings hat die archäologische Abteilung des Landesamtes mitgeteilt, dass sie – entgegen der auch dort bekannten Angabe der Bezirkskonservatorin – alle Keller im Plangebiet als historisch bedeutsam und daher Bodendenkmäler ansieht.

Es obliegt insofern nicht einem Bebauungsplan festzusetzen, ob etwas unter Denkmalschutz steht oder nicht. Eine Unterschutzstellung wird ausschließlich durch das Landesamt für Denkmalpflege vollzogen und durch entsprechenden Eintrag in das Landesdenkmalbuch rechtsverbindlich. Hierüber werden ausschließlich die Eigentümer informiert.

Insofern wird hier nicht gesehen inwieweit eine entsprechende Darstellung schädlich sein kann. Unabhängig davon wurden die Keller jetzt vom Landesamt genannt, so dass die entsprechende Darstellung folgerichtig ist. Angemerkt sei jedoch, dass diese Darstellung keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung des Geländes haben wird da diese entsprechend nicht entgegenstehen.

Im Ergebnis bleiben tatsächlich und dauerhaft alle Keller erhalten, da auch der Eigentümer bzw. Investor nicht diesbezügliche Änderungen beabsichtigt und bei jeder Änderung, auch der nicht denkmalgeschützt ausgewiesenen Kelleranlagen, die zuständigen Denkmalbehörden hinzu gezogen werden müssten.

Zu 3b: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die durch Neuabgrenzung der geschützten Grünanlage zu definierende Abgrenzung der Gesamtanlage IX bleibt offen, widerspricht aber nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zuständig für die Unterschutzstellung von Gebäuden und für Freiflächen ist alleinig das Landesamt für Denkmalpflege. Die Klarstellung der Abgrenzung des Poppe-Parks als geschützte Grünanlage unter Berücksichtigung Katastergrenzen erfolgte im Übrigen auf Betreiben der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Der Magistrat bedauert die Irritationen aufgrund von abweichenden Darstellungen in der ebenfalls vom Landesdenkmalamt heraus gegebenen Denkmaltopografie (1993).

Zu 3c: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird an das Landesdenkmalamt weiter geleitet.

Der Brauereiturm steht nicht unter Denkmalschutz.

zumindest aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar; denn es bedarf aktiven überlegten Handelns, um in einer Karte Grenzen zu verschieben.

4. Naturschutzbelange:

Artenschutz / Vegetation

1. Unterlagen

Der Artenschutzbeitrag bezieht sich im Wesentlichen auf ein Gutachten aus dem Jahr 2010 (Büro für faunistische Fachfragen und PLÖN). In der Einleitung heißt es:

„Im März 2010 erhielt das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN den Auftrag, die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel im Bereich des Geländes der Firma Poppe zwischen Leihgesterner Weg im Westen und der Elsa-Brandström-Straße im Osten zu untersuchen. Zudem sollte der Baumbestand auf dem Gelände aufgenommen und bewertet werden (Büro PLÖN).“

Dieses Gutachten ist auch Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im B-Plan:

„Der vorliegende Fachbeitrag bezieht sich auf tierökologische Untersuchungen des BÜROS FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN und des Büros PLÖN aus dem Jahr 2010, bei denen die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Pflanzenarten erfasst wurden.“

Somit wurden also ausschließlich **Brutvögel**, **Fledermäuse** und der **Baumbestand** erfasst und bewertet, und zwar bereits drei Jahre vor Wiederaufnahme des Planverfahrens. Alle anderen relevanten Anhang IV-Arten sind somit unberücksichtigt geblieben (z.B. die Kleinsäuger, Reptilien, Insekten etc.).

Frage: Mit welcher Begründung wurde auf die vollständige und zeitnahe Untersuchung aller relevanten Anhang IV-Arten verzichtet? Wir fordern diese Untersuchungen unbedingt nachzuholen.

Weiter heißt es in den B-Planunterlagen:

„Die folgenden Ergebnisdarstellungen und Bewertungen basieren auf den o. g. Unterlagen sowie auf eigenen Begehungen des Geländes zur Durchführung einer Potenzialanalyse im April 2010 und im Juli 2013. Hierbei wurden vor allem mögliche Lebensstätten geschützter Arten an und innerhalb der Gebäude und Baumbestände aufgenommen.“

Frage: Wo sind diese Befunde der „eigenen Begehungen“ hinterlegt und einsehbar? Warum sind sie nicht Bestandteil der Unterlagen? Wir verlangen Einsicht in diese entscheidungsrelevanten Dokumente

4.2

2. Karten / Signaturen

Im Plan wurden im Bereich des potentiell denkmalgeschützten Parks zwar die meisten Bäume entsprechend ihres Standortes als Solitär und somit geschützt dargestellt, jedoch fehlt immer noch – trotz explizitem Hinweis und Beweis am OT 04.02.2014 gegenüber der Sachbearbeiterin Fr. Albrecht / Planungsamt & UNB – die Ausweisung der alten Kiefer unmittelbar an die „Weiße Villa“ angrenzend. Auch einige weitere große Bäume sowie Obstbäume auf der unteren Grünfläche wurden offenbar nicht verzeichnet.

Frage: Warum wurden diese alte Kiefer und weitere Bäume – trotz Hinweis – nicht im Kataster aufgenommen? Dieses muss dringend nachgeholt werden.

Da dieser jedoch auch nach Auffassung der Stadt Gießen bzw. den Eigentümern ein Teil des Gesichts des Ensembles darstellt, wird er, u.a. auch durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, erhalten und als Alleinstellungsmerkmal im architektonischen Kontext herausgearbeitet.

Zu 3d: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermutung eines eigenständigen Handelns der Planungsbehörde wird zurück gewiesen.

Wie eine diesbezügliche Fläche bzw. Abgrenzung im Bebauungsplan dargestellt wird, entscheiden alleine die Angaben der zuständigen Denkmalbehörde.

Ein wie hier vermutetes Fakten schaffen kann insofern nicht erfolgen.

Zu 4.1: Die Ausführungen und Fragen werden zur Kenntnis genommen.

Faunistische und floristische Kartierungen werden immer zu Beginn eines Planverfahrens durchgeführt, um deren Ergebnisse angemessen berücksichtigen zu können. Da sich seit dem Erfassungszeitraum in 2010 die Biotopstrukturen nicht in der Form geändert haben, als dass zusätzliche Arten im Gebiet heimisch wurden, waren neue Aufnahmen auch verzichtbar. Spätere Aktualisierungskartierungen werden regelmäßig nur notwendig, wenn sich aus fachlicher Sicht die Notwendigkeit hierzu, beispielsweise durch erfolgte grundlegende Änderung der Biotopstruktur, ergibt. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall gewesen.

Die tierökologischen Erfassungen im Jahr 2010 ergaben, dass im Südöstlichen Bereich Girlitz, Gartenrotschwanz und Zwergfledermäuse als wertgebende Arten im Untersuchungsgebiet vorkamen. Dies wurde bei Erteilung der Baugenehmigung berücksichtigt und – soweit fachlich möglich (beim Girlitz sind keine entsprechenden Maßnahmen möglich) – durch entsprechende Nebenbestimmungen zum funktionalen Ersatz der Habitate berücksichtigt.

Außerdem wurden die Daten von 2010 durch eine Gebietsbegehung im Jahr 2013 mit einer Aufnahme der Habitate und potenzieller Quartiere und Brutplätze ergänzt und durch diese im Wesentlichen bestätigt.

Da hinsichtlich des Artenschutzrechtes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nur solche Arten bei Planverfahren relevant sind, die unter gemeinschaftsrechtlichem Schutz stehen, waren Erhebungen zu weiteren Artengruppen verzichtbar. Denn die Lebensraumstrukturen und die innerstädtische Insellage lässt nicht erwarten, dass solche Arten im Plangebiet vorkommen.

Die Ergebnisse der Begehungen und der Potenzialanalyse sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 3.4 dargestellt und in die Bewertungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (IBU, 3.01.2014) eingegangen und liegen nicht als gesondertes Dokument vor.

4.3

3. Gehölz- und Vegetationsbestand auf dem Hang

Die Bewertung und Darstellung des Gehölzbestands am Hang und auf den Wiesen wird in den Kartenwerken und in den Ausführungen nicht seiner mikroklimatischen und ökologischen Bedeutung gerecht.

Es wurde lediglich festgehalten, dass hier eine Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgenommen wird. Wir sind absolut der Auffassung, dass diese Festlegung nicht der Bedeutung dieses Bestandes gerecht wird, zumal eine Kartierung durch den Eigentümer vorliegt und immer wieder Aussagen über dessen Erhalt getroffen wurden.

Auch gibt es gravierende Überschneidungen hinsichtlich der Plan-Signaturen im Bereich des Baufeldes für das „Haus im Park“. Einerseits werden Vegetationsflächen als „potentiell geschützt“ dargestellt, andererseits ist eine – wenn auch kleine – Fläche als Baufläche ausgewiesen (siehe Werteschablone WA2).

siehe auch Anhang: Abb-2

Fazit: Es wurde u. E. nach nur ein unzureichender Schutzstatus insbesondere der Bäume im Hangbereich festgelegt; immerhin liegen gem. Auskunft des Eigentümers Kartierungen der Einzelbäume vor; diese sollten dann auch - eingetragen in der Karte als Bestandsgehölze – dargestellt und somit in den Akten dokumentiert werden.

Die Signatur auf dem Hangstreifen sagt aus „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Eine solche Festlegung ist nicht ausreichend bestandserhaltend, sie lässt im Gegenteil viel zu großen Spielraum für Abholzung und Neuanpflanzung in der Zukunft. Die Schutzwürdigkeit in naturschutzfachlicher wie auch klimatischer Sicht wurde nicht ausreichend dargestellt und begründet.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden – unserer laienhaften Meinung nach – auf verschiedene Weise nicht hinreichend betrachtet, nicht ausreichend ermittelt und unvollständig dargestellt und begründet.

Wir fordern ausdrücklich eine Überprüfung und Validierung der Vorgehensweise und Aussagen.

4.3

4. Schallschutz

5.

Das Schallschutzgutachten betrachtet unserer Meinung nach nicht ausreichend plausibel die Auswirkungen der Baumaßnahmen entlang des Leihgesterner Weges unter Berücksichtigung der genehmigten Bauwerke im Bereich des B-Planes Leihgesterner Weg / Arndtstr.

Außerdem wurde der Verkehr auf dem geplanten Parkplatzgelände hinter den Gebäuden u. E. nicht hinreichend betrachtet.

Frage: Wie werden sich Reflektionen nach Fertigstellung der Gebäude im Bereich B-Plan Arndtstr. auswirken? Wir erwarten eine Erweiterung des Gutachtens in dieser Hinsicht.

5. Klima

6.

Die Betrachtungen zu den Auswirkungen hinsichtlich der Veränderungen bei Umsetzung der Planungen sind insbesondere das „Haus im Park“ betreffend kaum nachvollziehbar. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zitiert Erkenntnisse aus dem Klimagutachten der Stadt Gießen von 2013 und benutzt daraus

Zu 4.2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kiefer wird zusätzlich als Einzelbaum zur Erhaltung festgesetzt. Für die übrigen Bäume gilt weiterhin der Schutzstatus innerhalb einer festgesetzten Grünfläche sowie ausgewiesenen geschützten Grünanlage.

Die Parkanlage der „Weißen Villa“ steht unter Denkmalschutz. Auch für die Pflege und Wiederherstellung des Parks bedarf es eines Gesamtkonzeptes, das ebenfalls mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

Zu 4.3.: Die Einschätzungen einer unvollständigen Grundlagenermittlung sowie eines unzureichenden und teilweise widersprüchlichen Schutzstatus für den Böschungsbewuchs des Poppe-Hügels werden zurück gewiesen.

Das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Erhalt ...“ schützt die bestehende Bepflanzung generell. Sofern aus Sicherheitsgründen keine Entnahmen notwendig sind, dürfen die Bäume nicht ohne Abstimmung mit den zuständigen Behörden gefällt werden. Eine weitergehende Festsetzung von Einzelbäumen ist insofern nicht erforderlich.

Die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags tragen den Anforderungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausreichend Rechnung, da einerseits die im Jahr 2010 gutachterlich nachgewiesenen Arten berücksichtigt werden und andererseits sowohl die Ergebnisse hinsichtlich der ökologischen Funktion als auch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen auf weitere, bisher nicht gutachterlich nachgewiesenen Vogel- und Fledermausarten übertragbar sind.

Widersprüchliche Planfestsetzungen wurden nicht erkannt.

Zu 5: Die Fragen werden zur Kenntnis genommen. Eine angeregte Zusatzbegutachtung über Schallreflexionen ist nicht erforderlich.

Aufgabe der Schalltechnischen Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu den 18005 Teil 1 die angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin werden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden haben, so dass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Die geplante und durch ein Verkehrsgutachten untermauerte Verkehrsführung innerhalb des Gebietes wird durch die Errichtung einer Absperrung die ausschließlich einer Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht unterbrochen, so dass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg angebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt, verhindert werden kann.

6.

Abbildungen zu Temperatur- und Strömungsfeldern sowie Freiflächen und Siedlungsräumen. Diese belegen eindeutig, dass die Grünflächen auf dem Poppe-Gelände – inkl. der für das Haus im Park vorgesehene Fläche - "eine **hohe bioklimatische Bedeutung**" und eine "**hohe Empfindlichkeit** gegenüber Nutzungsintensivierung" haben. (Nebenbei wird aus den Abbildungen klar ersichtlich, welche Störfunktion für das Klima bereits dem in zweiter Reihe errichteten Gebäude Wilhelmstr. 56 a/b zukommt und welche **hohe Bedeutung** für das Klima die unbebauten Gärten hinter den Häusern Wilhelmstr. 60 und 62 haben, die jetzt aus dem B-Plan-Gebiet herausgenommen und damit bebaubar sind.) Diese in den Abbildungen dokumentierte Bedeutung mündet im Text in die Aussage: "Der Poppe-Park und die angrenzende Grünfläche hat keine klimatische Funktion."

Fazit: Wir fordern eine detaillierte Darstellung der Erkenntnisprozesse, die zu diesen widersprüchlichen Pauschalaussagen geführt haben, sowie eine intensive Einarbeitung der Ergebnisse in die Plan-Unterlagen.

8: Eigene Beobachtungen

7.

Von Anwohnern wurden neben den Feststellungen im GA Korn et. Al. Vogelarten betreffend folgende ergänzende Beobachtungen gemacht (bereits am 04.02.2014 an Fr. Albrecht / Planungsamt bzw. UNB beim OT bekannt gegeben).

Grünspecht:

Grünspechte wurden und werden regelmäßig im Bereich des Hanges, der Gärten und der noch vorhandenen Freiflächen im Bereich des Parks und auf dem Areal der potentiellen Bebauung „Haus im Park“ gesichtet. Der Bau von Bruthöhlen wurde auch beobachtet.

Schwarzspecht:

Auch diese nicht verwechselbare Art wurde in der Vergangenheit und aktuell mehrfach gesichtet und somit laienfachlich nachgewiesen.

Frage: Warum wurden diese Informationen nicht eingearbeitet und berücksichtigt oder zumindest fachlich geprüft? Dies ist dringend nachzuholen.

8.

5. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir der Auffassung sind, dass sich die Aussagen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan zum Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung (z.B. die Aussagen zum "innerstädtischen Grünzug") im vorliegenden Bebauungsplan nicht angemessen widerspiegeln bzw. adäquate Berücksichtigung finden.

Wir fordern daher diesbezüglich eine intensive Prüfung und ausführliche Begründung der im B-Plan erfolgten Abweichungen hinsichtlich der in den Rahmenplanungen getroffenen Aussagen.

6. Dokumentation Bürgerbeteiligung:

9.

Im Rahmen eines vorzeitigen Beteiligungsverfahrens von Bürgerinnen und Bürgern hatten wir bereits zum Vorentwurf Anregungen und Kritik vorgetragen.

Diese wurden bis heute nicht beantwortet. Dies ist sicherlich formal völlig korrekt, aber gleichzeitig auch ein Zeichen von Geringschätzung der Bürgerbeteiligung im Vorfeld, zumindest aber schlicht unhöflich.

Das Gutachten hat sich auch mit dem Parkplatz befasst und festgestellt, dass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind da die Orientierungswerte eingehalten werden.

Offen bleibt die formulierte Frage was es bringen soll, die Reflektion möglicher Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Arndstraße zu betrachten.

Diese Reflektionen werden spätestens durch den durchgehenden Gebäuderiegel der Poppe-Liegenschaft die überwiegend der Büronutzung dient aufgefangen, wenn es sie denn überhaupt auf Grund der Fahrgeometrie der Straße recht unwahrscheinlich erscheint. Auf den Innenbereich wird dies auch sicher keine Auswirkungen haben.

Zu 6: Die Einschätzungen über die diesbezüglichen Aussagen der noch in Bearbeitung befindlichen Klimafunktionskarte werden zurückgewiesen. Aufgrund des Bearbeitungsstandes und der Maßstäblichkeit der gutachterlichen Aussagen können keine ein Einzelbauvorhaben betreffenden bzw. verhindernden Empfehlungen erwartet, geschweige denn ohne Abwägung mit anderen städtebaulichen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Die Bebauung beschränkt sich überwiegend auf Flächen, die in bioklimatischer Hinsicht ohnehin vorbelastet bzw. von geringer Wertigkeit sind. In der Klimafunktionskarte wird in einer Planungshinweiskarte auf die Beachtung der Baukörperstellung und Bauhöhe hingewiesen, um den vorhandenen Strömungsfeldern Rechnung zu tragen. Die vorgesehene offenparzellige Gestaltung mit Einzelhäusern trägt dieser Vorgabe Rechnung. Auch kommt es zu einer Verbesserung der Durchlüftung durch die zum Leihgesterner Weg hin geplante längliche Gebäudestellung mit einem hohen Grünanteil in den Zwischenbereichen. Dem Schutz und der Verbesserung des lokalen Klimas sind zudem die Festsetzungen zum Grünflächenanteil und zur Herstellung von Stell-, Wege- und Hofflächen dienlich. Die geplante geschlossene Front der Bebauung ist aus lufthygienischer und lärmtechnischer Sicht für die dahinterliegenden Bereiche von Vorteil, um die Folgen der aus dem Verkehr resultierenden Luft- und Lärmbelastung zu minimieren.

Die zur Überbauung vorgesehene Wiesenfläche am Gehölz hat gemäß den Erkenntnissen aus der Grundlagenhebung weder eine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche (Weißflächen im Klimagutachten entsprechend der Bewertungsstufe „gering“), noch als Luftleitbahn. Sie hat trotz dieser nur mäßigen bioklimatischen Funktion in der Klimafunktionskarte eine „hohe Bedeutung“ bekommen, weil sie eine Grünfläche in der Umgebung stark verdichteter Bebauung ist – diese werden in der gesamten Stadt gleich bewertet.

Die Klimafunktionskarte trifft aufgrund seines stadtweiten und darüber hinaus gehenden Untersuchungsrahmens (Rastergröße) keine auf die Klimaverträglichkeit derar-

artiger Einzel-Bauvorhaben abzielende Aussagen. Zudem muss sie als Partikulargutachten in die Abwägung gegenüber städtebaulichen Zielen, z.B. dem Vorrang für eine quartiersverträgliche Innenentwicklung/Nachverdichtung, eingestellt werden, bevor verbindliche Aussagen zu Planfestsetzungen o.ä. getroffen werden können. Im vorliegenden Fall ist durch die nur mäßige bioklimatische Funktion und durch die im Gesamtzusammenhang nur geringfügige Inanspruchnahme der Grünfläche die bioklimatische Beeinträchtigung als derart gering einzustufen, dass der Innenentwicklung auch an diesem Standort der Vorrang eingeräumt wird.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Grünspecht wird im Gutachten von 2010 und damit auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Brutvogel aufgeführt. Diese Vogelart weilt hessenweit im „günstigen Erhaltungszustand“, womit davon auszugehen ist, dass der Verlust von Brutbäumen oder Teillebensräumen in der Umgebung kompensiert werden kann. Angaben zum Schwarzspecht lagen der Bearbeiterin zum Zeitpunkt der Erstellung des Fachbeitrags nicht vor. Diese Vogelart bewohnt ausgedehnte Misch- und Nadelwälder mit hohem Altholzanteil. Im Siedlungsbereich mit den für Schwarzspechte zu kleinflächigen waldartigen Strukturen kann er nur Nahrungsgast sein. Der Raumanspruch von Schwarzspechten erstreckt sich über mehrere hundert Hektar, Nahrungshabitate liegen z. T. mehrere Kilometer weit auseinander. Anhand des Raumanspruchs ist bereits erkennbar, dass ein Verlust von Nahrungshabitaten im Plangebiet nicht erheblich sein kann. Zudem verweilt auch diese Art im „günstigen Erhaltungszustand“ und Nahrungshabitate stehen nicht unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Zu 8: Der Anregung einer weitergehenden Prüfung und Begründung bezüglich der Abweichungen vom Flächennutzungsplan (2000) und dem Landschaftsplan (2005) wird nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan stellt für diese Bereiche Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche dar. Die angesprochenen Planungen sind entweder aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder bleiben hinter dem, was dort planungsrechtlich an Emissionen möglich ist, zurück. Der Flächennutzungsplan für den Bereich der hier in Rede stehenden Bebauungsplanes „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ wird im Zuge des Verfahrens durch Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan gilt in seiner Bearbeitungsstufe lediglich als Fachgutachten und muss zur Erzielung einer verbindlichen Wirkung für die Bauleitplanung zunächst erst in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Insgesamt sind die Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Planaussagen aus der vorbereitenden Bauleitplanung städtebaulich vertretbar.

Diese Banalisierung des Bürgerengagements wird auch im vorliegenden Dokument „Begründung – Planungsstand 25.02.2014“ deutlich und z.T. als „lächerlich“ dargestellt -; auf Seite 14 wird – im Kapitel „6.3 Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren“ - ausgeführt:

„Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich 27 Stellungnahmen mit Anregungen, auf die im Folgenden eingegangen wird. Eine in mehreren Stellungnahmen geäußerte Kritik bezog sich auf die geplante Bebauung unterhalb des denkmalgeschützten Poppe-Parks mit einem Wohnhaussolitär und die damit verbundene Befürchtung, dass die Wohnumfeldqualität der Nachbarn mit der „momentanen Idylle“ beeinträchtigt würde. Mit dem baulichen Eingriff in eine der letzten innerstädtischen Grünflächen würden enorme Einschnitte in den Vegetationsgürtel vorgenommen. Obstbäume gefällt und ein einmaliger Biotopkomplex zerstört werden. Insbesondere wurde geäußert, dass geschützte Tierarten vertrieben würden. Auch wurde vermutet, dass der Bau dieses Hauses Baumfällungen im Immissionschutzgrün an der Hangkante der ehemaligen Eiskeller nach sich ziehen würde, der alte Baumbestand sollte aber erhalten bleiben.“

1. Hierzu ist festzustellen, dass am 20.02.2014, also noch ausreichend weit vor Datum „Planungsstand 25.02.2014“ (siehe Unterlagen) dem Vorsteher der Stadtparlamentes ca. 400 Unterschriften (siehe nachstehende Abb.) übergeben wurden, in denen Gießener Bürger und die Anwohner unmissverständlich zum Ausdruck brachten, dass sie das „Haus im Park“ für einen Fehler halten. Wenn - wie hier geschehen – lediglich von „mehreren“ der 27 Stellungnahmen die Rede ist, so ist das unserer Auffassung **nicht richtig** und muss korrigiert werden, um den Wunsch der Anwohner zumindest für die Akten objektiv zu dokumentieren.

Mein wertvoller Vorschlag besteht in der Stadt Gießen aus:

- durch Fortsetzungen von Bäumen angelernt sein. Bei einem der Gießener wohnen mit dem Grundstück die die ehemaligen „Poppe-Areale“ sowie der Hügel demnach neu zu schaffen
- die Schönheit des Vorort-Lebenswertes Gießen im Parkhaus mit dem Baugebiet zu unterstützen

NAME: _____

Wohnort: _____

PLZ: _____

UNTERSCHRIFT: _____

Siehe diesen Brief zum Thema der Umgestaltung angelegt
 alle von diesem Brief an folgende Adressen senden:
 1. Stadtrat, Keller, Dinkler 20, 34117 Kassel
 2. Bürgerbüro, Keller 15, 34117 Kassel

2. Ferner wurden der Stadtverwaltung im Ausschuss für Bauen und Planung konkrete Fragen gestellt. Diese wurden uns zwar beantwortet, aber im Kapitel „6.3 Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren“ nicht erwähnt.

7. Schlusswort

Der Verein Lebenswertes Gießen e. V. hat den Prozess rund um die Neubepanung des ehemaligen Poppe-Areals von Anfang der Überlegungen im Jahr 2011 an inhaltlich sehr intensiv begleitet und z. T. mit vorangetrieben. In der Reflexion des Prozesses der vergangenen drei Jahre wollen wir der konkreten Auseinandersetzung mit der vorgelegten Planung folgende generelle Überlegungen nachschicken.

Zu 9: Die Hinweise und Einschätzungen zum Umgang mit bisherigen Stellungnahmen und sonstigen Aktivitäten werden zur Kenntnis genommen, können aber wegen des nahezu permanenten Austausches zwischen dem Verein und dem Magistrat im Laufe des Aufstellungsverfahrens nicht nachvollzogen werden.

Eine Beantwortung von Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligungsphase im Rahmen einer sogenannten Vorabwägung, die ausschließlich durch die Stadtverordnetenversammlung getroffen werden könnte, ist rechtlich nicht erforderlich und aus dem allgemeinen Erfahrungshorizont eher nachteilig, da z.B. einzelne Anregungen im Rahmen der bei jeder Planaufstellung notwendigen abschließenden Gesamtabwägung eventuell nicht mit dem richtigen Gewicht – da ja bereits vorabgewogen – gewürdigt werden könnten. Es wird auch davon ausgegangen, dass der Verein und andere Akteure im Planaufstellungsverfahren jederzeit ausreichend informiert waren oder zumindest hätten sein können.

Eine Geringschätzung oder gar die Absicht, bestimmte Argumente oder Interessen ins Lächerliche zu ziehen, war zu keiner Zeit die Motivation des Plangebers. Das genannte Beispiel der Nicht-Benennung der Unterschriftenaktion oder der Bürgeranfragen zur Bauausschuss-Sitzung im Februar 2014 hatte lediglich den (zeitlichen) Hintergrund, dass die Beschlussvorlage des Magistrates (vom 15.01.2014) für den Offenlagebeschluss zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellt war und danach auch nicht mehr verwaltungsseitig ergänzt werden durfte.

Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB das Abwägungsergebnis mitgeteilt. Die Zusammenfassung in der Begründung bezieht sich auf das, was tatsächlich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangen ist. Nur das kann zunächst zur Beurteilung herangezogen werden.

Unser Verständnis der Bürgerbeteiligung

In den letzten Jahren hat die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an v. a. kommunalen Entscheidungsprozessen immer stärker an Bedeutung gewonnen. Durch eine frühzeitige Einbeziehung in die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden sollen aus Sicht des Vereins u. a. folgende Ziele verfolgt werden:

- ✓ Einbeziehung der Erfahrungshintergründe und des spezifischen Sachverstands der Anwohnerinnen und Anwohner, um bessere Politik-Ergebnisse zu erzielen und eine Übernahme von Mitverantwortung für Entscheidungen durch die Bürgerinnen und Bürger zu erreichen,
- ✓ erhöhte Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Gemeinwesen durch stärkere Teilhabe an der politischen Entscheidungsfindung,
- ✓ Entwicklung neuer Ansätze für die Entlastung der kommunalen Haushalte durch aktive Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger,
- ✓ und nicht zuletzt auch eine höhere Bürgerzufriedenheit mit den kommunalen Dienstleistungen.

10.

Um diese und weitere wichtige Ziele zu erreichen, greift die in den einschlägigen Vorschriften des Baurechts vorgesehene Bürgerbeteiligung als frühzeitige Bürgerinformation aus Sicht des Vereins jedoch häufig zu kurz. Stattdessen müssen – zumindest bei wichtigen Projekten – für die einzelnen Verfahrensschritte methodische Ansätze entwickelt werden, die sicherstellen, dass das Know-how der AnwohnerInnen und Anwohner ebenso wie deren Anregungen und Lösungsvorschläge in die Planungen einbezogen werden.

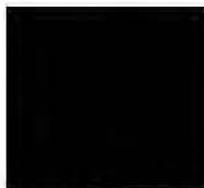
Diese Form der Bürgerbeteiligung sollte bei relevanten Projekten – wie z. B. bei der Entwicklung eines neuen B-Plans für das ehemalige Poppe-Areal – durchgeführt werden, um auch die Akzeptanz der zu treffenden Entscheidungen in der Bürgerschaft zu erhöhen. Um die o. g. Ziele zu erreichen, ist neben einer größeren Transparenz der Vorgehensweise auch die Ergebnisoffenheit der Prozesse eine wichtige Voraussetzung.

Generell sieht der Verein auf Seiten aller Beteiligten (Politik, Verwaltung, Bürgerschaft) noch die Notwendigkeit zum Erlernen bzw. praktischen Umsetzen dieser neuen Rahmenbedingungen. Lebenswertes Gießen e. V. begrüßt daher die Diskussionen in der Gießener Stadtpolitik zur Verabschiedung einer Bürgerbeteiligungssatzung, die dazu beitragen soll, Planungsprozesse neu zu denken und mit neuen methodischen Ansätzen mit Leben zu füllen.

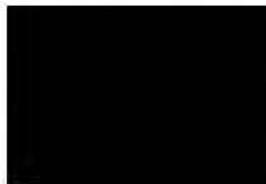
Wir erlauben uns ferner darauf hinzuweisen, dass die hier laienhaft als Fragen / Fazit festgestellten Mängel in den Planunterlagen vorsorglich auch als Einwände – in einer rechtlichen Betrachtung – zu verstehen sind.

Gießen, den 03.04.2014

Verein Lebenswertes Gießen e.V.



35392 Gießen



35392 Gießen

Siehe Anhang: 6 Seiten mit Abbildungen

Zu 10.:

Die grundsätzlichen Ausführungen und Anregungen zur Optimierung der Bürgerbeteiligung in der Bauleitplanung, weit über die Anforderungen des BauGB hinaus, werden begrüßt.

Soweit sie (im Rückblick) das Planaufstellungsverfahren GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ betreffen, sieht der Magistrat – unter Berücksichtigung der einschränkenden Möglichkeiten aufgrund der besonderen Planungs-Konstellation (Investor auf Privatgrundstück, s.o.) und der erkannten unterschiedlichen Interessenlagen sowie Zielkonflikte – keine wesentlichen Defizite.

Ein noch besseres Plan-Ergebnis wäre auch bei noch besserer Beteiligung nicht heraus gekommen.

Anhang: (Abbildungsquellen: im B-Planverfahren veröffentlichte Akten)

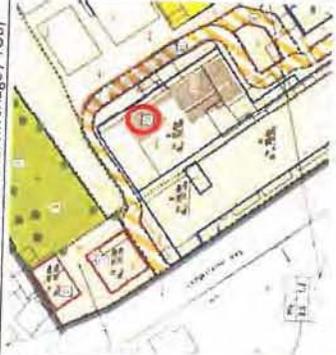
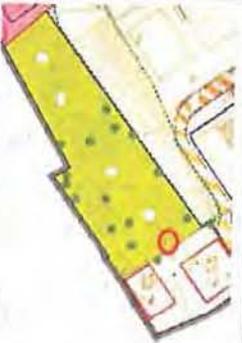
Datum:	2014-03-05	2014-01-20 (Stadtverordnetenvorlage / TOB)	2013-09-26
Kommentar: Unterschiedliche Darstellung des Denkmalschutzes der Gebäude und Kellerräume im Planungsverlauf: auch aktuell falsche Schraffur. Wider besseren Wissens wurde 2013 z.B. auch der obere Bereich des Parks reduziert			
<p> Flächenkennern (unabhängige Kulturdenkmale) des Denkmalbereichs</p> <p> Einbauten; (unabhängige Kulturdenkmale) für den Eigentümernutzen unabhängig von Grundbesitzverhältnisse</p> <p> unabh. von Grundbesitzverhältnisse (Einbauten), die dem Denkmalschutz</p>			

Abb 1: Kartenauszüge zum Denkmalschutzstatus der Keller und Gebäude. (Rot: Hinweis auf Fehler in den Kartenwerken)



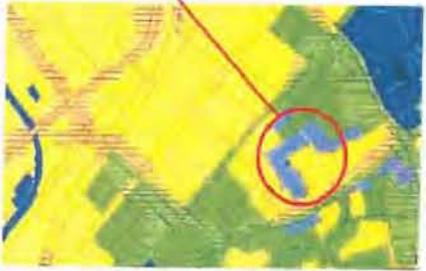
Abb 2:

- a) Kartenauszüge zum Denkmalschutzstatus des unteren Parkbereiches und dem Haus am Parkende. Rote Linie logische Abgrenzung des Ensembleschutzes.
- b) Konflikt am Hangfuß im Bereich des Baufeldes „Haus im Park“. Hier überschneiden sich die Signaturen für „Bepflanzungen etc.“ und „Allgemeines Wohngebiet“ siehe: Roter Kreis

<p>Datum: Kommentar: Baumbestand: Große Kiefer hinter der Villa nicht eingezeichnet</p>	<p>2014-03-05</p> 	<p>2013-09-26</p> 	
<p>Fotos: Verortung Kiefer</p>			

Erhalt von Bäumen

Abb 3: Unvollständige Baumkartierung im denkmalgeschützten Parkbereich (roter Kreis / Pfeil: Standort Kiefer).

<p>3.3 Klima und Luft</p>	<p>Grün- und Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sehr hohe bioklimatische Bedeutung Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Verminderung von Austauschflächen gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren. ■ Hohe bioklimatische Bedeutung Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten, bei Engstellen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten. <p>Siedlungsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Kreis weite Verdichtung, Vermeidung der Dichtung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entseparierung und ggf. Begrünung von Stockmannhöfen. ■ Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Kreis weite Verdichtung, Vermeidung der Dichtung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entseparierung und ggf. Begrünung von Stockmannhöfen.  <p>Stadt Gießen, Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg /Elsa-Brandström-Straße“ - Landschaftspflegischer Fachbeitrag</p>
<p>Kommentär: Demgegenüber werden folgende widersprüchliche Aussagen getroffen:</p>	<p>eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Grünflächen im Plangebiet haben eine hohe bioklimatische Bedeutung, dort geplante Eingriffe sollen die Baukörperstellung beachten und die Bauhöhen gering halten.</p> <p>le zu den Siedlungsgebieten mit weniger günstiger bioklimatischer Situation. Der Puppel-Parik und die angrenzende Grünfläche hat keine klimatische Funktion.</p>

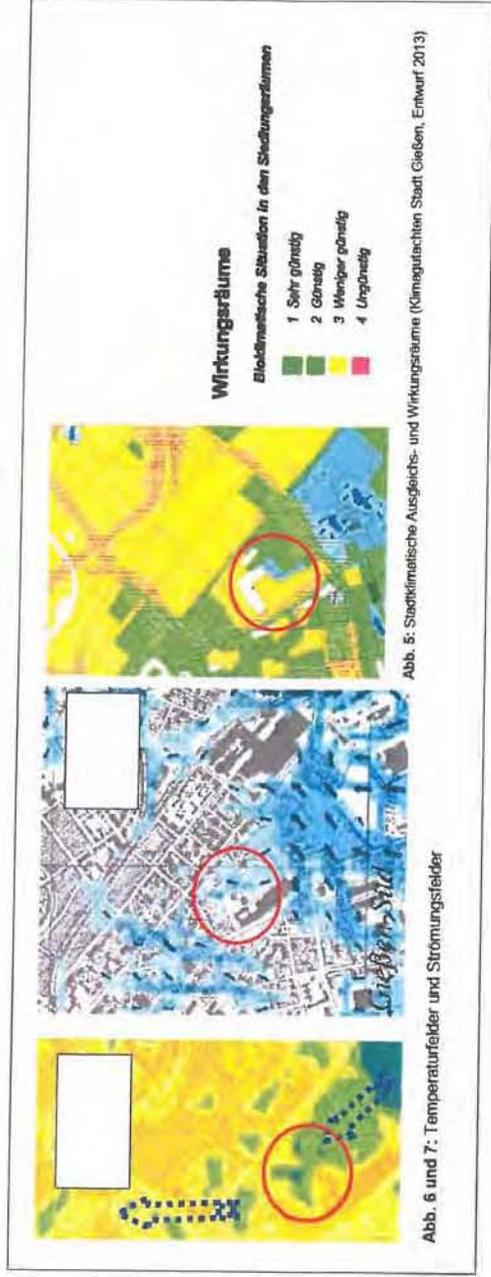


Abb 4: (2 Seiten) Karten und Zitate nachzulesen in den Unterlagen: roter Kreis = Poppe-Areal

Anlage zur Stellungnahme Lebenswertes Gießen e.V.



Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 2 1. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

bitte beachten Sie die Ausführungen im Anhang

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:
 Adresse:
 Datum: 16.10.2013

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
 „B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
 Berliner Platz 1
 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Herr <input type="text"/> , 1. Vors. Verein Lebenswertes Gießen e.V., Walter Süskindstraße <input type="text"/> , 35392 Gießen	vom: 16.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorwort:

1. Der vorgelegte Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan weicht in vielen wesentlichen Punkten von dem ab, was der Gießener Bevölkerung und dem Verein "Lebenswertes Gießen" in den Öffentlichkeitsterminen vorgestellt worden ist.
2. Sehr gravierend wirkt sich die Verkleinerung des Verfahrensgebiets und der damit bewirkten Verfahrensweise "Beschleunigtes Verfahren" gemäß § 13a BauGB aus.

Anregungen / Kritik / Einwände:

1. Rückkehr zum ursprünglichen Geltungsbereich

3. In der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans vom 30.08.2011 wird der Geltungsbereich zwischen Leihgesterner Weg und Wilhelmstraße, Aulweg und Ebelstraße festgelegt.

Für diesen Bereich wird folgendes ausgesagt: *"Mit dieser Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt."*

Dieses Vorhaben sehen wir durch die Änderung der Verfahrensweise als nicht mehr durchführbar an. Die Reduktion des Geltungsbereiches und damit der sog. „Grundfläche“ (kleiner 20.000m²) lässt eine Aufwertung und funktionale Ergänzung des Quartiers nicht mehr zu. Es entstehen im Gegenteil Möglichkeiten, eine Entwertung von vorhandenen und schützenswerten Strukturen und Funktionen vorzunehmen.

Auf Seite 4 Kapitel 4 der textlichen Festsetzungen zum B-Planvorentwurf vom 26.09.2013 findet man: *"Die stadtplanerische Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat aber gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindlichen Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch den Bestand keine weiteren baulichen Entwicklungen möglich sind und auch keine städtebaulichen Missstände oder Nutzungskonflikte bestehen, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Daher wurde das Plangebiet auf den unter 2 beschriebenen Bereich reduziert."*

Dem widersprechen wir. Die nicht bebauten Grundstücksteile (Gärten) in der Wilhelmstraße bieten potentiellen Bauwilligen die Möglichkeit, wiederholt in zweiter Reihe auf kleinen Grundstücken große Gebäude nach dem Vorbild Wilhelmstr. 56a und b zu erstellen. Die für das Gebiet typischen Gärten können somit städtebaulich und naturschutzmäßig entwertet werden.

In der Ebelstraße befindet sich die westliche Straßenseite in einem vorhandenen Bebauungsplangebiet. Die im ursprünglichen Bebauungsplan aufgenommene an den Poppepark angrenzende Häuser- und Gärtenreihe bleibt nach der neuen Abgrenzung außen vor. Wir sehen die Beibehaltung der ursprünglichen Abgrenzung auch hier als sinnvoll an, da für diesen Streifen in

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Jedoch stellt die Planungskonzeption, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.06.2013 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wurde, die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Inwiefern die Anwendung die Aufstellung des Bebauungsplanes als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit „sehr gravierenden Auswirkungen“ verbunden sei, ist zunächst nicht erkennbar.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan entgegen dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird neben einer Erfüllung der allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen insbesondere dadurch möglich, dass der räumliche Geltungsbereich nunmehr auf den Bereich reduziert wird, für den ein nachgewiesenes Planerfordernis besteht. Die städtebauliche Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat demnach gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindlichen Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch den Bestand keine weiteren baulichen Entwicklungen möglich sind und auch keine städtebaulichen Missstände oder Nutzungskonflikte bestehen, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Hierauf wurde in der Begründung bereits hingewiesen. Ferner kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt werden. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt – dies ist unabhängig des gewählten Verfahrens erforderlich.

Zukunft sicherlich kein eigenständiger B-Plan aufgestellt wird, negative bauliche Veränderungen aber auch hier möglich sind.

Fazit:

4. Wir fordern die Beibehaltung der ursprünglichen Fläche zwischen Leihgesterner Weg und Wilhelmstraße, Aulweg und Ebelstraße, wie am 29.08.2011 den Stadtverordneten vorgelegt und von diesen beschlossen:

**2. Untersuchungen naturschutzfachlicher Aspekte:
Gegenüberstellung Ietzustand und Veränderungsprognose**

5. Wird ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt, können die Aussagen zu Naturschutz und Umwelt und die durch die die Planung zu erwartenden Eingriffe stark reduziert werden.

Das faunistische und floristische Gutachten von 2010, das im Auftrag der Firma Poppe entstanden ist, sagt aus, dass das Gelände für einen innerstädtischen Bereich teilweise sehr naturnah und artenreich ist. *"Es besitzt eine hohe innerstädtische Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen."* (Seite 13, letzter Absatz).

Der Gutachter, Herr Korn, konnte mehrere Arten nachweisen, die auf der Roten Liste Deutschland bzw. Hessens auf der Vorwarnliste zu finden sind. Der Gartenrotschwanz ist als gefährdet eingestuft. Die Staatliche Vogelschutzwarte hat 2013 einen Artenschutzleitfaden für diese Art herausgegeben.

Die beiden vorgefundenen Fledermausarten befinden sich im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Dies bedeutet, dass "ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört" werden dürfen. (Korn: *„Die Wochenstuben des Großen Abendseglers befinden sich fast ausschließlich in Baumhöhlen, ein Vorkommen in dem Wäldchen erscheint möglich“*).

Fünf der vorgefundenen Vogelarten stehen zur Zeit des Gutachtens auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland und Hessen.

Das von Herrn Korn beschriebene *"große Artenspektrum"* konnte sich auf Grund der großen Biotopvielfalt entwickeln. Neben dem für Gießen Innenstadt einzigartigen Waldbestand bieten die angrenzenden Grünflächen, Obstbäume, Büsche und Gärten einen vielfältigen Lebensraum. Lebewesen, die diese Mischung aus Waldbäumen, Hecken, fruchttragenden Gehölzen und Grünland als Habitat benötigen, finden hier ideale Bedingungen. Z.B. die verschiedenen Spechtarten können in den kühleren Jahreszeiten insektensuchend auf den Rasenflächen des Parks und in den Nachbargärten gesehen werden.

Herr Korn stellt fest: *"Das Fehlen weiterer Arten kann evtl. auf die begrenzte Erfassungszeit zurückgeführt werden"*. Anwohner haben noch weitere Arten, wie den Schwarzspecht und die zahlreichen Wintergäste beobachtet. Mindestens zwei Fledermausarten fliegen von Richtung Ebelstraße in der Dämmerung in den Poppepark ein, um zu jagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich evtl. um weitere Arten handelt.

Dass der Poppepark für die Waldohreule immer noch potentiell Habitat ist, wird durch zweimalige Beobachtungen (Trautwein-Keller) einer großen jagenden Eulenart im letzten Winter unterstrichen. Den Poppepark nutzten einigen Zugvogelarten aus nördlichen Gefilden als Winterquartier.

Ein weiterer Aspekt für den Artenreichtum ist sicherlich die sehr ruhige Lage. Durch die erfolgte Bebauung des Südbereiches des Poppegeländes hat sich diese auf den Waldgürtel und den denkmalgeschützten Park und seine angrenzenden Flächen in Richtung Günthersgraben reduziert.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).

Zu 4: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2).

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird zunächst auf die vorgenannten Ausführungen zu (2). Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben und konkreten naturschutzfachlichen Erfordernissen behandelt werden. Parallel zu dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Detailschärfe eines Umweltberichtes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, die neben weiteren Gutachten (u.a. Verkehrs-, Schall- und Bodengutachten) die die hier angesprochene Fragestellung nicht berühren, sämtlich in das Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt wurden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung der geplanten Wohnhäuser und Bürogebäude kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Auch die anderen Gutachten sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden gelangen zu keiner gegenteiligen Auffassung, so dass an der Planung grundsätzlich festgehalten wird.

Dieser Bereich liegt an keiner Straße, wird wenig betreten und hat keine Störungen durch Lärm oder Licht.

Eine exakte Standortbestimmung der unterschiedlichen Pflanzen- v.a. Gehölzarten fehlt im Gutachten sowie im Bebauungsplan. Insbesondere arealbestimmende Solitäräume wie die Buche am Südhang, die Rotbuche im Park, oder die Kiefer und Platane hinter der „Poppe-Villa“ müssen dargestellt und auf Vitalität und ihren Erhaltungswert beurteilt werden.

Ebenso gibt es abgesehen von Fledermäusen keine Untersuchung zu weiteren Säugetieren und zu Insekten. Der komplexe und beruhigte Biotopbereich lässt einige Arten erwarten.

6. Im vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf sind die schutzwürdigen Gehölzflächen auf den Poppekellern ohne ihrer weit in das Gelände reichenden Kronen dargestellt. Die Darstellung lässt nicht erkennen, dass ein dauerhafter Schutz für diese, aber auch für die wertvollen Solitäräume (z.B. Rotbuche im Park, Buche im Süden) gegeben ist.
Verbindliche Aussagen dazu sehen wir als dringend notwendig an, um diesen für das Südviertel einzigartigen und wichtigen Biotop dauerhaft zu schützen.

Darüber hinaus fordern wir einen Pflege- und Entwicklungsplan für die vorhandenen Gehölze.

Fazit:

a)

7. Wir befürchten unter anderem, dass die Errichtung des Einzelgebäudes im nördlichen Bereich des denkmalgeschützten Bereichs einen großen Eingriff in die bestehenden Gehölzstrukturen mit sich bringt. Die ca. 10 in diesem Bereich vorhandenen Obstbäume und die weit überragenden Bäume am Hangfuß werden der Bebauung im Wege sein.

Das geplante Gebäude stellt durch die benötigte lange Zufahrt und die große Auswirkung auf den gesamten Grünbereich im nördlichen Teil einen unverhältnismäßig großen Eingriff dar. Die bisher sehr ruhigen und ungestörten Lebensräume werden sehr stark entwertet.

Wenn die dort geplanten Eigentumswohnungen gebaut und verkauft worden sind, können die neuen Eigentümer nach hessischem Nachbarschaftsrecht einen massiven Rückschnitt der all jener Bäume verlangen, die ihnen Licht und Sicht nehmen. Ohne einen solchen Rückschnitt erscheint es kaum vorstellbar, dass dieses fast ganztägig im Voltschatten liegende Gebäude überhaupt bewohnbar ist.

Wir fordern vertiefende und exakte Bestandsaufnahmen zu Flora und Fauna einschließlich Säugetieren und Insekten, ein Artenschutzgutachten, einen Umweltbericht und eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung, eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Anhangsarten der FFH-Richtlinie und eine Untersuchung zu den klimatischen Veränderungen sehen wir für dieses empfindliche Gebiet als angemessen an.

b)

8. Nicht untersucht wurden die mikroklimatischen Auswirkungen der Planungen auf das umgebende Viertel (Stichworte: Staubbindung, Temperatur, Luftaustausch etc.). Somit fordern wir ein entsprechendes Gutachten ein.

3. Gravierende Veränderung der Bewertungen im Denkmalschutz

9. Der Investor hat die Zusage gegeben, die ehemaligen Brauerei- und Luftschutzkeller zu schützen. Dies wird auf Seite 13 des Textteils erwähnt, einen wirklichen Schutzstatus haben die Keller dadurch

Zu 6: Den Anregungen wurde zum Teil bereits entsprochen.

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird nunmehr auch die angesprochene Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da zum gegenwärtigen Stand nicht davon auszugehen ist, dass die Planung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 aufgrund artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Gründe nicht umsetzbar ist, wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption zwar grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert. Verwiesen wird im Übrigen auf die o.g. Ausführungen.

Zu 8: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, die im Umweltbericht dokumentiert wird. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird zum Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials ist die Erstellung eines eigenständigen Gutachtens insofern nicht erforderlich.