

unserer Meinung nach noch nicht. Im Plan ist nur der begehbare Teil der Keller dargestellt. Hier erwarten wir eine konkrete Darstellung und eine verbindlichere Beschreibung der zukünftigen langfristigen Sicherung.

Nicht nachvollziehbar sind für uns die weiteren Aussagen zum Denkmalschutz.

Mit der Reduzierung der bisher als denkmalgeschützt dargestellten Fläche, um die Bebauung des Gebäudes im nördlichen Parkbereich zu ermöglichen, sind wir nicht einverstanden. Entgegen der Aussage, dass es sich hierbei nur um eine bisher falsch dargestellte Dreiecksfläche handelt, zeigt der Bebauungsplanorentwurf, dass auch darüber hinaus Fläche entwidmet worden ist. Somit ist erst die geplante Größe des o.g. Gebäudes möglich; ohne Grenzveränderungen stünde hier ein wesentlich geringerer Abstand zu den Nachbarn zur Verfügung.

Ohne ein Wort darüber zu verlieren, wurde im vorgelegten Plan auch eine Reduktion der denkmalgeschützten Parkfläche im oberen Parkabschnitt (an die Villa angrenzend) vorgenommen, so dass nun der Bereich mit den Standorten der Platane und alten Kiefer im Mischgebiet liegen. Die Konsequenzen werden wir im Verlauf des Verfahrens noch einmal explizit ansprechen.

Von der dicht an den Kellerfuß heranreichende geplante Bebauung und evtl. größere Eingriffe in den Bewuchs geht eine Gefährdung für das schutzwürdige Denkmal aus. *"Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten stellt eine angemessene Möglichkeit dar, um diesbezügliche Schutzforderungen und eine städtebauliche sinnvolle Nachfolgenutzung in Einklang zu bringen"* steht in der Begründung zum Bebauungsplan. Wir hoffen, dass dies noch gilt.

Durch die Aufhebung der denkmalgeschützten Fläche und die dadurch möglichen Bebauungsverfahren haben die Käufer der Wohnungen im unterhalb liegenden Gebäude einen sehr großen Nachteil. Sie haben sich beim Kauf ihrer Wohnungen auf die amtlichen Karten verlassen und höhere Preise für die Lage an der nicht bebaubaren denkmalgeschützten Grünfläche bezahlt.

Bei der Dreiecksfläche handelt es sich um einen Teil des an die Gartenanlage anschließenden Obstgartens. Diese Fläche wurde laut Aussagen des Landesdenkmalschutzamtes gegenüber einer Käuferin von benachbartem Wohneigentum zusätzlich als Vernetzung mit der geschützten Gesamtanlage IX gesehen.

„Eine Aufteilung, kleinteilige Parzellierung oder Herausnahme von Teilflächen aus dieser durchgehenden Grünfläche ist aus Gründen des Denkmalschutzes aber ebenfalls nicht vertretbar.“ Diese Aussage wurde im Oktober 2010 vom Planungsamt schriftlich an Nachbarn der denkmalgeschützten Parkfläche gegeben, die hier ein Kaufinteresse hatten. Mittlerweile ist entgegen dieser Aussage die Fläche aufgeteilt und verkleinert worden.

Wir fordern die Fläche im nördlichen Parkbereich aus Denkmal- und Naturschutzgründen von einer Bebauung freizuhalten. Stattdessen schlagen wir vor, diese Fläche durch Neuanpflanzung von standortgerechten Obstgehölzen in den ehemaligen Zustand zu versetzen. Hiermit kann ein Ausgleich für die Gehölze geschaffen werden, die im Südbereich des Geländes der Tierwelt verloren gegangen sind.

Der ehemalige Pferdestall und die anschließenden Flächen werden im Text als geschützt beschrieben, sind in der Karte aber anders dargestellt.

4. Nachbarschaftsverträgliche Planung des gesamten Areals

10. *"Für das Bebauungsplangebiet wird eine mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt."* Diese Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan wird in zwei Bereichen nicht eingehalten. Die mit 12 Meter sehr hoch geplanten Gebäude Leihgesterner

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der Bereich der beiden Bierkeller der ehemaligen Actienbrauerei (Poppekeller) mittlerweile als Kulturdenkmäler in die Denkmaltopografie aufgenommen wurde, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits aus denkmalschutzrechtlicher Sicht eine Sicherung erforderlich ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst. Die angesprochene Dreiecksfläche ist hingegen nach wie vor nicht Teil des Kulturdenkmals.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Wie bereits unter (7) angesprochen, wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten, aber der bislang im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich wird zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert. Ferner kann angemerkt werden, dass die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude im Mischgebiet im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges entspricht. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt.

Weg/Aulweg werden die unterhalb gelegene Nachbarschaft optisch und belichtungsmäßig massiv beeinträchtigen. Die am Hang oberhalb der Einfamilienhäuser vorgesehenen Gebäude werden von unten gesehen ein "Hochhausfeeling" vermitteln. Die im Westen liegenden sehr hohen Gebäude werden die hangabwärtsliegenden Gebäude extrem verschatten.

Nicht verträglich ist der vorgesehene Bau des schon erwähnten Gebäudes im Norden des Poppeparks für die ebenfalls tiefer gelegenen Anwohner. Diese haben sich auf eine offizielle Darstellung der denkmalgeschützten Fläche und Aussagen des Landesdenkmalamtes verlassen.

Das zurzeit vorgesehene 14x14 m große und 12 m hohe Haus beschattet einige der Wohnungen komplett und beeinträchtigt das Wohnen der meisten Bewohner des vorhandenen Gebäudes stark.

Dies unterstreicht unsere Forderung nach Erhalt der mit alten Obstbäumen bestandenen Fläche und den Verzicht auf eine Bebauung in dem beschatteten und ökologisch sensiblen Bereich.

Fazit:

Wir fordern hier eine besser an die Nachbarschaft angepasste, niedrigere Bebauung in der zweiten Reihe des Leihgesterner Weges, die einen harmonischeren Gesamteindruck des Geländes ermöglicht. Eine derart dominante Bebauung entwertet die unterhalb gelegenen Grundstücke erheblich.

Für den unterhalb des denkmalgeschützten Areals im Norden des Plangebietes gelegenen Bereich fordern wir einen Verzicht der Bebauung.

5. Schallschutzgutachten

11. Auch in diesem Aspekt sieht der Verein noch wesentlichen Handlungsbedarf. So berücksichtigt das vorhandene Schallgutachten für diesen Bereich bisher nicht die reflektierende Wirkung von evtl. in Zukunft jenseits des Leihgesterner Weges entstehenden Gebäuden (siehe vorgesehene Bebauung B-Plan Arndtstr.). Ebenso bleibt im Gutachten der Verkehr innerhalb des Verfahrensgebiets unberücksichtigt.

Durch die drei 12m hohen „Riegelbauten“ sind auch für den Laien nicht abschätzbare „Lärmkanäle“ vorhersehbar. Welche Prognosen gibt es hierzu?

All diese Umstände müssen in das Schallgutachten integriert werden und durch Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastungen v. a. für die in nordöstlicher Richtung gelegenen Wohngebiete (Günthersgraben, Aulweg, Elsa-Brandström-Straße, Wilhelmstraße) ergänzt werden.

6. Bezug zu B-Plan Arndtstraße

12. In Paragraph 13a Absatz 1 wird ausgeschlossen, dass ein beschleunigtes Verfahren stattfinden kann, wenn "mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind...". Wir verweisen auf den Bebauungsplan Leihgesterner Weg/Arndtstraße, der zeitgleich mit dem Bebauungsplan Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße bearbeitet wurde. Die beiden Planungsgebiete liegen in direkter Nachbarschaft und haben gemeinsam große städtebauliche Auswirkungen im Südviertel und mit ihrer Fernwirkung darüber hinaus.

Warum ist trotzdem ein „beschleunigtes Verfahren“ gewählt worden?

Zu 11: Der Anregung wird entsprochen.

Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dargelegt, wird zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung ist es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgläusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin werden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass unabhängig der Untersuchungsergebnisse im Bereich der geplanten Tiefgarage in Richtung der Nachbargrundstücke zur Vermeidung von Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen zum Entwurf des Bebauungsplanes eine entsprechende Wand festgesetzt wird. Zudem wird auch die bereits bestehende Lärmschutzwand in Richtung des Aulweges fortgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird insbesondere dadurch möglich, dass der räumliche Geltungsbereich nunmehr auf den Bereich reduziert wird, für den ein nachgewiesenes Planerfordernis besteht. Die stadtplanerische 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.

Im Übrigen kann angemerkt werden, dass der angesprochene und seit 26.05.2012 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“ unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu betrachten ist, da hier sowohl eine eigenständige Planung und Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden sollte als auch ein anderer Vorhabenträger die Umsetzung der geplanten Bebauung begleitet. Ferner kann angemerkt werden, dass die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, der zufolge die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, nach der Wertung des Gesetzgebers ausschließlich dazu dient, eine verfahrenstechnische Aufspaltung von Bebauungsplänen zu verhindern, um die jeweiligen Schwellenwerte der Grundfläche einzuhalten – mithin ein bauleitplanerisch angestrebtes Planvorhaben rechtsmissbräuchlich in einzelne Teilvorhaben aufzuteilen. Insofern sollen insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden (siehe EuGH, Urt. V. 21.09.1999 – C 392/96). Dies ist vorliegend erkennbar nicht der Fall. Darüber hinaus ist es nach der einschlägigen Kommentierung letztlich eine Einzelfrage, ob der konkrete Bebauungsplan wegen des vor allem zeitlichen, darüber hinaus auch räumlichen und sachlichen Zusammenhanges als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme zu qualifizieren ist – das bloße Aneinandergrenzen zweier oder mehrerer Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurden oder werden sollen, ist hier regelmäßig noch nicht ausreichend.

Das Ergebnis einer solchen gebotenen Einzelfallprüfung kann jedoch vorliegend im Ergebnis dahinstehen, da der Bebauungsplan in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden soll und hierbei einerseits die in Rede stehende gesetzliche Vorgabe nicht greift, andererseits aber zugleich auch für den vorliegend nicht ohne weiteres einschlägigen Fall der Mitberücksichtigung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. GI 04/25 von 2012 noch die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens erfüllt werden. Schließlich kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auch ein Umweltbericht erstellt wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird ebenfalls durchgeführt.

7. 3D-Modell ist unablässig

- 13.** Wie sich gezeigt hat, ist es außerordentlich schwierig, die Luftbilder, Kartenwerke und Pläne aus der zweidimensionalen Betrachtung auf die Vor-Ort-Situation zu übertragen. Unsere bereits früher erhobene Forderung nach einem einfachen dreidimensionalen Modell möchten wir hiermit nochmals mit Nachdruck vortragen, um dem sehr starken Gefälle des Gebietes und den dadurch entstehenden unterschiedlichen Bedingungen für die verschiedenen Grundstücke Rechnung zu tragen.

Auch sind die Befunde eines „Schattenwurfgutachtens“ unseres Erachtens hierbei zu berücksichtigen.

8. Veränderungen im Entstehungsprozess chronologisch dar- und gegenüberstellen

- 14.** Wir würden es begrüßen, wenn zukünftige Änderungen in den Unterlagen markiert oder besser noch in Form einer aussagekräftigen Gegenüberstellung in einer umfassenden Tabelle dokumentiert würden.

Nur mit einer Schritt für Schritt nachvollziehbaren Projekt-Agenda ist unseres Erachtens eine weitere effektive und konstruktive Teilhabe / Mitarbeit möglich.

9. Reaktion auf Anfragen

- 15.** Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens von Bürgerinnen und Bürgern erwarten wir, dass Anfragen an die Stadt zum Verfahren auch kurzfristig beantwortet werden.

Unser Brief an die Frau Bürgermeisterin (E-Mail vom 08.10.2013) wurde bis dato weder mit einer Eingangsbestätigung noch einer Antwort quittiert.

Gießen, den 17.10.2013

Verein Lebenswertes Gießen e.V.

1. Vorsitzender

35392 Gießen

Arbeitsgruppe Poppe

35392 Gießen

Zu 13: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon wurde ein Modell erstellt.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Abwägungsergebnisse zu den formal im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen entsprechend mitgeteilt.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt Gießen
04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Projekt- Zeichen:

Gießen, den 03-04-2014

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

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

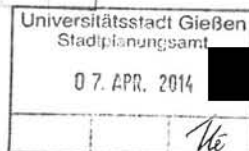
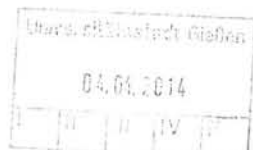
bitte finden Sie fristgerecht in der Anlage unsere Stellungnahme o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: 1. Stellungnahme

Verteiler: ☒

☒ z.d.A.



Ebelstraße
35392 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: [Redacted] u. [Redacted] Ebelstraße [Redacted] vom: 03.04.2014
35392 Gießen

Behandlungsvorschlag

vgl. die folgenden Seiten

**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

Anregungen

Siehe Anlagen: 4 Seiten

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

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

Ebelstr.
35392 Gießen

Anlage zum Formular:

Bebauungsplan GI04/26 "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

Bitte finden Sie nachfolgend unsere Einwendungen zum o.g. Bebauungsplan.

1. Verkleinerung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert, ohne dass die laut Aufstellungsbeschluss von 2011 im Plangebiet liegenden Eigentümer informiert wurden. Der Sinn besteht einzig und allein darin, dem Investor ein beschleunigtes Verfahren zu ermöglichen. Hierdurch ergeben sich enorme Nachteile für das nicht mehr im Plan-Bereich liegende, aber auch für das zu beplanende Gelände:

Bisher bestehende Freiflächen, die nicht im reduzierten Geltungsbereich liegen, sind nicht gegen eine Bebauung z.B. nach § 34 geschützt. Dies gilt insbesondere für die Gartenflächen der Häuser an der Wilhelmstraße, die laut Klimagutachten der Stadt Gießen eine hohe bioklimatische Bedeutung haben.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum einzelne Straßenzüge völlig isoliert ohne den Schutz eines B-Planes belassen werden, während ringsherum Planungssicherheit besteht oder geschaffen wird. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Stadt Gießen in der Vergangenheit wenig gestalterische Vorgaben bei der Anpassung von Neubauten an den Altbestand gemacht hat, ist für die Straßenzüge Ebelstraße und Wilhelmstraße für die nahe Zukunft großer "Wildwuchs" zu befürchten.

Die Umwelt-Belange sind nicht umfassend berücksichtigt worden (s.u.).

Aus diesen Gründen fordern wir, das Plan-Gebiet wieder auf den ursprünglichen Geltungsbereich zu erweitern.

2. Benachbarte Bebauungs-Pläne

In unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden B-Plan GI04/26 befinden sich die Plangebiete "Leihgesterner Weg/ Arndtstraße" sowie "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg – Teilgebiet West".

Wir fordern, diese drei Plangebiete in allen Belangen im Zusammenhang zu betrachten, auch vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, wo explizit von

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 befindlichen Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch die städtebauliche Struktur des Bestandes keine baulichen Entwicklungen möglich sind, die zu städtebaulichen Missständen oder Nutzungskonflikten führen würden, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Gleichwohl steht jetzt nicht Tür und Tor für weitere Bebauungen offen, denn eine Beurteilung jeder möglichen zukünftigen Bebauung erfolgt nach wie vor auf der Basis des § 34 des Baugesetzbuches, demgemäß sich Gebäude in die vorhandene Bebauung und die städtebauliche Struktur einfügen müssen. 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 Einzelfalles erstellt werden.

Neben den tierökologischen Untersuchungen und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist dies eine ausreichende Grundlage für eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

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

Unabhängig davon ist das Planinstrumentarium des § 13a (hier: Falltyp II) geschaffen worden, um im Interesse der Innentwicklung 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. Die Stadt Gießen hat die Entscheidung über die Wahl des Planungsinstrumentariums nach eigenem Ermessen durchzuführen und sich für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Falltyp II) 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 für diesen Bereich richtig und angemessen ist.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Gewerbliche Baufläche dar, unterbrochen durch eine Grünfläche der Zweckbestimmung Schallschutzgrün inmitten des hier thematisierten Baugebietes. Angesichts der entsprechenden Ausweisung können die Ausführungen nicht nachvollzogen werden.

unzureichender Durchgrünung des Südviertels die Rede ist und von der hohen Bedeutung des Grünzuges vom Stadtwald bis zur Frankfurter Straße, der noch zu erweitern sei (und nicht systematisch zu vernichten, wie es zur Zeit geschieht).

3. Umweltschutz

Die Beiträge zum Natur- und Umweltschutz sind äußerst oberflächlich bearbeitet. Völlig inakzeptabel ist, dass zum Thema Artenschutz auf ein Gutachten aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen wird, das noch von den Voreigentümern bzw. deren hauseigenem Investor in Auftrag gegeben wurde. Damit soll keineswegs die Qualität dieses Gutachtens, sondern vielmehr der sehr eingeschränkte Auftragsumfang und die weit zurückliegende Bearbeitung kritisiert werden.

In den aktuell vorliegenden Unterlagen fehlt die im Text zitierte Potenzialanalyse, die auf Gelände-Begehungen im Jahr 2013 beruht. Da diese offenbar entscheidungsrelevant ist, soll sie auch einsehbar gemacht werden.

Aus diesen Gründen fordern wir, dass ein aktuelles, alle Pflanzen- und Tierarten umfassendes Gutachten erstellt wird, das dem innerstädtischen Biotop gerecht wird. Die Umweltbelange sind für das Poppe-Gelände und die benachbarten, bereits beplanten oder in Zukunft zu beplanenden Bereiche gemeinsam zu betrachten.

4. Baumschutz

a. Bäume im Park

Hier fällt auf, dass viele Bäume als Bestand festgesetzt wurden, aber auch, dass etliche nicht im Plan verzeichnet sind. Frau Albrecht hatte bei der Begehung am 04.02.2014 zugesichert, dass sie hier eine Nachbesserung veranlassen will. Dies ist nicht geschehen.

Wir fordern daher, dass alle Bäume, die aktuell im denkmalgeschützten Park stehen, bestands-geschützt werden und nur bei Krankheit oder z.B. wenn sie Schäden verursachen, gefällt werden dürfen.

b. Bäume auf dem Poppe-Hügel

Die Art der Verzeichnung des Baumbestandes auf dem Hügel und auf dessen Hang lässt vermuten, dass die Bäume dort nicht einzeln geschützt sind. Gleichzeitig ist bekannt, dass der Investor den Baumbestand einzeln hat verzeichnen lassen.

Wir fordern daher, dass das Baumverzeichnis des Investors genutzt wird, um Bäume und Sträucher in diesem Bereich einzeln zu sichern. Die alten Bäume dürfen nur im Krankheits- oder Schadensfall durch Neupflanzungen ersetzt werden.

c. Hügel-Ecke im nordwestlichen Bereich

Die kartografische Darstellung in diesem Bereich wurde gegenüber der Vorstufe des Planes deutlich verändert, was offenbar mit der Veränderung des Baufensters für das "Haus im Park" zusammenhängt. Hier überschneiden sich unzulässigerweise die Bereiche "Allgemeines

Zu 3: Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Da sich die Strukturen des Lebensraums nicht wesentlich geändert haben, bieten die Erfassungen von 2010 eine gute Arbeitsgrundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit. Zudem erfolgten mehrere Begehungen, um Habitatpotenziale erneut aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 3.4 dargestellt und in die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingearbeitet.

In der Rechtssprechung zur Bauleitplanung wird ein Zeitraum von bis zu 5 Jahren zwischen Bestandserfassung und Abwägung/Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes regelmäßig als angemessen bewertet.

Zu 4a.: Der Anregung zur vollständigen Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb einer (denkmalgeschützten) Grünfläche wird nicht entsprochen.

Da der Park ebenfalls denkmalschutzrechtlich geschützt ist, wird ein Pflegekonzept erstellt, in dem in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wird, wie die Parkgestaltung durchgeführt wird. Weitergehende Festlegungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind insofern nicht erforderlich.

Zu 4b.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

Zu 4c.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anpassung erfolgte an das Kataster. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet darf mit einer Festsetzung zum Erhalt überlagert werden, hier besteht kein Widerspruch zumal der überwiegende Teil der Grünfläche dem Mischgebiet zugeordnet ist.

Wohngebiet" und "Flächen mit Bindung ... für Bepflanzung". Eine Fläche kann nur eine Funktion haben. Was ist hier gemeint?

Die Fläche des Hügel-Hanges wurde reduziert. Auf diesem kleinen Stück, dass nun dem Wohngebiet zugeschlagen wurde, stehen aber auch alte Bäume. Was geschieht mit diesen?

Nicht berücksichtigt bei der Einzeichnung des Baufensters für das Haus im Park ist weiterhin der Kronen-Umfang der alten Bäume auf dem Hang. Diese Baumkronen reichen weit bis in den geplanten Baukörper hinein. Es ist also nicht richtig, zu versprechen, dass alle gesunden Bäume auf dem Poppe-Hügel erhalten bleiben, wenn das Haus gebaut wird.

Wir fordern daher, in den Plan eindeutige Festlegungen für diese Hügellecke aufzunehmen, die den Erhalt aller Bäume wie versprochen sichern. Das Haus im Park darf logischerweise nicht gebaut werden, da es mit dem Bestand der alten Bäume nicht vereinbar ist.

5. Klima

Aus dem im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zitierten Klimagutachten der Stadt Gießen geht eindeutig hervor, welche hohe Bedeutung die Grünflächen auf dem ehemaligen Poppe-Gelände für die Nachbarschaft und diesen Bereich des Südviertels haben. Interessanterweise ist in der Abb. 5

"Wirkungsräume" ausgerechnet ein Großteil der Flächen, die aktuell umstritten bebaut oder beplant werden, weiß und damit als "ohne Funktion" eingezeichnet. Dies gilt z.B. für die am Leihgesterner Weg von der Firma Winter bebauten bzw. beplanten Flächen ebenso wie die Gärten der Häuser Wilhelmstraße 60 / 62, aber auch für den Poppe-Park und die Baufläche für das Haus im Park. Die Abbildungen zu "Grün- und Freiflächen" bzw. "Temperatur- und Strömungsfeldern" sprechen aber eine ganz andere Sprache. Aus diesen geht deutlich hervor, wie wichtig gerade die Baufläche des Hauses im Park für das Kleinklima in diesem Bereich ist.

Wir fordern, die von der Stadt selbst erarbeiteten Klima-Ergebnisse wahrheitsgemäß in den B-Plan GI04/26 zu übernehmen. Dies bedeutet zwangsläufig, dass das Haus im Park, auch wegen seiner unverhältnismäßig viel Fläche verbrauchenden Zuwegung, nicht gebaut werden darf.

6. Parkplatz

Im aktuellen Plan sind auf dem Parkplatz auf dem Poppe-Hügel mehrere Gebäude eingezeichnet, die es dort zum größten Teil nicht gibt. Ist hier jetzt doch eine Bebauung vorgesehen, entgegen aller Versprechungen? Oder handelt es sich abermals nur um eine "versehentlich falsche Einzeichnung"? Im Verlauf allein dieses Bebauungs-Planverfahrens sind bereits sehr viele solcher Fehler aufgetreten. Ist das der Standard? Sehen wir es richtig, dass auch der bereits abgerissene Schornstein noch als Bestand eingezeichnet ist?

Wir fordern, dass der Plan an dieser Stelle überprüft und korrigiert wird.

Zu 5: 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 Grundlagenerhebung 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 derartiger 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 6.: Der Hinweis bzw. die Fragen werden zur Kenntnis genommen.

Grundlage für die Darstellung ist das amtliche Liegenschaftskataster, das u.a. die bestehenden Carports und einen mittlerweile rückgebauten Unterstand darstellt. Eine Bebauung ist hier jedoch nicht möglich. Diese ist ausschließlich in den Bereichen zulässig, die innerhalb von überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) liegen.

7. Denkmalschutz

a. Park

Der in der Denkmaltopografie eingetragene Denkmalschutz im unteren Bereich des Poppe-Parks wurde aufgehoben, damit dort ein einzelnes Haus gebaut werden kann. Da die Denkmaltopografie einen amtlichen und laut Vorwort verbindlichen Charakter im Sinne von "Rechtssicherheit über den geschützten Bestand" hat, ist dieses investorenfreundliche Handeln überhaupt nicht nachvollziehbar.

Wir fordern daher, den mit Sinn und Verstand dort verzeichneten Denkmalschutz wieder in Kraft zu setzen, damit ein städtebaulich und im Sinne des Umgebungsschutzes völlig unakzeptables Bauunterfangen in dritter Reihe an dieser Stelle verhindert wird.

b. Keller

Obwohl längst bekannt ist, dass lediglich die beiden Brauerei-Keller unter dem Firmengebäude als Baudenkmäler geschützt sind, sind die Keller-Räume zum wiederholten Male in der vorliegenden Planstufe falsch eingezeichnet. Welche Absicht steckt dahinter? Weder der Vorraum noch das noch zugängliche Eiskellerpaar sind als Baudenkmäler geschützt, wie uns die Landesdenkmalbehörde in Wiesbaden eindeutig versichert hat.

Wir fordern dringend, den Denkmalschutz für die Keller korrekt wiederzugeben. Außerdem sollte die Stadt Gießen ein hohes Interesse daran haben, auch die Eiskeller wegen der bekannten hohen lokalgeschichtlichen Bedeutung auch amtlich schützen zu lassen, und deshalb selbst den Denkmalschutz auch für diese Keller-Teile einfordern.

Abschließend möchten wir hervorheben, dass wir die Einwendungen des Vereins *Lebenswertes Gießen e.V.* vollumfänglich mit in unsere private Einwendung übernehmen.

Gießen, den 03.04.2014

Zu 7a: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Park

Zuständig für die Unterschutzstellung von Gebäuden und für Freiflächen ist das Landesamt für Denkmalpflege. Einzig diesem obliegt es diese Entscheidung zu treffen. Die Unterschutzstellung bezieht sich auf den Poppe-Park. Dieser wurde in seinen Katastergrenzen nach wie vor berücksichtigt. Die Klarstellung erfolgte im Übrigen auf Betreiben der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Zu 7b: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keller

Im Bebauungsplan wurden nachrichtlich die gesamten Keller übernommen. Unabhängig davon, obliegt es nicht der Festsetzung eines Bebauungsplanes über den Schutzstatus von Kulturdenkmälern zu befinden. Dies ist einzig und allein Aufgabe des Landesamtes für Denkmalpflege und ist gesichert im Hessischen Denkmalschutzgesetz. Ein Denkmal bleibt insofern ein Denkmal, egal ob es in einem Bebauungsplan als solches dargestellt ist oder nicht. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die nachrichtliche Übernahme einer unmittelbaren Rechtswirkung entfaltenden Vorschrift.

Kron, Gabriele

Von: [REDACTED] | Ebelstrasse [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 17. Oktober 2013 13:59
An: Weigel-Greilich, Gerda; Kron, Gabriele; Stadtplanungsamt
Cc: fraktion@giessen-spd.de; fraktion@cdu-stadt-giessen.de; fdp-fraktion@martinwpreiss.de; mail@piratenfraktion-giessen.de; Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen; stadtfraktion@gruene-giessen.de
Betreff: BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße__Anregungen
Anlagen: 61_Bürgerformular_Vorentwurf_Leihgesterner_Weg_Elsa-Brandström-Straße__LeGI#.pdf
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

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich,

1. Sehr geehrte Damen und Herren,

wie uns bekannt wurde, sind in den nächsten 2 Wochen Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Poppe vorgesehen.
Uns gegenüber wurden von Vereinsmitgliedern Befürchtungen geäußert, dass insbesondere auch die alte Buche im Süd-Hangbereich Schaden nehmen könnte.
Wir bitten Sie daher, dem Eigentümer gegenüber mitzuteilen, keinerlei Veränderungen am Baumbestand vorzunehmen, bevor abschließende Festsetzungen im dann gültigen B-Plan vorliegen.

2. Im Anhang finden sie bitte ferner unsere Anregungen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des o. g. Bebauungsplan-Vorentwurfs kurz zusammengefasst; leider hatten wir kaum Zeit, auf alle Aspekte im Detail einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
2. Vors. Lebenswertes Gießen e.V.

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 [REDACTED], Ebelstraße [REDACTED], 35392 Gießen vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zudem kann angemerkt werden, dass die angesprochene Buche nach entsprechender Prüfung erhalten werden soll und entsprechend zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt wird.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtplanungsamt

Von: [REDACTED] Ebelstrasse [REDACTED]
 Gesendet: Freitag, 18. Oktober 2013 07:35
 An: Stadtplanungsamt; Kron, Gabriele
 Betreff: BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“__Anmerkungen__Hilbrich
 Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
 Kennzeichnungsstatus: Lila
 Anlagen: B-Plan_Vorentwurf_Leihgesterner_Weg_Elsa-Brandström-Straße__Bürgerformular__Antwort_Hilbrich##.pdf

Weitergeleitet an Hö, Hn am 18.10.2013 Mi.

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
 <!--[if !supportLineBreakNewLine]-->
 <!--[endif]-->

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anhang finden sie bitte meine Anregungen und Fragen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des o. g. Bebauungsplan-Vorentwurfs.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

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 [REDACTED], Ebelstraße [REDACTED] 35392 Gießen vom: 18.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



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 meine Anregungen auf beigefügten Unterlagen.

(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



Anlage zum Formular:

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

Bitte finden Sie nachfolgend aufgrund der außerordentlich knappen Bearbeitungsfrist meine Anregungen in Stichworten. Gerne bin ich bereit, detaillierte Ausführungen auf Anfrage nachzureichen.

Anregungen und Fragen:

1. Warum wurde der Termin für die Offenlegung des Vor-Entwurfes in einen Zeitraum gelegt, wo ein Feiertag und die beginnenden Herbstferien Bürgerinnen und Bürgern mit schulpflichtigen Kindern kaum Zeit gelassen wird, die umfassenden Unterlagen zu sichten?
Ich habe durchaus großes Verständnis dafür, dass Investoren und Planer schnelle Entscheidungen brauchen, und somit die Beratungstermine der zuständigen Gremien beachtet werden müssen. Aber: Warum nur 3 Wochen bis Fristende und vor allem warum erst am Montag 30.09.2013 die Bereitstellung der Unterlagen, Fristende aber am Freitag. Allein dadurch sind 2 Wochenenden zur Bearbeitung verschenkt worden! Abgesehen davon, hätte das Verfahren einfach schon früher stattfinden müssen.
2. In den Unterlagen wird von einem Vor-Entwurf gesprochen; auf dem Antwortformular ist von Bebauungsplan-Entwurf die Rede. Gibt es da einen Unterschied? In welchem Stadium der Planung befindet sich die Bearbeitung?
3. Ich bitte um eine ausführliche Begründung und nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung bezüglich der Veränderungen des räumlichen Geltungsbereiches (Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2011) gegenüber dem ursprünglich geplanten Areal, wie es ja auch noch im Juni 2013 öffentlich vorgestellt wurde. Hat man tatsächlich 2 Jahre gebraucht um festzustellen, dass man sich damals womöglich einfach nur „geirrt“ hat? Der Hinweis auf die fehlende Notwendigkeit erscheint recht dürftig.
4. Ist es demnach möglich, dass nunmehr Gebäude - wie auf der nachfolgenden Abbildung zu erkennen - gebaut werden können?

siehe Abbildung auf der Folgeseite

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Zudem gelten für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine mit der eigentlichen Entwurfsoffenlegung als zweitem Verfahrensschritt vergleichbaren Vorgaben hinsichtlich der Dauer der Beteiligung. Da im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens auch mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen stattgefunden haben, wird ein dreiwöchiger Beteiligungszeitraum für ausreichend erachtet.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind als Vorentwurf zu verstehen. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt hingegen in einem zweiten Verfahrensschritt über die Dauer eines Monats und wird mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

5. Ist eine weitere Bebauung in der zweiten Reihe wie dargestellt prinzipiell möglich und von den Verantwortlichen der Stadt gewollt?
(Hinweis: nach dem Erwerb unserer Häuser in der Ebelstraße haben wir z.B. das Mietgebäude in der zweiten Reihe um 1,5 Stockwerke reduziert, um eine umgebungsverträgliche Bebauung in einem denkmalgeschützten Bereich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bausünden aus dem letzten Jahrtausend sollten in aktuellen Verfahren ausgeschlossen werden und nicht Tür und Tor für Spekulanten geöffnet werden).
6. Aus welchen fachlichen Gründen wurde der laut Denkmaltopographie der Stadt Gießen geschützte Park in seiner Fläche und im Zuschnitt verändert und letztlich an beiden Enden beschnitten?
Im oberen Teil wurde die unmittelbar an die Villa angrenzende Fläche bis unterhalb des Anbaues hinter dem „Pferdestall“ aus der geschützten Parkfläche ausgegrenzt. Die hierzu gültige Werteschablone weist auf ein Mischgebiet hin, wo vorher ein denkmalgeschützter Park war.



Zusatzfrage: Warum ist die denkmalgeschützte Villa nebst umgebender Flächen und Gebäude kein Wohngebiet sondern auch als Mischgebiet vermerkt?

7. Der Hinweis auf die Forderungen zum Erhalt der alten Parkfläche und den Schutz des waldähnlichen Gehölzstreifens auf dem Poppe-Hügel versteht sich von selbst. Bitte beachten Sie hierzu auch die Ausführungen in der Stellungnahme des Vereins Lebenswertes Gießen e.V.
8. Der Verkehrslärm durch die Zufahrt auf den geplanten Parkplatz hinter dem Verwaltungsgebäude der Fa. Poppe muss unbedingt durch geeignete Maßnahmen wie Schallschutzwände, Bepflanzungen etc. eingeschränkt werden. Hierzu würde ich

Die stadtplanerische 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. Da das eigentliche Bauleitplanverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss insbesondere bedingt durch den bis vor kurzem noch andauernden Betrieb der Firma Poppe und den Änderungen in der Planungskonzeption erst zum jetzigen Zeitpunkt mit Durchführung des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens formal weitergeführt wird, ist die Entscheidung über die Verfahrensart zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine abschließende Prüfung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen der skizzierten Bebauungsmöglichkeiten kann nicht pauschal erfolgen, sondern ist im Einzelfall entsprechend vorzunehmen. Jedoch kann angemerkt werden, dass eine rückwärtige Bebauung in dieser Form nicht angestrebt wird.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sind insofern regelmäßig durch ein ausgewogenes Nebeneinander beider Hauptnutzungen gekennzeichnet. Vorliegend wird für den Bereich des Poppe-Geländes überwiegend Mischgebiet festgesetzt, sodass einerseits die geplanten gewerblichen Nutzungen und andererseits auch die geplanten Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind.

auch eine Schrankenanlage anregen, da mit Sicherheit binnen kürzester Zeit dieser Parkplatz von Kliniksangestellten oder Studenten 24 Stunden am Tag frequentiert wird. Was ist hier konkret vorgesehen ?

9. Im weiteren Verfahren behalte ich mir ergänzende Anmerkungen und Einwendungen vor. Leider war - wie bereits dargestellt - die Fristsetzung denkbar ungünstig und viel zu kurz um alle Unterlagen durchzuarbeiten.

Gießen, den 17.10.2013



Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits dargelegt, wird zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung ist es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin werden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Parkierungsverkehrs führen im Bereich des Wohngebäudes Nr. 82 ohne Schallschutzwand zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Einhaltung des Orientierungswertes wird die bestehende Lärmschutzwand an der Einfahrt am Aulweg in den Berechnungen mit einer Höhe von 3,2 m angesetzt, die Länge der Wand bleibt unverändert. An den anderen Gebäuden ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Schallschutzmaßnahmen.

Die bereits bestehende Lärmschutzwand in Richtung des Aulweges wird fortgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Ferner kann angemerkt werden, dass die geplante Verkehrsführung durch die Errichtung einer entsprechenden Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen wird, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.