



Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



*Fin-Gf  
17m*

**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:  
7 Seiten Text  
1 Vermessungskarte



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]  
Adresse: [Redacted]  
Datum: 04.04.2014

(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:

*Datenblatt, Druckauswert, Anwohnerinteressen, Belange*

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

<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b>	
<b>hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“</b>	
<b>Abwägung</b> 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] Ebelstraße [Redacted] 35392 Gießen	vom: 04.04.2014

**Behandlungsvorschlag**

vgl. folgende Seiten

## Anmerkungen zum Bebauungsplanvorentwurf

### 1. Grundsätzliches

- Wir stellen in Frage, dass der §13 Baugesetzbuch für das Planungsgebiet zur Anwendung kommen kann bzw. darf.
- Wir sind der Meinung, dass aus städtebaulichen Gründen das Verfahrensgebiet im ursprünglichen Umfang inklusive Wilhelmstraße und Ebelstraße hätte beibehalten werden müssen.
- In der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplan 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 der überplanbaren Fläche lässt eine Aufwertung und funktionale Ergänzung des Quartiers nicht mehr zu. Im Gegenteil es entstehen Möglichkeiten eine Entwertung von vorhandenen und schützenswerten Strukturen und Funktionen vorzunehmen. Eine wirkliche städtebauliche Entwicklung für das Südviertel findet in der vorgelegten Planung nicht statt.
- Die einmalige Chance einen öffentlichen Raum im mit vorwiegend mehrgeschossig bebauten Südviertel zu schaffen, wird durch die vorgelegte Planung veran.
- §13 Absatz 2 BauGB trifft nicht zu. In der vorliegenden Planung konnte nicht ausgeräumt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

### 2. Gutachten als Grundlage der Planung

- Das faunistische und floristische Gutachten von 2010 ist für die darauf basierenden Auswertungen (Vorprüfung des Einzelfalls, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zu alt und im Untersuchungsumfang nicht ausreichend.
- Das Gutachten wurde damals unter anderen Voraussetzungen in Auftrag gegeben.
- Das Untersuchungsgebiet und umgebende Flächen haben sich mittlerweile stark verändert.
- Die Veränderungen haben einen Einfluss auf die Lebensräume und auf die Arten.
- Im faunistischen Gutachten wurden nur Gehölze, Vögel und Fledermäuse untersucht. Weitere Säugetieren sowie Insekten, Amphibien usw. wurden bisher nicht untersucht.
- Der Gutachter weist im Gutachten darauf hin, dass der zeitliche Umfang für die Untersuchungen gering war.
- Der Gutachter vermutet, so seine Aussage im Gutachten, weitere Arten. Wir haben schriftlich bereits darauf hingewiesen, dass vermutlich weitere Fledermausarten vorhanden sind. Der Schwarzspecht wurde von mehreren Anwohnern immer wieder beobachtet. Der Grünspecht hat seine Höhlenbäume auch im Osten des Grüngürtels des Poppeparks und nutzt die angrenzenden Grasbereiche zur Futtersuche. Das Revier ist in den letzten Jahren durch Bebauung stark beeinträchtigt worden und wird durch die Vorhaben in Zukunft stark weiter reduziert.
- Die Belange des Schwarzspechtes sind nicht untersucht worden, obwohl das Stadtplanungsamt schriftlich auf das Vorkommen verwiesen wurde. Gesichtet wurde er sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich des Poppegeländes.

### Zu 1: Die Hinweise werden 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 Teilnahmeverfahrens 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 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 Teilnahmeverfahren durchgeführt sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt werden.

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 zu dem die es im Ergebnis zu keiner anderen Schlussfolgerung führen würde.

Unabhängig davon ist das Planinstrumentarium des § 13a BauGB 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).

Die 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 und hat dieses durch den Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung entsprechend bestätigt

#### **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Da sich die Strukturen des Lebensraums nicht wesentlich geändert haben, bieten die Erfassungen von 2010 eine gute Arbeitsgrundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit. Durch die erneute Aufnahme der Habitatstrukturen war es zudem möglich, die Befunde zu ergänzen und hinsichtlich aktueller Entwicklungen im Gebiet einschätzen zu können. Die Ergebnisse sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 3.4 dargestellt und in die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingearbeitet.

Da hinsichtlich des Artenschutzes 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 Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags tragen den Anforderungen 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.

Der Grünspecht wird in den Unterlagen 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. Der Schwarzspecht 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. Eine gesonderte Untersuchung der „Belange des Schwarzspechtes“ ist somit nicht erforderlich.

Aus den oben genannten Gründen fordern wir eine aktuelle und umfassendere floristische und faunistische Untersuchung sowie einen erweiterten Artenschutzfachbeitrag.

### 3. Betrachtung der in Nachbarschaft befindlichen Bebauungsvorhaben

- Die Planungen in den Bebauungsplänen "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandströmstraße", "Leihgesterner Weg/Arndtstraße" und das Vorhaben "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg-Teilgebiet West" wirken sich auf die Lebensräume, der im Gutachten angegebenen geschützten Arten, sowie auf die nicht im Gutachten untersuchten Arten aus und müssen deshalb zusammen betrachtet werden. Ausweichen auf andere Habitate wird für viele Arten, vor allem für die seltenen und geschützten sehr schwierig, da sie Spezialisten sind. Auf die Reduzierung der Lebensräume auf dem Poppegelände und im gesamten Umfeld einschließlich der Grünlandflächen des Gebietes Schlangenzahl wurde oben schon hingewiesen. Dies wirkt sich auch auf Arten mit großen Revieren aus.

### 4. Potentialanalyse

- Die zwei angegebenen Potentialanalysen sind nicht veröffentlicht und somit nicht bekannt. Diese sollten zu den veröffentlichten Unterlagen hinzugefügt werden.

### 5. Karte

- 5.1 • In der Karte zum Bebauungsplanvorentwurf fehlen in der Bestandsaufnahme die verbliebenen Obstbäume in Nord-Osten. Es handelt sich um ausgewachsene Bäume, die Höhlenbewohnern Ersatzlebensraum für die bereits gefälltten Obstbäume im Südosten bietet.
- 5.2 • Die Bäume auf dem Poppehügel sind in der Karte nicht ausreichend geschützt. Die Darstellung "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eröffnet weiterhin die Möglichkeit vorhandene Gehölze zu entfernen. Die Aussagen im Textteil ermöglichen ebenfalls den Eingriff in den Gehölzbestand.
- 5.3 • Die Bebauung auf dem angrenzenden Grünland wird unvermeidbar zu einer Reduzierung des dann angrenzenden Gehölzbestandes führen.
- 5.4 • Die Argumentation in der Begründung unter Punkt 6.3 Abs. 8 "...jegliche Natur - mit der Zeit verändern..." ist nicht in Ordnung. Bei einem Eingriff ist immer der aktuelle Stand bei der Beurteilung heranzuziehen. Da es sich um schützenswerte Strukturen handelt, müssen diese mit geeigneten Maßnahmen gesichert werden. Weiter heißt es im selben Absatz: "Falls Höhlenbäume gefällt werden müssen..." Wenn hier besonders geschützte Arten oder deren Lebensstätten betroffen sind, ist §44 BNatSchG heranzuziehen. Eine Ausnahmegenehmigung kann nur unter besonderen Bedingungen erteilt werden. Z.B. übergeordnetes, öffentliches Interesse. Ein Investment zählt nicht unbedingt dazu... Zu diesen Höhlenbäumen gehören unter anderem die noch vorhandenen Obstbäume im Bereich des geplanten Gebäudes im Park.
- 5.5 • Die Abgrenzung von WA2 reicht in den mit Bäumen bestandenen Böschungsbereich der Poppekeller hinein. Die Abgrenzung erscheint willkürlich. Sie finden im Anhang eine Einmessung des Poppehügels des AfB Marburg.
- 5.6 • Die Kronen der Bäume reichen über die Abgrenzungen hinaus und sind somit in der Karte nicht berücksichtigt.

**Zu 3.: 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 m<sup>2</sup> 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 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 5.1.: Der Anregung zur vollständigen Festsetzung der Obstbäume zum Erhalt wird nicht entsprochen.**

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände sind in einer ausführlichen Bestandsaufnahme erfasst worden und wurden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

**Zu 5.2. und 5.3.: Die beiden Einschätzungen (Schutzwirkung der gewählten Festsetzung und Auswirkungen der Neubebauung auf Grünbestand) werden so nicht geteilt.**

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.

Planung und Baumbestand sind aufeinander abgestimmt, so dass mit dem Verlust von weiteren angrenzenden Bäumen nicht zu rechnen ist.

**Zu 5.4.: Die naturschutzfachliche Bewertung der Obstbäume wird so nicht geteilt..**

Die Schutzwürdigkeit der Obstbäume konnte im Rahmen der gutachterlichen Erfassung und Beurteilung nicht nachgewiesen werden.

**Zu 5.5.: Die Einschätzung einer willkürlichen Abgrenzung wird zurückgewiesen.**

Die Abgrenzung orientiert sich am Kataster.

**Zu 5.6.: Trotz der Überschreitung der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Erhalt durch die Baumkronen unterliegen die betroffenen Bäume vollständig dem Schutzstatus.**

Ausschlaggebend für den Schutzstatus der Bäume ist der Standort des Baumes innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und nicht der Umfang der (evtl. darüber hinaus gehenden) Baumkronen.

- 5.7
- Auf den Poppekeller sind mehrere Gebäude als Bestand dargestellt. Die beiden großen Gebäude (mit St gekennzeichnet und nordöstlich davon mit Höheneintrag) sind nicht vorhanden. Die Darstellung in der Karte ist somit nicht richtig. Bei weiteren Eintragungen kann ich dies nicht feststellen, da wir das Gelände dort nicht ausreichend kennen.

## 6. 5. Landschaftsplan der Stadt Gießen

- Die Planung hält sich nicht an die Vorgaben des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der gesamte Grünbereich einschließlich der nördlichen Rasenfläche dargestellt. Im Landschaftsplan des Büro Fischers von 12.03 wird auf eine ungenügende Durchgrünung des Südviertels hingewiesen. Die Durchgrünung ist nach Erstellung des B-Plans in den letzten Jahren durch Bebauungen weiterhin eingeschränkt worden.
- Im Landschaftsplan der Stadt Gießen werden im Kapitel 5.1.3.5, Seite 171, die Notwendigkeiten von Grünflächen in der Stadt beschrieben:

*"Grünflächen können in der Stadtlandschaft nicht nur eine wichtige Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes übernehmen, sondern verfügen auch über vielfältige Funktionen. Sie dienen der Naherholung, dem Luftaustausch, der Luftreinigung, dem Lärmschutz oder der Grundwasserneubildung. Sie vermögen die Umweltbelastungen in der Stadt zu mindern und damit die Wohn- und Lebensqualität erheblich zu steigern."*

Der L-Plan sieht die Entwicklung neuer Verbundsysteme vor, unter anderem folgendes Grünflächenverbundsystem zur Stärkung des innerstädtischen Naturhaushaltes (L-Plan, Seite 172/173) :

*Im Bereich des Grünzuges entlang des Leihgesterner Weges*

- die Gewerbefläche zwischen Leihgesterner Weg und Günthersgraben
- Medizinische Poliklinik, Katholische Kirche und Katholisches Krankenhaus zwischen Friedrichstraße und Liebigstraße

- die Naturwissenschaften zwischen Paul-Meimberg-Straße und Wartweg

*Unter Einbeziehung der gehölzreichen Freiflächen der Neuen Kliniken und der Klinik Seltersberg, dem Villenviertel zwischen Leihgesterner Weg und Wilhelmstraße sowie weiterer kleinerer Grünflächen kann ein breites Band vom Stadtwald bis zur Frankfurter Straße geschaffen werden, in dem mehrere grünbestimmte Flächen nahe beieinander liegen.*

- Dieses Verbundsystem besteht weitgehend , wurde allerdings entgegen den Vorgaben im L-Plan durch die Bebauungen von bisher nicht versiegelten Grünflächen in der jüngeren Vergangenheit geschwächt. Die geplante Bebauung am Nordende des

### Zu 5.7.: Der Hinweis wird 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.

### Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsplan wurde als Fachgutachten insofern als zu beachtender Belang in die Planung und die Abwägung eingestellt.

Poppeparks wird weitere Grünflächen, die zu dem Verbundsystem gehört unumkehrbar zerstören.

- Wir fordern die Stadt Gießen auf keine weiteren Grünflächen innerhalb des Grünzuges zu versiegeln. Dies betrifft in diesem Fall die Flächen innerhalb des Poppeparks.

## 7. 6. Vorprüfung des Einzelfalls

- In der Vorprüfung des Einzelfalls werden an verschiedenen Stellen Behauptungen aufgestellt, die nicht ausreichend begründet werden. Teilweise werden falsche Schlussfolgerungen gezogen, z.B., dass der Bebauungsplan nicht im Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen steht, dass sich die Auswirkungen bzw. Bedeutungen des Bebauungsplans auf das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld (Nachbargrundstücke) beschränken, usw..
- Unter Punkt 1.5 der "Vorprüfung des Einzelfalls" (Seite 8) wird die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abgeprüft. Hier wird gesagt: "Einzig die Errichtung des nördlichen Gebäudes schränkt die Grünfläche als möglicher Nahrungsraum der Vogelarten ein." Natürlich findet hier eine Einschränkung des Nahrungsraumes durch den starken Eingriff in die Fläche statt..
- Die Aussage "Grünflächen als Habitate geschützter Tierarten bleiben weitgehend erhalten" ist so nicht zutreffen. Der Biotoptyp Grünland, hier extensiv-genutztes Grünland, das bis vor zwei Jahren mehrmals im Jahr gemäht wurde, wird durch den Neubau des Gebäudes am Nordende des Parks zu ca. 40% baulich überprägt. Der Eingriff wirkt durch seine Lage über die eigentliche versiegelte Fläche weit hinaus auf die verbleibende Grünfläche und wird absehbar weitere Eingriffe verursachen. Die ehemalige Parkfläche wird zu einer größeren Gartenfläche reduziert.
- Unter 2.1. in dem Gutachten "Vorprüfung des Einzelfalls" sagt der Gutachter, nachdem er im Text an anderer Stelle den Wert und die "lokale Bedeutung" des Poppeparks angeführt hat, "Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können erhebliche nachteilige Wirkungen jeweils ausgeschlossen werden." (Seite 9) In seiner anschließenden Aufzählung der Möglichkeiten von Vermeidung und Verminderung führt er unter anderem "Erhalt der Grünflächen" an. Dies sehen wir genau so.

## 8. 7. Klima und Luft, Boden

Die Schlussfolgerungen, die aus dem Entwurf des Klimagutachten gezogen werden, sind unlogisch. Hier findet im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Fehlinterpretation statt:

- Die bioklimatische Situation (Abb. 5) von Ebelstraße und dem angrenzenden Bereich der Wilhelmstraße sowie den nördlich liegenden Bereichen ist ungünstig, also verbesserungswürdig. Zu den Grünflächen des Poppeparks können mangels fehlender Legendenfarben keine Aussagen getroffen werden.

## Zu 7.: Die Hinweise auf widersprüchliche Aussagen zwischen Vorprüfung und Planbegründung werden zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Vorprüfung gemäß der gesetzlichen Erfordernisse hinreichend konkret erstellt und ordnungsgemäß abgestimmt worden.

Ein Zusammenhang der benachbarten Bebauungspläne wird bestätigt. Die Einschätzung bzgl. der abzurufenden Schutzgüter ist Richtlinienkonform erfolgt. Mit dem Begriff der weitgehenden Erhaltung wurde die ausreichende Sicherung eines überwiegenden und zusammenhängenden Grünflächenanteiles beschrieben.

## Zu 8.: 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 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,

*Stille Karte 5 bei*



*Auslastung*



*Ku = Gf  
10m*

- Abbildung 6 zeigt die Wichtigkeit, der in den bebauten Bereich hineinreichenden Temperaturfelder. Auch hier spielt der gesamte Poppepark einschließlich der angrenzenden Grünlandflächen eine positive Rolle für angrenzende Bereiche.
- Die Strömungsfelder können den Poppehügel nicht passieren. Eine Ausbreitung findet allerdings nördlich davon statt, in dem Bereich in dem das Haus im Park geplant ist.
- In Abbildung 8 ist der Baumbereich auf dem Hügel einschließlich der nördlichen Grünfläche in Richtung Ebelstraße als Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischen Bedeutung eingezeichnet. Beschrieben wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten...
- Die Wohnbebauung Ebelstraße und Ecke Wilhelmstraße einschließlich der Grünfläche, die mit dem Haus im Park überbaut werden soll, sind bioklimatisch mäßig bis hoch belastet. Es besteht hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Weiter wird beschrieben, dass keine weitere Verdichtung erfolgen soll, die Durchlüftung verbessert werden muss, Erhöhung des Vegetationsanteil und Erhalt aller Freiflächen,... Diese Aussagen unterstreichen die Aussagen des Landschaftsplans.
- Auf gemähten Grünlandflächen entsteht Kaltluft, die innerstädtisch für das Klima notwendig ist. Diese Flächen sind im Bereich Poppe und im angrenzenden Bereich schon stark reduziert worden, um so wichtiger ist der Erhalt der verbleibenden Rasenflächen.
- Aus stadt- und bioklimatischen Gründen darf das Haus im Park nicht gebaut werden, da es an einer klimastrategisch wichtigen Stelle entstehen soll. Die verbliebene Grünfläche wird für das Gebäude und dessen Zufahrt und Stellplätze um einen großen Teil reduziert. Es wird ein relevantes Hindernis für die Luftströmungen geschaffen. Die Gesundheit und das Wohlbefinden anderer Bürger würde für ein Wohnhaus beeinträchtigt.
- Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird, wie an anderen Stellen der Planung auch, nur die Versiegelung durch das geplante Wohnhaus angesprochen. "Alle umliegenden Frei- und Grünflächen sollen nicht berührt werden..."(Seite 8). Die Versiegelung der Zufahrt und der Stellplatzflächen wird nicht berücksichtigt. Da diese zusätzlich mit ca. 500 m<sup>2</sup> anzusetzen sind, wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Arten davon ausgehen. Diese Betrachtungen müssen nachgeholt werden.

**8. Geplantes Gebäude im Park**

- 9.
- Die Planung des Gebäudes im Park widerspricht vielen verschiedenen Belangen.
  - Die noch verbliebene 160 Jahre alte Parkfläche im Norden und Nordosten wird durch das Haus auf weniger als die Hälfte reduziert.
  - Das geplante Gebäude entwertet die Restgrünfläche.
  - Für eine Gebäudefläche von ca. 200 m<sup>2</sup> wird zusätzlich eine 70 m lange Zufahrt, die im Plan mit 4-5 m Breite dargestellt (also ca. 300 m<sup>2</sup>) ist, und eine Stellplatzfläche ca. 90 m<sup>2</sup> versiegelt. Dieser Eingriff ist unverhältnismäßig. In der gesamten Planung ist

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 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Gießen sowie die Eigentümer und Investoren haben alle städtebaulich relevanten Belange in dem gebotenen Umfang und der erforderlichen Tiefe untersuchen lassen sowie mehrere Ortstermine durchgeführt, so dass es möglich ist, eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

stellen. Auch die Verwendung von nicht vollversiegelnden Materialien stellen einen Eingriff dar und beeinträchtigen den Naturhaushalt.

- Wie dem Entwurf des Klimagutachtens zu entnehmen, darf aus stadt- und bioklimatischen Gründen dieser Bereich nicht versiegelt werden. Die angrenzenden Wohnbereiche werden durch die negative Beeinflussung von klimatisch negativ beeinflusst.
- Die unmittelbare Lage am Poppehang mit dem Gehölzbewuchs wird zu Eingriffen in den Baumbestand führen.
- Die noch vorhandenen alten Obstbäume mit ihren Höhlen werden dem geplanten Baukörper im Nordosten des Planungsgebiets weichen müssen.
- Die teilweise nach europäischem Recht, nach Bundesrecht und nach hessischem Recht geschützten Arten verlieren weiteren Lebensraum und werden beeinträchtigt. Die Artenvielfalt wird reduziert. Der wertvolle innerstädtische naturnahe Bereich mit hoher lokaler Bedeutung (Faunistisches und floristisches Gutachten, Korn, Seite 13) wird stark entwertet.

#### 9. Stadtplanung

10. • Der Süden Gießens wird abschnittsweise baulich investoren gesteuert weiterentwickelt. Es fehlt hier, so die Auskunft der Stadt, ein Gesamtentwicklungsplan in dem auch andere Belange, wie z.B. Naherholung, Naturschutz, Klima, Bewegungsabläufe, berücksichtigt sind.
11. • Hier im Poppepark bietet sich die einmalige Chance im Südviertel einen grünen, öffentlichen Raum zu schaffen. Das Südviertel mit seinen vielen Bewohnern, die vorwiegend in Mehrfamilienhäusern leben, hat keine solche Begegnungs- und Erholungsmöglichkeit. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft braucht fußläufige Grün- und Freiflächen, die sie aufsuchen können. Der fortschreitenden Bewegungsarmut müssen verlockende Parkflächen im direkten Umfeld entgegen gesetzt werden. Innerstädtisches Grün ist wichtig für die psychische und die körperliche Gesundheit. Aus diesem Grund sollte hier die Chance genutzt werden, das Südviertel bürgerfreundlich zu gestalten, indem eine innerstädtische naturnahe, alte Parkfläche für Mensch und Tier erhalten wird.

#### 10. Einsehbarkeit

12. • Der Poppepark ist nicht nur von der Elsa-Brandström-Straße einsehbar, wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Vorprüfung zum Einzelfall behauptet. Rings um den Poppepark leben eine sehr große Anzahl von Anwohnern, die einen direkten Blick auf den Parkbereich haben, geschätzt handelt es sich um mindestens 400 Personen. Auch von weiteren entfernteren Standorten ist der Baumbestand sichtbar.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blicks auf eine unverbaute freie Landschaft oder einer Parkanlage gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Angemerkt sei, dass sich das geplante Gebäude im Westen so weit wie möglich an die dortige Grundstücksgrenze zum Park anlehnt und im Osten soweit wie möglich Raum lässt. Darüber hinaus wurde das Gebäude bzw. auf der Ebene des Bebauungsplanes das Baufenster bereits zum Entwurf hin verschmälert auf 13 x 15,50 m. Zwischen der Baugrenze und der östlichen Nachbargrenze sind 8,0 m Abstand und zur nördlichen Grundstücksgrenze sind 5,50 m festgesetzt.

An beiden Seiten geht der Bebauungsplan über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,0 m deutlich hinaus. Ferner wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung von Laubsträuchern vorzusehen ist und somit die direkte Einsehbarkeit zumindest abzumildern. Die Erschließung erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise.

Was die angeführten naturschutzfachlichen Belange anbelangt, so wurden während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan tierökologische Untersuchungen durchgeführt, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Gutachten sowie die seitens der Behörden und Träger Öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen tragen keine Bedenken vor, die einer Bebauung in diesem Bereich grundsätzlich entgegenstehen. Die Stadt Gießen hält insofern an der hier vorliegenden Planung fest.

#### Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebene Art der Bodennutzung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan stellt für die hier angesprochenen Bereiche Wohnbaufläche, Mischbaufläche bzw. Gewerbliche Baufläche und ergänzend Lärmschutzgrün dar. Die hier durchgeführten Planungen bleiben hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten deutlich hinter dem zurück was bspw. die Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht.

Für jede „Investorenplanung“ wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und 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.

**Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Eigentümer steht entsprechenden Verhandlungen mit der Bürgerschaft diesbezüglich offen gegenüber.

**Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

### 11. Denkmalschutz

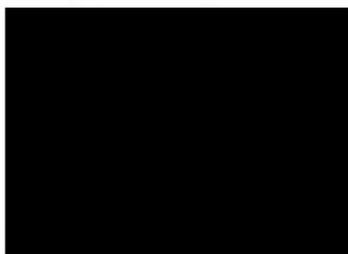
- Erfreut sind wir über die Unterschutzstellung der ehemaligen Brauereikeller unter den Gebäuden und natürlich über den Erhalt und den Schutz der Keller im Poppehang.
- Nicht nachvollziehbar ist die Reduzierung der denkmalgeschützten Fläche im Park.

### 12. Einwendungen

- Die Abarbeitung der Einwendungen empfinden wir als sehr unzureichend.
- Außerdem hat uns die Art und Weise der Aussagen zu den Einwendungen sehr befremdet, da man den Eindruck gewinnen musste, dass ein Teil ins Lächerliche gezogen wurden.

### Fazit:

**Wir sind überzeugt, dass Umweltbelange und der gesunde Menschenverstand der Bebauung des nordöstlichen Parkbereichs mit einem Gebäude entgegenstehen.**



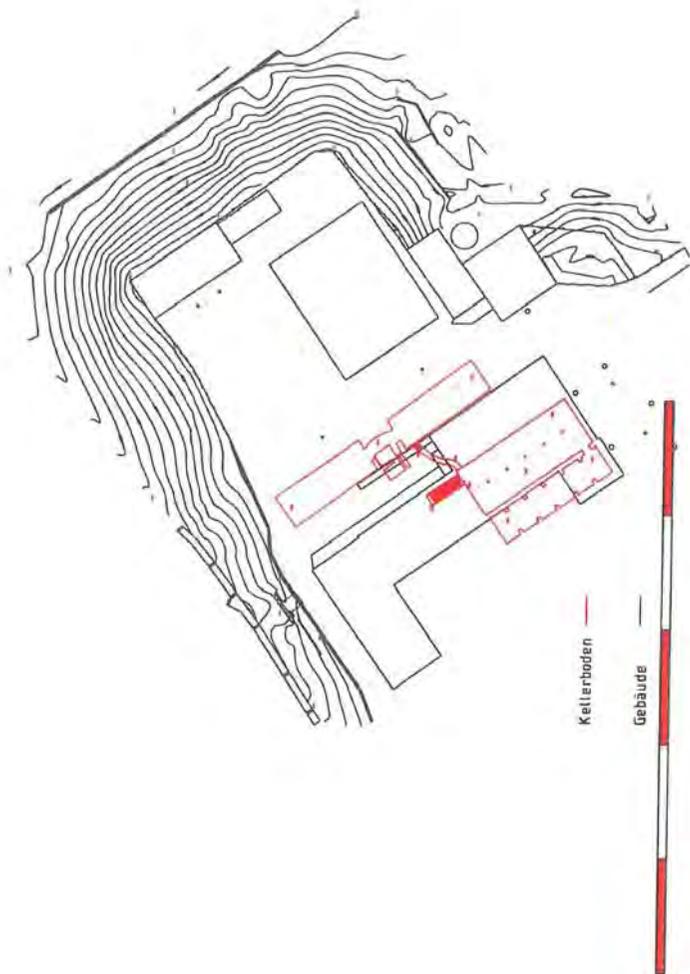
**Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ wurden eine Schalltechnische Untersuchung, ein Verkehrsgutachten, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie tierökologische Untersuchungen durchgeführt, einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie Bodenuntersuchungen durchgeführt, die in das Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt wurden. Die Untersuchungen gelangen insgesamt zum Ergebnis, dass durch das Gesamtprojekt einschließlich der Bebauung des Solitärgebäudes voraussichtlich keine Auswirkungen entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung führen werden.

Die Stadt Gießen hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Sie sieht die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, gelangt aber aufgrund der Beurteilung der naturschutzfachlichen, verkehrlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Belangen und den in den Beteiligungsverfahren von den Behörden vorgebrachten Anregungen, die einer Beschlussfassung sämtlich nicht entgegenstehen, zu der Auffassung, dass die Vorteile der Realisierung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung insgesamt überwiegen.



Anlage der Stellungnahme

**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

Siehe Anlage  
V

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 17.10.2013  
V

(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: Familie [REDACTED] und [REDACTED] Ebelstraße [REDACTED], 35392 Gießen	vom: 17.10.2013
---	-----------------

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

**Stellungnahme, Kritikpunkte und Anregungen zum Bebauungsplan GI04/26  
"Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße"**

Wir schließen uns der Stellungnahme des Vereins "Lebenswertes Gießen" an!

**Folgende Ergänzungen fügen wir noch hinzu:**

1. - Unser Garten der Ebelstraße ■ schließt direkt an den Poppepark an und ergänzt den Biotopkomplex. Die im Gutachten von Herrn Korn dargestellte und schützenswerte Artenvielfalt erleben wir jeden Tag aus nächster Nähe. Die Zusammensetzung der unterschiedlichen Lebensräume ermöglicht auch den **schützenswerten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes, der Roten Liste Hessen, der Roten Liste Deutschland und den FFH-Anhangsarten** ein Überleben im Gießener Südviertel.

Die Artenliste ist in einem größeren Untersuchungszeitraum sicherlich noch zu ergänzen. Die drei Spechtarten einschließlich ihrer Nisthöhlenstandorte, Gartenrotschwanz, Girlitz usw. sind von unserem Haus aus zu beobachten.

Wir können auch die **Vernetzung** des Poppepark mit den rückwärtigen Gärten auf der Westseite der Ebelstraße und den angrenzenden Parkanlagen der Studentenverbindungen bezeugen. Hier finden Flug- bzw. Wanderbewegungen von Vogelarten, aber auch von kleinen Säugetieren, wie z.B. dem Igel, Eichhörnchen und dem Marder statt.

Die Schneise zwischen der Ebelstraße 27 und 29 (nach Aussagen von Nachbarn auch weitere) dienen mindestens zwei Fledermausarten als Einflugschneise in den Poppepark. Sie jagen über der Grasfläche des denkmalgeschützten Parks, den Bäumen und auch in unserem Garten. Unsere Teiche werden ebenfalls genutzt.

Eine große Eulenart haben wir letzten Winter zweimal im Bereich Ebelstraße/Leihgesterner Weg spät abends jagend gesehen.

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird darüber hinaus neben dem noch ausstehenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, der auch eine weitergehende Erfassung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht umfasst und Gegenstand der Entwurfsauflegung ist.

Beobachten können wir auch unterschiedliche Wintergäste, die oft mehrere Wochen bleiben u.A. einen Mäusebussard, Seidenschwänze und unterschiedlichste Meisenarten.

Sehr vielfältig ist die Insektenpopulation, z.B. verschiedener Wildbienen und Hummeln.

Nachtaktive Arten nutzen den im Stadtbereich befindlichen sehr dunklen Park, der auf der Seite zur Ebelstraße hin durch keine Lichtquellen gestört wird.

Die Weinbergschnecke findet scheinbar sehr gute Lebensbedingungen, da sie häufig vorkommt.

Bei der Untersuchung von Fauna und Flora wurden sowohl die Rastvögel als auch Insekten, Schnecken und Säugetiere nicht mit betrachtet.

Über Amphibien wurde immer mal wieder im Zusammenhang mit dem sehr kleinen Teich im oberen Poppepark berichtet, kann von uns aber nicht bestätigt werden.

2. Eine Bebauung in dem für innerstädtische Verhältnisse naturnahen Bereich des Poppeparks lehnen wir ab.
3. **Das vorgesehene Gebäude im Nordbereich des denkmalgeschützten Parks stellt einen unverhältnismäßig großer Eingriff in diesen wertvollen und im Südviertel einmaligen Lebensraum dar.**
4. Viele der vorhandenen Tierarten werden von dieser ökologischen Entwertung des Grünbereichs betroffen. Es ist der Verlust von verschiedenen Populationen zu befürchten.

Die Auswirkungen werden die Fläche selbst betreffen. Die noch vorhandenen Obstbäume des ehemaligen Obstgartens der Firma Poppe müssen für den Neubau gerodet werden. Die Obstbäume im Südbereich des Poppegeländes sind zum großen Teil schon für die Bebauung von Einfamilienhäuser gewichen. Die hier nach Herrn Korn aufgefundene Fledermausart benötigt eine Ausweichmöglichkeit. Statt einer Entfernung dieser letzten Obstgehölze, sollte über eine Ergänzung als Ausgleich nachgedacht werden.

**Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

5. Weiterhin ist eine Bebauung ohne Eingriff in den waldartigen Baumbestand auf dem Kellerhügel nicht möglich. Ein Entfernen der Randbegrünung stört die Stabilität der in zweiter Reihe am Hang stehenden Waldbäume. Das Gleichgewicht des kleinen Waldbereichs wird gestört.
6. Durch den vorgesehenen Bau des Gebäudes in der zur Zeit noch relativ ruhigen Ecke zwischen dem denkmalgeschützten Park und Günthersgraben **strahlen die Störungen in alle Richtungen aus** und entwerten den gesamten Bereich als naturnahen Lebensraum.
7. Bisher nicht untersucht wurde die **klimatische Auswirkung** des Poppeparks auf die Umgebung. Kalt- und Frischluftentstehung, Staubbildung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit wirken sich unserer Meinung nach auf das gesamte Südviertel aus. Da Kaltluft unter anderem auf Grünland entsteht ist eine übermäßige Störung abzulehnen. Auch dies spricht gegen eine Errichtung eines großen Gebäudes im Nordbereich des Parks.
8. **Untersuchungen zu den verschiedenen Arten, eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung, ein Umweltbericht und Aussagen zu den Arten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie müssen für das Poppegelände durchgeführt werden.** Wir verweisen auf das Bundesnaturschutzgesetz und die FFH-Richtlinie.
9. **Einspruch erheben wir gegen eine Reduzierung der denkmalgeschützten Fläche** zu Gunsten einer Bebauung. Wir haben bei den Umbauten an unserem Haus Ebelstraße ■■ Denkmalvorgaben berücksichtigt, obwohl das Gebäude nicht denkmalgeschützt ist, aber im Gesamtensembel IX liegt. Die Renovierung der Ebelstraße 24, einem Backstein-Jugendstilgebäude, war aufwändig und teuer, da wir gemeinsam mit den Miteigentümern Denkmalschutzaufgaben nachgekommen sind. Wir haben die vorgegebenen Maßnahmen gerne ergriffen, um die historische Ausstrahlung des Viertels zu erhalten und zu fördern. Umso unverständlicher und für uns nicht akzeptabel ist die Entwidmung von denkmalgeschützter Fläche der Parkanlage und des Gesamtensembels IX zu Gunsten eines "Klotzes".

#### **Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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 bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

#### **Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, die im Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

Ferner kann angemerkt werden, dass an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten wird, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert werden.

#### **Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zur Einschätzung des Planungserfordernisses bereits eine entsprechende städtebauliche Bestandsaufnahme. Zudem wurde bereits eine faunistische und floristische Kartierung des Plangebietes durchgeführt, die Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gewesen ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird darüber hinaus neben dem noch ausstehenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch eine weitergehende Erfassung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht umfasst und Gegenstand der Entwurfs offenlegung ist. Die entsprechenden Gutachten und Unterlagen ermöglichen eine vollständige Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials auch gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben.

10. Wir gehören zu der Gruppe von an den Poppepark angrenzenden Nachbarn, die eine Anfrage bezüglich des **Kaufes** der der Ebelstraße zugewandten **Grünfläche** getätigt haben. Folgende Antwort haben wir im Juli 2010 erhalten.

Ich kann Ihnen aber bereits mitteilen, dass die von Ihnen angesprochene parkähnliche Gartenanlage auf dem Grundstück Fl.5 Flurst. 414 aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen ein denkmalgeschütztes Kulturdenkmal ist, das als solches zu erhalten ist und derzeit nicht in Überlegungen zur Neustrukturierung eingebunden wird. Eine Aufteilung, kleinteilige Parzellierung oder Herausnahme von Teilflächen aus dieser durchgehenden Grünfläche ist aus Gründen des Denkmalschutzes aber ebenfalls nicht vertretbar."

Wir sind davon ausgegangen, dass dies für den angrenzenden und als denkmalgeschützt dargestellten Bereich genau so gilt. Die Unterschutzstellung war für uns kein Problem, da es nie um eine Bebauung sondern lediglich um eine Sicherstellung der vorhandenen denkmalpflegerischen und landschaftspflegerischen wertvollen Struktur ging.

Nach dieser schriftlichen Aussage und der zweimaligen **öffentlichen Zusage der Bürgermeisterin Frau Weigel-Greilich**, dass keine Bebauung am Nordende des Parks stattfindet, sahen wir diesen als geschützt und uns als chancenlos an und haben unsere Bemühungen eingestellt.

Umso erstaunter waren wir daher über die vorgenommenen Vermessungen im Park. Zwei Anrufe bei zuständigen Vertretern der Stadtverwaltung führten zu der Auskunft, dass keine Gefährdung der denkmalgeschützten Fläche und der wertvollen Parkfläche bekannt und geplant ist.

Die mittlerweile vorgenommene Kehrtwendung, für die dazu "heimlich" mit dem amtlichen Denkmalschutz Fakten geschaffen wurden, steht unserer Meinung nach im **Konflikt mit der uns zugesagten Offenheit im Prozess und der zugesagten Bürgerbeteiligung** und stellt unsererseits die Glaubwürdigkeit der verantwortlichen Personen bei der Stadt Gießen in Frage.

11. Wir bitten um die Beibehaltung der ursprünglich von den Stadtverordneten **beschlossenen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**. Wir sehen es sowohl für die Ostseite der Ebelstraße sowie für die Wilhelmstraße als notwendig an,

#### **Zu 9: 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. Inwiefern hier denkmalschutzrechtliche Vorgaben aufgehoben werden sollten ist mithin nicht erkennbar.

#### **Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Zu 11: Der Anregung wird nicht entsprochen.**

Die stadtplanerische Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat 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.

auch hier Vorgaben zur Bebauung zu machen, damit keine weiteren städtebaulichen Misstöne (siehe Wilhelmstraße) hinzu kommen können sondern eine **geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt wird, welche das gesamte Quartier aufwertet und funktional ergänzt**, wie in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans beschrieben wird.

12. Den Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen mit ihren Gehölzbeständen als "Teil einer "innerstädtischen Verbindungsachse" die als innerstädtischer Grünzug in den Landschaftsplan übernommen wurde und erhalten sowie- ggf. auch über Maßnahmen an den Straßenzügen-ausgebaut werden soll." (Begründung, Seite 2) sehen wir als notwendig an.

Diese Aussage und weitere Aussagen in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 30.08.2011 des Stadtplanungsamts und der Stadtverordneten zur Aufwertung unseres Wohnviertels begrüßen wir sehr.

**Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Verwiesen wird auf die o.g. Ausführungen zu (5).





04.04.2014

Universitätsstadt Giessen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen  
Stadtplanungsamt  
07. APR. 2014

**BEBAUUNGSPLAN GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“**

*Handwritten initials*

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

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

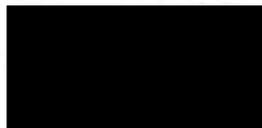
Datum: 4.4.14

(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

<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b>	
<b>hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“</b>	
<b>Abwägung</b> 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: Dr.  Wilhelmstr. , 35392 Giessen	vom: 04.04.2014

Behandlungsvorschlag

## Anmerkungen zum Bebauungsplanvorentwurf

### 1. Grundsätzliches

- Wir stellen in Frage, dass der §13 Baugesetzbuch für das Planungsgebiet zur Anwendung kommen kann bzw. darf.
- Wir sind der Meinung, dass aus städtebaulichen Gründen das Verfahrensgebiet im ursprünglichen Umfang inklusive Wilhelmstraße und Ebelstraße hätte beibehalten werden müssen.
- In der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplan 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 der überplanbaren Fläche lässt eine Aufwertung und funktionale Ergänzung des Quartiers nicht mehr zu. Im Gegenteil es entstehen Möglichkeiten eine Entwertung von vorhandenen und schützenswerten Strukturen und Funktionen vorzunehmen. Eine wirkliche städtebauliche Entwicklung für das Südviertel findet in der vorgelegten Planung nicht statt.
- Die einmalige Chance einen öffentlichen Raum im mit vorwiegend mehrgeschossig bebauten Südviertel zu schaffen, wird durch die vorgelegte Planung vertan.
- §13 Absatz 2 BauGB trifft nicht zu. In der vorliegenden Planung konnte nicht ausgeräumt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

### 2. Gutachten als Grundlage der Planung

- Das faunistische und floristische Gutachten von 2010 ist für die darauf basierenden Auswertungen (Vorprüfung des Einzelfalls, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zu alt und im Untersuchungsumfang nicht ausreichend.
- Das Gutachten wurde damals unter anderen Voraussetzungen in Auftrag gegeben.
- Das Untersuchungsgebiet und umgebende Flächen haben sich mittlerweile stark verändert.
- Die Veränderungen haben einen Einfluss auf die Lebensräume und auf die Arten.
- Im faunistischen Gutachten wurden nur Gehölze, Vögel und Fledermäuse untersucht. Weitere Säugetieren sowie Insekten, Amphibien usw. wurden bisher nicht untersucht.
- Der Gutachter weist im Gutachten darauf hin, dass der zeitliche Umfang für die Untersuchungen gering war.
- Der Gutachter vermutet, so seine Aussage im Gutachten, weitere Arten. Wir haben schriftlich bereits darauf hingewiesen, dass vermutlich weitere Fledermausarten vorhanden sind. Der Schwarzspecht wurde von mehreren Anwohnern immer wieder beobachtet. Der Grünspecht hat seine Höhlenbäume auch im Osten des Grüngürtels des Poppeparks und nutzt die angrenzenden Grasbereiche zur Futtersuche. Das Revier ist in den letzten Jahren durch Bebauung stark beeinträchtigt worden und wird durch die Vorhaben in Zukunft stark weiter reduziert.
- Die Belange des Schwarzspechtes sind nicht untersucht worden, obwohl das Stadtplanungsamt schriftlich auf das Vorkommen verwiesen wurde. Gesichtet wurde er sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich des Poppegeländes.

### Zu 1: Die Hinweise werden 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 Teilnahmeverfahrens 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 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 Teilnahmeverfahren durchgeführt sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt werden.

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 zu dem die es im Ergebnis zu keiner anderen Schlussfolgerung führen würde.

Unabhängig davon ist das Planinstrumentarium des § 13a BauGB geschaffen worden um im Interesse der Innentwicklung die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern. Es sollen die vorhandenen Potentiale der Innentwicklung 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).

Die 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 und hat dieses durch den Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung entsprechend bestätigt

## **Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Da sich die Strukturen des Lebensraums nicht wesentlich geändert haben, bieten die Erfassungen von 2010 eine gute Arbeitsgrundlage für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit. Durch die erneute Aufnahme der Habitatstrukturen war es zudem möglich, die Befunde zu ergänzen und hinsichtlich aktueller Entwicklungen im Gebiet einschätzen zu können. Die Ergebnisse sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 3.4 dargestellt und in die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingearbeitet.

Da hinsichtlich des Artenschutzes 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 Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags tragen den Anforderungen 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.

Der Grünspecht wird in den Unterlagen als Brutvogel aufgeführt. Diese Vogelart weilt hessenweit im „günstigen Erhaltungszustand“, womit davon auszugehen ist, dass der Verlust von Brutbäumen oder Teilebensräumen in der Umgebung kompensiert werden kann. Der Schwarzspecht 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. Eine gesonderte Untersuchung der „Belange des Schwarzspechtes“ ist somit nicht erforderlich.

Aus den oben genannten Gründen fordern wir eine aktuelle und umfassendere floristische und faunistische Untersuchung sowie einen erweiterten Artenschutzfachbeitrag.

### 3. Betrachtung der in Nachbarschaft befindlichen Bebauungsvorhaben

- Die Planungen in den Bebauungsplänen "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandströmstraße", "Leihgesterner Weg/Arndtstraße" und das Vorhaben "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg-Teilgebiet West" wirken sich auf die Lebensräume, der im Gutachten angegebenen geschützten Arten, sowie auf die nicht im Gutachten untersuchten Arten aus und müssen deshalb zusammen betrachtet werden. Ausweichen auf andere Habitate wird für viele Arten, vor allem für die seltenen und geschützten sehr schwierig, da sie Spezialisten sind. Auf die Reduzierung der Lebensräume auf dem Poppegelände und im gesamten Umfeld einschließlich der Grünlandflächen des Gebietes Schlangenzahl wurde oben schon hingewiesen. Dies wirkt sich auch auf Arten mit großen Revieren aus.

### 4. Potentialanalyse

- Die zwei angegebenen Potentialanalysen sind nicht veröffentlicht und somit nicht bekannt. Diese sollten zu den veröffentlichten Unterlagen hinzugefügt werden.

### 5. Karte

- 5.1** In der Karte zum Bebauungsplanvorentwurf fehlen in der Bestandsaufnahme die verbliebenen Obstbäume in Nord-Osten. Es handelt sich um ausgewachsene Bäume, die Höhlenbewohnern Ersatzlebensraum für die bereits gefälltten Obstbäume im Südosten bietet.
- 5.2** Die Bäume auf dem Poppehügel sind in der Karte nicht ausreichend geschützt. Die Darstellung "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eröffnet weiterhin die Möglichkeit vorhandene Gehölze zu entfernen. Die Aussagen im Textteil ermöglichen ebenfalls den Eingriff in den Gehölzbestand.
- 5.3** Die Bebauung auf dem angrenzenden Grünland wird unvermeidbar zu einer Reduzierung des dann angrenzenden Gehölzbestandes führen.
- 5.4** Die Argumentation in der Begründung unter Punkt 6.3 Abs. 8 "...jegliche Natur - mit der Zeit verändern..." ist nicht in Ordnung. Bei einem Eingriff ist immer der aktuelle Stand bei der Beurteilung heranzuziehen. Da es sich um schützenswerte Strukturen handelt, müssen diese mit geeigneten Maßnahmen gesichert werden. Weiter heißt es im selben Absatz: "Falls Höhlenbäume gefällt werden müssen..." Wenn hier besonders geschützte Arten oder deren Lebensstätten betroffen sind, ist §44 BNatSchG heranzuziehen. Eine Ausnahmegenehmigung kann nur unter besonderen Bedingungen erteilt werden. Z.B. übergeordnetes, öffentliches Interesse. Ein Investment zählt nicht unbedingt dazu... Zu diesen Höhlenbäumen gehören unter anderem die noch vorhandenen Obstbäume im Bereich des geplanten Gebäudes im Park.
- 5.5** Die Abgrenzung von WA2 reicht in den mit Bäumen bestandenen Böschungsbereich der Poppekeller hinein. Die Abgrenzung erscheint willkürlich. Sie finden im Anhang eine Einmessung des Poppehügels des AfB Marburg.
- 5.6** Die Kronen der Bäume reichen über die Abgrenzungen hinaus und sind somit in der Karte nicht berücksichtigt.

**Zu 3.:** 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 m<sup>2</sup> 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 4.:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

**Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 5.1.: Der Anregung zur vollständigen Festsetzung der Obstbäume zum Erhalt wird nicht entsprochen.**

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände sind in einer ausführlichen Bestandsaufnahme erfasst worden und wurden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

**Zu 5.2. und 5.3.: Die beiden Einschätzungen (Schutzwirkung der gewählten Festsetzung und Auswirkungen der Neubebauung auf Grünbestand) werden so nicht geteilt.**

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.

Planung und Baumbestand sind aufeinander abgestimmt, so dass mit dem Verlust von weiteren angrenzenden Bäumen nicht zu rechnen ist.

**Zu 5.4.: Die naturschutzfachliche Bewertung der Obstbäume wird so nicht geteilt..**

Die Schutzwürdigkeit der Obstbäume konnte im Rahmen der gutachterlichen Erfassung und Beurteilung nicht nachgewiesen werden.

**Zu 5.5.: Die Einschätzung einer willkürlichen Abgrenzung wird zurückgewiesen.**

Die Abgrenzung orientiert sich am Kataster.

**Zu 5.6.: Trotz der Überschreitung der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Erhalt durch die Baumkronen unterliegen die betroffenen Bäume vollständig dem Schutzstatus.**

Ausschlaggebend für den Schutzstatus der Bäume ist der Standort des Baumes innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und nicht der Umfang der (evtl. darüber hinaus gehenden) Baumkronen.

5.7

- Auf den Poppekeller sind mehrere Gebäude als Bestand dargestellt. Die beiden großen Gebäude (mit St gekennzeichnet und nordöstlich davon mit Höheneintrag) sind nicht vorhanden. Die Darstellung in der Karte ist somit nicht richtig. Bei weiteren Eintragungen kann ich dies nicht feststellen, da wir das Gelände dort nicht ausreichend kennen.

6.

#### 5. Landschaftsplan der Stadt Gießen

- Die Planung hält sich nicht an die Vorgaben des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der gesamte Grünbereich einschließlich der nördlichen Rasenfläche dargestellt. Im Landschaftsplan des Büro Fischers von 12.03 wird auf eine ungenügende Durchgrünung des Südviertels hingewiesen. Die Durchgrünung ist nach Erstellung des B-Plans in den letzten Jahren durch Bebauungen weiterhin eingeschränkt worden.
- Im Landschaftsplan der Stadt Gießen werden im Kapitel 5.1.3.5, Seite 171, die Notwendigkeiten von Grünflächen in der Stadt beschrieben:

*"Grünflächen können in der Stadtlandschaft nicht nur eine wichtige Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes übernehmen, sondern verfügen auch über vielfältige Funktionen. Sie dienen der Naherholung, dem Luftaustausch, der Luftreinigung, dem Lärmschutz oder der Grundwasserneubildung. Sie vermögen die Umweltbelastungen in der Stadt zu mindern und damit die Wohn- und Lebensqualität erheblich zu steigern."*

Der L-Plan sieht die Entwicklung neuer Verbundsysteme vor, unter anderem folgendes Grünflächenverbundsystem zur Stärkung des innerstädtischen Naturhaushaltes (L-Plan, Seite 172/173) :

*Im Bereich des Grünzuges entlang des Leihgesterner Weges*

- *die Gewerbefläche zwischen Leihgesterner Weg und Günthersgraben*
- *Medizinische Poliklinik, Katholische Kirche und Katholisches Krankenhaus zwischen Friedrichstraße und Liebigstraße*
- *die Naturwissenschaften zwischen Paul-Meimberg-Straße und Wartweg*

*Unter Einbeziehung der gehölzreichen Freiflächen der Neuen Kliniken und der Klinik Seltersberg, dem Villenviertel zwischen Leihgesterner Weg und Wilhelmstraße sowie weiterer kleinerer Grünflächen kann ein breites Band vom Stadtwald bis zur Frankfurter Straße geschaffen werden, in dem mehrere grünbestimmte Flächen nahe beieinander liegen.*

- Dieses Verbundsystem besteht weitgehend, wurde allerdings entgegen den Vorgaben im L-Plan durch die Bebauungen von bisher nicht versiegelten Grünflächen in der jüngeren Vergangenheit geschwächt. Die geplante Bebauung am Nordende des

#### Zu 5.7.: Der Hinweis wird 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.

#### Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsplan wurde als zu beachtender Belang in die Planung und die Abwägung eingestellt.

Poppeparks wird weitere Grünflächen, die zu dem Verbundsystem gehört unumkehrbar zerstören.

- Wir fordern die Stadt Gießen auf keine weiteren Grünflächen innerhalb des Grünzuges zu versiegeln. Dies betrifft in diesem Fall die Flächen innerhalb des Poppeparks.

## 7. 6. Vorprüfung des Einzelfalls

- In der Vorprüfung des Einzelfalls werden an verschiedenen Stellen Behauptungen aufgestellt, die nicht ausreichend begründet werden. Teilweise werden falsche Schlussfolgerungen gezogen, z.B., dass der Bebauungsplan nicht im Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen steht, dass sich die Auswirkungen bzw. Bedeutungen des Bebauungsplans auf das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld (Nachbargrundstücke) beschränken, usw..
- Unter Punkt 1.5 der "Vorprüfung des Einzelfalls" (Seite 8) wird die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abgeprüft. Hier wird gesagt: "Einzig die Errichtung des nördlichen Gebäudes schränkt die Grünfläche als möglicher Nahrungsraum der Vogelarten ein." Natürlich findet hier eine Einschränkung des Nahrungsraumes durch den starken Eingriff in die Fläche statt..
- Die Aussage "Grünflächen als Habitate geschützter Tierarten bleiben weitgehend erhalten" ist so nicht zutreffen. Der Biotoptyp Grünland, hier extensiv-genutztes Grünland, das bis vor zwei Jahren mehrmals im Jahr gemäht wurde, wird durch den Neubau des Gebäudes am Nordende des Parks zu ca. 40% baulich überprägt. Der Eingriff wirkt durch seine Lage über die eigentliche versiegelte Fläche weit hinaus auf die verbleibende Grünfläche und wird abschbar weitere Eingriffe verursachen. Die ehemalige Parkfläche wird zu einer größeren Gartenfläche reduziert.
- Unter 2.1. in dem Gutachten "Vorprüfung des Einzelfalls" sagt der Gutachter, nachdem er im Text an anderer Stelle den Wert und die "lokale Bedeutung" des Poppeparks angeführt hat, "Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung können erhebliche nachteilige Wirkungen jeweils ausgeschlossen werden." (Seite 9) In seiner anschließenden Aufzählung der Möglichkeiten von Vermeidung und Verminderung führt er unter anderem "Erhalt der Grünflächen" an. Dies sehen wir genau so.

## 8. 7. Klima und Luft, Boden

Die Schlussfolgerungen, die aus dem Entwurf des Klimagutachten gezogen werden, sind unlogisch. Hier findet im landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Fehlinterpretation statt:

- Die bioklimatische Situation (Abb. 5) von Ebelstraße und dem angrenzenden Bereich der Wilhelmstraße sowie den nördlich liegenden Bereichen ist ungünstig, also verbesserungswürdig. Zu den Grünflächen des Poppeparks können mangels fehlender Legendenfarben keine Aussagen getroffen werden.

**Zu 7.: Die Hinweise auf widersprüchliche Aussagen zwischen Vorprüfung und Planbegründung werden zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Vorprüfung gemäß der gesetzlichen Erfordernisse hinreichend konkret erstellt und ordnungsgemäß abgestimmt worden.**

Ein Zusammenhang der benachbarten Bebauungspläne wird bestätigt. Die Einschätzung bzgl. der abzurufenden Schutzgüter ist Richtlinienkonform erfolgt. Mit dem Begriff der weitgehenden Erhaltung wurde die ausreichende Sicherung eines überwiegenden und zusammenhängenden Grünflächenanteiles beschrieben.

**Zu 8.: 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 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,

- Abbildung 6 zeigt die Wichtigkeit, der in den bebauten Bereich hineinreichen Temperaturfelder. Auch hier spielt der gesamte Poppepark einschließlich der angrenzenden Grünlandflächen eine positive Rolle für angrenzende Bereiche.
- Die Strömungsfelder können den Poppehügel nicht passieren. Eine Ausbreitung findet allerdings nördlich davon statt, in dem Bereich in dem das Haus im Park geplant ist.
- In Abbildung 8 ist der Baumbereich auf dem Hügel einschließlich der nördlichen Grünfläche in Richtung Ebelstraße als Grün- und Freifläche mit hoher bioklimatischen Bedeutung eingezeichnet. Beschrieben wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Luftaustausch mit der Umgebung erhalten....
- Die Wohnbebauung Ebelstraße und Ecke Wilhelmstraße einschließlich der Grünfläche, die mit dem Haus im Park überbaut werden soll, sind bioklimatisch mäßig bis hoch belastet. Es besteht hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Weiter wird beschrieben, dass keine weitere Verdichtung erfolgen soll, die Durchlüftung verbessert werden muss, Erhöhung des Vegetationsanteil und Erhalt aller Freiflächen,.... Diese Aussagen unterstreichen die Aussagen des Landschaftsplans.
- Auf gemähten Grünlandflächen entsteht Kaltluft, die innerstädtisch für das Klima notwendig ist. Diese Flächen sind im Bereich Poppe und im angrenzenden Bereich schon stark reduziert worden, um so wichtiger ist der Erhalt der verbleibenden Rasenflächen.
- Aus stadt- und bioklimatischen Gründen darf das Haus im Park nicht gebaut werden, da es an einer klimastrategisch wichtigen Stelle entstehen soll. Die verbliebene Grünfläche wird für das Gebäude und dessen Zufahrt und Stellplätze um einen großen Teil reduziert. Es wird ein relevantes Hindernis für die Luftströmungen geschaffen. Die Gesundheit und das Wohlbefinden anderer Bürger würde für ein Wohnhaus beeinträchtigt.
- Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird, wie an anderen Stellen der Planung auch, nur die Versiegelung durch das geplante Wohnhaus angesprochen. "Alle umliegenden Frei- und Grünflächen sollen nicht berührt werden,..."(Seite 8). Die Versiegelung der Zufahrt und der Stellplatzflächen wird nicht berücksichtigt. Da diese zusätzlich mit ca. 500 m<sup>2</sup> anzusetzen sind, wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Arten davon ausgehen. Diese Betrachtungen müssen nachgeholt werden.

#### 8. Geplantes Gebäude im Park

- 9.
- Die Planung des Gebäudes im Park widerspricht vielen verschiedenen Belangen.
  - Die noch verbliebene 160 Jahre alte Parkfläche im Norden und Nordosten wird durch das Haus auf weniger als die Hälfte reduziert.
  - Das geplante Gebäude entwertet die Restgrünfläche.
  - Für eine Gebäudefläche von ca. 200 m<sup>2</sup> wird zusätzlich eine 70 m lange Zufahrt, die im Plan mit 4-5 m Breite dargestellt (also ca. 300 m<sup>2</sup>) ist, und eine Stellplatzfläche ca. 90 m<sup>2</sup> versiegelt. Dieser Eingriff ist unverhältnismäßig. In der gesamten Planung ist

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 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Gießen sowie die Eigentümer und Investoren haben alle städtebaulich relevanten Belange in dem gebotenen Umfang und der erforderlichen Tiefe untersuchen lassen sowie mehrere Ortstermine durchgeführt, so dass es möglich ist, eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

diese weitere Versiegelung nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund sind relevante Rückschlüsse, die die Unbedenklichkeit des Vorhabens bescheinigen, in Frage zu stellen. Auch die Verwendung von nicht vollversiegelnden Materialien stellen einen Eingriff dar und beeinträchtigen den Naturhaushalt.

- Wie dem Entwurf des Klimagutachtens zu entnehmen, darf aus stadt- und bioklimatischen Gründen dieser Bereich nicht versiegelt werden. Die angrenzenden Wohnbereiche werden durch die negative Beeinflussung von klimatisch negativ beeinflusst.
- Die unmittelbare Lage am Poppehang mit dem Gehölzbewuchs wird zu Eingriffen in den Baumbestand führen.
- Die noch vorhandenen alten Obstbäume mit ihren Höhlen werden dem geplanten Baukörper im Nordosten des Planungsgebiets weichen müssen.
- Die teilweise nach europäischem Recht, nach Bundesrecht und nach hessischem Recht geschützten Arten verlieren weiteren Lebensraum und werden beeinträchtigt. Die Artenvielfalt wird reduziert. Der wertvolle innerstädtische naturnahe Bereich mit hoher lokaler Bedeutung (Faunistisches und floristisches Gutachten, Korn, Seite 13) wird stark entwertet.

#### 9. Stadtplanung

10. • Der Süden Gießens wird abschnittsweise baulich investorengesteuert weiterentwickelt. Es fehlt hier, so die Auskunft der Stadt, ein Gesamtentwicklungsplan in dem auch andere Belange, wie z.B. Naherholung, Naturschutz, Klima, Bewegungsabläufe, berücksichtigt sind.
11. • Hier im Poppepark bietet sich die einmalige Chance im Südviertel einen grünen, öffentlichen Raum zu schaffen. Das Südviertel mit seinen vielen Bewohnern, die vorwiegend in Mehrfamilienhäusern leben, hat keine solche Begegnungs- und Erholungsmöglichkeit. Die zunehmend älter werdende Gesellschaft braucht fußläufige Grün- und Freiflächen, die sie aufsuchen können. Der fortschreitenden Bewegungsarmut müssen verlockende Parkflächen im direkten Umfeld entgegen gesetzt werden. Innerstädtisches Grün ist wichtig für die psychische und die körperliche Gesundheit. Aus diesem Grund sollte hier die Chance genutzt werden, das Südviertel bürgerfreundlich zu gestalten, indem eine innerstädtische naturnahe, alte Parkfläche für Mensch und Tier erhalten wird.

#### 10. Einsehbarkeit

12. • Der Poppepark ist nicht nur von der Elsa-Brandström-Straße einsehbar, wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Vorprüfung zum Einzelfall behauptet. Rings um den Poppepark leben eine sehr große Anzahl von Anwohnern, die einen direkten Blick auf den Parkbereich haben, geschätzt handelt es sich um mindestens 400 Personen. Auch von weiteren entfernteren Standorten ist der Baumbestand sichtbar.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blicks auf eine unverbaute freie Landschaft oder einer Parkanlage gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Angemerkt sei, dass sich das geplante Gebäude im Westen so weit wie möglich an die dortige Grundstücksgrenze zum Park anlehnt und im Osten soweit wie möglich Raum lässt. Darüber hinaus wurde das Gebäude bzw. auf der Ebene des Bebauungsplanes das Baufenster bereits zum Entwurf hin verschmälert auf 13 x 15,50 m. Zwischen der Baugrenze und der östlichen Nachbargrenze sind 8,0 m Abstand und zur nördlichen Grundstücksgrenze sind 5,50 m festgesetzt.

An beiden Seiten geht der Bebauungsplan über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,0 m deutlich hinaus. Ferner wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung von Laubsträuchern vorzusehen ist und somit die direkte Einsehbarkeit zumindest abzumildern. Die Erschließung erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise.

Was die angeführten naturschutzfachlichen Belange anbetrifft, so wurden während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan tierökologische Untersuchungen durchgeführt, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Gutachten sowie die seitens der Behörden und Träger Öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen tragen keine Bedenken vor, die einer Bebauung in diesem Bereich grundsätzlich entgegenstehen. Die Stadt Gießen hält insofern an der hier vorliegenden Planung fest.

#### Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebene Art der Bodennutzung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan stellt für die hier angesprochenen Bereiche Wohnbaufläche, Mischbaufläche bzw. Gewerbliche Baufläche und ergänzend Lärmschutzgrün dar. Die hier durchgeführten Planungen bleiben hinsichtlich des Versiegelungsgrades und der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten deutlich hinter dem zurück was bspw. die Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht.

Für jede „Investorenplanung“ wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und 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.

**Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Eigentümer steht entsprechenden Verhandlungen mit der Bürgerschaft diesbezüglich offen gegenüber.

**Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**13. 11. Denkmalschutz**

- Erfreut sind wir über die Unterschutzstellung der ehemaligen Brauereikeller unter den Gebäuden und natürlich über den Erhalt und den Schutz der Keller im Poppehang.
- Nicht nachvollziehbar ist die Reduzierung der denkmalgeschützten Fläche im Park.

**14. 12. Einwendungen**

- Die Abarbeitung der Einwendungen empfinden wir als sehr unzureichend.
- Außerdem hat uns die Art und Weise der Aussagen zu den Einwendungen sehr befremdet, da man den Eindruck gewinnen musste, dass ein Teil ins Lächerliche gezogen wurden.

Fazit:

- 15.** Wir sind überzeugt, dass Umweltbelange und der gesunde Menschenverstand der Bebauung des nordöstlichen Parkbereichs mit einem Gebäude entgegenstehen.

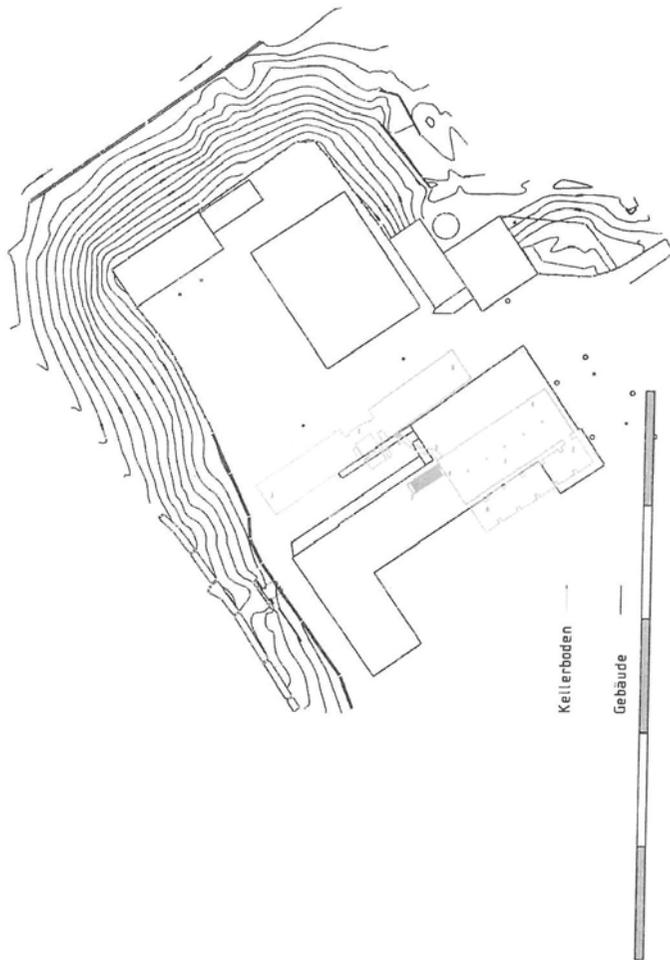
**Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ wurden eine Schalltechnische Untersuchung, ein Verkehrsgutachten, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie tierökologische Untersuchungen durchgeführt, einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie Bodenuntersuchungen durchgeführt, die in das Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt wurden. Die Untersuchungen gelangen insgesamt zum Ergebnis, dass durch das Gesamtprojekt einschließlich der Bebauung des Solitärgebäudes voraussichtlich keine Auswirkungen entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung führen werden.

Die Stadt Gießen hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Sie sieht die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, gelangt aber aufgrund der Beurteilung der naturschutzfachlichen, verkehrlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Belangen und den in den Beteiligungsverfahren von den Behörden vorgebrachten Anregungen, die einer Beschlussfassung sämtlich nicht entgegenstehen, zu der Auffassung, dass die Vorteile der Realisierung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung insgesamt überwiegen.



Anlage



Universitätsstadt Giessen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



## 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

Stadtplanungsamt Giessen  
(Stichwort:) Offenlegung B-Plan GI  
04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-  
Brandström-Straße“  
Berliner Platz 1  
35353 Giessen

Bürgerbeteiligung Offenlage B-Plan GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Datum: 25.03.2014

Interessenslage bei der Auslegung: Allgemeines Interesse sowie besonderes Interesse als  
betroffener Eigentümer der rechten Wohnung im Erdgeschoss Wilhelmstraße ■■■ Giessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich mich zu dem oben genannten Bauungsplanentwurf äußern. Ich habe  
zusammen mit Ihrem Mitarbeiter Herrn Genth die Unterlagen einsehen können und habe  
ebenso die im Internet veröffentlichten Dateien zum Bebauungsplan durchgearbeitet. Um

0.

### 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: ■■■■■■■■■■, Am Lutherberg ■, 35463 Fernwald

vom: 25.03.2014

### Behandlungsvorschlag

**Zu 0: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

eine zielführende Kritik zu liefern, liste ich Ihnen die aus meiner Sicht wesentlichen Punkte auf. Da mich besonders das im Norden das geplante 4 Parteienhaus (Haus im Park W2) betrifft, konzentriert sich meine Kritik auf dieses Objekt, allerdings möchte ich klar betonen, dass ich dabei auch einen Blick auf den gesamten Planentwurf habe und grundsätzlich positiv gegenüber der Stadtplanung und Stadtentwicklung eingestellt bin.

1.

1. Als Eigentümer der Erdgeschoßwohnung würde der Bau eine massive Verschattung meiner Immobilie bedeuten. Hier bin ich der Meinung, dass man sofern man einen Hausbau an der Stelle überhaupt für vertretbar hält, dass dies ohne eine Verschattung und die dadurch verbundene Wertminderung meines Eigentums möglich gewesen wäre. Die Verschattung meines Besitzes wird im Rahmen des Planentwurfs in Kauf genommen, was vielleicht auf Gesamtsicht des Plangebietes nur wenig ausmacht, aber für mich bedeutet es, dass ich auf eine bis zu 12m hohe und bis zu 15,50m breite Hauswand schaue, die genau den Sonnenverlauf von mittags bis Sonnenuntergang verbaut. Mögliche Balkone oder Erker die laut Entwurf das Baufenster überschreiten dürfen habe ich hierbei noch nicht berücksichtigt. Um diese Verschattung zu verdeutlichen, habe ich hierzu eine Grafik auf Basis des Bebauungsplanentwurfs angefertigt:



**Zu 1: Der Anregung einer niedrigeren Bauausführung bzw. Höhen einschränkenden Planfestsetzung für den Neubausolitär unterhalb des Poppe-Parkes wird nicht entsprochen, da der von einem gemäß Bebauungsplan-Festsetzung zulässigen Gebäude ausgehende Schattenwurf auf das im nördlichen Eckbereich ca. 3,0m von der Grundstücksgrenze liegende Wohngebäude Wilhelmstraße 56A als vertretbar eingestuft wird. Da nur Maximal-Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt wurden, ist selbstverständlich auch die Ausführung eines niedrigeren Gebäudes zulässig.**

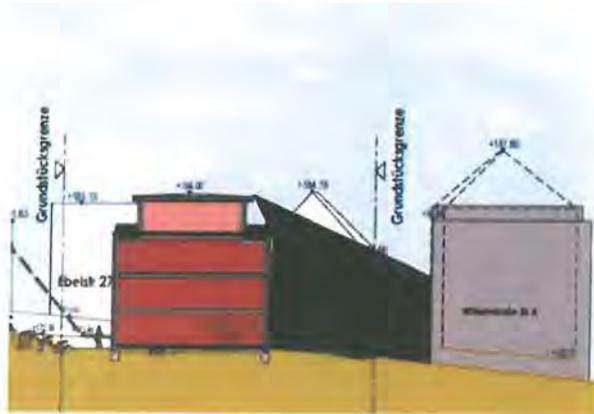
**Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Gießen als Plangeber hat alle städtebaulich relevanten Belange in dem gebotenen Umfang und der erforderlichen Tiefe untersuchen lassen sowie mehrere Ortstermine durchgeführt, so dass es möglich ist, eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

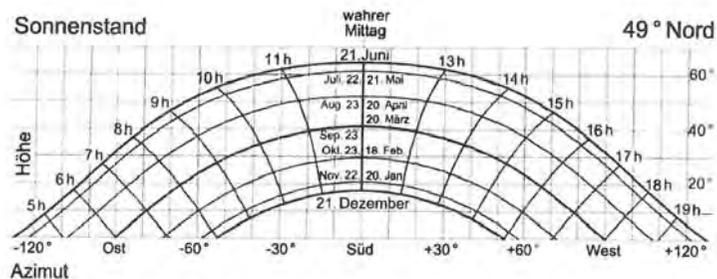
Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blicks auf eine unverbaute freie Landschaft oder einer Parkanlage gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial. Ein Blick auf die Katastergrundlage belegt, dass sich das vom Lageplan her hier neu geplante Gebäude grundsätzlich in die städtebauliche Struktur einfügt und dass nicht zuletzt wegen der Immobilie Nr. 56A die ebenfalls in zweiter Reihe nahe des Poppe-Parkes errichtet worden ist. Die hier angesprochene Bebauung steht im Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Belangen: Denen des Denkmalschutzes, denen der umgebenden Nachbarschaft sowie dem nicht unberechtigten Verwertungsinteresse des Eigentümers. In Abstimmung insbesondere auch mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde erwogen, inwieweit eine Bebauung hergestellt werden kann, so dass sie für alle Beteiligten tolerierbar ist. Eine Einigung konnte, wie auch die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen verdeutlichen, leider nicht erzielt werden.

Angemerkt sei, dass sich das geplante Gebäude im Westen so weit wie möglich an die dortige Grundstücksgrenze zum Park anlehnt und im Osten soweit wie möglich Raum lässt. Darüber hinaus wurde das Gebäude bzw. auf der Ebene des Bebauungsplanes das Baufenster bereits zum Entwurf hin verschmälert auf 13 x 15,50 m. Zwischen der Baugrenze und der östlichen Nachbargrenze sind 8,0 m Abstand und zur nördlichen Grundstücksgrenze sind 5,50 m festgesetzt.

Man kann klar sehen, dass gerade der Bereich von Süden ab ca. 13Uhr über den gesamten Verlauf bis zum Sonnenuntergang im Westen verschattet (schwarz) wird. Noch deutlicher wird dies, wenn man es von der Seite betrachtet:



Es ist sicher etwas schwierig mit den verfügbaren Mitteln einen korrekten durchschnittlichen Sonnenstand zu ermitteln, aber dazu zeigt die nachfolgende Grafik, dass ich hierbei einen angemessenen Winkel angenommen habe:



Insbesondere die Wohnungen im Erdgeschoß sind am stärksten betroffen und man hätte meiner Meinung diese Verschattung vermeiden können. Das geplante Haus im

An beiden Seiten geht der Bebauungsplan über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,0 m deutlich hinaus. Ferner wurde als Ergebnis dieser Abstimmungsgespräche im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung von Laubsträuchern vorzusehen ist und somit die direkte Einsehbarkeit zumindest abzumildern und die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

Unabhängig davon, dass mehr Abstand zu den umliegenden Grenzen gehalten wird als die hierfür zuständigen Rechtsvorschriften (Hessische Bauordnung) bestimmen ist unstrittig, dass das Gebäude teilweise zu einer Verschattung führt. Die bisher durchgeführten Abstimmungen und planerischen Erwägungen haben im Zusammenhang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes indes keine Lösung gefunden bei der eine Verschattung des Gebäudes ohne massive Verkleinerung des geplanten Gebäudes, nicht erfolgen würde. Da der Bebauungsplan hier mehr nachbarschützende Wirkung entfaltet als es bei einer Bebauung im innerstädtischen Bereich bspw. erforderlich wäre, hält die Stadt Gießen an der hier vorliegenden Planung fest.

Bei einer gesamthaften Bewertung der Verschattungswirkung muss einerseits auch die „Vorbelastung“ der Örtlichkeit aufgrund des bis zu 15 m hohen dichten Baumbewuchses im Böschungsbereich des bis zu 8 m über dem Geländeniveau (am Standort des im Abstand zur Erdgeschoss-Fensterfront von ca. 13 m geplanten Neubaus) hinaus ragenden Poppe-Hügels beachtet werden, der mit einem Abstand von ca. 20 m vom Erdgeschoss-Fenster bereits heute und unabhängig von der Bebauungsplanung mindestens zu einer gleichwertigen Verschattungssituation führt. Weiterhin ist die zeitliche Häufigkeit der dargestellten Maximal-Verschattungssituation im Jahresverlauf zu würdigen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Jahresstundenzahl der hier simulierten Situation gegenüber der restlichen Zeit vernachlässigbar ist. Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung leider kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Park war ursprünglich mal als Pendant zur Poppe-Villa gedacht, diese wurde aber veräußert womit man dieses Vorhaben separat betrachten muss. Zudem wird der Baukörper mit der breiten Seite zu meinem vollen Nachteil gedreht. Das Grundstück hätte ausreichend Platz geboten um das Haus weiter als nur 8m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten (Verschiebung Richtung Süd-Westen). Alternativ wäre auch eine Bebauung mit nur 2 Vollgeschossen und einer Maximalhöhe von beispielsweise 7m (was für zwei Vollgeschosse vollkommen ausreichen würde) möglich, um eine Verschattung abzuwenden, sofern der Abstand zur Grenze bei 8m bleiben sollte. Das geplante Haus soll laut Entwurf 4 Wohneinheiten haben, welche man meiner Meinung auch in 2 Vollgeschossen unterbringen kann. Dass eine Wohneinheit eine volle Etage benötigt ist bei Mehrfamilienhäusern aus meiner Sicht nicht begründbar und steht absolut nicht im Verhältnis zur für mich nachteiligen Verschattung. Die Größe des Baufensters ist zudem immer noch zu groß und lässt theoretisch eine Bebauung mit 4 Wohnungen mit jeweils mehr als 200qm Bruttogeschossfläche zu. Wie groß eine durchschnittliche Wohnung in der Regel ist oder wie viele Wohnungen normalerweise in einem Haus mit 800qm BGF möglich wären steht wohl außer Frage. Grundsätzlich begrüße ich die Begrenzung der Wohneinheiten im Objekt, leider ist die Begrenzung so wie Sie sie anwenden nicht zielführend. Zusammenfassend zum Punkt der Verschattung meiner Immobilie bin ich der Meinung, dass man ganz klar eine Lösung ohne Verschattung der Wilhelmstraße 56a hätte finden können. Ich kann dazu gerne Alternativen liefern, sofern von Ihrer Seite Interesse besteht.

2. Das Thema Naturschutz im Verfahren ist meiner Meinung ausschließlich im Sinne des Investors berücksichtigt. Ich bin der Auffassung, dass das alteingewachsene Parkgelände, in dem der Hausbau geplant ist, absolut erhaltenswert ist. Leider fallen auch sämtliche Gutachten stets im Sinne des Investors aus, was mich etwas verwundert. In keinem mir bekannten städtebaulichen Projekt der Stadt Gießen wurde aus Gründen des Naturschutzes auf Baumaßnahmen verzichtet. Ich bin der Überzeugung, dass ein alternatives Gutachten den Bereich unter den Gesichtspunkten des Naturschutz als erhaltenswert einstufen könnte. Hierzu wäre ich gerne bereit ein entsprechendes Gegengutachten erstellen zu lassen. Politisch erachte ich diesen Punkt zudem als kritisch, da hiermit klar signalisiert wird, dass die Natur einen untergeordneten Stellenwert genießt. Dies finde ich wirklich schade und bedauernswert. Es wäre gerade hier die Chance sowohl für die Stadtplanung als auch für den Investor offen gewesen, mit einem relativ kleinen Verzicht ein Zeichen für die Natur zu setzen. Im Übrigen merkt man doch an den Reaktionen der Bürger wie ernst uns die Lage ist und wie sehr die Bürger um diese Entwicklung gegen die Natur besorgt sind. Keiner möchte hier etwas verhindern oder gar jemandem schaden, sondern vielmehr das erhalten was uns allen am Herzen liegt.

**Zu 2: Die Einschätzung einer investorengelenkten naturschutzfachlichen Begutachtung wird zurückgewiesen. Auftraggeber aller Gutachten war die Stadt, es wurden die üblichen und planungsrechtlich erforderlichen Untersuchungsstandards angewandt. Daher kann auch auf die nochmalige Vergabe weiterer Gutachten verzichtet werden.**

Die Wertigkeit der Grünflächen des Plangebietes ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gewürdigt worden. Wertgebend sind örtlich vor allem die Gehölzbestände, die überwiegend erhalten bleiben oder z. T. durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die Parkanlage bleibt gem. Bebauungsplan erhalten, zu Überbauung sind hingegen Grünflächen vorgesehen, die sich durch geringere Wertigkeiten auszeichnen, was hier v. a. eine Wiese betrifft, auf der wenige junge Obstbäume vorhanden waren, die keine Bedeutung für den Artenschutz hatten. Im Plangebiet bleiben neben der Parkanlage und der bewachsenen Böschung auch weitere Grünflächen erhalten, da für die ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete ein Anteil an gärtnerisch gepflegten Flächen von 20 bzw. 30 % festgesetzt wird. Insgesamt ist eine innerörtliche Verdichtung hinsichtlich des Naturschutzes günstiger als eine Inanspruchnahme von Außenbereichen.

3. Zum Thema des Denkmalschutzes distanziert sich zunächst die Stadtplanung, indem sie die Verantwortung für die Aufhebung des Denkmalschutzes auf die Denkmalschutzbehörde lenkt. Sicher kann man darüber streiten wie weit dieser Bereich der letztlich an die alte Poppe Villa (Leihgesterner Weg 33) gültig war oder ist. Allerdings bin ich der festen Überzeugung, dass in der Gesamtsicht auffällt, dass man eigentlich genau das, was jetzt mit dem geplanten 4 Parteienhaus eintreten könnte ursprünglich verhindert werden sollte. In der Totalen sieht man, dass das aufgehobene Dreieck durchaus seinen Sinn hatte:



Gerade mit Blick auf die angrenzenden geschützten Altbauten in der Ebelstraße und auch als Abgrenzung der denkmalgeschützten Flächen zum älteren Stadtkern in Richtung Norden ist dieses Dreieck bestimmt nicht ohne einen Schutzgedanken entstanden. Möglicherweise war dieses Dreieck in direktem Bezug zur Poppe Villa niemals relevant, allerdings hat es in der Gesamtbetrachtung durchaus eine Berechtigung gehabt. Des Weiteren ergibt sich daraus die Frage in wie weit nun die Fläche der alten Parzelle 414, die im neuen Plan geteilt wurde, ihren Denkmalschutz behält. Auch hier könnte doch der neue Eigentümer ebenso anstreben den Denkmalschutz aufheben zu lassen und eine weiterführende Bebauung in zweiter Reihe durchzuführen. Im Verfahren wurde erwähnt, dass die Aufhebung des Denkmalschutzes auf Wunsch des Investors eingeleitet wurde. Die dabei entstandenen Kommunikationsfehler sowie die Wirkung dieser Maßnahme in der Öffentlichkeit waren sehr unglücklich und haben das Vertrauen der Bürger in die Behörden stark gemindert. Letztlich steht doch alleinig das Interesse des Investors gegenüber den Interessen der betroffenen Bürger. Es entstand der Eindruck, dass die

### Zu 3: Die Einschätzung eines planerischen Einflusses auf denkmalrechtliche Ausweisungen bzw. Korrekturen wird zurück gewiesen

Die Beurteilung der Belange des Denkmalschutzes ist letztendlich ausschließlich die Aufgabe des Landesamtes für Denkmalpflege.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde 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.

Angesichts der gegenwärtigen Diskussion erscheint es zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings vollkommen ausgeschlossen, dass die Poppe-Villa, der ehemalige Pferdestall und die angrenzende Gartenfläche aus dem Denkmalschutz entlassen werden. Darüber hinaus gibt es hierfür keinerlei Begründung.

Die Einschätzungen bezüglich des Verhältnisses zwischen Stadtplanung und Denkmalschutz sowie der Einflussnahme von Eigentümern auf die denkmalrechtliche Ausweisungspraxis werden zurück gewiesen. Das Stadtplanungsamt sowie die Fa. Revikon haben im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens getrennt voneinander bei den zuständigen Denkmalbehörden lediglich angefragt (Revikon) bzw. in der formellen Beteiligung (Planungsamt) geklärt, ob/dass die in der Gießener Denkmaltopografie (1993) vorgenommenen Eintragungen mit dem letztendlich maßgeblichen und beim Landesdenkmalamt geführten hessischen Denkmalbuch und den (aktuellen) gesetzlichen Erfordernissen übereinstimmen.

Aufgrund der Erfahrung aus dem benachbarten Bebauungsplanverfahren GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“, bei dem ein bereits genehmigter bzw. in bau befindlicher Betriebsparkplatz noch in der Denkmaltopografie als geschützte Grünanlage ausgewiesen wurde, wurde speziell um Prüfung und Konkretisierung der (in der Topografie oftmals nicht parzellenscharf ablesbaren) Abgrenzung der Grünanlage des Poppe-Parkes sowie der Kelleranlagen gebeten.

Interessen der Bürger keinen Anklang finden und man den Wünschen des Investors folgte, ohne die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen. An dieser Stelle frage ich mich als Steuerzahlender Bürger, warum ein Wunsch einer Einzelperson verfolgt wird, mein Wunsch und der von anderen Bürgern aber nicht. Wenn es hierzu ein nachvollziehbares Argument gibt, wäre ich Ihnen sehr verbunden. Im Zusammenhang mit der Aufhebung von Denkmalschutz für profitorientierte Bauprojekte entsteht außerdem eine verachtende Haltung gegenüber bestehenden Grundbesitzern, die sich dem Denkmalschutz unterordnen müssen und damit einer entsprechend strengen Regulierung unterliegen. Sie verfolgen an dieser Stelle meiner Meinung eine kritische Entwicklung, denn letztlich zeigen sie damit, dass auf Denkmalschutzflächen eine profitorientierte bauliche Aktivität eingeleitet werden kann. Ebenso schade finde ich, dass diese negativen Auswirkungen im Vorfeld offensichtlich entweder nicht bedacht oder einfach in Kauf genommen wurden.

4. Die geplante Bepflanzung des Grenzstreifens zur Wilhelmstraße 56a und 56b ist in der Höhe nicht klar begrenzt. Man sollte meiner Meinung bei einer neuen vorgegebenen Bepflanzung in diesem sensiblen Bereich nicht nur die Art der Pflanzen sondern auch die einzuhaltende Höhe der Pflanzen festlegen, um weiteren Ärger an dieser Stelle von Anfang an auszuschließen. Die Bepflanzung kann unter Umständen eine Verschattung insbesondere der Wohneinheiten im Erdgeschoß bewirken, die man mit einer Höhenbegrenzung auf beispielsweise 2,50m einfach ausschließen könnte.
5. Durch die Länge und Ungewissheit der Diskussion um das geplante Haus im Park habe ich Probleme einen Mieter für meine Wohnung zu finden, da ich einerseits jeden Interessenten auf die Problematik hinweise, andererseits aber auch keine Aussage machen kann, ob das Haus nun gebaut wird oder nicht. Sie können sich sicher vorstellen, wie sehr mich diese Situation ärgert, denn sie resultiert aus einer Planungsunsicherheit, die einer Stadt mit 80.000 Einwohnern so nicht gerecht wird. Ich werde dafür vermutlich nie einen Mietausfall erstattet bekommen, ebenso wenig wird mir niemand einen Ausgleich für die Wertminderung meiner Immobilie zahlen, falls das Haus gebaut werden sollte. Ich bitte Sie diesen Punkt genauso abzuwägen, wie die für den Investor angeblich wirtschaftlich wichtige Rolle des Hauses im Park. Ich würde niemals Bedenken gegen das Vorhaben äußern, wenn dieses Haus nicht auf Kosten des Naturschutzes, des Denkmalschutzes sowie der Anwohner durchgesetzt werden würde. Mir ist ebenso bewusst, dass anstelle eines angrenzenden Fabrikgebäudes mal ein Wohnhaus stehen kann. In der vorliegenden Situation im Park wissen wir aber alle, dass es kein sauberes und verträgliches Projekt ist.

#### **Zu 4: Der Anregung einer Höhenbegrenzung der grenzseitig zum Wohngebäude Wilhelmstraße 56A festgesetzten Heckenpflanzung kann nicht entsprochen werden.**

Die Bepflanzung wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Bürgerschaft als Nachbarschutz im Hinblick auf die zukünftige Einsehbarkeit auch gegenüber dem Erschließungsweg festgesetzt. Die Höhe der Bepflanzung kann man indes in einem Bebauungsplan nicht regeln, da sich diese ausschließlich durch die Pflege und durch die verwendeten Pflanzen bestimmt. Bei Letzterem kann darauf eingewirkt werden niedrig wachsende Heckenpflanzung zu verwenden die sowohl attraktiv als auch wenig pflegeintensiv sind. Diese Festlegung muss allerdings dem Vollzug überlassen werden.

Im Übrigen gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen des hessischen Nachbarrechtes, wonach bestimmte Pflanzenarten mit unterschiedlichen Wuchshöhen auch unterschiedliche Grenzabstände einhalten müssen.

#### **Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es ist Gegenstand eines jeden Planaufstellungsverfahrens, dass bis zur Planreife oder sogar bis zum Satzungsbeschluss mit dem dazugehörigen In Kraft setzen des Bebauungsplanes eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Unabhängig davon, sind von Anbeginn in den Bürgerinformationsveranstaltungen auch die entsprechenden Pläne vorgelegt worden, das Gebäude war bereits Bestandteil des Vorentwurfes und ist in reduzierter Form in den Planentwurf übernommen worden, so dass es an dieser Stelle, vorbehaltlich der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung keine Veranlassung gibt, an der Errichtung des Gebäudes zu zweifeln.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf den Bestandschutz im seit jeher vorhandenen unbeplanten, grundsätzlich bebaubaren Innenbereich oder auch hinsichtlich einer Wertminderung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

6. Das Vorhaben der Bürgerinitiative „Lebenswertes Gießen e.V.“ auf der Fläche einen Bürgerpark zu gestalten ist leider durch die vorläufige Schaffung von deutlich wertigerem Bauland leider nicht mehr umsetzbar, da vermutlich der geforderte Kaufpreis für die Anwohner nicht aufzubringen ist. Hätte man diesen Punkt vorher diskutiert, wäre vielleicht eine Lösung möglich gewesen, allerdings räume ich klar ein, dass an dieser Stelle wohl auf beiden Seiten Fehler gemacht wurden. Mit welchem Einsatz die Mitglieder des Vereins und andere betroffene Bürger um den Erhalt der Fläche kämpfen, wird der Stadt Gießen aber hoffentlich vermitteln wie kritisch und verbesserungswürdig der eingeschlagene Weg ist.

7.

Abschließend möchte Ich meine Bereitschaft zu einer Diskussion oder zum Beitragen von Alternativlösungen äußern, sofern Sie die Umsetzung des Hausbaus im Park weiterhin befürworten. Aus den vorgenannten Gründen ist die Bebauungsplanänderung bezüglich des Hauses im Park aus meiner Sicht nicht vertretbar und den Anwohner nicht zumutbar. Gerne lade ich Sie in meine Wohnung ein – vielleicht können Sie dann meine Einstellung zum Thema nachvollziehen und beurteilen die Sache neu.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Zu 6: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.**

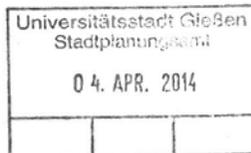
Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit (Mai 2014) immer noch Verhandlungen zwischen Vertreter/innen des Vereins bzw. der Anliegerschaft und der Fa. Revikon über die Realisierungsvoraussetzungen für einen Bürgerpark laufen. Zudem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich den diesbezüglichen Plänen entgegen.

#### **Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt Gießen hat sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem Rahmen der dort notwendigen städtebaulichen Abwägung mit den im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Sie sieht die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen für das unmittelbare Wohnumfeld, gelangt aber aufgrund der Beurteilung der naturschutzfachlichen Belangen und den in den Beteiligungsverfahren von den Behörden vorgebrachten Anregungen die einer Beschlussfassung sämtlich nicht entgegenstehen zu der Auffassung, dass die Vorteile der Realisierung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung insgesamt überwiegen.

Genth, Matthias

Von: [REDACTED]  
 Gesendet: Donnerstag, 3. April 2014 21:20  
 An: Genth, Matthias  
 Betreff: Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße"  
 Wichtigkeit: Hoch



Sehr geehrter Herr Genth,

bezugnehmend auf unser Gespräch mit Ihnen und Herrn Henrich am 26.03.2014 im Stadtbauamt bitten wir folgenden Einwand beim finalen Bebauungsplan GI 04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße" aufgrund des speziellen Höhenniveaus des Geländes und des Fahrbahnverlaufes der Elsa-Brandström-Straße entlang unseres Grundstückes (Flur 413/5) zu berücksichtigen: das Fahrbahnniveau der Elsa-Brandström-Straße fällt im Verlauf des Flurstück 413/5 stark, bis max. ca. 1,8m, unter das vorhandene Geländeniveau ab, ferner besteht eine besondere Nordhangsituation mit den beiden „oberhalb“ geplanten, in südlicher und südwestlicher Richtung unmittelbar angrenzenden 3-geschossigen Solitärgebäuden, die das vorhandene Gelände um weitere ca. 12m überragen werden und so zu einer ohnehin erheblichen Verschattung führen werden.

Würden die Höhenbezugspunkte für o.g. Grundstück wie im aktuellen B-Plan-Entwurf geplant auf das Fahrbahnniveau „tiefer gelegt“ werden, wäre dies ein besonderer Nachteil und für uns eine besondere und nicht nachvollziehbare Härte. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass uns im Rahmen einer Bauvoranfrage vom Januar 2013 (Ihr Zeichen 2012/0920/00/63VA) zugesagt wurde, auf dem selben Niveau des zwischenzeitlich in der Nachbarschaft entstandenen Wohnhauses (Familie [REDACTED]) bauen zu dürfen. Wir bitten deshalb um Änderung/Anpassung der Höhenbezugspunkte für Trauf- und Gebäudehöhen in der Elsa-Brandström-Straße: dort wo das Fahrbahnniveau unter dem vorhandenen Geländeniveau verläuft z.B. wie folgt: Höhenmittelwert der Grundstücksgrenzpunkte des Geländes, senkrecht zum Fahrbahnverlauf und durch die Mitte des geplanten Gebäudes.

Wir bitten um eine kurze Eingangsbestätigung und bedanken uns bei Ihnen für Ihre Mühen.

04.04.2014

**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: Dr. [REDACTED] u. Frau [REDACTED] Rodthol [REDACTED], 35392 Gießen	vom: 03.04.2014
--	-----------------

**Behandlungsvorschlag**

**Der Anregung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung der Höhenbezugspunkte bei bestimmten Höheneinstellungen der Baugrundstücke wird nicht gefolgt. Statt dessen wird für das beabsichtigte Neubauvorhaben insbesondere mit Bezug auf den erteilten Bauvorbescheid auf die Möglichkeit der Prüfung einer Befreiungsmöglichkeit im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hingewiesen.**

Es handelt sich hier um einen Einzelfall auf dem letzten noch unbebauten Grundstück südwestlich der Elsa-Brandström-Straße, bei dessen Bebauung mit einem Einfamilienhaus im Rahmen des genannten Beratungsgespräches im Stadtplanungsamt bereits ein Lösungsansatz für eine städtebaulich vertretbare Ausgestaltung gefunden wurde.

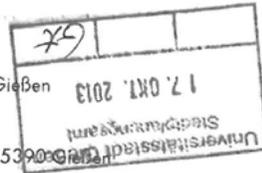
Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung wie angeregt hätte eine erneute Entwurfs-Offenlage mit einher gehenden Verzögerungen zur Folge. Sie würde auch auf den weiteren noch unbebauten Grundstücken am Wendepunkt zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen.

Mit besten Grüßen





Universitätsstadt Gießen  
 Der Magistrat  
 Stadtplanungsamt  
 Berliner Platz 1, 35392 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

*Siehe Begleitschreiben  
 und Anlage!*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]  
 Adresse: [Redacted]

Datum: 17.10.2013

(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

<b>BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN</b>	
hier: <b>Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“</b>	
<b>Abwägung</b> 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 Dr. [Redacted] und Frau [Redacted] Rodthol [Redacted], 35392 Gießen	vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

*Siehe nachfolgende Seiten*

Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Stadtplanungsamt

„Frühzeitige Beteiligung B-Plan Elsa-Brandström-Straße“

Berliner Platz 1

35390 Gießen

#### **Bebauungsplanentwurf GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser Schreiben vom 05.07.2013 als Reaktion auf das 2. Bürgergespräch zur Entwicklung des Altstandortes der Firma Poppe vom 26.06.2013, möchten wir im Folgenden nochmals unsere Einwände wiederholen. Wir sehen im aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurf unsere Anregungen nicht berücksichtigt und unsere Bedenken nicht ausgeräumt. Das Schreiben liegt als Anlage bei.

1. Zunächst bitten wir um Korrektur der „Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf“. Die Texte und das Bildmaterial, die den Bereich Elsa-Brandström-Straße „Böschung“ und „Zugang“ darstellen sind falsch (Seite 7, obere beiden Abbildungen). Die besondere Hangsituation im Bereich der kleinteilig bebauten Elsa-Brandström-Straße ist bildlich nicht erfasst.
2. Im Bereich der „2 Solitäre“ fehlt weiterhin ein angepasster Übergang zur direkt angrenzenden kleinteiligen Bebauung in der Elsa-Brandström-Straße, die der besonderen Hangsituation angepasst ist. Insbesondere bei den Solitären, die in 2. Reihe in unmittelbarer Nachbarschaft in Hanglage zum angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet entstehen sollen, würden die Fassaden eine talseitige Fünfgeschossigkeit vermitteln. Diese Gebäudehöhen wirken sich auf die umliegende Bebauung negativ aus; insbesondere auf die Belichtung und Besonnung wie auch auf die allgemeine Wohnqualität der tieferliegenden Bebauung. Wir fordern deshalb eine Änderung des Bezugspunktes für die festzusetzenden Regelungen der Gebäudehöhen: hier sollte der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des Fertiggeländes am tiefst gelegenen talseitigen Punkt des Gebäudes gewählt werden (also ca. 181 statt ca. 185m m ü. NN). Ferner muss eine Reduktion der Geschossanzahl und der Gebäudehöhen erfolgen um so eine Anpassung an die kleinteilige Bebauung des Wohnquartiers talwärts zu erreichen. Hierzu sollte ein

1

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:**

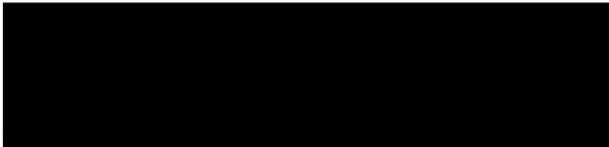
Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

talwärts gerichtetes Auskraken ausgeschlossen werden und eine zurückgenommene terrassierte Bebauung in Erwägung gezogen werden. In diesem Zusammenhang ist die Prüfung der zwischenzeitlich ausgearbeiteten Beschattungsstudien weiter zu verfolgen, ferner wäre ein perspektivisches 3D-Massenmodell sehr hilfreich.

3. Aus städteplanerischer Sicht ist für uns ferner nicht verständlich, warum die Gebäude („3 Riegel“) als Randbebauung auf der Poppe-Seite des Leihgesterner-Weges dreigeschossig (plus Staffelung) errichtet werden sollen und auf der gegenüberliegenden Seite des Leihgesterner-Weges, stadtauswärts, „städteplanerisch angepasst an die Umgebung“, zweigeschossig gebaut wird (rechtskräftiger B-Plan GI 04/25 Leihgesterner Weg/Arndtstraße).
4. Das teilweise vorliegende Schallimmissionsgutachten legt, durch die nun geplante offene Bebauung zum Leihgesterner Weg hin, eine deutlich höhere Schallimmissionsbelastung im südlich gelegenen Wohngebiet nahe, sodass hier geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Zur Schallimmission im Bereich der geplanten Privatstraße, der hoch über dem Wohnquartier liegenden Parkplätze und der Tiefgaragenzufahrten liegen bisher keine Berechnungen vor – auch hier sind entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen zu fordern. Die geplante Privatstraße muss durch entsprechende Maßnahmen vor Durchgangsverkehr geschützt werden (Schränke, Poller).

Wir bitten Sie, eindringlich diese Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und würden uns sehr über einen Ortstermin freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

### **Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Verwiesen wird auf die o.g. Ausführungen zu (2).

### **Zu 4: 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 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. 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. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Die geplante Verkehrsführung wird durch die Errichtung einer entsprechenden Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen, 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.